

fundo
imobiliario
.com.br

Análise de Investimento

Fundo de Investimento Imobiliário

EUROPAR



Janeiro de 2009

I – Introdução

O **Fundo de Investimento Imobiliário EUROPAR** foi o primeiro fundo imobiliário brasileiro destinado às pessoas físicas a ter suas cotas lançadas na **BOVESPA**. O início das suas operações naquela Bolsa ocorreu em 17/01/2003.

Este fundo foi estruturado pela **FUNDO IMOBILIÁRIO – Consultoria de Investimentos** para a **COINVALORES**, que o administrou desde seu lançamento até dezembro de 2005. Administrado atualmente pelo **BANIF -BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A.** e tendo como empreendedor o grupo português **TINER**, o FII EUROPAR também inovou, trazendo em seu patrimônio vários imóveis situados no Rio de Janeiro e em São Paulo, modelo mais parecido com os fundos imobiliários internacionais, visando a dispersão de risco, já que a receita depende da locação dos diferentes imóveis a vários inquilinos.

Em seu lançamento havia a obrigatoriedade da compra, por investidor, de um número mínimo de cotas, no caso 100 cotas ao preço de R\$ 100,00 por cota, o que resultava em um aporte mínimo inicial de R\$ 10.000,00. Seu código de negociação na BOVESPA é **EURO11**.

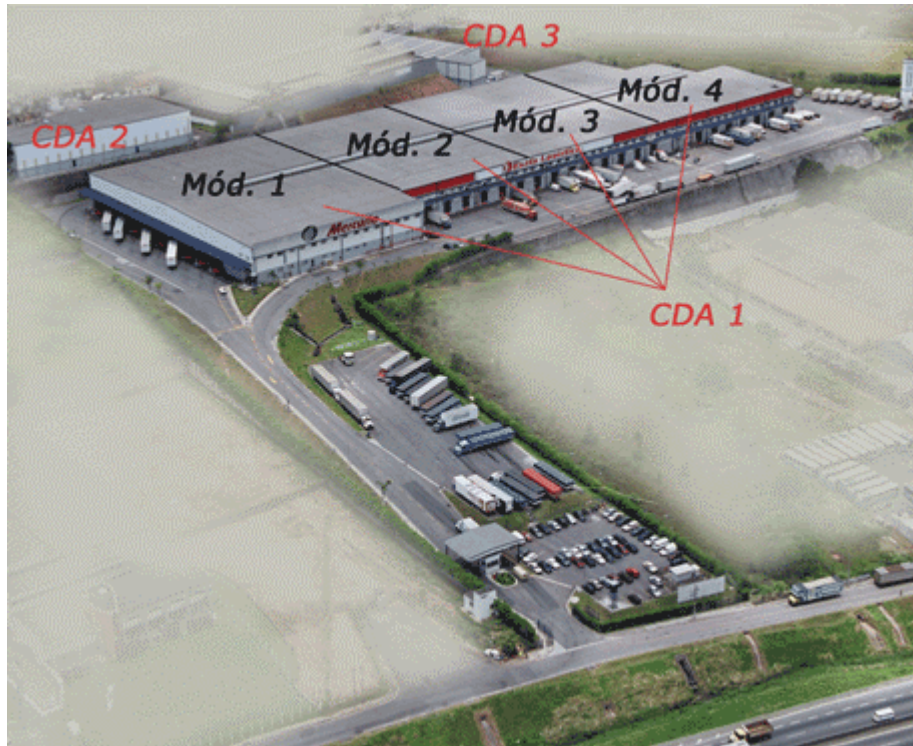
II – Origem e composição deste Fundo

O patrimônio imobiliário do Fundo EUROPAR está assim representado:

			ÁREA (m2)		CONTRATO		ALUGUEL		
IMÓVEL		INQUILINO	ENDEREÇO	CONSTR.	TERRENO	INÍCIO	TÉRMINO	VALOR (R\$)	% do TOTAL
CDA 1	MÓD 1	EXPRESSO MERCÚRIO	ROD. ANHANGUERA, KM 17	7.034	17.634	ago/07	ago/10	100.259	19%
CDA 1	MÓD 2, 3 e 4	EXATA LOGÍSTICA	ROD. ANHANGUERA, KM 17	17.516	43.910	out/07	out/11	235.017	45%
CDA 2	ÚNICO	MAUSER METALÚRGICA	AV. JORN. PAULO ZINGG 570	1.929	3.833	set/08	set/13	28.000	5%
CDA 3	ÚNICO	EXATA LOGÍSTICA	ROD. ANHANGUERA, KM 17	1.497	2.130	out/07	out/11	20.374	4%
TORRE	ÚNICO	ATLAS SCHINDLER	AV. INTERLAGOS, 4445	3.298	2.180	jun/01	mai/11	58.901	11%
CD RIO 1	ÚNICO	FEDEX	R. SARGENTO AQUINO, 136 RJ	1.995	6.928	jul/07	jun/13	32.500	6%
CD RIO 2	ÚNICO	QUICK LOGÍSTICA	R. COM VERGUEIRO CRUZ, 206	4.410	6.025	mar/08	mar/10	48.380	9%
TOTAIS				37.679	82.639			523.430	100%

Podemos dividir os imóveis do Fundo em três grupos distintos: o CDA – Centro de Distribuição Anhanguera, o imóvel de Interlagos e o CD Rio.

CDA – Centro de Distribuição Anhanguera



O CDA – Centro de Distribuição Anhanguera, localizado no Km 17 da Rodovia Anhanguera, tem como atrativo a excelente localização e a pouca idade dos imóveis (cerca de 8 anos). Os imóveis estão totalmente alugados para inquilinos de qualidade. O **Grupo AREX** (<http://www.grupoarex.com.br/>) é o maior inquilino do CDA (56% da área), bem como do Fundo (quase 50% da receita de aluguéis), através de sua empresa **EXATA LOGÍSTICA**.

Torre de Testes de Elevadores



O imóvel localizado no bairro de Interlagos, na cidade de São Paulo, é a Torre de Testes de Elevadores locada à **ATLAS – SCHINDLER**. Este imóvel fazia parte da antiga Indústrias Villares, que vendeu sua divisão **ATLAS** para a **SCHINDLER**. No local funcionam os laboratórios que utilizam a torre para fazer seus testes, com capacidade para até 8 elevadores. É um imóvel para um inquilino bastante específico, no entanto não há notícia de imóvel similar no país.

CD RIO



O Centro de Distribuição Rio compreende dois imóveis em terrenos contíguos, porém de projetos bastante diferentes. O CD Rio 1 foi construído no sistema *built to suit* para a **FEDERAL EXPRESS CORPORATION– FEDEX**. Este contrato foi renegociado, tendo sido celebrado outro, sem as características do contrato típico *built to suit (intuitu personae)*, tornado-se um contrato normal de locação comercial com

vencimento para 2013. O outro imóvel, denominado CD Rio 2 é locado pela empresa goiana **QUICK LOGÍSTICA**.

III – Desempenho

As receitas do **FII Europar** são oriundas da locação dos seus imóveis, e suas despesas são bastante reduzidas, em função da baixa taxa de administração (2% sobre as receitas com patamar mínimo mensal de R\$ 15.766,01, atualizado para 2009), aliado ao fato de que a estrutura de um fundo imobiliário é bastante enxuta. O Fundo EUROPAR mantém aplicado, em renda fixa, cerca de R\$ 250.000,00 como reserva de caixa.

O desempenho do resultado do Fundo tem sido uniforme, já que durante os últimos 2 anos quase não houve vacância em seus imóveis.

