

RELATÓRIO GERENCIAL – JANEIRO 2023

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.

o de desocupação/locação

trato

Processo de Locação

ato Relevante
localizado na
do Centro de
de 1.995,10m²
previsto para
ação por meio
ereiro de 2023
o antecipada a
proporcional
ntes.
DL de todos os
% da receita de
a partir de

Ao ter conhecimento da desocupação do imóvel localizado na
Rua Sargento Aquino, 138 no CDRI, 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 tratativas comerciais e contratuais
já foram superadas pelas partes. Atualmente o contrato está em
processo de assinatura, reforçamos, no entanto, que a locação
somente será concretizada com o recebimento do contrato
assinado por todos, o que deve ocorrer nos próximos dias.

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.

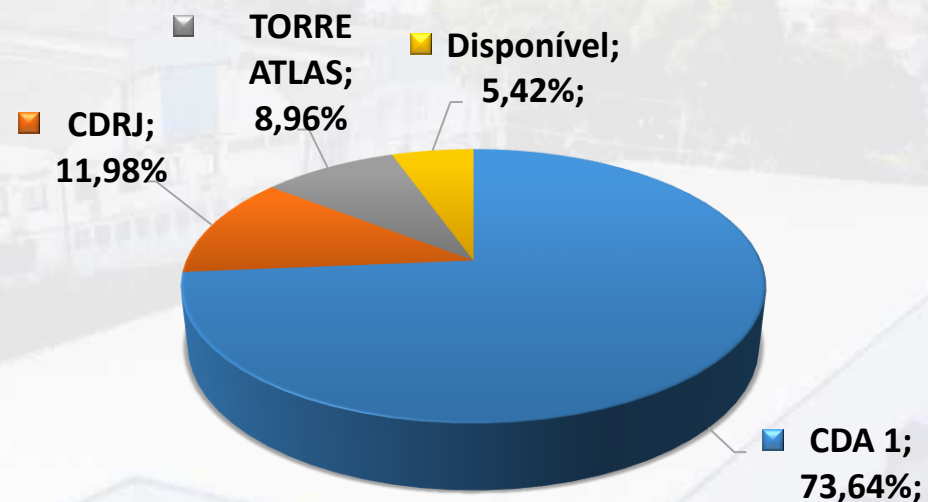
O decréscimo no fluxo caixa a partir de 01 de fevereiro de 2023 será de R\$ 0,13/por cota. Por se tratar de rescisão antecipada a Locatária deverá pagar a multa rescisória proporcional correspondente ao valor de 3 (três) aluguéis vigentes.

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

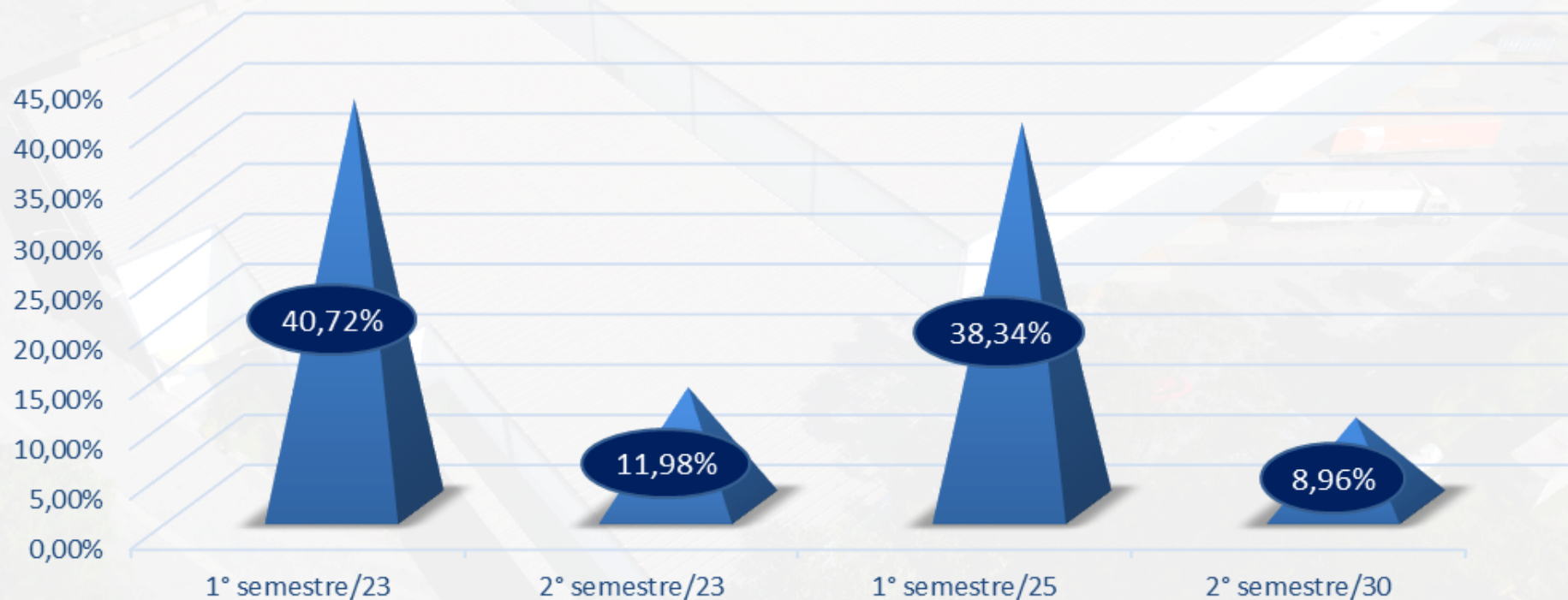
Ao ter conhecimento da desocupação do imóvel localizado na Rua Sargento Aquino , 136 no CDRJ, a locatária ocupante do imóvel localizado ao lado do galpão que será desocupado manifestou interesse em expandir sua operação, por esta razão, iniciamos negociação cujas tratativas comerciais e contratuais já foram superadas pelas partes. Atualmente o contrato está em processo de assinatura, reforçamos, no entanto, que a locação somente será concretizada com o recebimento do contrato assinado por todos, o que deve ocorrer nos próximos dias.

