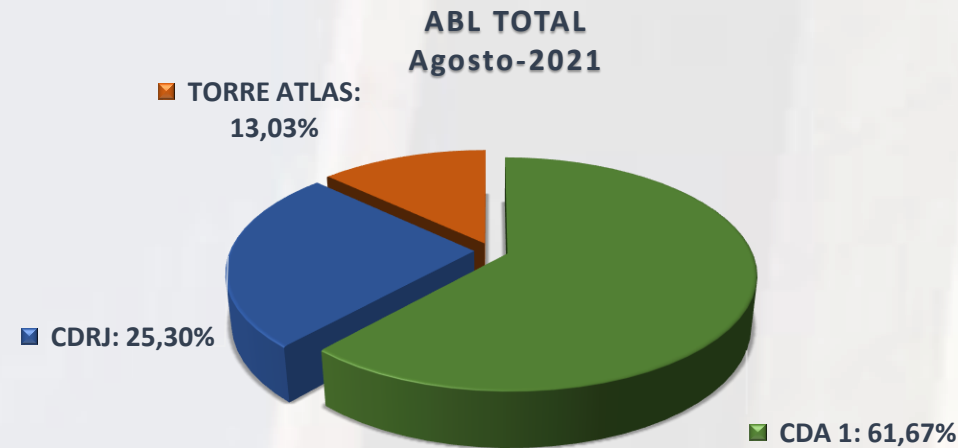


RELATÓRIO GERENCIAL – AGOSTO 2021

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR (EURO 11)

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – AGOSTO 2021

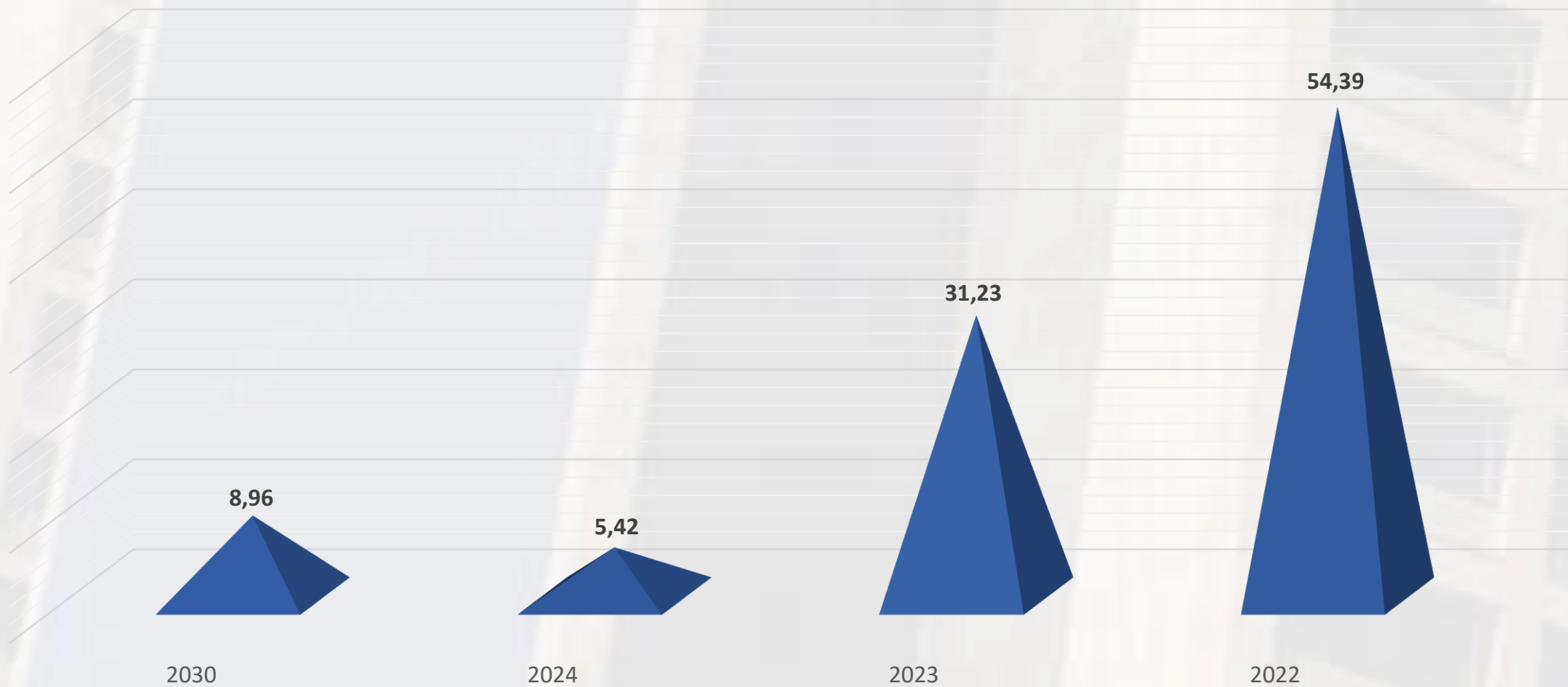
O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR foi constituído em dezembro de 2002 tendo como objetivo investir em imóveis comerciais e industriais destinados à locação. Abaixo segue a distribuição dos imóveis os quais compõem os ativos do Fundo:



