



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
JANEIRO DE 2020



www.coinvalores.com.br



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – janeiro de 2020

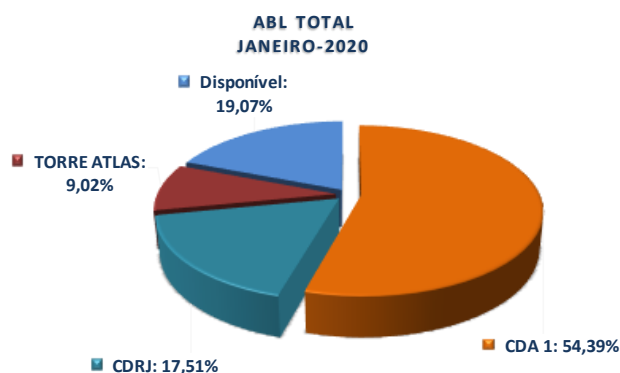
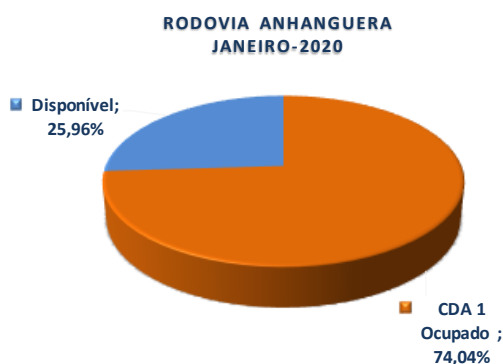


São Paulo, 17 de fevereiro de 2020.

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 janeiro recebemos visita de 2 (duas) empresas interessadas no Módulo I do CDA com área de 6.974m².



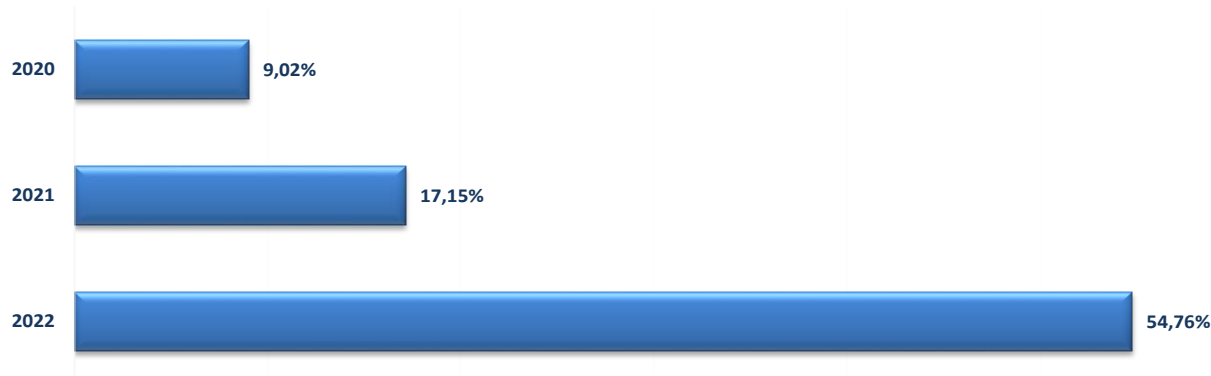
COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

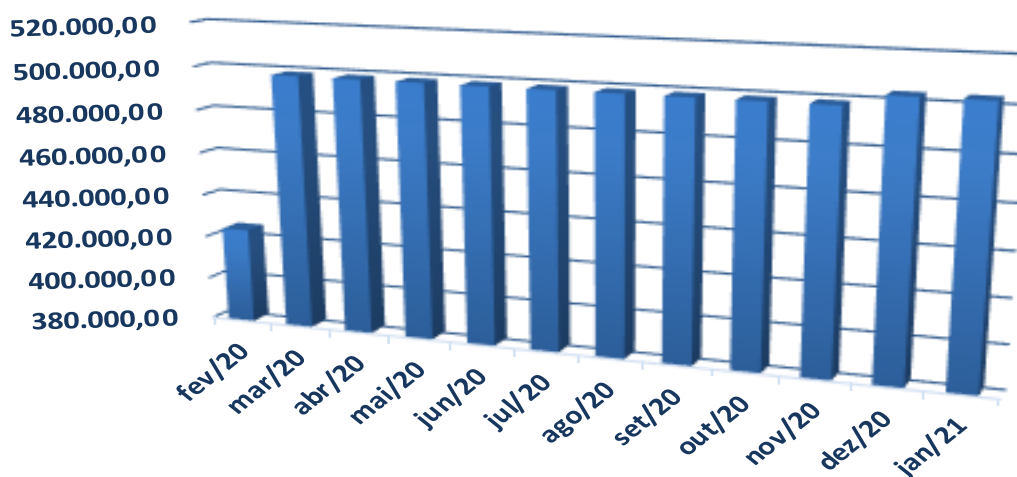
Relatório da Administração – janeiro de 2020



