

RELATÓRIO GERENCIAL – novembro 2022

Fundo de investimento imobiliário EUROPAR (EURO11)



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

Processo de desocupação/locação

FATO RELEVANTE - Rescisão do contrato

Em 09/11/2022 a administradora publicou Fato Relevante informando que o Locatário ocupante do Galpão localizado na Rua Sargento Aquino, 136 imóvel integrante do Centro de Distribuição do Rio de Janeiro “CDRJ” com área de 1.995,10m² cujo término do prazo locatício estava previsto para 31/03/2024, decidiu rescindir o contrato de locação por meio da devolução de tal imóvel em 07/01/2023.

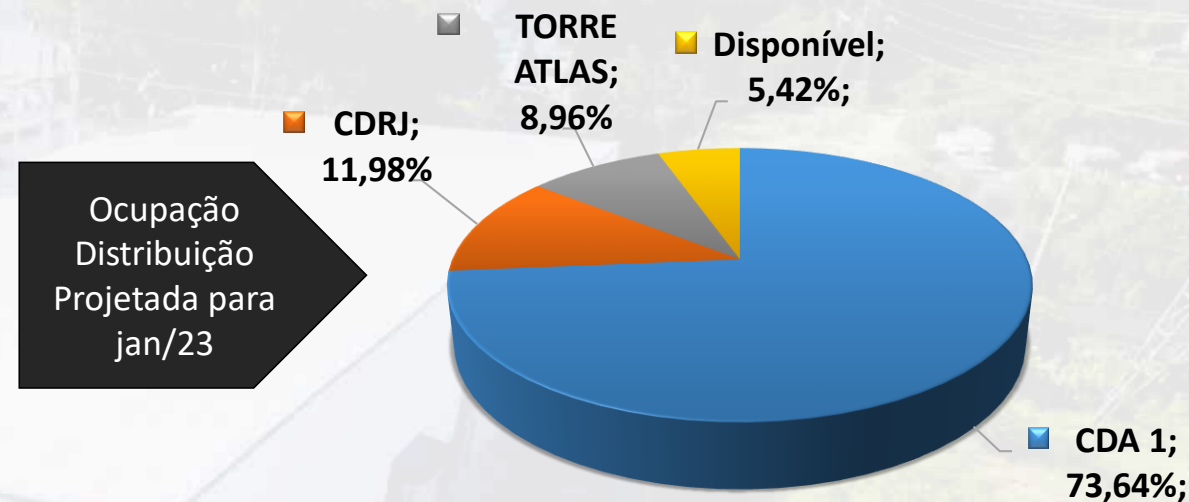
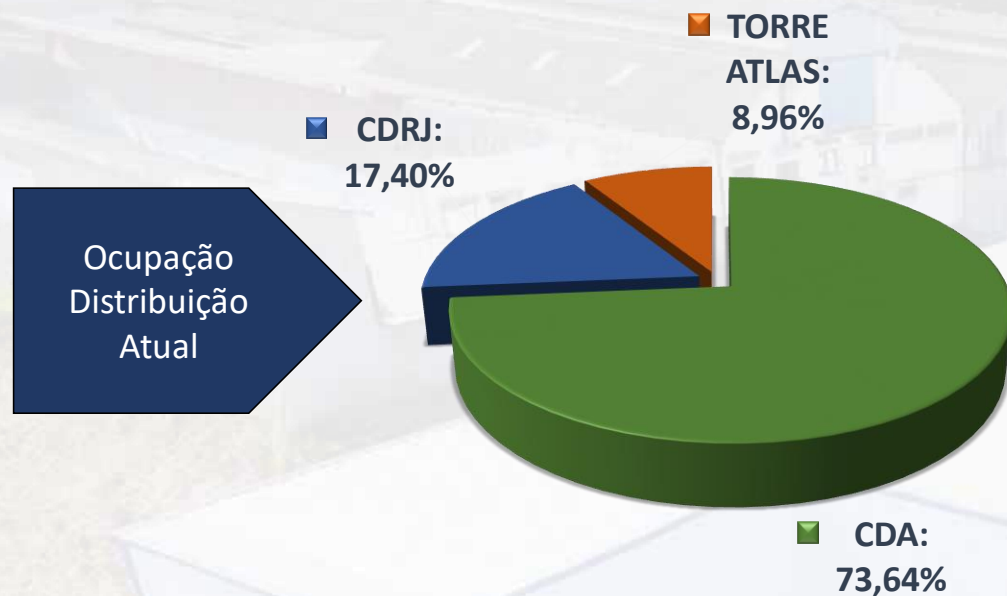
O decréscimo no fluxo caixa a partir de 01 de fevereiro de 2023 será de R\$ 0,13/por cota. Por se tratar de rescisão antecipada a Locatária deverá pagar a multa rescisória proporcional correspondente ao valor de 3 (três) aluguéis vigentes.

