

RELATÓRIO GERENCIAL – SETEMBRO 2022

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR (EURO 11)



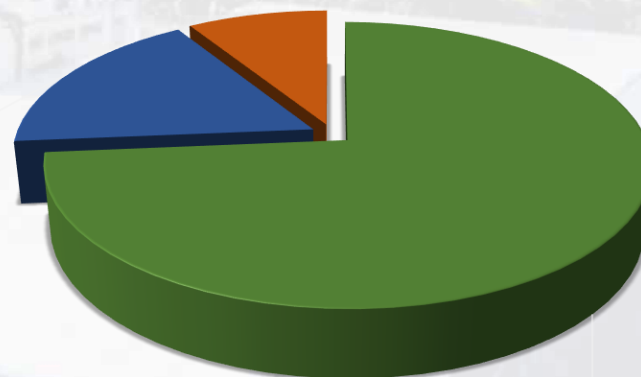
O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR
foi constituído em dezembro de 2002 tendo como objetivo investir
em imóveis comerciais e industriais destinados à locação.

Ocupação
Distribuição

■ CDRJ: 17,40%

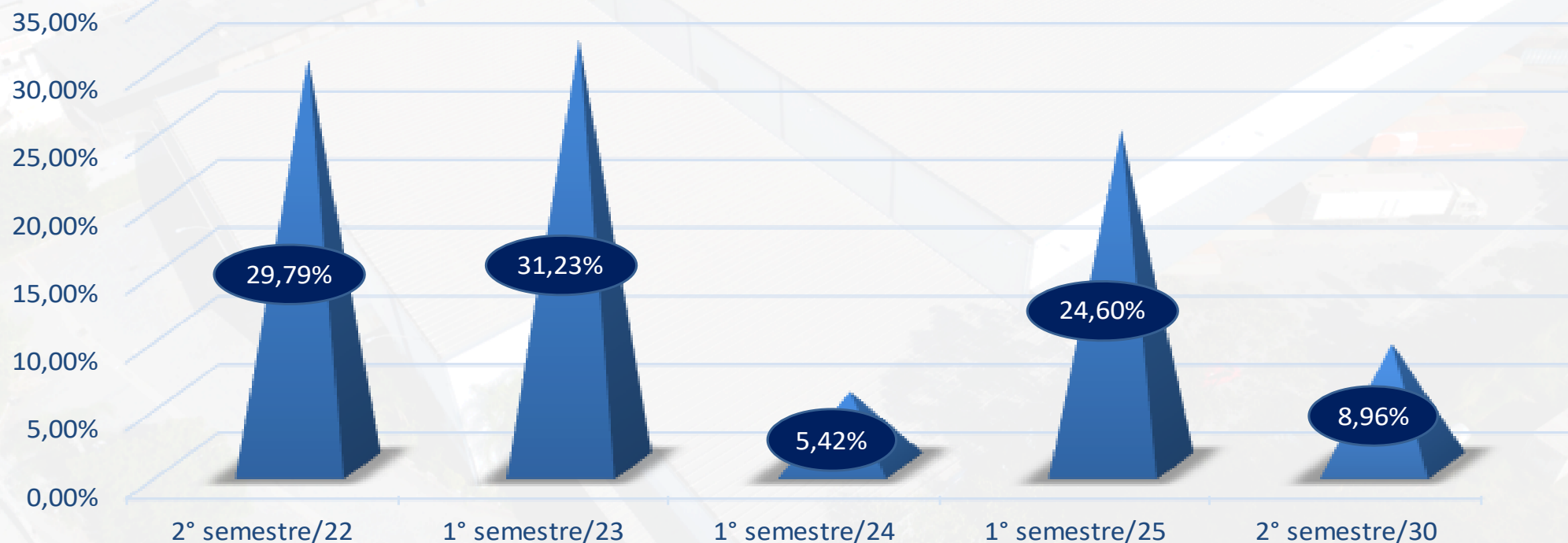
■ TORRE ATLAS:
8,96%

■ CDA: 73,64%



Imóvel	Quantidade Locatários	ABL m ²	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/m ²	100
CDA -2 Av. Paulo Zingg	1	1.929,40	Típico	0%	10 m	5 ton/m ²	100
CDA -3	1	1.497,00	Típico	0%	10 m	5 ton/m ²	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/m ²	100
CDRJ -2 Rua Com. Vergueiro Cruz, 206	1	4.409,51	Típico	0%	10 m	5 ton/m ²	100
TOTAL		36.813,64					100

