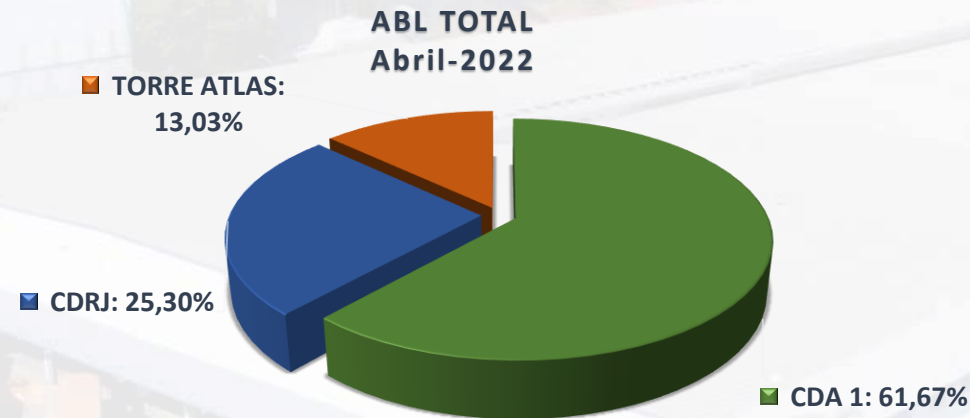


RELATÓRIO GERENCIAL – ABRIL 2022

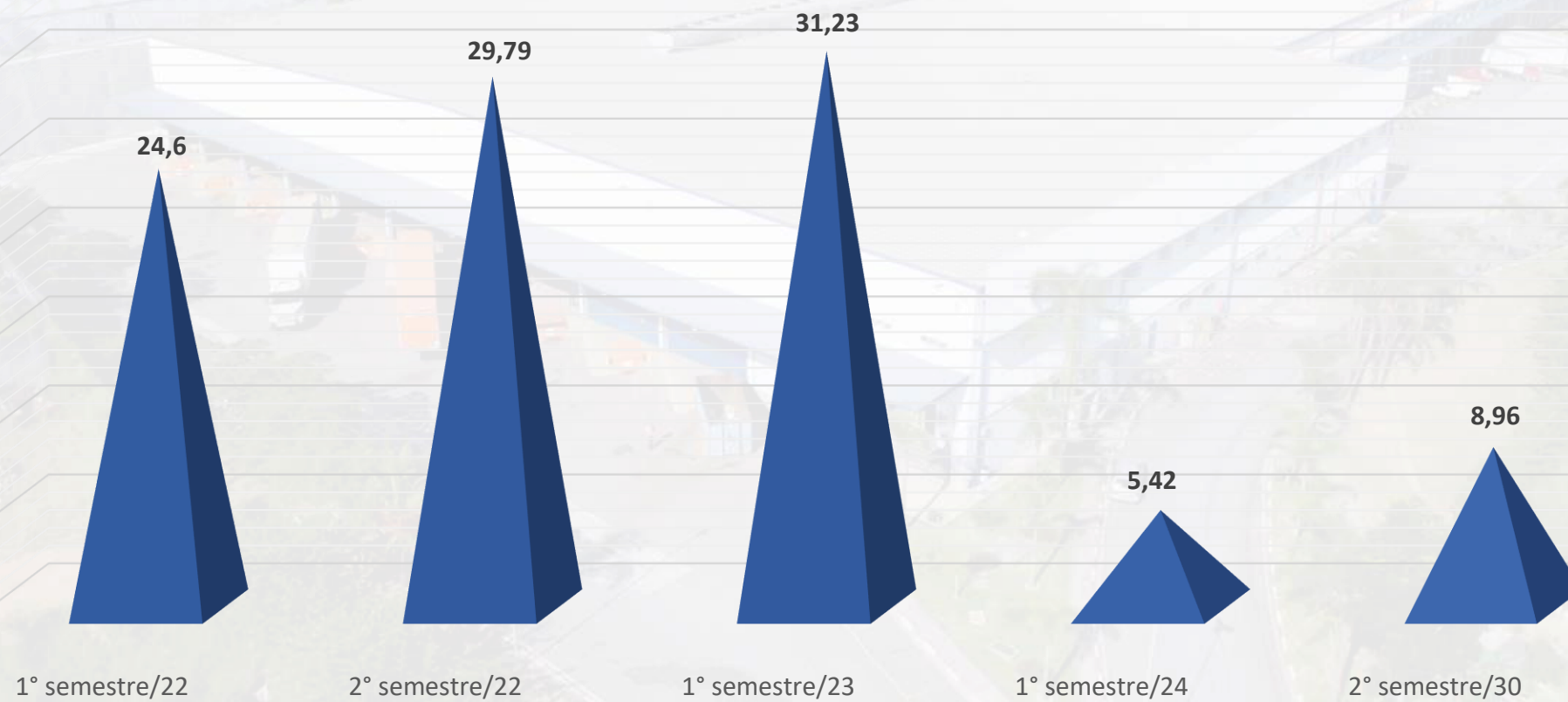
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR (EURO 11)