A área a ser devolvida representa 5,42% do ABL de todos os ativos que compõem a carteira do Fundo e 5,15% da receita de locação bruta total do Fundo. A vacância a partir de janeiro/2023 passará a ser de 5,42%.

Processo de Locação

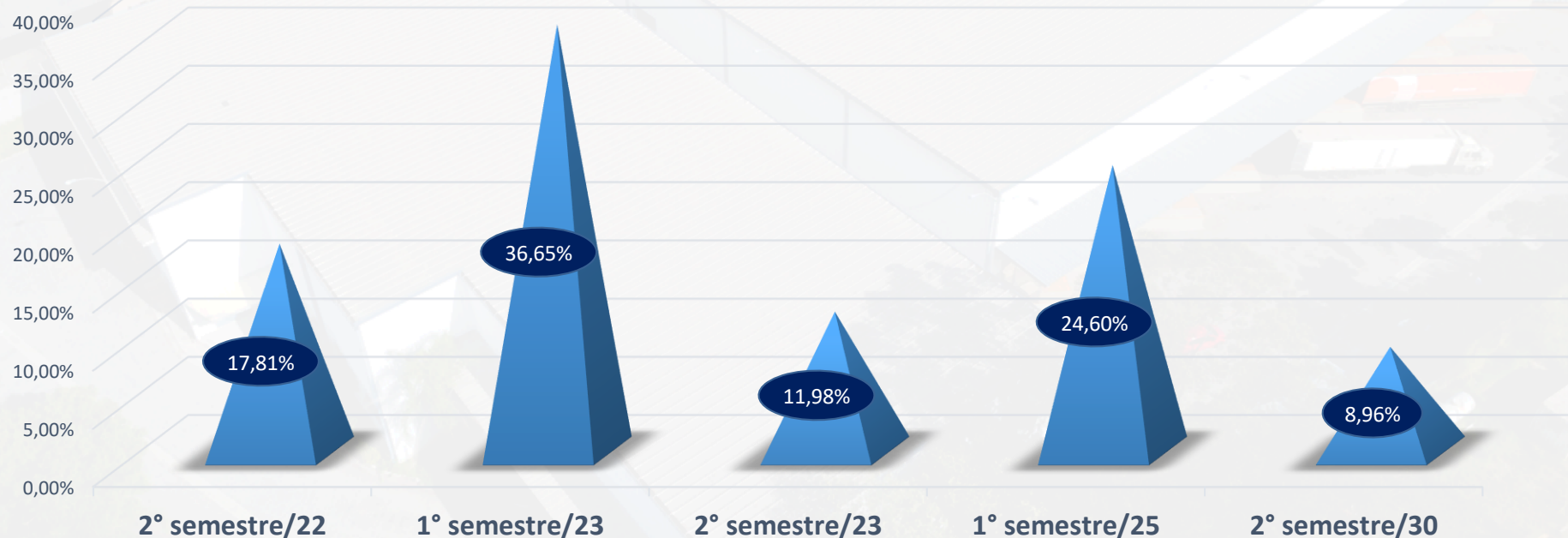
Ao ter conhecimento da desocupação do imóvel localizado na Rua Sargento Aquino , 136 no CDRJ, a locatária ocupante do imóvel localizado ao lado do galpão que será desocupado manifestou interesse em expandir sua operação, por esta razão, iniciamos negociação cujas bases comerciais encontram-se em fase avançada de negociação.

Independente da negociação citada acima, que poderá ou não avançar, a administradora está se mobilizando visando a busca de novos locatários para o imóvel.



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		36.813,64					100

Cronograma de vencimentos de contratos



Dos contratos a vencer no 2º semestre/22 representando 17,81% do total de ABL, 4,06% refere-se ao imóvel denominado CDA III com área de 1.497m². Dos contratos a vencer no 1º semestre/23 representando 36,65% do ABL, 5,42% refere-se ao imóvel que será devolvido conforme citado no slide anterior.