Cronograma de vencimentos de contratos



Dos contratos a vencer no 2º semestre/22 representando 29,79% do total de ABL, 4,06% refere-se ao imóvel denominado CDA III com área de 1.497m² que está em processo de rescisão contratual em razão da inadimplência do locatário conforme retratado nos slides 12 e 13 do presente relatório.

Nota de esclarecimento

Em 23 de maio de 2022 tomamos conhecimento da matéria veiculada no Jornal Valor Econômico cujo conteúdo da reportagem refere-se a desativação da torre de testes localizada em Interlagos, imóvel de propriedade do Fundo, em razão do novo projeto da Locatária envolvendo a construção de uma nova torre de testes de elevadores em Londrina – PR cuja conclusão da obra, segundo a reportagem, está prevista para início de 2024.

Mediante ao exposto, enviamos notificação à locatária pleiteando esclarecimentos, entretanto, a empresa não deu qualquer retorno. Cabe esclarecer que o contrato de locação possui vigência até 2030 e empresa está em dia com suas obrigações locatícias.

O imóvel representa 9,34% da receita total de aluguéis do Fundo, 8,96% em relação ao total de ABL e está avaliado em R\$ 13.508.000,00 – base dez/21 conforme slide 14 do presente relatório. Caso a locatária decida pela rescisão do contrato deverá notificar o Fundo com 6 (seis) meses de antecedência “aviso prévio” ficará sujeita ao pagamento da multa rescisória proporcional de 3 alugueres., nesta hipótese, a administradora irá avaliar a melhor vocação para o ativo.

Adicionalmente, administradora manterá os cotistas e mercado informados sobre quaisquer desdobramentos relativos a esse tema.