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR foi constituído em dezembro de 2002 tendo como objetivo investir em imóveis comerciais e industriais destinados à locação. Abaixo segue a distribuição dos imóveis os quais compõem os ativos do Fundo:



Imóvel	Quantidade Locatários	ABL m²	Tipo de contrato	Vacância	Pé - Direito	Capacidade Piso	Participação do Fundo %
CDA -1 Módulos I, II, III e IV	3	23.684,63	Típico	0%	10 m	5 ton/m²	100
CDA -2 Av. Paulo Zingg	1	1.929,40	Típico	0%	10 m	5 ton/m²	100
CDA -3	1	1.497,00	Típico	0%	10 m	5 ton/m²	100
Torre - Testes Elevadores	1	3.298,00	Típico	0%	-	-	100
CDRJ -1 Rua Sargento Aquino, 136	1	1.995,10	Típico	0%	10 m	5 ton/m²	100
CDRJ -2 Rua Com. Vergueiro Cruz, 206	1	4.409,51	Típico	0%	10 m	5 ton/m²	100
TOTAL	8	36.813,64					100

Cronograma Vencimentos de Contratos %



RELATÓRIO GERENCIAL – ABRIL 2022

Cotas negociadas na B3 – Abril/22

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/04/2022	216,49	219,00	212,79	219,00	216,69	325	70.424,25
04/04/2022	219,00	229,97	214,40	228,98	220,35	476	104.886,60
05/04/2022	228,85	228,85	215,00	215,00	218,51	185	40.424,35
06/04/2022	217,33	220,00	215,22	220,00	217,88	215	46.844,20
07/04/2022	219,99	220,00	215,40	218,18	217,57	237	51.564,09
08/04/2022	215,02	218,99	215,01	218,99	217,96	56	12.205,76
11/04/2022	218,99	220,00	212,00	220,00	216,34	193	41.753,62
12/04/2022	219,99	221,00	215,00	219,99	219,25	116	25.433,00
13/04/2022	219,98	224,00	219,98	223,99	221,55	553	122.517,15
15/04/2022	224,00	225,00	216,73	225,00	223,40	518	115.721,20
18/04/2022	220,00	227,00	220,00	227,00	226,55	910	206.160,50
19/04/2022	226,99	226,99	223,61	224,00	224,25	140	31.395,00
20/04/2022	224,00	226,98	224,00	226,98	225,26	54	12.164,04
22/04/2022	226,98	227,45	224,35	225,50	226,92	397	90.087,24
25/04/2022	227,97	229,00	225,07	227,15	227,74	558	127.078,92
26/04/2022	227,16	229,79	226,99	229,60	229,19	520	119.178,80
27/04/2022	229,49	229,49	220,00	227,46	225,25	134	30.183,50
28/04/2022	227,48	227,48	224,53	224,99	225,65	228	51.448,20
29/04/2022	221,16	227,90	221,15	227,00	226,73	466	105.656,18

Informações Contábeis – Posição Abril/22

Patrimônio Líquido: R\$ 120.022.021,77

Total de Cotas Integralizadas: 383.936

Valor Patrimonial da Cota: 312,6094

Variação da Cotas do mês: 0,01%

Variação antes da provisão para Distrib. Rend: 0,60%

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 29/04/2022

Data do Pagamento: 13/05/2022

Rendimento por cota: R\$ 1,83

Período de referência: Abril/22.

