

RELATÓRIO GERENCIAL – DEZEMBRO 2021

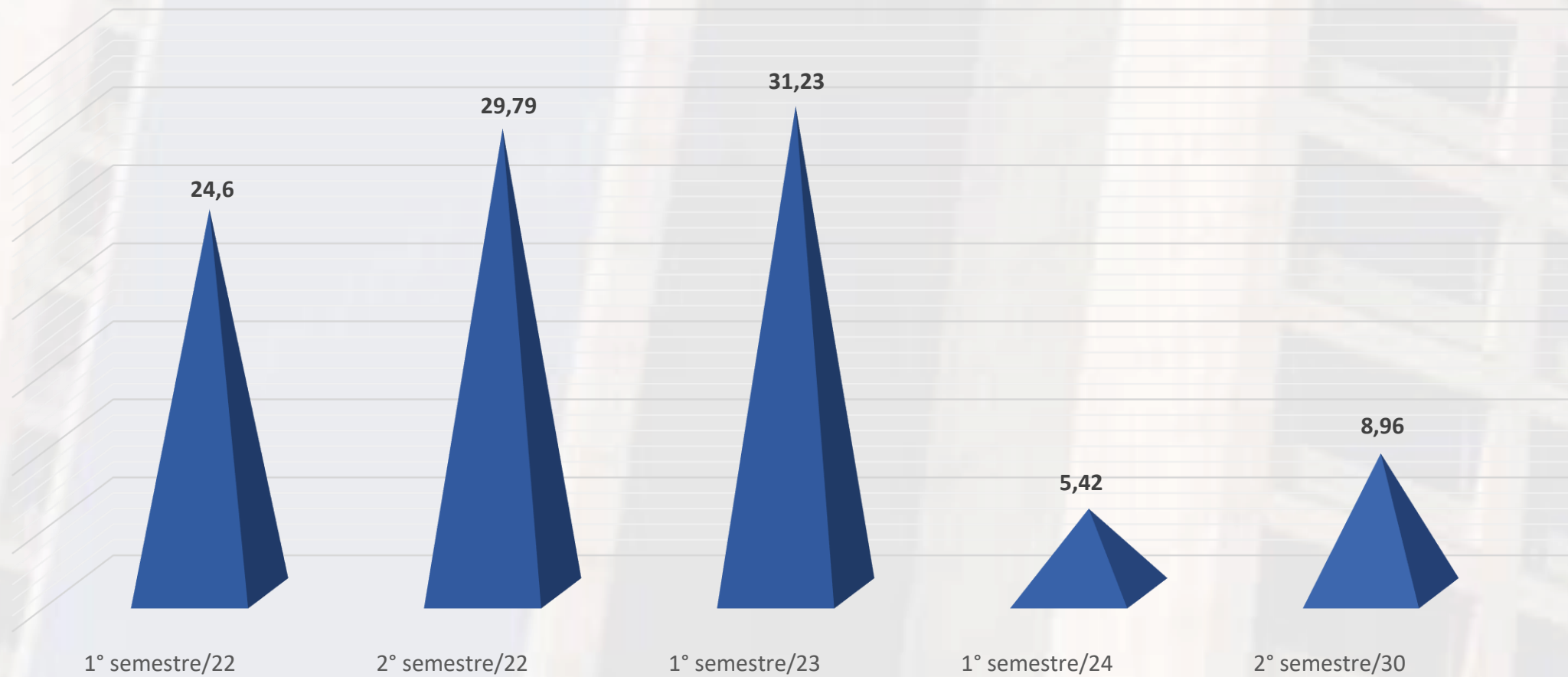
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR (EURO 11)

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 %



Cotas negociadas na B3 – Dezembro/21

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/12/2021	194,39	194,56	187,10	194,50	193,35	546	105.569,10
02/12/2021	194,50	194,50	193,00	194,49	193,34	342	66.122,28
03/12/2021	194,40	198,00	193,99	197,77	194,51	199	38.707,49
06/12/2021	197,48	197,76	192,11	197,75	195,25	105	20.501,25
07/12/2021	197,75	198,00	192,59	196,98	193,96	211	40.925,56
08/12/2021	194,99	197,47	194,99	195,08	196,28	28	5.495,84
09/12/2021	195,08	195,08	194,00	194,55	194,74	54	10.515,96
10/12/2021	194,53	196,23	194,53	196,23	194,65	162	31.533,30
13/12/2021	196,22	198,00	196,22	198,00	197,95	750	148.462,50
14/12/2021	197,02	198,00	197,00	198,00	197,35	798	157.485,30
15/12/2021	198,00	198,00	196,32	198,00	197,94	83	16.429,02
16/12/2021	198,00	198,00	196,23	197,99	197,06	321	63.256,26
17/12/2021	196,26	197,00	194,20	196,99	195,56	527	103.060,12
20/12/2021	196,99	197,00	194,64	196,70	196,69	276	54.286,44
21/12/2021	196,70	196,70	195,00	196,60	196,54	414	81.367,56
22/12/2021	196,59	196,60	195,10	196,60	196,57	217	42.655,69
23/12/2021	196,45	196,65	194,72	196,65	195,35	620	121.117,00
27/12/2021	196,65	198,50	194,77	198,00	197,03	462	91.027,86
28/12/2021	198,50	211,69	198,50	199,00	201,51	688	138.638,88
29/12/2021	199,00	199,00	197,78	197,82	198,15	1.023	202.707,45
30/12/2021	198,99	211,70	198,99	208,00	203,64	1.110	226.040,40