Balancete Patrimonial

Cotas Emitidas ➡ 383.936

Passivo em milhares de reais

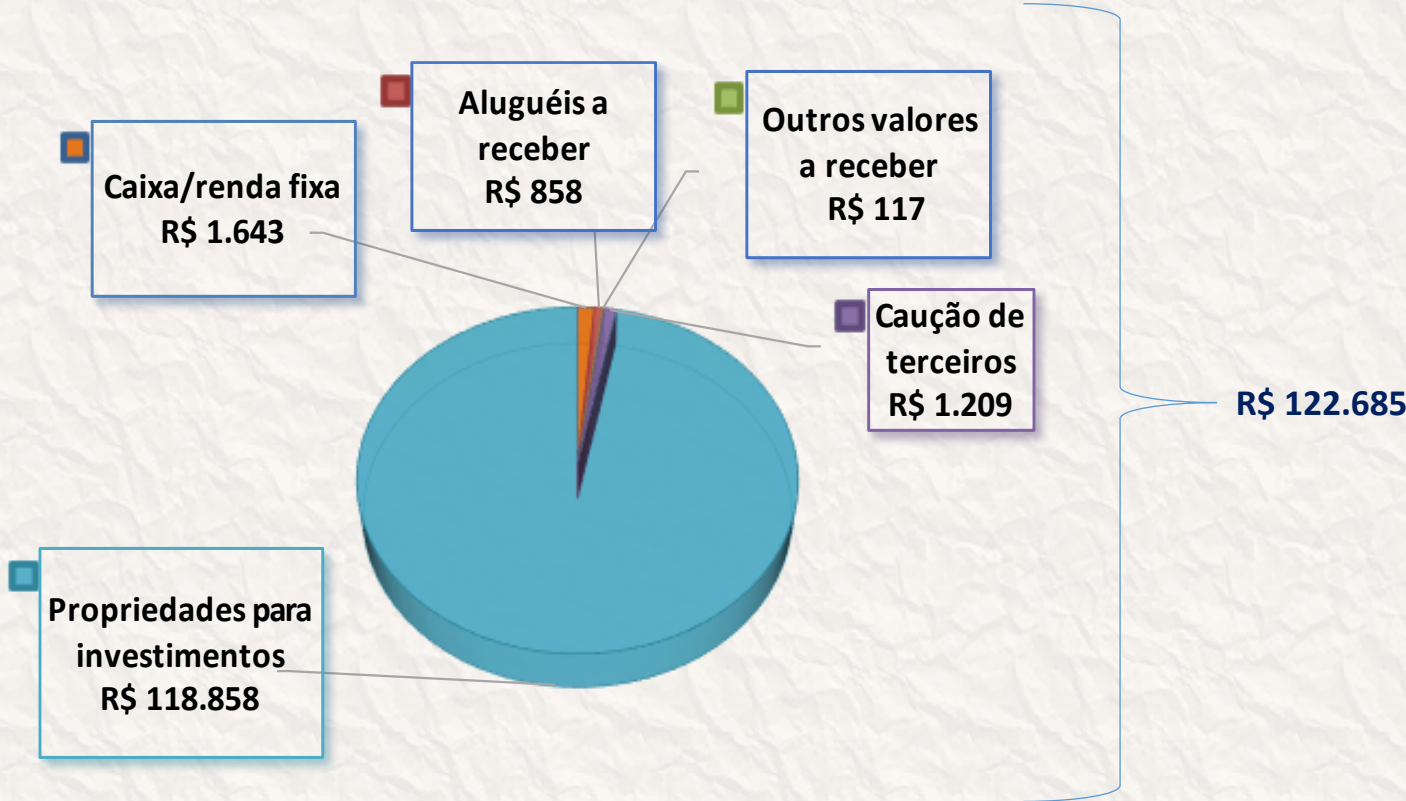


➡ Valor da cota patrimonial
R\$ 312,5435



➡ Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 230,93

ATIVO em milhares de reais



Caução de terceiros R\$ 1.209
Contas a pagar R\$ 757
Rendimentos a distribuir R\$ 672
Taxa de administração a pagar R\$ 51

R\$ 2.689

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	122.685
Total Passivo R\$	-2.689
P.L R\$	119.996

Distribuição de rendimentos

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 30/09/2022

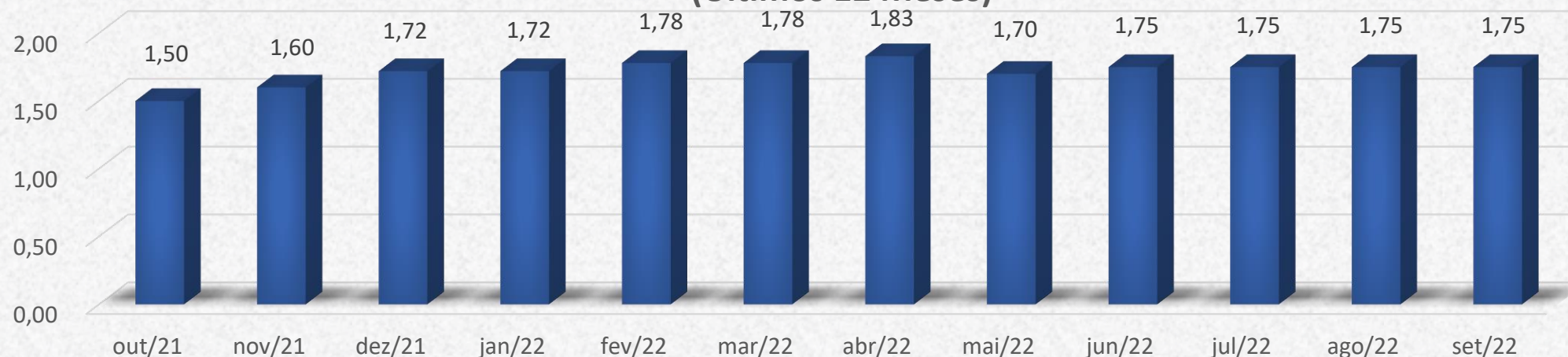
Data do Pagamento: 17/10/2022

Rendimento por cota: R\$ 1,75

Período de referência: Setembro/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)