Cronograma de Vencimento de Contratos



Receita Anual Projetada



Eventos: a) 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 – janeiro de 2020



- 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
02/01/2020	210,00	215,00	210,00	215,00	211,59	403	85.271
03/01/2020	215,00	215,00	210,13	213,00	212,52	255	54.193
06/01/2020	213,98	214,00	211,01	213,00	212,53	369	78.424
07/01/2020	213,00	214,00	210,01	210,70	212,15	158	33.520
08/01/2020	214,00	214,00	197,23	197,23	212,02	512	108.554
09/01/2020	199,40	206,00	197,25	204,00	202,90	177	35.913
10/01/2020	204,00	214,49	204,00	214,47	213,00	404	86.052
13/01/2020	214,46	214,49	210,25	214,00	213,99	258	55.209
14/01/2020	214,00	214,50	212,00	212,00	213,62	116	24.780
15/01/2020	212,00	212,00	211,20	211,80	211,90	94	19.919
16/01/2020	211,80	211,80	203,00	203,00	207,97	171	35.563
17/01/2020	203,00	211,72	203,00	208,50	205,73	156	32.094
20/01/2020	210,50	210,50	198,11	208,00	207,28	132	27.361
21/01/2020	210,50	211,75	201,01	205,00	205,56	300	61.668
22/01/2020	206,00	206,00	203,00	204,00	204,29	193	39.428
23/01/2020	203,00	209,00	202,80	208,68	205,60	176	36.186
24/01/2020	211,60	211,60	205,00	208,50	206,64	250	51.660
27/01/2020	202,02	207,98	202,02	207,98	203,16	139	28.239
28/01/2020	207,98	207,98	202,04	205,90	206,32	280	57.770
29/01/2020	207,99	210,00	202,21	208,00	209,15	237	49.569
30/01/2020	210,94	210,94	202,29	209,54	207,66	103	21.389
31/01/2020	209,95	210,00	209,65	210,00	209,91	329	69.060

3 – INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31.01.2020

Patrimônio Líquido: R\$ 117.516.569,46

Total de quotas integralizadas: 383.936 quotas

Valor patrimonial da quota: 306,0837

Varição da quota no mês: -0,006%

Varição antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,22%



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – janeiro de 2020



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 seis parcelas, de um total de 12 parcelas, honrando assim seu compromisso com o Fundo.

Distribuição de Rendimentos:

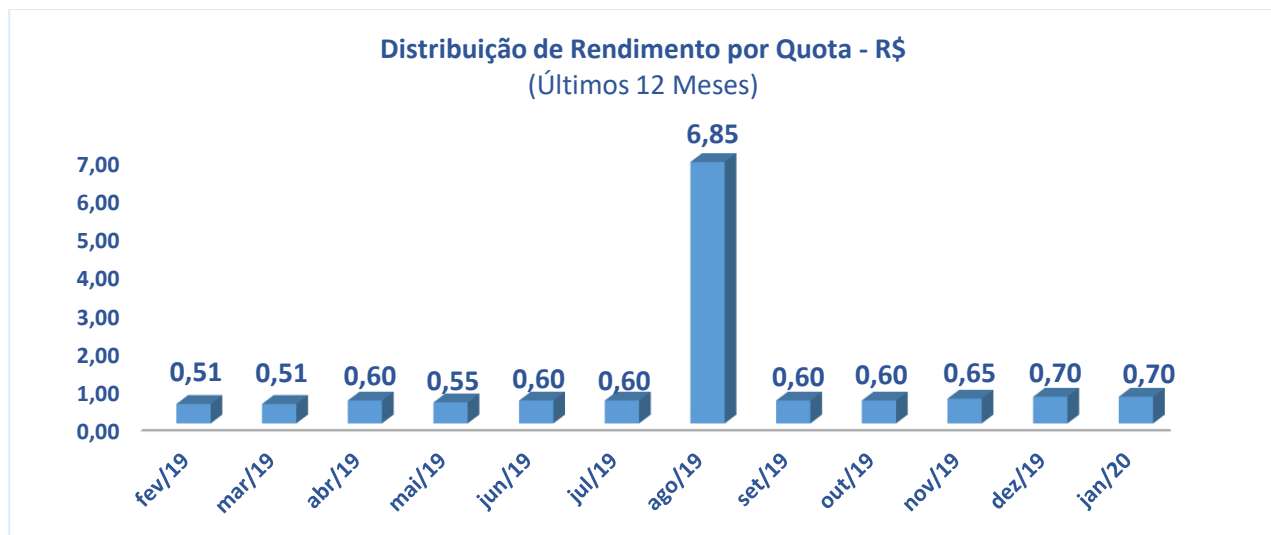
Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/01/2020

Data de Pagamento: 18/02/2020

Rendimento por cota: R\$ 0,70

Período de referência: janeiro/2020.

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 – janeiro de 2020

**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
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%
dez-19	R\$ 210,00	20,70%	0,70	0,33%	R\$ 306,10	-4,69%	0,23%
jan-20	R\$ 210,00	10,82%	0,70	0,33%	R\$ 306,08	-4,60%	0,23%
Total últimos 12 meses		33,75%		8,04%		-4,19%	4,28%
	DI			Selic			IFIX
Ano	4,15%		Ano	4,25%		12 meses	26,39%
Mensal	0,36%		Mensal	0,36%		No mês	-3,77%

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 – janeiro de 2020



6 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de janeiro é de R\$ 1.404.913,70 está detalhada na tabela abaixo:

	Saldo em 31 de dezembro/2019	1.547.934,37
Receita de Aluguel		440.235,91
Receita de Aplicação Financeira		4.989,65
Distribuição de Rendimentos		(268.548,28)
Comissão		(95.878,13)
Manutenção e conservação de bens		(58.397,36)
Despesas de unidades não locadas		(57.872,05)
Taxa de Administração		(43.005,76)
Despesas Taxas e Tributárias		(40.155,89)
Avaliação de ativos		(14.000,00)
Despesas com taxa CVM		(6.014,78)
Taxa de custódia		(4.099,74)
Outras Desp. Adm (Banco / Correios / Cópias)		(274,24)
	Saldo em janeiro de 2020	1.404.913,70

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\$ 116.214.500,00 - base dezembro de 2019 conforme detalhado na tabela abaixo:



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Relatório da Administração – janeiro de 2020



Imóvel / Locatário	Valor de Mercado em		Valorização	Valor de Mercado em	
	2018			2019	
Rua Sargento Aquino	Terreno	3.010.000,00	25.300,00	3.035.300,00	
	Edificações	2.126.000,00	206.200,00	2.332.200,00	
Rodovia Anhanguera - CDA	Terreno	56.120.000,00	-7.194.000,00	48.926.000,00	
	Edificações	36.930.000,00	-651.000,00	36.279.000,00	
Torre de Elevadores / Av. Interlagos	Terreno	12.044.000,00	1.798.000,00	13.842.000,00	
	Edificações	1.539.000,00	-182.000,00	1.357.000,00	
Rua Comandante Vergueiro / RJ	Terreno	3.593.000,00	-26.000,00	3.567.000,00	
	Edificações	5.792.000,00	353.000,00	6.145.000,00	
Subtotal		121.154.000	-5.670.500	115.483.500	
Fazenda da Gramma	Terreno	870.000,00	-139.000,00	731.000,00	
Total		122.024.000	-5.809.500	116.214.500	
Valor por quota		317,82	-15,13	302,69	

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.