Ocupação
Distribuição
Projetada para
jan/23



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 1º semestre/23 representando 40,72% do total de ABL, 4,06% refere-se ao imóvel denominado CDA III com área de 1.497m² cuja vigência está com prazo indeterminado e 5,42% refere-se ao imóvel que será devolvido em 07/01/2023 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\$
02/01/2023	227,97	239,65	223,14	232,99	232,28	112	26.015,36
03/01/2023	233,12	233,12	222,07	223,00	229,25	245	56.166,25
04/01/2023	228,50	228,50	221,00	224,50	223,32	106	23.671,92
05/01/2023	224,60	246,95	224,50	240,00	244,27	1.892	462.158,84
06/01/2023	240,00	240,00	226,97	229,03	231,52	748	173.176,96
09/01/2023	229,04	239,99	229,04	237,89	232,95	1.206	280.937,70
10/01/2023	237,89	237,89	227,10	234,70	231,75	487	112.862,25
11/01/2023	234,70	235,00	232,69	234,00	233,80	240	56.112,00
12/01/2023	236,99	237,00	230,00	236,80	232,02	259	60.093,18
13/01/2023	236,99	236,99	225,20	236,73	230,46	65	14.979,90
16/01/2023	236,70	236,72	230,08	232,48	231,77	155	35.924,35
17/01/2023	233,00	239,99	233,00	234,00	236,46	234	55.331,64
18/01/2023	235,00	239,99	235,00	239,50	238,94	79	18.876,26
19/01/2023	239,51	240,00	236,05	236,05	239,50	320	76.640,00
20/01/2023	237,00	239,51	236,15	237,01	237,26	360	85.413,60
23/01/2023	236,99	238,67	236,99	237,00	237,16	42	9.960,72
24/01/2023	235,22	239,49	235,21	239,23	238,22	91	21.678,02
25/01/2023	235,26	239,49	230,02	237,77	234,97	280	65.791,60
26/01/2023	237,77	237,77	232,19	236,69	236,77	113	26.755,01
27/01/2023	239,39	239,49	234,99	235,00	237,02	325	77.031,50
30/01/2023	239,49	241,95	233,89	236,01	238,29	98	23.352,42
31/01/2023	239,23	239,99	236,01	238,97	237,54	84	19.953,36

