



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
NOVEMBRO DE 2019



www.coinvalores.com.br



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Novembro de 2019

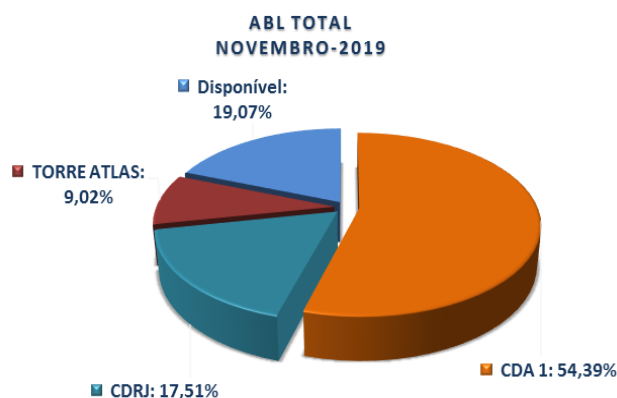
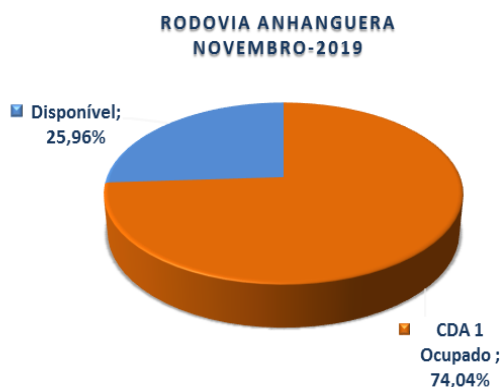


São Paulo, 17 de dezembro de 2019.

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR foi constituído em dezembro de 2002 tendo como objetivo investir em imóveis comerciais e industriais destinados à locação. Atualmente o patrimônio do EUROPAR está composto de 1 Torre de Teste de Elevadores (Torre Atlas) e por 5 galpões logísticos, sendo 3 em São Paulo no Centro de Distribuição Anhanguera (CDA) e 2 do Rio de Janeiro no Centro de Distribuição Rio de Janeiro (CDRJ), conforme abaixo:

| Imóveis - Fundo de Investimento Imobiliário Europar | Módulos / Blocos | Área Total m ² |
|---|------------------|---------------------------|
| CDA 1 - Módulos 1/2/3/4 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo | I, II, III e IV | 23.437,96 |
| CDA 2 - Rua Jornalista Paulo Zingg, 570 - São Paulo | — | 1.929,40 |
| CDA 3 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo | — | 1.496,50 |
| Laboratório Teste de Elevadores - Av. Interlagos, 4.455 - São Paulo | — | 3.298,00 |
| CDRIO 1 - Rua Sargento Aquino, 136 - Rio de Janeiro | — | 1.995,10 |
| CDRIO 2 - Rua Comandante Vergueiro Cruz, 206 - Rio de Janeiro | — | 4.409,51 |
| Total | | 36.566,47 |

1 – OCUPAÇÃO



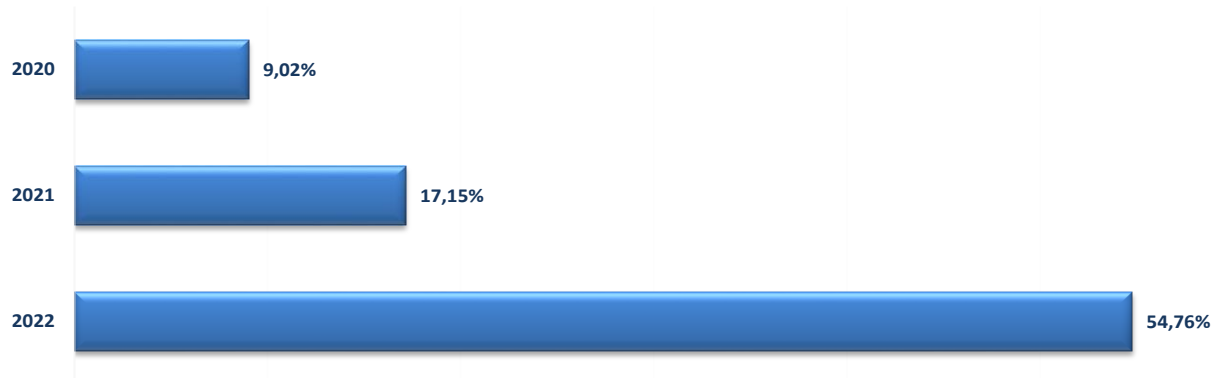
Processo de locação

No mês de novembro recebemos visitas de 4 (quatro) empresas distintas interessadas no Módulo I do CDA com área de 6.974m².