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.



Negociação B3

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/11/2022	229,16	229,16	224,25	225,96	226,07	66	14.920,62
03/11/2022	225,97	240,99	225,96	227,00	230,86	107	24.702,02
04/11/2022	229,98	233,40	223,33	228,24	230,26	121	27.861,46
07/11/2022	228,24	240,53	227,00	232,77	229,92	81	18.623,52
08/11/2022	232,76	235,99	231,03	233,99	234,04	137	32.063,48
09/11/2022	233,99	233,99	227,24	229,99	231,07	254	58.691,78
10/11/2022	229,98	229,98	221,00	224,30	225,31	265	59.707,15
11/11/2022	224,29	235,00	214,01	234,99	226,80	191	43.318,80
14/11/2022	234,99	237,96	227,99	236,91	232,90	82	19.097,80
16/11/2022	236,00	237,44	220,01	232,35	231,37	255	58.999,35
17/11/2022	232,33	233,84	226,01	231,96	232,24	118	27.404,32
18/11/2022	228,03	231,94	224,00	228,01	227,50	307	69.842,50
21/11/2022	228,01	232,98	225,00	227,36	229,95	46	10.577,70
22/11/2022	227,35	232,88	225,00	229,99	229,12	69	15.809,28
23/11/2022	229,00	232,89	225,00	228,00	228,62	506	115.681,72
24/11/2022	228,50	228,50	225,98	225,98	226,33	28	6.337,24
25/11/2022	228,69	228,69	225,31	226,23	225,90	85	19.201,50
28/11/2022	228,63	228,63	222,37	222,50	224,78	42	9.440,76
29/11/2022	222,50	232,97	222,50	226,93	226,57	348	78.846,36
30/11/2022	226,93	231,98	223,02	231,98	226,10	197	44.541,70