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.

Distribuição de Rendimento por Cota - R\$ (Últimos 12 Meses)



RELATÓRIO GERENCIAL – ABRIL 2022

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
mai-21	R\$ 208,29	-1,03%	1,35	0,65%	R\$ 283,56	0,05%	0,48%
jun-21	R\$ 206,33	-0,94%	1,40	0,68%	R\$ 283,69	0,04%	0,49%
jul-21	R\$ 207,99	0,80%	1,45	0,70%	R\$ 283,84	0,05%	0,51%
ago-21	R\$ 205,99	-0,96%	1,50	0,73%	R\$ 283,93	0,03%	0,53%
set-21	R\$ 205,67	-0,16%	1,55	0,75%	R\$ 283,82	-0,04%	0,55%
out-21	R\$ 203,49	-1,06%	1,50	0,74%	R\$ 283,97	0,05%	0,53%
nov-21	R\$ 194,49	-4,42%	1,60	0,82%	R\$ 283,92	-0,02%	0,56%
dez-21	R\$ 208,00	6,95%	1,72	0,83%	R\$ 312,11	9,93%	0,55%
jan-22	R\$ 199,52	-4,08%	1,72	0,86%	R\$ 312,21	0,03%	0,55%
fev-22	R\$ 203,99	2,24%	1,78	0,87%	R\$ 312,31	0,03%	0,57%
mar-22	R\$ 215,87	5,82%	1,78	0,82%	R\$ 312,55	0,08%	0,57%
abr-22	R\$ 227,00	5,16%	1,83	0,81%	R\$ 312,61	0,02%	0,59%
Total últimos 12 meses		7,86%		9,66%		10,30%	6,67%
	DI			Selic			IFIX
Ano	12,65%		Ano	12,75%		12 meses	-1,68%
Mensal	0,90%		Mensal	0,90%		No mês	1,19%

CONSIDERAÇÕES

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.

RELATÓRIO GERENCIAL – ABRIL 2022

A posição de caixa em 30 de abril/22 é de R\$ 2.002.677,86 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	2.065.739,84	1.816.446,82
Receita de aluguel	759.972,70	3.065.182,25
Receita de juros e multas	6.834,47	53.969,83
Receita de Aplicação Financeira	13.111,74	57.654,83
Receita Total	<u>779.918,91</u>	<u>3.176.806,91</u>
Custas judiciais (reembolso)	5.796,37	5.796,37
Despesas de unidades-não locadas	1.067,83	23.140,73
Taxa de administração	(46.150,91)	(184.603,64)
Manutenção e conservação de bens	(31.624,47)	(38.062,84)
Despesas com taxas e contribuições	(3.632,55)	(20.133,72)
Outras desp. adm (Banc./Correio/Cópias)	(2.886,16)	(6.886,91)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(619,37)	(28.767,51)
Despesa Total	<u>(78.049,26)</u>	<u>(249.517,52)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(682.875,67)</u>	<u>(2.685.133,47)</u>
Sub Total	2.084.733,82	2.058.602,74
Outros valores não operacionais	(72.098,64)	(15.770,11)
Investimentos	(9.957,32)	(40.154,77)
Saldo de caixa final dos períodos	2.002.677,86	2.002.677,86

➤ Observações:

Compõem o saldo de receita de aluguel a parcela 16/24 na importância de R\$ 18.501,61 relativo ao acordo firmado com locatário do módulo III em 2020 e decorrência da crise da COVID-19. O impacto de cada parcela no fluxo de caixa é de R\$ 0,05/por cota e se encerrará em dez/22, mês de vencimento da última parcela.