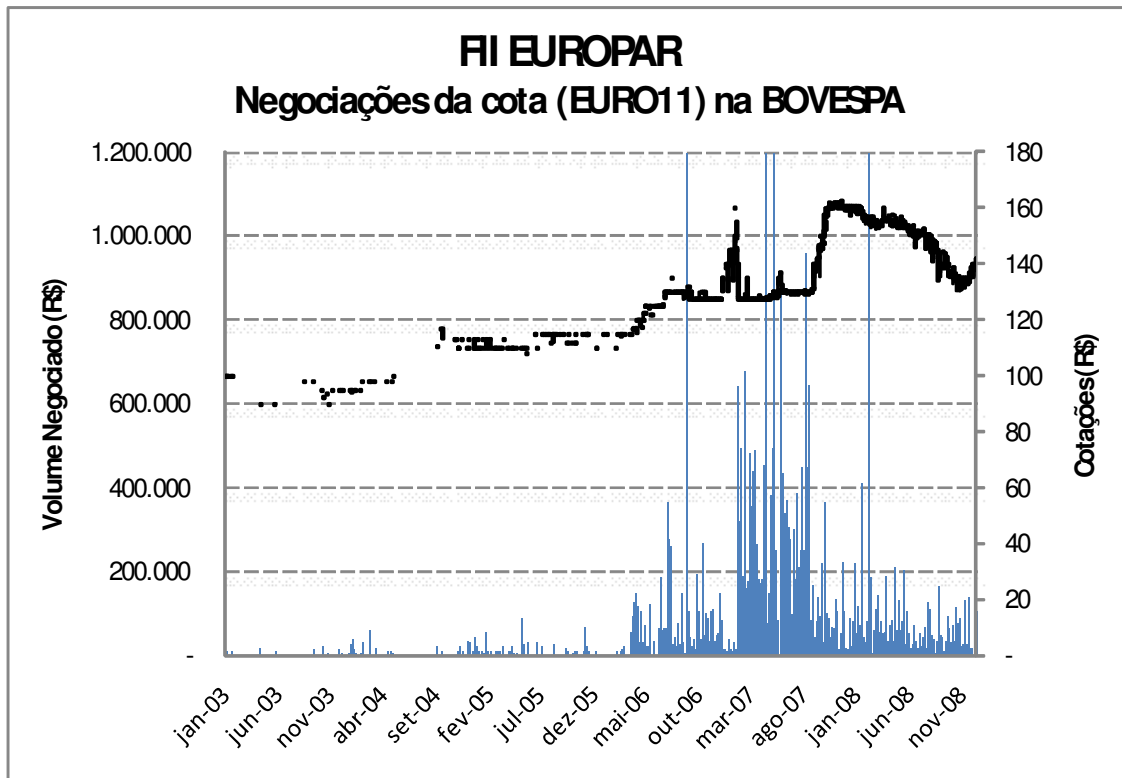
O resumo das informações financeiras do Fundo Imobiliário EUROPAR é o seguinte:

Nº de cotas	355.000
Patrimônio em dez/08	R\$ 29.317.478,81
Valor Patrimonial por cota em dez/08	R\$ 82,58
Preço por cota na Distribuição Primária	R\$ 100,00
Cotação na BOVESPA em 21/01/2009	R\$ 141,00
Valor de Capitalização	R\$ 50.055.000,00
Rentabilidade mensal média (jan/08 à dez/08)*	
Distribuição mensal média	R\$ 470.375,00
Distribuição mensal média por cota	R\$ 1,33
Rentab. mensal média por cota sobre o Valor Patrimonial (R\$ 82,58)	1,65%
Rentab. mensal média por cota sobre o preço de lançamento (R\$100,00)	1,36%
Rentab. mensal média por cota sobre cotação na Bolsa**	0,94%
* Isento de Imposto de Renda para Pessoas Físicas ** cotação na BOVESPA em 30/12/08 = R\$ 141,00	