Balancete Patrimonial

Cotas Emitidas ➡ 383.936

Passivo em milhares de reais

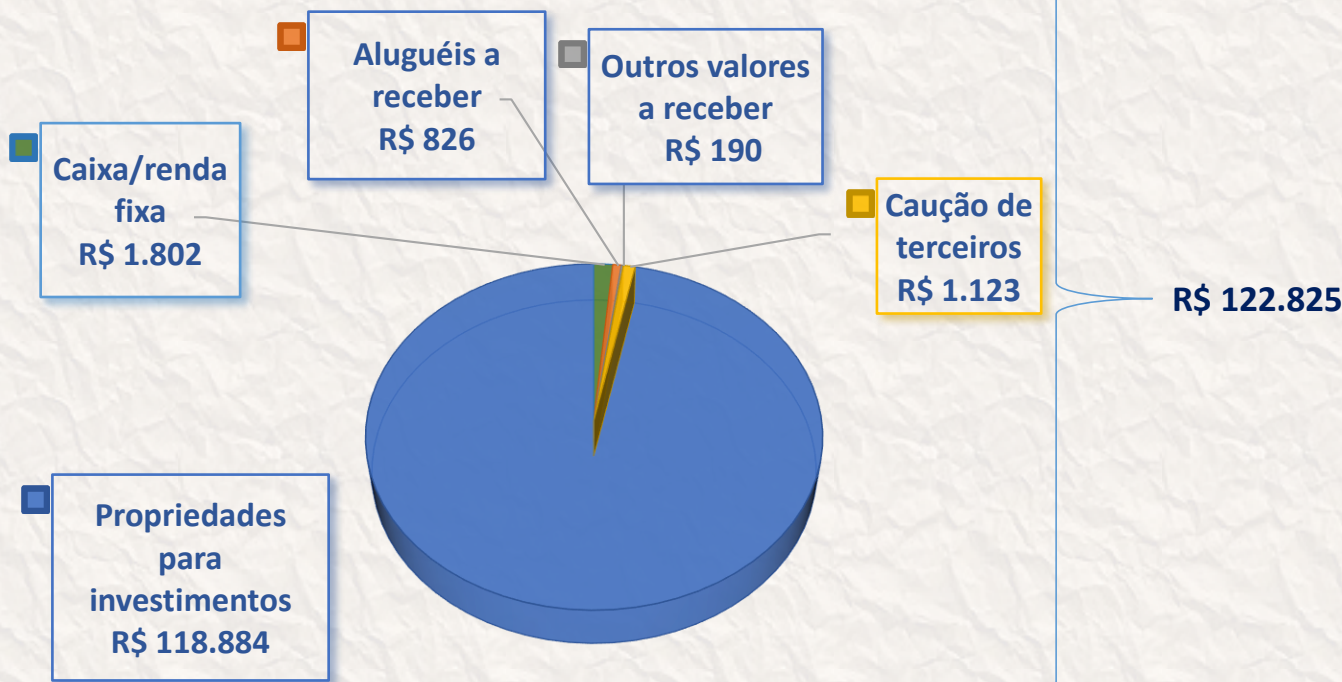


➡ Valor da cota patrimonial
R\$ 312,9103



➡ Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 231,98

ATIVO em milhares de reais



Caução de terceiros R\$ 1.123
Contas a pagar R\$ 776
Rendimentos a distribuir R\$ 738
Taxa de administração a pagar R\$ 51

R\$ 2.688

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	122.825
Total Passivo R\$	-2.688
P.L R\$	120.137

Distribuição de rendimentos

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 30/11/2022

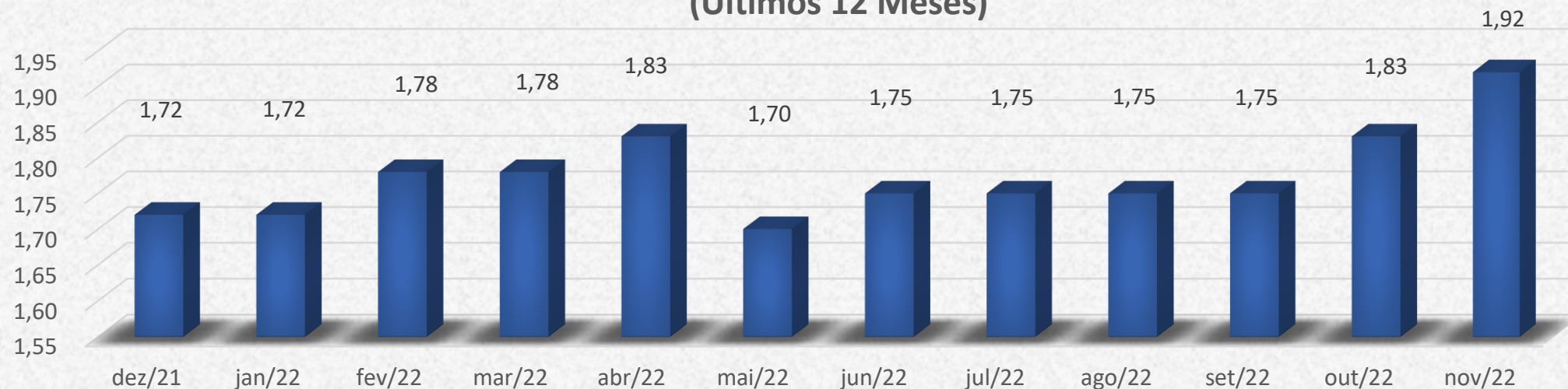
Data do Pagamento: 14/12/2022

Rendimento por cota: R\$ 1,92

Período de referência: Novembro/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
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%
out-22	R\$ 230,99	0,03%	1,83	0,79%	R\$ 312,87	0,11%	0,58%
nov-22	R\$ 231,98	0,43%	1,92	0,83%	R\$ 312,91	0,01%	0,61%
Total		19,28%		10,11%		10,21%	7,03%

	DI			Selic			IFIX
Ano	13,65%		Ano	13,75%		12 meses	11,20%
Mensal	1,02%		Mensal	1,02%		No mês	-4,15%