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
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%
mai-22	R\$ 227,55	0,24%	1,70	0,75%	R\$ 312,77	0,05%	0,54%
jun-22	R\$ 217,17	-4,56%	1,75	0,81%	R\$ 312,50	-0,09%	0,56%
jul-22	R\$ 205,57	-5,34%	1,75	0,85%	R\$ 312,49	0,00%	0,56%
ago-22	R\$ 253,15	23,15%	1,75	0,69%	R\$ 312,33	-0,05%	0,56%
set-22	R\$ 230,93	-8,78%	1,75	0,76%	R\$ 312,54	0,07%	0,56%
Total		12,28%		10,04%		10,12%	6,91%

	DI		Selic		IFIX
Ano	13,65%		13,75%		12 meses 10,13%
Mensal	1,07%		1,07%		No mês 0,49%

Fluxo de Caixa

A posição de caixa do Fundo em 30/09/2022 é de R\$ 1.643.437,44

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	1.751.486,32	1.816.446,82
Receita de aluguel	703.899,69	6.851.759,44
Receita de Aplicação Financeira	18.290,95	148.566,90
Receita de juros e multas	1.586,63	74.330,29
Receita Total	<u>723.777,27</u>	<u>7.074.656,63</u>
Taxa de administração	(51.099,85)	(430.205,01)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(6.773,52)	(98.872,07)
Despesas com taxas e contribuições	(2.993,67)	(53.001,30)
Outras desp. adm (Banc./Correio/Cópias)	(238,71)	(8.103,61)
Manutenção e conservação de bens	-	(57.764,98)
Despesas de unidades-não locadas	-	(45.178,29)
Custas judiciais (reembolso)	-	(1.412,18)
Despesa Total	<u>(61.105,75)</u>	<u>(694.537,44)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(671.345,59)</u>	<u>(6.053.300,95)</u>
Sub Total	1.742.812,25	2.143.265,06
Investimentos	(85.790,69)	(458.847,83)
Outros valores não operacionais	(13.584,12)	71.432,49
* Depósito judicial	-	(112.412,28)
Saldo de caixa final dos períodos	1.643.437,44	1.643.437,44

*** OBS. Visando dar celeridade ao processo de ação de despejo e execução do locatário ocupante do CDA 3 com área de 1.497/m² a administradora efetuou depósito judicial conforme montante descrito acima.**

Obras em andamento

Obras	Imóvel	Valor total da obra	Pagamento já realizado		Saldo a pagar
			Exercício Anterior	Exercício Atual	
<u>Obras contratadas em 2021</u>		R\$ 978.174,09	R\$ 932.576,55	R\$ 45.597,54	-R\$ 0,00
Adaptações de acessibilidade para deficientes físicos	CDA	R\$ 964.424,00	R\$ 932.576,55	R\$ 31.847,45	-R\$ 0,00
Instalação de Lâmpadas de LED	CDA	R\$ 13.750,09	R\$ -	R\$ 13.750,09	R\$ -
<u>Obras contratadas em 2022</u>		R\$ 536.467,06	R\$ -	R\$ 413.250,29	R\$ 123.216,77
Troca e reforma das clarabóias nos telhados galpões	CDA	R\$ 27.970,00	R\$ -	R\$ 27.970,00	R\$ -
Estrutura para montagem da sala da administração do condomínio CDA	CDA	R\$ 26.957,78	R\$ -	R\$ 26.957,78	R\$ -
Pintura e reforma dos telhados "Aditamento" instalação de escadas	CDRJ - I e II	R\$ 55.320,00	R\$ -	R\$ 49.958,19	R\$ 5.361,81
Pintura e reforma dos telhados	CDRJ - I e II	R\$ 426.219,28	R\$ -	R\$ 308.364,32	R\$ 117.854,96
Total de obras contratadas					R\$ 1.514.641,15
Pagamento realizado no exercícios anterior					932.576,55
Pagamento realizado no exercício					458.847,83
Saldo a pagar					123.216,77