Balancete Patrimonial

Cotas Emitidas ➡ 383.936



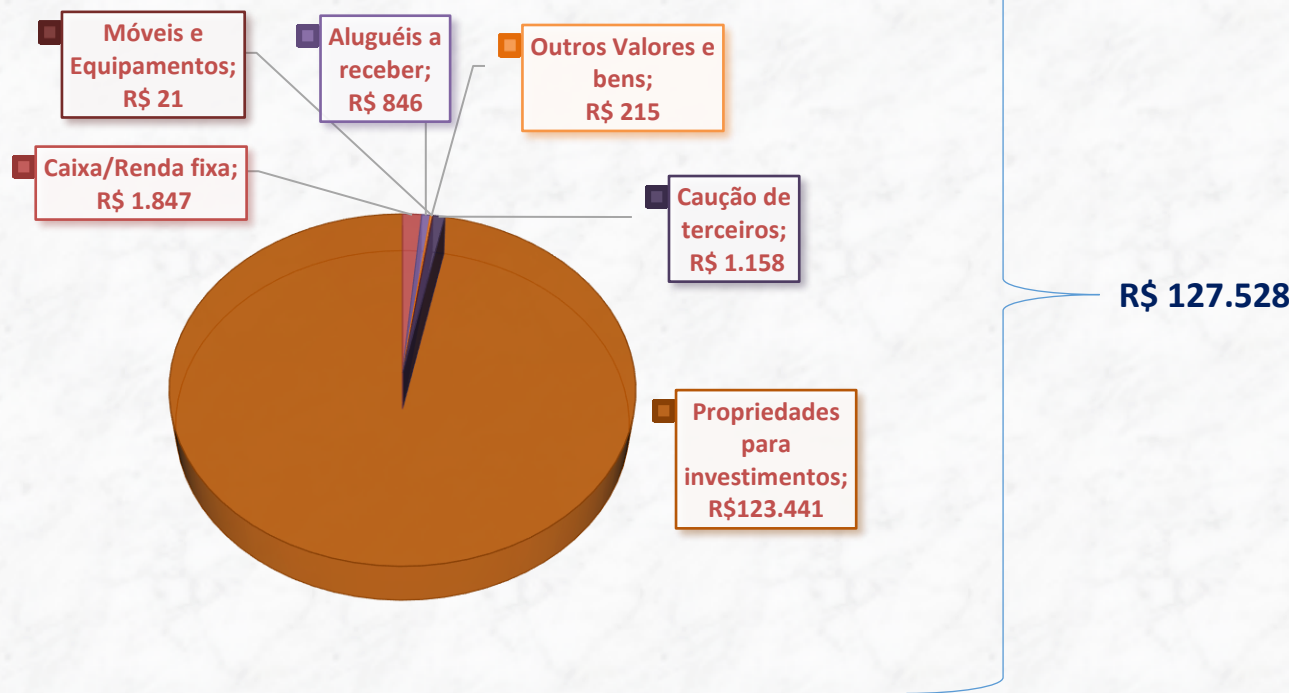
➡ Valor da cota patrimonial
R\$ 325,1466



➡ Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 238,97

Passivo em milhares de reais

ATIVO em milhares de reais



Caução de terceiros	R\$ 1.157
Contas a pagar	R\$ 767
Rendimentos a distribuir	R\$ 718
Taxa de administração a pagar	R\$ 51

R\$ 2.693

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	127.528
Total Passivo R\$	<u>-2.693</u>
P.L R\$	124.835