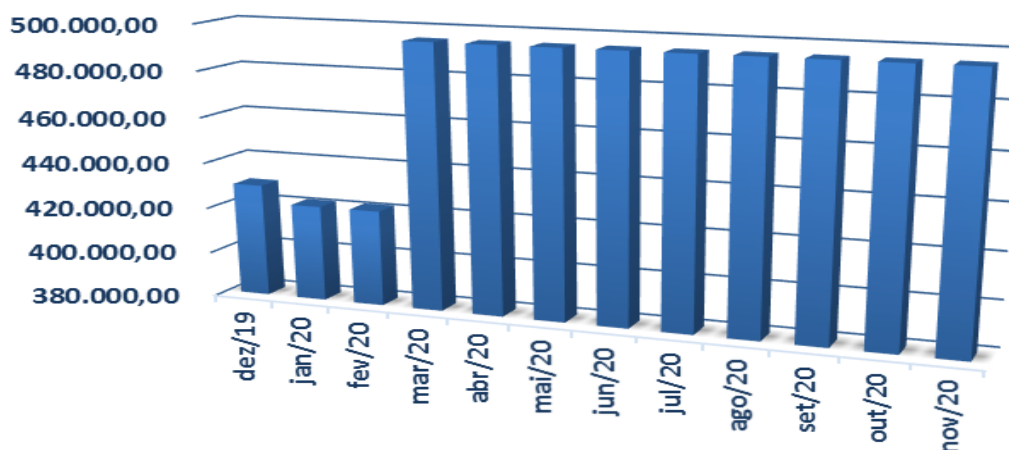
Recebemos proposta de empresa interessada na locação do Módulo I com área de 6.974m² de área localizado no Centro de Distribuição Anhanguera, “CDA”. A proposta comercial está em fase inicial de negociação.



Cronograma de Vencimento de Contratos



Receita Anual Projetada



Eventos: a) Janeiro/2020: Término de locação temporária; b) março/2020: Término de carência.

Para efeito de maior entendimento do gráfico acima prestamos os seguintes esclarecimentos:

a) As informações apresentadas referem-se às estimativas de receita de locação considerando a posição de contratos já formalizados até esta data, eventuais carências e descontos contratados, desocupações já formalmente notificadas, bem como eventuais multas rescisórias;

b) Para contratos com vencimento no período projetado estamos considerando a hipótese de renovação.

c) Não estamos considerando à aplicação de IGP-M/FG para reajuste dos contratos.

Atenção:



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Novembro de 2019



- Por se tratar de projeção, baseada em informações detidas até a presente data, não há qualquer garantia por parte da Administradora quanto a efetiva realização das receitas projetadas, que poderão ser alteradas por fatores supervenientes, para menos ou para mais;
- Estamos projetando as receitas brutas, sem dedução de qualquer despesa;
- A receita de locação estimada não representa projeção de distribuição de rendimentos aos quotistas do Fundo, uma vez que tais rendimentos são calculados de acordo com a apuração do resultado do caixa, no qual são consideradas outras variáveis, tais como: receitas inesperadas, desocupações, novas locações, despesas extraordinárias, carência, desconto, inadimplência dentre outras.

