

RELATÓRIO GERENCIAL – JUNHO 2022

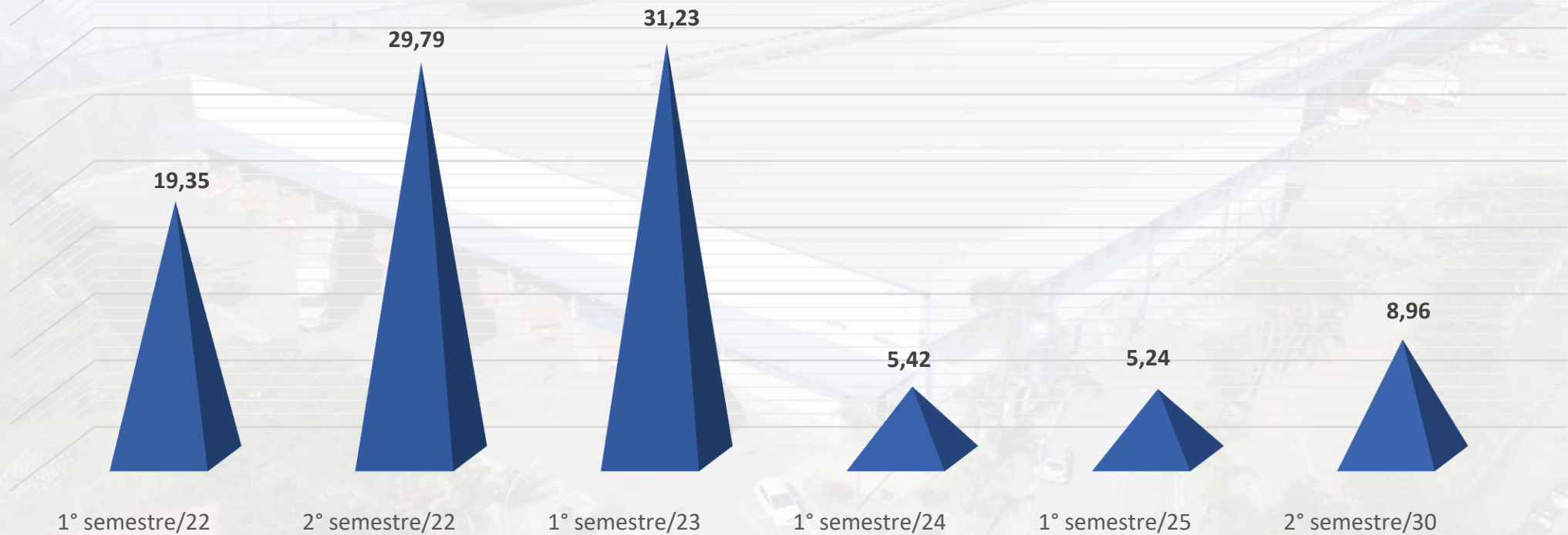
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR (EURO 11)

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 %



Em relação ao contrato a vencer no 1º semestre de 2022, concluímos as tratativas para renovação, estamos aguardando apenas a formalização do contrato.

RELATÓRIO GERENCIAL – JUNHO 2022

Cotas negociadas na B3 – Junho/22

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/06/2022	225,84	229,30	218,64	225,95	224,03	125	28.003,75
02/06/2022	228,74	228,74	218,51	224,00	220,45	118	26.013,10
03/06/2022	224,00	226,39	222,49	225,49	223,69	94	21.026,86
06/06/2022	224,99	224,99	218,50	224,54	220,54	36	7.939,44
07/06/2022	224,54	226,68	216,04	222,58	221,65	388	86.000,20
08/06/2022	222,47	228,65	222,39	228,65	223,37	69	15.412,53
09/06/2022	228,64	228,64	216,46	219,90	217,01	440	95.484,40
10/06/2022	216,55	219,44	216,50	216,50	216,77	131	28.396,87
13/06/2022	219,40	225,00	219,40	224,89	224,04	830	185.953,20
14/06/2022	220,81	222,41	210,02	220,00	214,34	473	101.382,82
15/06/2022	220,30	221,44	212,01	221,33	219,25	214	46.919,50
17/06/2022	220,00	223,00	220,00	222,96	220,35	279	61.477,65
20/06/2022	222,00	223,98	213,00	223,97	222,63	101	22.485,63
21/06/2022	224,88	224,94	216,12	219,84	219,27	194	42.538,38
22/06/2022	219,84	224,73	216,09	219,98	218,98	90	19.708,20
23/06/2022	219,98	219,98	216,40	219,00	218,10	88	19.192,80
24/06/2022	216,42	218,94	216,40	218,87	218,31	117	25.542,27
27/06/2022	216,42	218,84	216,42	217,99	217,01	95	20.615,95
28/06/2022	217,99	219,96	216,22	217,39	217,40	450	97.830,00
29/06/2022	217,40	217,40	212,00	216,97	215,59	279	60.149,61
30/06/2022	216,60	217,49	215,27	217,17	216,68	165	35.752,20