Distribuição de rendimentos

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 31/01/2022

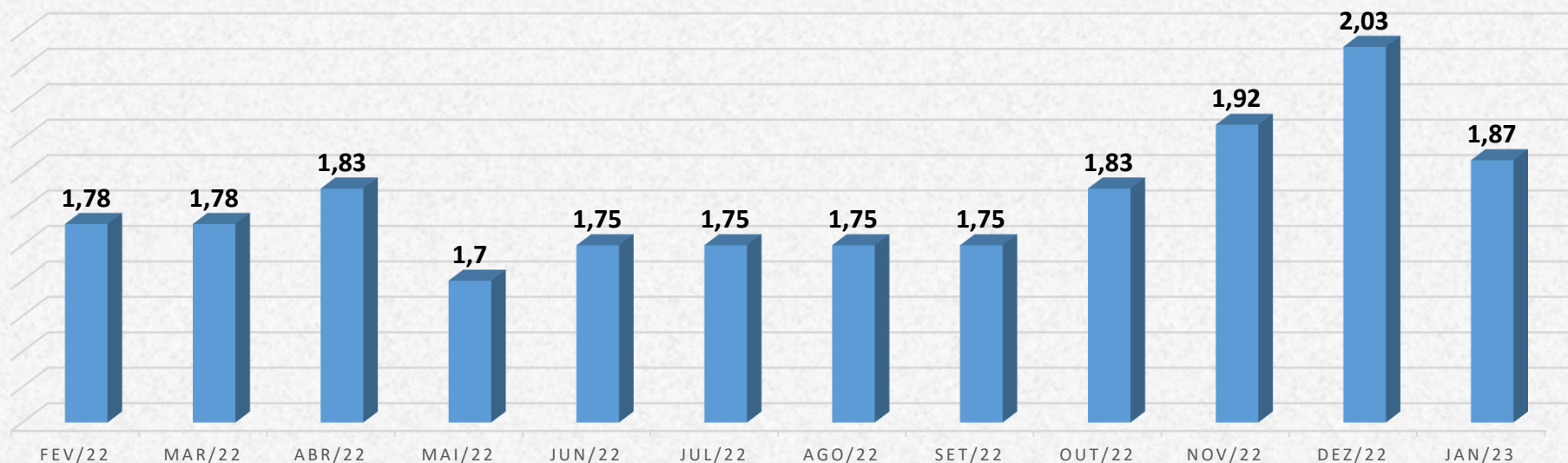
Data do Pagamento: 14/02/2023

Rendimento por cota: R\$ 1,87

Período de referência: Janeiro/23.

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 RENDIMENTOS



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
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%
dez-22	R\$ 230,00	-0,85%	2,03	0,88%	R\$ 324,73	3,78%	0,63%
jan-23	R\$ 238,97	3,90%	1,87	0,78%	R\$ 325,15	0,13%	0,58%
Total		19,77%		10,08%		4,14%	7,13%

	DI
Ano	13,65%
Mensal	1,02%

	Selic
Ano	13,75%
Mensal	1,02%

	IFIX
12 meses	1,59%
No mês	-1,60%

Fluxo de Caixa

A posição de caixa do Fundo em 31/01/2023 é de R\$ 1.847.358,62

	<u>Acumulado no ano</u>	
Saldo de caixa início dos períodos	1.697.313,56	1.697.313,56
Receita de aluguel	835.911,31	835.911,31
Receita com multa rescisória	153.555,86	153.555,86
Receita de Aplicação Financeira	17.546,01	17.546,01
Receita de juros e multas	1.162,17	1.162,17
Receita Total	<u>1.008.175,35</u>	<u>1.008.175,35</u>
* Despesas de unidades-não locadas	53.891,90	53.891,90
Taxa de administração	(51.099,85)	(51.099,85)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(23.802,38)	(23.802,38)
Manutenção e conservação de bens	(15.951,36)	(15.951,36)
Despesas com taxas e contribuições	(4.908,24)	(4.908,24)
Despesas com aluguéis (container)	(2.920,00)	(2.920,00)
Outras desp. adm (Banc./Correio/Cópias)	(806,11)	(806,11)
Despesa Total	<u>(45.596,04)</u>	<u>(45.596,04)</u>
Distribuição de rendimentos	(779.390,08)	(779.390,08)
IR sobre distribuição de rendimentos	<u>33,42</u>	<u>33,42</u>
Sub Total	1.880.536,21	1.880.536,21
Investimentos	(33.177,59)	(33.177,59)
Saldo de caixa final dos períodos	1.847.358,62	1.847.358,62

Obs. Conforme acordo firmado com o locatário do Galpão III com área de 1.496m² cujas as condições de pagamento estão devidamente retratadas nos slides 13 e 14 a seguir, recebemos em janeiro/23 o montante de R\$ 75.000,00 a título de sinal. Tal montante foi segregado na seguinte forma; R\$ 53.891,90 identificado como valor positivo na conta de despesas de unidades-não locadas; R\$ 14.289,92 refere-se a parte do aluguel ref. julho/22 e o saldo restante de R\$ 6.818,18 refere-se aos honorários advocatícios cujo valor foi recebido diretamente pelo escritório de advogados.

Obras em andamento.

Obras	Imóvel	Valor total da obra	Pagamento já realizado		Saldo a pagar
			Exercícios Anteriores	Exercício Atual	
<u>Obras contratadas em 2021</u>		R\$ 978.174,09	R\$ 978.174,09	R\$ -	R\$ -
Adaptações de acessibilidade para deficientes físicos	CDA	R\$ 964.424,00	R\$ 964.424,00	R\$ -	R\$ -
Instalação de Lâmpadas de LED	CDA	R\$ 13.750,09	R\$ 13.750,09	R\$ -	R\$ -
<u>Obras contratadas em 2022</u>		R\$ 673.014,43	R\$ 529.544,37	R\$ 33.177,59	R\$ 110.292,47
Troca e reforma das clarabóias nos telhados galpões	CDA	R\$ 27.970,00	R\$ 27.970,00	R\$ -	R\$ -
Infraestrutura para montagem da sala da administração do condomínio CDA	CDA	R\$ 26.957,78	R\$ 26.957,78	R\$ -	R\$ -
Pintura e reforma dos telhados "Aditamento" instalação de escadas	CDRJ - I e II	R\$ 55.320,00	R\$ 49.958,19	R\$ -	R\$ 5.361,81
Pintura e reforma dos telhados	CDRJ - I e II	R\$ 426.219,28	R\$ 367.443,91	R\$ -	R\$ 58.775,37
Adptações de acessibilidade "aditamento" acabamento	CDA	R\$ 110.591,97	R\$ 44.236,79	R\$ 33.177,59	R\$ 33.177,59
Aquisição de calhas Galpões no RJ "Aditamento" reforma telhados	CDRJ - I e II	R\$ 25.955,40	R\$ 12.977,70	R\$ -	R\$ 12.977,70
Total de obras contratadas					R\$ 1.651.188,52
Pagamento realizado no exercícios anterior					1.507.718,46
Pagamento realizado no exercício					33.177,59
Saldo a pagar					110.292,47