2 – QUOTAS NEGOCIADAS EM BOLSA – EURO 11 (CÓDIGO ISIN BREUROCTF011)

| Pregão | PreAbe | PreMax | PreMin | PreFec | PreMed | Quantidade negociada | Volume |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------|---------|
| 01/11/2019 | 174,00 | 179,00 | 174,00 | 174,00 | 177,10 | 488 | 86.425 |
| 04/11/2019 | 174,00 | 177,98 | 174,00 | 177,97 | 177,02 | 459 | 81.252 |
| 05/11/2019 | 176,84 | 178,00 | 176,10 | 178,00 | 177,82 | 606 | 107.759 |
| 06/11/2019 | 177,50 | 179,00 | 177,00 | 178,80 | 178,66 | 225 | 40.199 |
| 07/11/2019 | 179,00 | 179,00 | 177,02 | 178,42 | 178,32 | 177 | 31.563 |
| 08/11/2019 | 178,38 | 179,00 | 178,00 | 179,00 | 178,87 | 236 | 42.213 |
| 11/11/2019 | 179,50 | 182,30 | 179,15 | 179,51 | 180,01 | 304 | 54.723 |
| 12/11/2019 | 179,54 | 190,00 | 179,20 | 190,00 | 184,30 | 230 | 42.389 |
| 13/11/2019 | 185,00 | 189,90 | 185,00 | 186,50 | 185,54 | 154 | 28.573 |
| 14/11/2019 | 186,50 | 191,00 | 185,00 | 185,00 | 186,55 | 955 | 178.155 |
| 18/11/2019 | 189,00 | 189,00 | 180,09 | 189,00 | 186,96 | 755 | 141.155 |
| 19/11/2019 | 188,59 | 189,00 | 185,50 | 188,98 | 188,17 | 207 | 38.951 |
| 21/11/2019 | 188,98 | 189,00 | 181,12 | 187,97 | 185,87 | 549 | 102.043 |
| 22/11/2019 | 187,96 | 187,97 | 186,11 | 186,98 | 186,24 | 502 | 93.492 |
| 25/11/2019 | 186,98 | 188,99 | 186,98 | 188,99 | 187,64 | 121 | 22.704 |
| 26/11/2019 | 188,95 | 189,00 | 183,07 | 188,95 | 187,63 | 292 | 54.788 |
| 27/11/2019 | 188,95 | 189,40 | 188,94 | 189,00 | 189,18 | 295 | 55.808 |
| 28/11/2019 | 189,49 | 189,50 | 189,00 | 189,40 | 189,39 | 68 | 12.879 |
| 29/11/2019 | 189,49 | 189,50 | 186,10 | 189,50 | 188,39 | 105 | 19.781 |

3 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 30.11.2019

Patrimônio Líquido: R\$ 123.177.649,27

Total de quotas integralizadas: 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota: 320,8286

Variação da quota no mês: -0,11%

Variação antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,09%



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Novembro de 2019



4 – INADIMPLÊNCIA

Em 31/07/2019 a empresa que ocupava Galpão 3, localizado no CDA com área de 1.496,50 m², rescindiu antecipadamente o contrato de locação. No entanto, restou pendente uma dívida, correspondente a aluguel, encargos locatícios e multa rescisória, cujo montante na presente data é de R\$ 157.214,05. A empresa apresentou proposta para parcelamento da dívida. A proposta foi aceita por esta administradora, porém, resta pendente a assinatura do acordo de parcelamento. Cabe destacar que apesar de não ter assinado o acordo de parcelamento a empresa já realizou o pagamento de quatro parcelas, honrando assim seu compromisso com o Fundo.

Distribuição de Rendimentos:

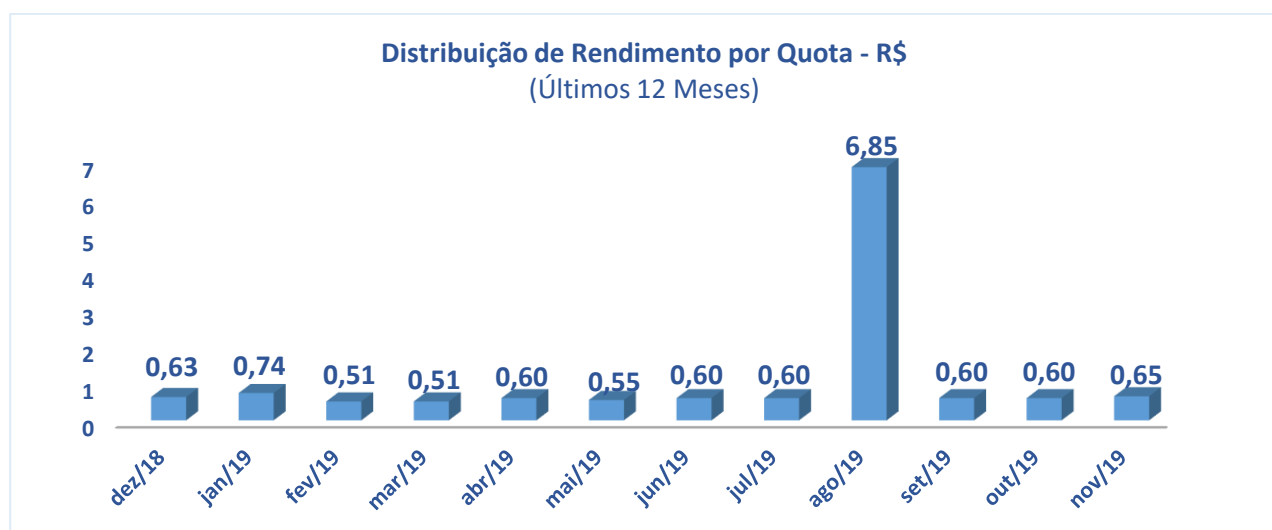
Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 29/11/2018

