

RELATÓRIO GERENCIAL – NOVEMBRO 2021

Fundo de investimento imobiliário EUROPAR (EURO11)

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – NOVEMBRO 2021

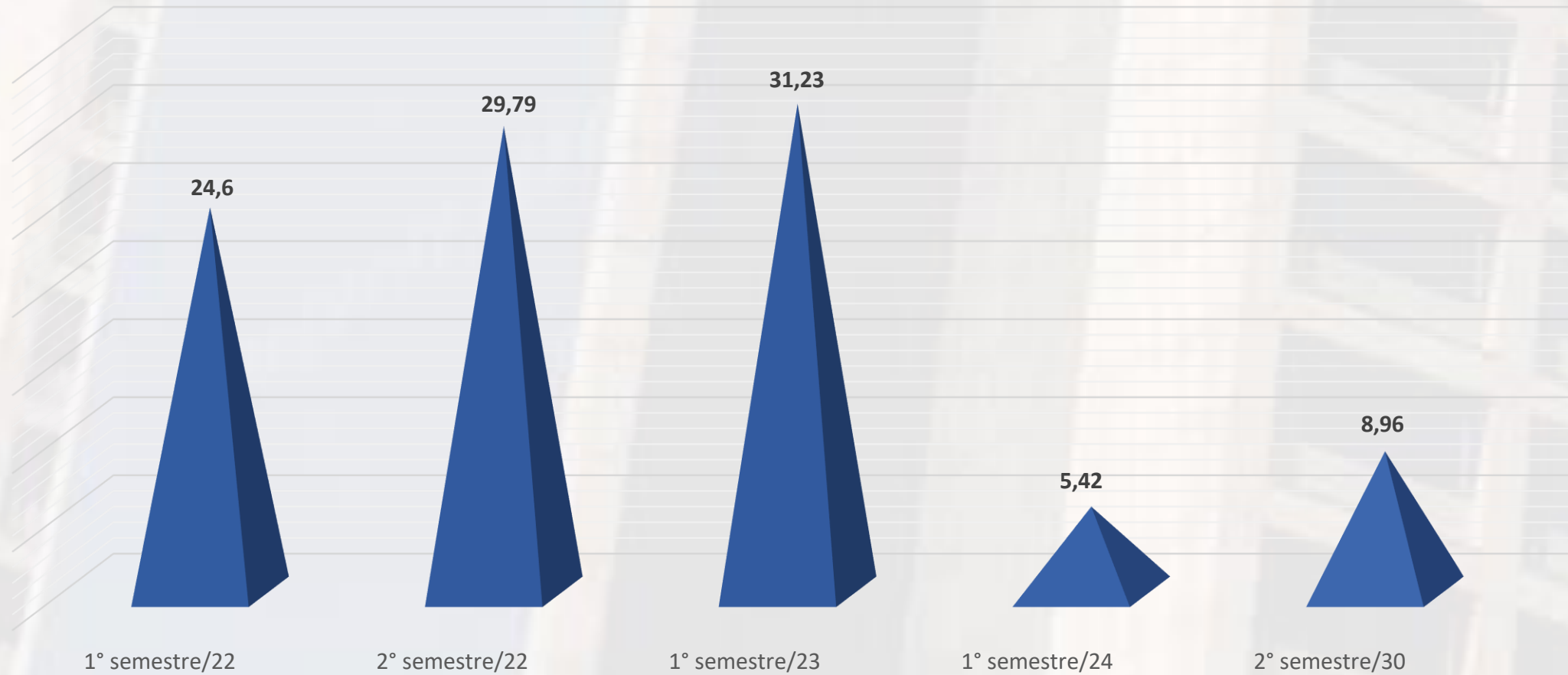
O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR foi constituído em dezembro de 2002 tendo como objetivo investir em imóveis comerciais e industriais destinados à locação. Abaixo segue a distribuição dos imóveis os quais compõem os ativos do Fundo:



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 – NOVEMBRO 2021

Cronograma Vencimentos de Contratos %



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – Novembro 2021

Cotas negociadas na B3 – Novembro/21

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/11/2021	201,99	204,97	199,00	204,94	200,95	555	111.527,25
03/11/2021	204,94	204,94	202,10	204,78	204,25	55	11.233,75
04/11/2021	202,31	202,31	196,00	200,09	199,87	754	150.701,98
05/11/2021	200,09	203,86	196,00	203,83	198,94	575	114.390,50
08/11/2021	203,82	209,97	195,00	198,00	196,66	2.470	485.750,20
09/11/2021	198,01	200,00	196,01	200,00	199,87	486	97.136,82
10/11/2021	200,00	200,25	198,53	200,24	199,95	504	100.774,80
11/11/2021	200,24	200,25	198,02	200,24	200,09	117	23.410,53
12/11/2021	198,00	200,21	198,00	200,17	198,43	646	128.185,78
16/11/2021	199,99	200,00	198,00	199,94	198,78	246	48.899,88
17/11/2021	200,00	200,19	197,00	199,76	199,05	138	27.468,90
18/11/2021	199,76	199,76	197,36	198,00	198,00	2.056	407.088,00
19/11/2021	198,49	198,75	197,12	198,75	198,71	192	38.152,32
22/11/2021	197,69	198,75	197,68	198,49	198,12	150	29.718,00
23/11/2021	197,99	197,99	194,64	195,99	195,08	1.020	198.981,60
24/11/2021	196,49	197,98	194,08	194,08	195,94	55	10.776,70
25/11/2021	194,00	195,95	194,00	194,74	194,99	523	101.979,77
26/11/2021	194,74	195,99	186,20	193,00	193,02	242	46.710,84
29/11/2021	192,94	194,98	192,00	194,49	194,67	312	60.737,04
30/11/2021	194,50	194,50	192,17	194,49	194,24	172	33.409,28

Informações Contábeis – Posição Novembro/21

Patrimônio Líquido: R\$ 109.006.380,05

Total de Cotas Integralizadas: 383.936

Valor Patrimonial da Cota: 283,9181

Variação da Cotas do mês: -0,01%

Variação antes da provisão para Distrib. Rend: 0,54%

Distribuição de Rendimento - Novembro/21

Data Base (último dia de negociação ex-rendimento: 30/11/2021

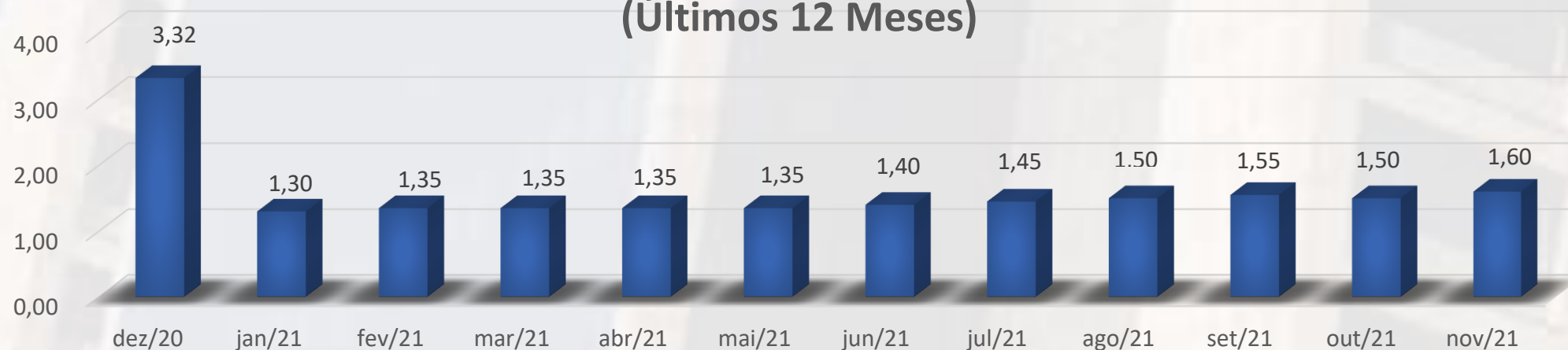
Data do Pagamento: 14/12/2021

Rendimento por cota: R\$ 1,60

Período de referência: novembro/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 – Novembro 2021

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
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%
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%
Total últimos 12 meses		-9,96%		9,48%		-7,62%	6,92%
	DI			Selic			IFIX
Ano	9,15%		Ano	9,25%		12 meses	-8,19%
Mensal	0,69%		Mensal	0,70%		No mês	-3,64%