Imóveis - Fundo de Investimento Imobiliário Europar	Módulos / Blocos	Área Total m²
CDA 1 - Módulos 1/2/3/4 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	I, II, III e IV	23.684,63
CDA 2 - Rua Jornalista Paulo Zingg, 570 - São Paulo	–	1.929,40
CDA 3 - Via Anhanguera, km 17,25 - São Paulo	–	1.497,00
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		36.813,64

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – AGOSTO 2021

Cronograma Vencimentos de Contratos %



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – AGOSTO 2021

Cotas negociadas na B3 – Agosto/21

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
02/08/2021	206,99	206,99	204,35	206,99	206,70	185	38.239,50
03/08/2021	206,54	206,99	204,28	206,73	205,31	220	45.168,20
04/08/2021	206,75	206,97	204,31	206,79	206,42	262	54.082,04
05/08/2021	206,78	206,78	204,95	204,95	206,14	75	15.460,50
06/08/2021	206,00	206,00	204,85	205,35	205,48	68	13.972,64
09/08/2021	205,46	205,99	202,02	205,99	204,74	255	52.208,70
10/08/2021	205,99	205,99	202,51	205,71	205,72	226	46.492,72
11/08/2021	205,69	205,99	204,74	205,69	205,77	228	46.915,56
12/08/2021	205,69	205,72	204,50	205,50	205,49	267	54.865,83
13/08/2021	205,50	205,71	200,90	205,13	204,56	651	133.168,56
16/08/2021	205,12	205,71	204,29	205,41	205,66	1.366	280.931,56
17/08/2021	205,42	205,42	203,00	204,85	203,93	61	12.439,73
18/08/2021	204,73	205,00	204,06	204,93	204,85	156	31.956,60
19/08/2021	204,15	204,15	204,15	204,15	204,15	10	2.041,50
20/08/2021	203,01	204,94	203,00	204,93	203,61	111	22.600,71
23/08/2021	204,00	204,94	203,00	204,94	203,91	35	7.136,85
24/08/2021	204,94	205,00	202,41	204,70	203,25	2.195	446.133,75
25/08/2021	204,95	204,99	204,47	204,50	204,89	247	50.607,83
26/08/2021	204,46	204,65	202,08	204,65	203,85	500	101.925,00
27/08/2021	204,65	204,99	203,51	204,98	204,92	236	48.361,12
30/08/2021	204,98	204,98	203,53	203,54	204,67	119	24.355,73
31/08/2021	204,81	206,00	203,50	205,99	205,13	470	96.411,10

Informações Contábeis – Posição Agosto/21

Patrimônio Líquido: R\$ 109.009.497,61

Total de Cotas Integralizadas: 383.936

Valor Patrimonial da Cota: 283,9262

Variação da Cotas do mês: 0,03%

Variação antes da provisão para Distrib. Rend: 0,55%

Distribuição de Rendimento - Agosto/21

Data Base (último dia de negociação ex-rendimento: 31/08/2021

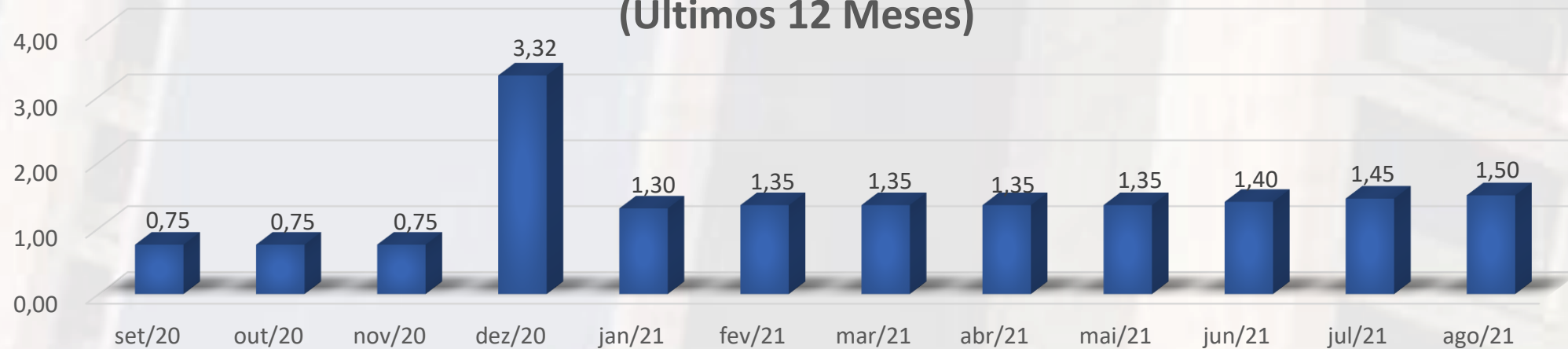
Data do Pagamento: 15/09/2021

Rendimento por cota: R\$ 1,50

Período de referência: agosto/21.