Fluxo de Caixa

A posição de caixa do Fundo em 30/11/2022 é de R\$ 1.801.635,18

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	1.816.166,92	1.816.446,82
* Receita de aluguel	811.105,61	8.586.581,83
Receita de Aplicação Financeira	15.184,53	180.981,03
Receita de juros e multas	-	74.330,29
Receita Total	826.290,14	8.841.893,15
Taxa de administração	(51.099,85)	(532.404,71)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(25.648,22)	(129.375,60)
Despesas com taxas e contribuições	(3.139,46)	(60.370,50)
Despesas com aluguéis (container)	(2.920,00)	(4.477,33)
Manutenção e conservação de bens	(1.317,24)	(88.384,36)
Outras desp. adm (Banc./Correio/Cópias)	(223,56)	(13.675,98)
Despesas de unidades-não locadas	-	(45.178,29)
Custas judiciais (reembolso)	-	(1.412,18)
Despesa Total	(84.348,33)	(875.278,95)
Distribuição de rendimentos	(702.046,95)	(7.426.697,17)
Sub Total	1.856.061,78	2.356.363,85
Investimentos	(58.282,82)	(517.605,10)
Outros valores não operacionais	3.856,22	75.288,71
** Depósito judicial	-	(112.412,28)
Saldo de caixa final dos períodos	1.801.635,18	1.801.635,18

Obs.* Do montante de R\$ 811.105,61 representado pelo aluguel recebido no mês, R\$ 18.501,61 refere-se a parcela 23/24 do acordo firmado em 2020 com o locatário do módulo III do Galpão 1 com área de 7.125,10m². Cabe esclarecer que na ocasião foi feito um acordo de postergação de parte do aluguel em razão da crise provocada pela pandemia. A empresa vem honrando o compromisso em dia restando uma última parcela a ser paga em dez/2022. O acréscimo no caixa durante o período foi de R 0,05/por cota .

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\$ 472.007,56	R\$ 64.459,50
Troca e reforma das clarabóias nos telhados galpões	CDA	R\$ 27.970,00	R\$ -	R\$ 27.970,00	R\$ -
Infraestrutura 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\$ 367.121,59	R\$ 59.097,69
Total de obras contratadas					R\$ 1.514.641,15
Pagamento realizado no exercícios anterior					932.576,55
Pagamento realizado no exercício					517.605,10
Saldo a pagar					64.459,50

Inadimplência

Imóvel	Área m²	Descrição	Saldo anterior	Provisão	Descontos/ ajustes	Pagamento	Saldo Atual
CDA - III	1.497	Condomínio + IPTU	R\$ 75.705,62	R\$ -	R\$ (639,62)	R\$ -	R\$ 75.066,00
CDA - III	1.497	Aluguel	R\$ 106.904,10	R\$ -	R\$ (15.937,30)	R\$ -	R\$ 90.966,80
CDA - III	1.497	Custas judiciais	R\$ -	R\$ 7.304,46	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.304,46
CDA - III	1.497	Honorários Sucumbênciais	R\$ -	R\$ 17.333,73	R\$ -	R\$ -	R\$ 17.333,73
		* TOTAL	R\$ 182.609,72	R\$ 24.638,19	R\$ (16.576,92)	R\$ -	R\$ 190.670,99

Relatório Inadimplência

Conforme mencionado no relatório anterior, a locatária enviou uma proposta para quitação da dívida que contempla a sua permanência no imóvel cujas condições foram aceitas pela administradora. O saldo da dívida mencionado no slide anterior será pago na seguinte forma:

- R\$ 50.000,00 no ato da assinatura do acordo;
- R\$ 25.000,00 após 15 dias da assinatura do acordo;
- O saldo restante de R\$ 115.670,99 será pago em 10 parcelas de R\$ 11.567,10 corrigidas pelo IGP-M e acrescidas de juros de 1% ao mês.

Ademais, constou também do acordo os seguintes termos:

- Da garantia – A locatária ofereceu uma caução de dois veículos como forma de garantia cujos valores dos bens, de acordo com a tabela FIPE, totalizam R\$ 150.648,00;
- Das ações de despejo e execução - As ações de despejo e execução ficarão suspensas temporariamente até o pagamento integral da dívida. Em caso de inadimplência de qualquer parcela do acordo, de qualquer obrigação locatícia e/ou infração de qualquer cláusula do acordo, implicará no prosseguimento das ações com o cumprimento do mandato de despejo já expedido.
- Da vigência do contrato – A vigência do contrato ficará por tempo indeterminado até a regularização total da dívida, ocasião em que será estabelecida nova vigência contratual; e
- Da validade do acordo – O acordo somente produzirá seus devidos efeitos legais quando da sua formalização e homologação na justiça.

Adicionalmente, informamos que a Locatária pagou na respectiva data o aluguel com vencimento em dezembro de 2022.

Por fim, nossa expectativa é formalizarmos o acordo no decorrer desta semana.

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