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 – Novembro 2021

A posição de caixa em 30 de novembro/21 é de R\$ 1.826.980,76 conforme detalhado abaixo:

	No mês	Acumulado no ano
Saldo de caixa início dos períodos	1.880.439,65	3.109.805,63
Receita de aluguel	714.861,90	7.253.437,35
Receita de juros e multas	7.985,15	61.039,95
Receita de Aplicação Financeira	10.396,06	62.406,26
Receita Total	<u>733.243,11</u>	<u>7.376.883,56</u>
Despesas de unidades não locadas/inadimplência	6.298,49	(25.814,83)
Taxa de administração	(46.150,91)	(507.660,01)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(16.619,53)	(139.099,50)
Manutenção e conservação de bens	(8.129,66)	(251.022,24)
Despesas com taxas e contribuições	(4.191,25)	(49.429,35)
Outras desp. adm (Banc./Correio/Cópias)	(244,45)	(23.758,45)
Despesa Total	<u>(69.037,31)</u>	<u>(996.784,38)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(575.311,20)</u>	<u>(6.695.293,93)</u>
Sub Total	1.969.334,25	2.794.610,88
Investimentos	(73.209,00)	(896.671,50)
Outros valores não operacionais	(69.144,49)	(70.958,62)
Saldo de caixa final dos períodos	1.826.980,76	1.826.980,76

➤ **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\$ 915.503,20, dos quais R\$ 894.565,70 já foram pagos, restando um saldo a pagar no montante de R\$ 20.937,50.

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 – Novembro 2021

Inadimplência

Imóvel	Área m²	Descrição	Saldo anterior	Inadimplência mês	Atualização (Juros/Multa)	Pagamento	Saldo Atual
CDA -III	1.497	Condomínio + IPTU	R\$ 50.279,87	R\$ 10.569,65	R\$ 527,19	R\$ (20.723,76)	R\$ 40.652,95
CDA -III	1.497	Aluguel	R\$ 57.368,77	R\$ 36.748,86	R\$ 8.583,98	R\$ (29.046,71)	R\$ 73.654,90
* TOTAL DO LOCATÁRIO CDA- III (Área 1.497M2)			R\$ 107.648,64	R\$ 47.318,51	R\$ 9.111,17	- 49.770,47	114.307,85
Mód.III - CDA I	7.125	Condomínio + IPTU	R\$ 16.575,48	R\$ -	R\$ 1.810,00	R\$ -	R\$ 18.385,48
**TOTAL DO LOCATÁRIO CDA - Mód.III(Área 7.125.10m²)			R\$ 16.575,48	R\$ -	R\$ 1.810,00	-	R\$ 18.385,48

➤ **INADIMPLÊNCIA**

A propósito da Locatária ocupante do CDA com área 7.125m², conforme observado no slide anterior, a empresa efetuou o pagamento do condomínio vencido em novembro/21, entretanto, inadimpliu com condomínio de dezembro/21, estamos tomando as providências cabíveis visando a regularização dos débitos. Cabe ressaltar que a locatária pagou o aluguel e parcela do acordo nas suas respectivas datas de vencimentos.

Quanto a Locatária ocupante do CDA III – com área 1.497m², conforme observado no slide anterior, a empresa pagou parte da dívida anterior, porém, inadimpliu com aluguel e condomínio do mês de dez/21 de forma a elevar o valor da dívida para R\$ 114.307,85. O contrato está rescindido desde 18/11/2021. Tendo em vista que a empresa não devolveu o imóvel, o fundo através de seu corpo jurídico entrou com as ações de despejo e execução. Após tomar conhecimento a cerca do processo a locatário entrou em contato com o jurídico e indicou que enviaria uma proposta para sanar a dívida, todavia, até o presente o momento, não recebemos tal proposta, sendo assim, caso não seja formalizado o acordo com consequente purgação da mora, as ações permanecerão em curso até o trânsito em julgado. A locatária deverá pagar ainda a multa rescisória proporcional de 3 aluguéis. O impacto de tal desocupação no fluxo de caixa do Fundo será de R\$ 0,10/por cota.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – Novembro 2021

Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo – Posição Novembro/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	915,503,20	36.361.917,20
	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	915.503,20	107.415.503
Valor por quota		300,86		277,39		279,75

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.



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – Novembro 2021

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