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)



➤ CONSIDERAÇÕES

A distribuição do mês de dezembro/20 compõe o resultado apurado no mês, acrescido de R\$ 2,43 por cota, resultante da alienação do terreno denominado lote 03 – quadra W localizado no Loteamento da Prata na Fazenda da Grama.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – AGOSTO 2021

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
set-20	R\$ 217,45	0,67%	0,75	0,34%	R\$ 306,67	0,06%	0,24%
out-20	R\$ 213,99	-1,59%	0,75	0,35%	R\$ 307,16	0,16%	0,24%
nov-20	R\$ 216,00	0,94%	0,75	0,35%	R\$ 307,32	0,05%	0,24%
dez-20	R\$ 221,38	2,49%	3,32	1,50%	R\$ 282,82	-7,97%	1,17%
jan-21	R\$ 218,00	-1,53%	1,30	0,60%	R\$ 283,07	0,09%	0,46%
fev-21	R\$ 211,90	-2,80%	1,35	0,64%	R\$ 283,18	0,04%	0,48%
mar-21	R\$ 205,10	-3,21%	1,35	0,66%	R\$ 283,32	0,05%	0,48%
abr-21	R\$ 210,46	2,61%	1,35	0,64%	R\$ 283,42	0,03%	0,48%
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%
Total últimos 12 meses		-4,63%		8,11%		-7,36%	5,96%
DI			Selic			IFIX	
Ano	5,15%		Ano	5,25%		12 meses	-1,16%
Mensal	0,44%		Mensal	0,45%		No mês	-2,63%

➤ 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 DE ADMINISTRAÇÃO – AGOSTO 2021

A posição de caixa em 31 de agosto/21 é de R\$ 1.984.904,97 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	2.015.641,82	3.109.805,63
Receita de aluguel	680.486,01	5.194.866,14
Receita de Aplicação Financeira	7.613,50	33.500,29
Receita de juros e multas	7.634,03	34.582,79
Receita Total	<u>695.733,54</u>	<u>5.262.949,22</u>
Taxa de administração	(46.150,91)	(369.207,28)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(21.447,23)	(101.400,60)
Despesas com taxas e contribuições	(1.002,83)	(36.875,68)
Outras desp. adm (Banc./Correio/Cópias)	(198,87)	(19.756,22)
Manutenção e conservação de bens	-	(198.432,58)
Despesa Total	<u>(68.799,84)</u>	<u>(725.672,36)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(555.962,19)</u>	<u>(4.949.589,87)</u>
Sub Total	2.086.613,33	2.697.492,62
Investimentos	(89.122,20)	(633.163,70)
Outros valores não operacionais	(12.586,16)	(79.423,95)
Saldo de caixa final dos períodos	1.984.904,97	1.984.904,97

➤ **Observações:**

Os recursos do caixa do Fundo encontram-se aplicados predominantemente em TÍTULO PÚBLICO FEDERAL (Letras Financeiras do Tesouro – LFT.)

➤ **INVESTIMENTOS**

A propósito da nomenclatura “investimentos” mencionado slide anterior, trata-se de adaptações de acessibilidade para atendimento à deficientes físicos a serem introduzidas no Centro de Distribuição Anhanguera “CDA” nos termos da NBR 9050/15. O montante a ser dispendido será de R\$ 899.599,00, dos quais R\$ 633.163,70 já foram pagos, restando um saldo a pagar no montante de R\$ 266.435,30.

O recurso que viabilizou o investimento foi obtido por meio da reserva de caixa equivalente a 5% do resultado acumulado nos últimos anos nos termos da Lei aplicável aos Fundos Imobiliários, razão pela qual, tal importância não impactou, por não afetar o resultado operacional, a distribuição de rendimentos do Fundo.