Os recursos do caixa do Fundo encontram-se aplicados predominantemente em renda fixa.

➤ **INVESTIMENTOS**

Atendendo a política de conservação e benfeitorias necessárias para manter os imóveis em bom estado de conservação, a administradora, utilizando a reserva de caixa de 5%, realizou os seguintes investimentos:

- adaptações de acessibilidade para atendimento à deficientes físicos introduzidas no Centro de Distribuição Anhanguera “CDA” nos termos da NBR 9050/15. O montante total de investimento foi de R\$ 964.424,00, desse valor, já foi pago R\$ 947.774,00 e o restante do saldo na importância de R\$ 16.650,00 será pago no presente exercício.
- manutenção de claraboias no telhado do galpão I do CDA. O montante total dos investimento foi de R\$ 27.970,00, desse valor, já foi pago R\$ 9.957,32 e o saldo restante de R\$ 18.012,68 será pago nos próximos meses.

➤ **Outros Valores Não Operacionais**

Refere-se às provisões das inadimplências bem como reembolsos inerentes às despesas locatícias (IPTU, Condomínios) de alguns locatários.

Inadimplência

Imóvel	Área m²	Descrição	Saldo anterior	Provisão	Pagamento	Saldo Atual
CDA - III	1.497	Condomínio + IPTU	R\$ 1.067,83	R\$ 11.826,61	R\$ (1.067,83)	R\$ 11.826,61
CDA - III	1.497	Aluguel	R\$ 38.063,97	R\$ 37.551,32	R\$ (38.063,97)	R\$ 37.551,32
CDA - III	1.497	Honorários Advocatícios	R\$ 8.060,87	R\$ -	R\$ (8.060,87)	R\$ -
CDA - III	1.497	Custas Judiciais	R\$ 5.796,37	R\$ -	R\$ (5.796,37)	R\$ -
CDA - I (mód.III)	7.125	Condomínio + IPTU	R\$ -	R\$ 83.551,14	R\$ -	R\$ 83.551,14
* TOTAL			R\$ 52.989,04	R\$ 132.929,07	R\$ (52.989,04)	R\$ 132.929,07

➤ INADIMPLÊNCIA

A Locatária ocupante do CDA III – com área 1.497m², e o Fundo formalizaram acordo para pagamento da dívida totalizando R\$ 132.472,55. Referido acordo foi integralmente quitado por meio do pagamento da última parcela em 14/04/2022, em razão disso, a ação de despejo foi encerrada, entretanto, a locatária inadimpliu com o aluguel vencido em 05/04/22 e condomínio vencido em 14/04/2022, tais inadimplências não fizeram parte do acordo acima citado, a empresa foi devidamente notificada, a não purgação do débito, poderá ensejar na rescisão justificada do contrato, e, conseqüentemente, poderá ser iniciada nova ação de despejo.

A propósito da inadimplência da Locatária ocupante do CDA I (módulo III) – estamos aguardando o retorno da empresa a respeito da notificação de cobrança encaminhada.

Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo – Posição abril/22

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções totalizam R\$ 118.322.00,00 - base dezembro de 2021.