Inadimplência

Imóvel	Área m²	Descrição	Saldo anterior	Provisão	Descontos/ ajustes	Pagamento	Saldo Atual
CDA - III	1.497	Condomínio + IPTU	R\$ 75.066,00	R\$ -	R\$ -	R\$ (53.891,90)	R\$ 21.174,10
CDA - III	1.497	Aluguel	R\$ 92.430,85	R\$ -	R\$ -	R\$ (14.289,92)	R\$ 78.140,93
CDA - III	1.497	Custas judiciais	R\$ 7.304,46	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.304,46
CDA - III	1.497	Honorários Sucumbênciais	R\$ 17.480,13	R\$ -	R\$ -	R\$ (6.818,18)	R\$ 10.661,95
		* TOTAL	R\$ 192.281,44	R\$ -	R\$ -	R\$ (75.000,00)	R\$ 117.281,44

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. A locatária postergou o pagamento da parcela para o dia 05/01/23, sendo confirmado o recebimento deste montante na referida data.
- R\$ 25.000,00 após 15 dias da assinatura do acordo. Por pleito da locatária, esta data foi alterada para o dia 20/01/23 sendo confirmado o recebimento na referida data.
- O saldo restante de R\$ 117.281,44 será pago em 10 parcelas de R\$ 11.728,11 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 foi formalizado em 20/12/22, resta agora, a homologação na justiça.

Adicionalmente, informamos que a Locatária não pagou o aluguel com vencimento em fevereiro de 2023, diante deste fato, o jurídico do Fundo foi acionado para sejam tomadas as devidas providências.

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\$ 123.441.00,00 - base dezembro de 2022

ATIVOS IMOBILIÁRIOS					
Imóvel	Valor em dez/2021	Investimentos (melhorias/benfeitorias)	Valores dos Ativos + benfeitorias	Ajuste ao Valor Justo 2022	Valor em dez/2022
Rua Sargento Aquino/RJ - CDRJ 1	5.636.000,00	164.870,78	5.800.870,78	- 536.870,78	5.264.000,00
Rodovia Anhanguera/SP - CDA 3	5.562.000,00	9.136,68	5.571.136,68	262.863,32	5.834.000,00
Rodovia Anhanguera/SP - CDA 2 Av. Paulo Zing	5.728.000,00	11.779,70	5.739.779,70	296.220,30	6.036.000,00
Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo I	22.876.000,00	42.584,94	22.918.584,94	1.004.415,06	23.923.000,00
Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo II	14.002.000,00	27.617,81	14.029.617,81	1.485.382,19	15.515.000,00
Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo III	23.790.000,00	43.501,35	23.833.501,35	591.498,65	24.425.000,00
Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo IV	17.014.000,00	30.899,26	17.044.899,26	479.100,74	17.524.000,00
Torre de Elevadores - SP/AV. Interlagos	13.508.000,00	0,00	13.508.000,00	411.000,00	13.919.000,00
Rua Comandante Vergueiro/RJ - CDRJ 2	10.206.000,00	342.623,90	10.548.623,90	452.376,10	11.001.000,00
TOTAL	118.322.000,00	673.014,42	118.995.014,42	4.445.985,58	123.441.000,00
Resultado por cota	308,18	1,75	309,93	11,58	321,51

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” e ativos localizados no Rio de Janeiro “CDRJ1 e 2” foi utilizado a junção dos Métodos de Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado e Evolutivo, 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 , 9,75% a.a em relação ao CDRJ 1 e 9,25% a.a em relação ao CRRJ 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, cujo conceito de cada método segue abaixo:

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