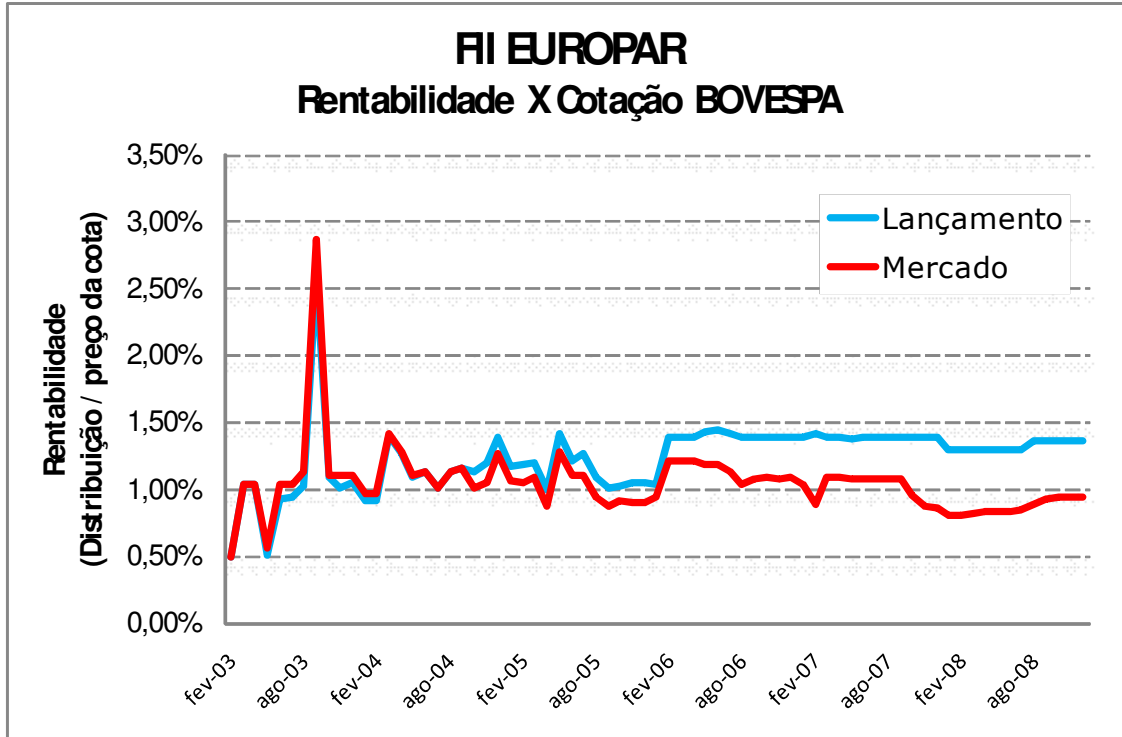
IV – Conclusões

Os fundos de investimento imobiliário brasileiros são, em geral, focados em imóveis destinados à locação, proporcionando renda frequente a seus cotistas. O Fundo EUROPAR também se insere nesta categoria, apesar de ter um objetivo mais amplo, pois já começou investindo em vários imóveis, no Rio de Janeiro e em São Paulo, além do que foi estruturado para crescer, caso o mercado esteja favorável.

O gráfico abaixo demonstra a evolução da cota do F.I.I. EUROPAR no mercado secundário na BOVESPA, desde sua constituição:



O gráfico a seguir compara a distribuição de rendimentos em relação ao preço de lançamento do papel no mercado (R\$ 100,00 por cota) e em relação ao preço do papel na Bolsa:



São Paulo, janeiro de 2009

Sérgio D. O. Belleza Filho
Consultor de Investimentos

A decisão de compra ou venda de cotas deste fundo é de caráter pessoal. O autor baseou suas análises em documentos e informações obtidas nas fontes abaixo e não é responsável pelos eventuais erros ou omissões neles encontrados. Este trabalho é fornecido a seu destinatário com a finalidade exclusiva de apresentar informações e os valores mobiliários de que trata, não se constituindo numa oferta de venda ou uma solicitação para compra de cotas. As informações utilizadas para sua elaboração foram obtidas de fontes públicas e/ou diretamente junto ao administrador do Fundo objeto da análise. Consideramos tais fontes confiáveis e de boa fé, porém não há nenhuma garantia, expressa ou implícita, sobre sua exatidão. As informações, opiniões, estimativas e projeções contidas neste documento referem-se à data presente e estão sujeitas à mudanças, não implicando necessariamente na obrigação de qualquer comunicação no sentido de atualização ou revisão com respeito a tal mudança. As opiniões aqui contidas a respeito da compra, venda ou manutenção das cotas do Fundo em análise ou a ponderação de tais valores mobiliários numa carteira teórica expressam o melhor julgamento do Consultor de Investimentos responsável por sua elaboração, porém não devem ser tomados por investidores como recomendação para uma efetiva tomada de decisão ou realização de negócios de qualquer natureza. Desta forma, o Consultor de Investimentos envolvido em sua elaboração não aceita responsabilidade por qualquer perda direta ou indireta decorrente da utilização do conteúdo deste documento.

Fontes:

- Prospecto de Distribuição Pública de Quotas (2002)
- Informações publicadas no site da CVM (<http://www.cvm.gov.br>)
- Informações prestadas pelo BANIF PRIMUS BANCO DE INVESTIMENTOS S.A..
- Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA

As informações contidas neste estudo podem ser reproduzidas, desde que citada a fonte.