LAUDO DE AVALIAÇÃO - DEZ-21					
Imóvel	Valor de mercado laudo 2020	Investimentos (melhorias/benfeitorias)	Total Parcial em 2020	Ajuste ao Valor Justo	Valor de mercado dez/21
Rua Sargento Aquino/RJ - CDRJ 1	5.200.000,00	0,00	5.200.000,00	436.000,00	5.636.000,00
Rodovia Anhanguera/SP - CDA 3	4.399.436,31	53.236,16	4.452.672,47	1.109.327,53	5.562.000,00
Rodovia Anhanguera/SP - CDA 2 Av. Paulo Zing	5.672.083,14	68.636,05	5.740.719,18	- 12.719,18	5.728.000,00
Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo I	20.505.224,35	248.127,11	20.753.351,46	2.122.648,54	22.876.000,00
Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo II	13.298.350,90	160.919,06	13.459.269,96	542.730,04	14.002.000,00
Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo III	20.946.490,90	253.466,73	21.199.957,63	2.590.042,37	23.790.000,00
Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo IV	14.878.414,40	180.038,89	15.058.453,30	1.955.546,70	17.014.000,00
Torre de Elevadores - SP/AV. Interlagos	11.600.000,00	0,00	11.600.000,00	1.908.000,00	13.508.000,00
Rua Comandante Vergueiro/RJ - CRRJ 2	10.000.000,00	0,00	10.000.000,00	206.000,00	10.206.000,00
TOTAL	106.500.000,00	964.424,00	107.464.424,00	10.857.576,00	118.322.000,00
Resultado por cota	277,39	2,51	279,90	28,28	308,18

Os investimentos realizados no exercício referem-se as adequações de acessibilidade.

Metodologia e Demais Premissas Adotadas para Determinação do Valor Justo do Ativo

Metodologia

Para determinação do valor justo dos ativos classificados como Propriedade para Investimentos integrantes do Patrimônio do Fundo, para os ativos localizados em São Paulo “CDA 1,2 e 3” foi utilizado a junção dos Métodos de Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado e Comparativo de Dados de Mercado, já em relação aos ativos localizados no Rio de Janeiro “CDRJ” 1 e 2, foi utilizado a junção dos Métodos de Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado e Evolutivo e, a propósito da Torre de Testes de Elevadores localizada em Interlagos, 4.455 a avaliadora adotou a junção dos Métodos Evolutivo e Involutivo. Ademais, para efeito de fluxo de caixa descontado foram obedecidos os seguintes critérios:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos; e
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos.

Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel de forma a refletir o perfil do risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A propósito da taxa de desconto, a avaliadora adotou uma taxa de desconto de 9,50% a.a. para os ativos integrantes do CDA1,2 e 3 e 9,00% a.a em relação aos ativos CDRJ 1 e 2 e levou em consideração a situação mercadológica, a qualidade dos ativos, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente a concorrência.

Metodologia e Demais Premissas Adotadas para Determinação do Valor Justo do Ativo Torre de Testes de Elevadores – Av. Interlagos, 4.455

Metodologia

Para determinação do valor justo dos ativos classificados como Propriedade para Investimentos integrantes do Patrimônio do Fundo, foi utilizado a junção dos Métodos Evolutivo e Involutivo, ademais, para efeito de fluxo de caixa descontado foram obedecidos os seguintes critérios:

Conceito Método Evolutivo - Conforme definido no artigo 8.2.1 esse método indica o valor do bem pela somatória dos valores de seus componentes e baseia-se no conceito de que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicado um fator de depreciação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Conceito Método Involutivo - O método baseia-se na vocação mais provável da propriedade. Um vez identificada tal vocação que maximiza o retorno financeiro do proprietário, é realizada uma simulação de desenvolvimento imobiliário hipotético baseado em parâmetros de mercado consagrados e adequados para a região na qual o imóvel está inserido. Tal método é uma alternativa para se identificar o valor quando não se há dados amostrais semelhantes ao imóvel avaliado, como é o presente caso.

A metodologia empregada não considerou o Fluxo de Caixa Descontado, a avaliadora adotou os Métodos citados acima visando refletir da melhor forma possível a característica peculiar deste ativo.

Lista de Prestadores de Serviços

Nome	CNPJ	Serviço	Periodicidade
Furtado e Neto Advogados	04.158.467/0001-15	Advocacia	Esporádico
CBRE Consultoria do Brasil	51.718.575/0001-85	Avaliação	Esporádico
Poleza Auditores Independentes SS	03.243.327/0001-82	Auditoria	Contrato
NG Consultoria Projetos e Arquitetura Ltda	03.233.708/0001-80	Consultoria Imobiliária	Contrato