Data de Pagamento: 17/12/2019

Rendimento por cota: R\$ 0,65

Período de referência: Novembro/2019.

Declaramos que o Fundo se enquadra no inciso III do Art. 3º da Lei 11.033/2004, alterada pelo Artigo 125 da Lei 11.196/2005. Em decorrência, fica isento do imposto de renda, o cotista pessoa física, desde que respeitado o disposto nos incisos I e II do Parágrafo único do Art. 3º da Lei 11.033/2004.



No gráfico acima, a distribuição, de forma extraordinária, do rendimento de R\$ 6,85/por cota do mês de agosto/19 foi impactada pelo recebimento do crédito oriundo do acordo com a locatária do módulo III, pertencente ao Centro de Distribuição Anhanguera “CDA”.



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Novembro de 2019



5– RENTABILIDADE

| FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR | | | | | | | |
|---|-----------------------------|---------------|--------------------------------------|--|---------------------------|--------------|---|
| Rentabilidade das Cotas | | | | | | | |
| Mês / Ano | Valor da Cota de Fechamento | Variação % | Distribuição de Rendimento R\$/cota) | Dividend Yield (distrib/cota fechamento) | Valor da Cota Patrimonial | Variação % | Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial |
| jan-19 | R\$ 159,50 | -5,62% | 0,74 | 0,46% | R\$ 319,32 | -0,04% | 0,23% |
| fev-19 | R\$ 157,01 | -1,56% | 0,51 | 0,32% | R\$ 319,46 | 0,04% | 0,16% |
| mar-19 | R\$ 155,50 | -0,96% | 0,51 | 0,33% | R\$ 319,60 | 0,05% | 0,16% |
| abr-19 | R\$ 153,00 | -1,61% | 0,60 | 0,39% | R\$ 319,66 | 0,02% | 0,19% |
| mai-19 | R\$ 153,99 | 0,65% | 0,55 | 0,36% | R\$ 319,59 | -0,02% | 0,17% |
| jun-19 | R\$ 157,21 | 2,09% | 0,60 | 0,38% | R\$ 319,38 | -0,07% | 0,19% |
| jul-19 | R\$ 165,02 | 4,97% | 0,60 | 0,36% | R\$ 319,36 | -0,01% | 0,19% |
| ago-19 | R\$ 172,00 | 4,23% | 6,85 | 3,98% | R\$ 321,83 | 0,77% | 2,13% |
| set-19 | R\$ 179,90 | 4,59% | 0,60 | 0,33% | R\$ 321,64 | -0,06% | 0,19% |
| out-19 | R\$ 173,98 | -3,29% | 0,60 | 0,34% | R\$ 321,18 | -0,14% | 0,19% |
| nov-19 | R\$ 189,50 | 8,92% | 0,65 | 0,34% | R\$ 320,83 | -0,11% | 0,20% |
| Total Ano | | 12,13% | | 7,82% | | 0,44% | 4,05% |
| | DI | | | Selic | | | IFIX |
| Ano | 4,40% | | Ano | 4,50% | | Ano | 22,91% |
| Mensal | 0,34% | | Mensal | 0,35% | | Mensal | 3,52% |

O Dividend Yield considera o valor de distribuição por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cotação de fechamento do último dia útil do mês.