Informações Contábeis – Posição Dezembro/21

Patrimônio Líquido: R\$ 119.833.855,36

Total de Cotas Integralizadas: 383.936

Valor Patrimonial da Cota: 312,1194

Variação da Cotas do mês: 9,93%

Variação antes da provisão para Distrib. Rend: 10,53%

Ajuste ao Valor Justo

Em dez/21 o imóvel que integra a carteira do Fundo foi avaliado ao seu valor justo, e como resultado, o valor patrimonial da cota apresentou uma variação positiva de 9,93%. Somente o impacto do ajuste ao valor justo representou uma variação positiva de 9,96%, ou seja, se desconsiderarmos o ajuste a valor justo o valor patrimonial da cota teria uma variação negativa de -0,04%

Maiores detalhes a respeito da avaliação estão demonstrados nos slides 11,12 e 13 do presente relatório.

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 30/12/2021

Data do Pagamento: 14/01/2022

Rendimento por cota: R\$ 1,72

Período de referência: Dezembro/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)



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
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%
dez-21	R\$ 208,00	6,95%	1,72	0,83%	R\$ 312,11	9,93%	0,55%
Total últimos 12 meses		-6,04%		8,76%		10,36%	6,26%
	DI			Selic			IFIX
Ano	9,15%		Ano	9,25%		12 meses	-2,28%
Mensal	0,80%		Mensal	0,81%		No mês	8,78%

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.

A posição de caixa em 31 de dezembro/21 é de R\$ 1.816.446,82 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	1.826.980,76	3.109.805,63
Receita de aluguel	694.985,06	7.948.422,41
Receita de juros e multas	6.672,19	67.712,14
Receita de Aplicação Financeira	13.439,84	75.846,10
Receita Total	<u>715.097,09</u>	<u>8.091.980,65</u>
Despesas de unidades não locadas/inadimplência	-	(25.814,83)
Taxa de administração	(46.150,91)	(553.810,92)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(10.200,00)	(149.299,50)
Manutenção e conservação de bens	(9.200,00)	(260.222,24)
Despesas com taxas e contribuições	(6.434,19)	(55.863,54)
Outras desp. adm (Banc./Correio/Cópias)	(277,33)	(24.035,78)
Despesa Total	<u>(72.262,43)</u>	<u>(1.069.046,81)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(613.666,24)</u>	<u>(7.308.960,17)</u>
Sub Total	1.856.149,18	2.823.779,30
Investimentos	(39.828,67)	(936.500,17)
Outros valores não operacionais	126,31	(70.832,31)
Saldo de caixa final dos períodos	1.816.446,82	1.816.446,82

➤ **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 introduzidas no Centro de Distribuição Anhanguera “CDA” nos termos da NBR 9050/15. Inicialmente o montante dispendido foi de R\$ 915.503,20, em razão da necessidade de algumas adaptações que foram identificadas na execução da obra, o valor sofreu um complemento na importância de R\$ 48.920,80 totalizando um montante de R\$ 964.424,00, desse valor, já foi pago R\$ 932.576,55 restando um saldo a pagar de R\$ 31.847,45. Além disso, também tivemos que trocar o ar-condicionado da sala de administração cujo valor de aquisição foi de R\$ 3.923,62.

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.

Inadimplência

Imóvel	Área m ²	Descrição	Saldo anterior	Inadimplência mês	Atualização (Juros/Multa)	Pagamento	Saldo Atual
CDA -III	1.497	Condomínio + IPTU	R\$ 40.652,95	R\$ -	R\$ 160,08	R\$ (10.596,65)	R\$ 30.216,38
CDA -III	1.497	Aluguel	R\$ 73.654,90	R\$ -	R\$ 10.739,32	R\$ (36.693,31)	R\$ 47.700,91
* TOTAL DO LOCATÁRIO CDA- III (Área 1.497M2)			R\$ 114.307,85	R\$ 10.739,32	R\$ 160,08	- 47.289,96	77.917,29
Mód.III - CDA I	7.125	Condomínio + IPTU	R\$ 18.385,48	R\$ 58.562,75	R\$ 160,27	R\$ (18.545,75)	R\$ 58.562,75
**TOTAL DO LOCATÁRIO CDA - Mód.III(Área 7.125.10m ²)			R\$ 18.385,48	R\$ 58.562,75	R\$ 160,27	- 18.545,75	R\$ 58.562,75

➤ INADIMPLÊNCIA

A propósito da Locatária ocupante do CDA com área 7.125m², a empresa efetuou o pagamento do IPTU, contudo, inadimpliu com o condomínio vencido em dezembro/21. Após ser notificada, a locatária informou que estará regularizando a pendência nos próximos dias. Quanto à 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 vencido em janeiro/22 de forma a elevar o valor da dívida para R\$ 119.210,07. 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.

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

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