Informações Contábeis – Posição Junho/22

Patrimônio Líquido: R\$ 119.980.004,32

Total de Cotas Integralizadas: 383.936

Valor Patrimonial da Cota: 312,5000

Variação da Cotas do mês:-0,08%

Variação antes da provisão para Distrib. Rend: 0,47%

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 30/06/2022

Data do Pagamento: 14/07/2022

Rendimento por cota: R\$ 1,75

Período de referência: Junho/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 – JUNHO 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
abr-21	R\$ 210,46	2,61%	1,35	0,64%	R\$ 283,42	0,03%	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%
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%
Total últimos 12 meses		5,25%		9,91%		10,16%	6,81%
	DI			Selic			IFIX
Ano	13,15%		Ano	13,25%		12 meses	1,48%
Mensal	1,08%		Mensal	1,09%		No mês	-0,88%

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 – JUNHO 2022

A posição de caixa em 30 de junho/22 é de R\$ 1.811.043,11 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	1.734.939,39	1.816.446,82
Receita de aluguel	728.998,27	4.523.178,79
Receita de juros e multas	18.773,83	72.743,66
Receita de Aplicação Financeira	18.158,49	95.063,26
Receita Total	<u>765.930,59</u>	<u>4.690.985,71</u>
Despesas de serviços técnicos e especializados	(46.452,55)	(78.686,69)
Taxa de administração	(46.150,91)	(276.905,46)
Despesas de unidades-não locadas	(14.146,73)	(15.667,46)
Despesas com taxas e contribuições	(2.802,62)	(45.000,56)
Outras desp. adm (Banc./Correio/Cópias)	(256,00)	(7.415,20)
Custas judiciais (reembolso)	-	5.796,37
Manutenção e conservação de bens	-	(38.062,84)
Despesa Total	<u>(109.808,81)</u>	<u>(455.941,84)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(652.178,23)</u>	<u>(4.039.316,94)</u>
Sub Total	1.738.882,94	2.012.173,75
Investimentos	(10.041,00)	(263.489,99)
Outros valores não operacionais	82.201,17	62.359,35
Saldo de caixa final dos períodos	1.811.043,11	1.811.043,11

➤ **Observações:**

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

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>		<u>R\$ 964.424,00</u>	<u>R\$ 932.576,55</u>	<u>R\$ 31.847,45</u>	<u>-R\$ 0,00</u>
Adaptações de acessibilidade para deficientes físicos	CDA	R\$ 964.424,00	R\$ 932.576,55	R\$ 31.847,45	-R\$ 0,00
<u>Obras contratadas em 2022</u>		<u>R\$ 716.249,68</u>	<u>R\$ -</u>	<u>R\$ 231.642,54</u>	<u>R\$ 484.607,14</u>
Troca e reforma das clarabóias nos telhados galpões	CDA	R\$ 27.970,00	R\$ -	R\$ 27.046,99	R\$ 923,01
Infraestrutura para montagem da sala da administração do condomínio CDA	CDA	R\$ 26.957,78	R\$ -	R\$ 13.478,89	R\$ 13.478,89
Pintura e reforma dos telhados "Aditamento" instalação de escadas	CDRJ - I e II	R\$ 235.102,62	R\$ -	R\$ -	R\$ 235.102,62
Pintura e reforma dos telhados	CDRJ - I e II	R\$ 426.219,28	R\$ -	R\$ 191.116,66	R\$ 235.102,62
Total de obras contratadas					<u>R\$ 1.680.673,68</u>
Pagamento realizado no exercícios anteriores					<u>932.576,55</u>
Pagamento realizado no exercício					<u>263.489,99</u>
Saldo a pagar					<u>484.607,14</u>

Inadimplência

Imóvel	Área m²	Descrição	Saldo anterior	Provisão	Pagamento	Saldo Atual
CDA - III	1.497	Condomínio + IPTU	R\$ 23.684,42	R\$ 17.336,16	R\$ -	R\$ 41.020,58
CDA - III	1.497	Aluguel	R\$ 75.201,42	R\$ 37.937,56	R\$ -	R\$ 113.138,98
* TOTAL			R\$ 98.885,84	R\$ 55.273,72	R\$ -	R\$ 154.159,56

➤ INADIMPLÊNCIA

Conforme mencionado no relatório anterior, após quitação do acordo com pagamento da última parcela, a Locatária ocupante do CDA III – com área 1.497m², voltou a inadimplir com as obrigações locatícias, conforme observado no slide anterior, além disso, inadimpliu com o aluguel vencido em julho/22. O jurídico do fundo enviou notificação visando a regularização do débito, todavia, a locatária não deu qualquer retorno, assim, diante da falta de manifestação, o jurídico enviou nova notificação informando a rescisão do contrato de locação concedendo a data de 18/08/22 para desocupação espontânea do imóvel, nos termos do contrato de locação. Concomitantemente, o jurídico iniciou os trâmites judiciais necessários para regularização do débito e, caso não seja desocupado espontaneamente, para o despejo do locatário. Cabe esclarecer que a vigência contratual se encerra em 30/09/22.

Adicionalmente, o impacto dessa inadimplência no fluxo de caixa é de R\$ 0,35/por cota. A partir de julho/22, a rescisão representará um impacto no caixa de R\$ 0,12/por cota.

Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo – Posição Junho/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.

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, 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