A rentabilidade da cota patrimonial considera o valor distribuído por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cota de fechamento patrimonial do último dia do mês.



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – Novembro de 2019



6 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 30 de novembro é de R\$ 1.505.862,52 está detalhada na tabela abaixo:

| | Saldo em 31 de dezembro/2018 | 1.332.821,94 |
|--|-------------------------------------|---------------------|
| Receita de Aluguel | | 7.008.455,76 |
| Receita de Aplicação Financeira | | 82.238,11 |
| Distribuição de Rendimentos | | (4.906.023,67) |
| Despesas de unidades não locadas | | (818.395,53) |
| Taxa de Administração | | (457.251,26) |
| Despesas de IPTU | | (293.318,43) |
| Manutenção e conservação de bens | | (109.335,00) |
| Despesas advogados | | (63.040,54) |
| Comissão | | (54.666,35) |
| Taxa de custódia | | (45.739,90) |
| Outras Desp. Adm (Banco / Correios / Cópias) | | (30.348,55) |
| Despesas com taxa CVM | | (24.059,12) |
| Despesas Taxas e Tributárias | | (18.258,02) |
| Seguro predial | | (17.590,42) |
| Despesas de auditoria | | (15.000,00) |
| Avaliação de ativos | | (14.000,00) |
| Taxa Anuidade BM&Fbovespa | | (9.591,65) |
| Consultoria técnica | | (4.814,00) |
| Taxa Anbima | | (2.644,00) |
| | Subtotal | 1.539.439,37 |
| Investimentos | | (35.000,00) |
| Adiantamento de terceiros | | 1.423,15 |
| | Saldo em novembro de 2019 | 1.505.862,52 |

7 – VALOR DE MERCADO DOS BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa CUSHMAN & WAKEFIELD VALUTION ADVISORY, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno, construções civis e benfeitorias, totalizam R\$ 121.084.000,00 - base dezembro de 2018 conforme detalhado na tabela abaixo:



| Imóvel / Locatário | Valor de Mercado em | | Valor Atual laudo | | Valor de Mercado em | |
|-------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|------------------|---------------------|--|
| | 2017 | CD RJ (Investimentos) | 2017+Investimento | Valorização | 2018 | |
| Rua Sargento Aquino - Terreno | 2.980.000,00 | | 2.980.000,00 | 30.000,00 | 3.010.000,00 | |
| Fedex Edificações | 1.990.000,00 | | 1.990.000,00 | 136.000,00 | 2.126.000,00 | |
| Rodovia Anhanguera - Terreno | 54.310.000,00 | 70.000,00 | 54.380.000,00 | 1.810.000,00 | 56.190.000,00 | |
| CDA Edificações | 36.840.000,00 | | 36.840.000,00 | 20.000,00 | 36.860.000,00 | |
| Torre de Elevadores / Terreno | 11.560.000,00 | | 11.560.000,00 | 484.000,00 | 12.044.000,00 | |
| Av. Interlagos Edificações | 1.340.000,00 | | 1.340.000,00 | 199.000,00 | 1.539.000,00 | |
| Rua Comandante Terreno | 3.290.000,00 | | 3.290.000,00 | 303.000,00 | 3.593.000,00 | |
| Vergueiro / RJ Edificações | 5.370.000,00 | 5.195,67 | 5.375.195,67 | 416.804,33 | 5.792.000,00 | |
| Total | 117.680.000 | 5.196 | 117.755.196 | 3.398.804 | 121.154.000 | |

8 – LISTA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS

| Nome | Valor de Mercado em 2017 | Varição (R\$) | Valor de Mercado em 2018 |
|--|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Furtado e Neto Advogados | 04.158.467/0001-15 | Advocacia | Esporádico |
| Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários | 11.038.935/0001-83 | Avaliação | Esporádico |
| Moore Stephens Metri Auditores S/S | 81.144.818/0001-80 | Auditoria | Contrato |
| NG Consultoria Projetos e Arquitetura Ltda | 03.233.708/0001-80 | Consultoria Imobiliária | Contrato |

Maiores informações podem ser obtidas pelo telefone: (11) 3035-4143 com Rubens, Adriano e Cleide.

Atenciosamente

COINVALORES C.C.V.M LTDA.