➤ **Outros Valores Não Operacionais**

Refere-se as provisões das inadimplências relativas às despesas locatícias (IPTU, Condomínios) de alguns locatários.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – AGOSTO 2021

Inadimplência

Imóvel	Área m²	Descrição	Vencimento	Saldo anterior	Inadimplência mês	Pagamento	Saldo Atual
CDA -III	1.497	Seguro parc.1/4	1-jul-21	R\$ 1.597,91		R\$ (1.597,91)	R\$ -
CDA -III	1.497	Aluguel	5-jul-21	R\$ 28.981,30		R\$ (28.981,30)	R\$ -
CDA -III	1.497	IPTU	13-jul-21	R\$ 3.700,33		R\$ (3.700,33)	R\$ -
CDA -III	1.497	Condomínio	14-jul-21	R\$ 10.750,18		R\$ (10.750,18)	R\$ -
CDA -III	1.497	Aluguel	5-ago-21	R\$ 28.513,11		R\$ (28.513,11)	R\$ -
CDA -III	1.497	Seguro parc.2/4	6-ago-21	R\$ 1.569,76		R\$ (1.569,76)	R\$ -
CDA -III	1.497	Condomínio	14-ago-21	R\$ 10.576,05	R\$ 153,01	R\$ -	R\$ 10.729,06
CDA -III	1.497	Aluguel	5-set-21	R\$ -	R\$ 28.487,29	R\$ -	R\$ 28.487,29
CDA -III	1.497	Condomínio	14-set-21	R\$ -	R\$ 10.566,45	R\$ -	R\$ 10.566,45
* TOTAL DO LOCATÁRIO CDA- III (Área 1.497M2)				R\$ 85.688,64	R\$ 39.206,75	- 75.112,59	R\$ 49.782,80
Mód.IV - CDA I	7.125	Condomínio	14-jul-21	R\$ 57.220,74		R\$ (57.220,74)	R\$ -
Mód.IV - CDA I	7.125	Condomínio	14-ago-21	R\$ 56.660,25		R\$ (56.660,25)	R\$ -
Mód.IV - CDA I	7.125	Iptu	14-ago-21	R\$ 18.271,70	R\$ 258,58	R\$ -	R\$ 18.530,28
Mód.IV - CDA I	7.125	Seguro parc.3/4	6-set-21	R\$ -	R\$ 7.467,09	R\$ -	R\$ 7.467,09
Mód.IV - CDA I	7.125	Iptu	12-set-21	R\$ -	R\$ 18.249,60	R\$ -	R\$ 18.249,60
Mód.IV - CDA I	7.125	Condomínio	14-set-21	R\$ -	R\$ 56.591,67	R\$ -	R\$ 56.591,67
**TOTAL DO LOCATÁRIO CDA - Mód.IV(Área 7.125.10m²)				R\$ 132.152,69	R\$ 82.566,94	- 113.880,99	R\$ 100.838,64

➤ **INADIMPLÊNCIA**

1. A propósito da Locatária ocupante do CDA – com área 1.497m², após uma segunda notificação a empresa regularizou boa parte do débito anterior, entretanto, inadimpliu com o aluguel e condomínio de setembro/21.
2. A respeito da Locatária ocupante do Módulo III com área de 7.125.10m² após ser notificada a empresa regularizou boa parte do débito anterior, todavia, inadimpliu o IPTU, seguro e condomínio de setembro/21.

As inadimplências mencionadas acima foram encaminhadas para o jurídico para cobrança extrajudicial, no entanto, a persistirem tais pendências, não restará outra alternativa a esta Administradora a não ser a adoção de medidas judiciais cabíveis, que poderão culminar com a rescisão da locação.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – AGOSTO 2021

Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo – Posição Agosto/21

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa CB Richard Ellis, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções totalizam R\$ 107.399.590,00 - base dezembro de 2020.

Imóvel / Locatário		Valor de Mercado em 2019	Ajuste ao Valor Justo 2020	Total Parcial 2020	Investimentos	Total parcial em 2021
Rua Sargento Aquino	Terreno	3.035.300,00	-1.666.823,00	1.368.477,00		1.368.477,00
	Edificações	2.332.200,00	1.499.323,00	3.831.523,00		3.831.523,00
Rodovia Anhanguera - CDA	Terreno	48.926.000,00	-13.479.586,00	35.446.414,00	899.590,00	36.346.004,00
	Edificações	36.306.500,18	7.947.085,82	44.253.586,00		44.253.586,00
Torre de Elevadores / Av. Interlagos	Terreno	13.842.000,00	-10.931.926,00	2.910.074,00		2.910.074,00
	Edificações	1.357.000,00	7.332.926,00	8.689.926,00		8.689.926,00
Rua Comandante Vergueiro / RJ	Terreno	3.567.000,00	-1.409.463,00	2.157.537,00		2.157.537,00
	Edificações	6.145.000,00	1.697.463,00	7.842.463,00		7.842.463,00
Total		115.511.000	-9.011.000	106.500.000	899.590	107.399.590
Valor por quota		300,86		277,39		279,73

Os investimentos realizados no exercício referem-se a aquisição dos geradores, nova iluminação nos jardins, reforma das recepções e aquisição e instalação de relógios medidores de água e troca de sistema de controle de acesso conforme mencionado ao lado.

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