Inadimplência

Imóvel	Área m²	Descrição	Saldo anterior	Provisão	Pagamento	Saldo Atual
CDA - III	1.497	Condomínio + IPTU	R\$ 91.468,30	R\$ 1.188,04	R\$ (16.950,72)	R\$ 75.705,62
CDA - III	1.497	Aluguel	R\$ 231.484,69	R\$ 27.470,68	R\$ (152.051,27)	R\$ 106.904,10
* TOTAL			R\$ 322.952,99	R\$ 28.658,72	R\$ (169.001,99)	R\$ 182.609,72

Relatório Inadimplência

- A respeito da ação de despejo movida pelo Fundo contra a locatária ocupante do CDA 3 com área 1.497m², de acordo com determinação judicial, o prazo para desocupação voluntária do imóvel expirou em 27/09/2022. A locatária enviou uma proposta para quitação da dívida que contempla a sua permanência no imóvel cujas condições estão em processo de análise. Ademais, conforme mencionado no slide anterior, a empresa pagou as despesas locatícias vencidas em set/22 bem como os aluguéis referentes aos meses de março e abril/22 cujos valores pagos não fazem parte da proposta apresentada. Além dos pagamentos mencionados, também deduzimos da dívida o valor da garantia, representada por caução em dinheiro, o que propiciou uma redução no valor da dívida no montante de R\$ 169.001,99, restando um saldo a pagar de R\$ 182.607,72. Cabe esclarecer que a vigência contratual se encerrou em 30/09/22. Além disso, se as partes não chegarem a um acordo, as ações de despejos e execução devem seguir o curso normal, neste sentido, o próximo passo será o envio, pelo juiz competente, de nova intimação concedendo um prazo para desocupação obrigatória do imóvel.
- Adicionalmente, o impacto dessa inadimplência no fluxo de caixa, já considerando a amortização de parte dívida, foi reduzido para R\$ 0,48/por cota. A partir de out/22, caso a desocupação seja concluída seja por determinação judicial ou pelo não realização de acordo o impacto no caixa será de R\$ 0,12/por cota.

Valor de mercado dos
bens integrantes do
Patrimônio Líquido

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

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Imóvel	Total Parcial em 2020	Valorização / desvalorização	Valor em dez/2021	Investimentos (melhorias/benfeitorias)	Total dos ativos
Rua Sargento Aquino/RJ - CDRJ 1	5.200.000,00	436.000,00	5.636.000,00	151.893,08	5.787.893,08
Rodovia Anhanguera/SP - CDA 3	4.452.672,47	1.109.327,53	5.562.000,00	3.032,06	5.565.032,06
Rodovia Anhanguera/SP - CDA 2 Av. Paulo Zing	5.740.719,18	- 12.719,18	5.728.000,00	3.909,16	5.731.909,16
Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo I	20.753.351,46	2.122.648,54	22.876.000,00	14.131,04	22.890.131,04
Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo II	13.459.269,96	542.730,04	14.002.000,00	9.165,27	14.011.165,27
Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo III	21.199.957,63	2.590.042,37	23.790.000,00	14.436,16	23.804.436,16
Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo IV	15.058.453,30	1.955.546,70	17.014.000,00	10.254,08	17.024.254,08
Torre de Elevadores - SP/AV. Interlagos	11.600.000,00	1.908.000,00	13.508.000,00	0,00	13.508.000,00
Rua Comandante Vergueiro/RJ - CRRJ 2	10.000.000,00	206.000,00	10.206.000,00	329.646,20	10.535.646,20
TOTAL	107.464.424,00	10.857.576,00	118.322.000,00	536.467,05	118.858.467,05
Resultado por cota	279,90	28,28	308,18	1,40	309,58

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,4455

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
Cushman Wakefield	11038.935/0001-83	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