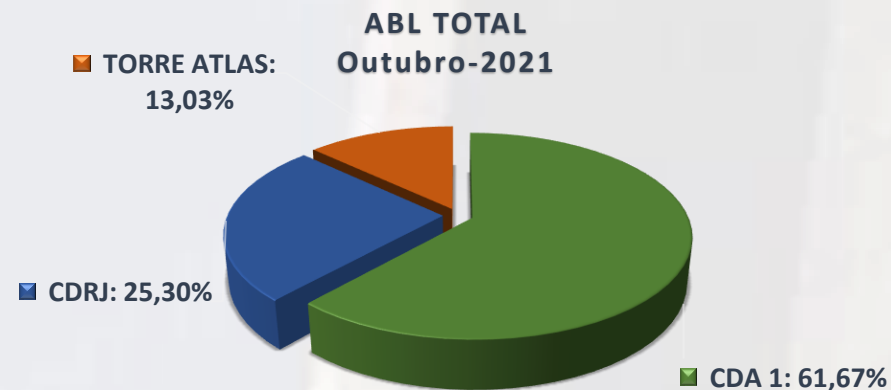


RELATÓRIO GERENCIAL – OUTUBRO 2021

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR (EURO 11)

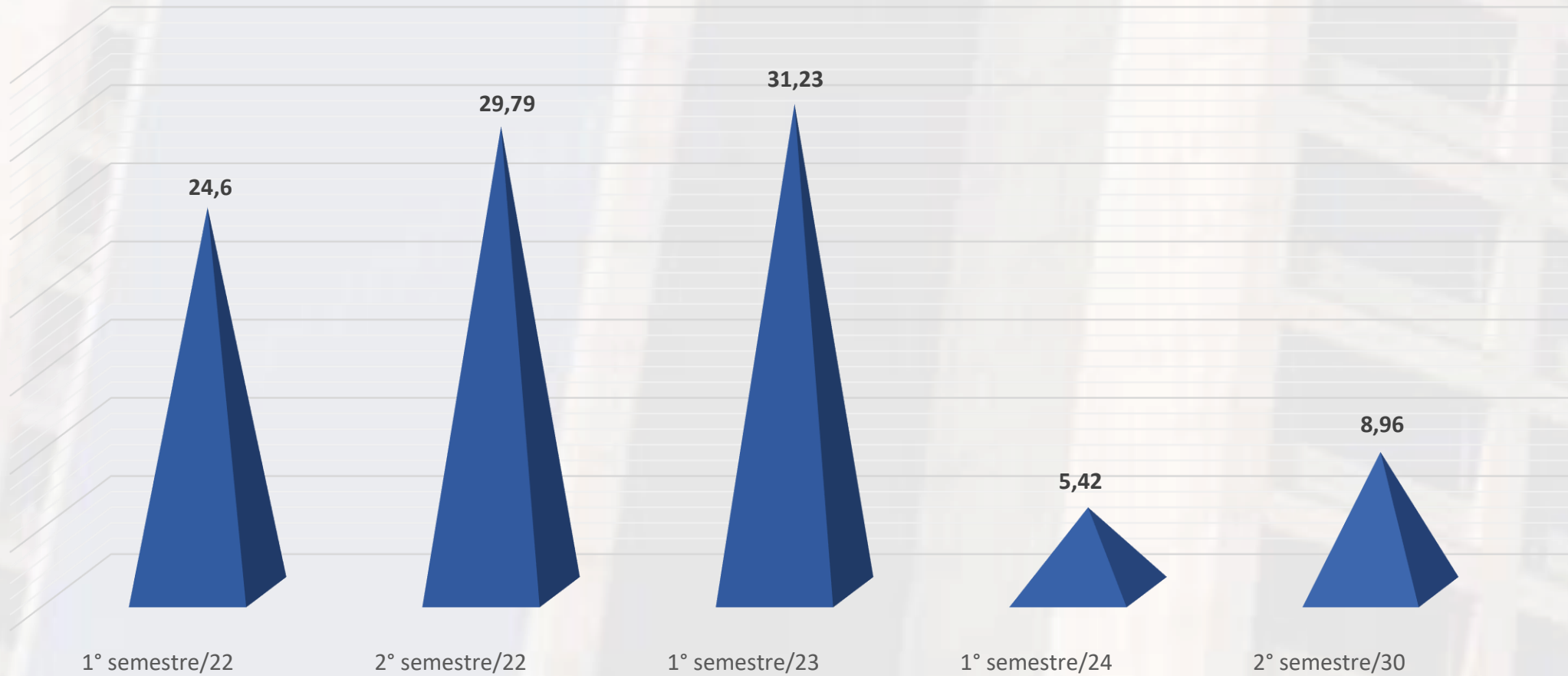
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – OUTUBRO 2021

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

Cronograma Vencimentos de Contratos %



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – OUTUBRO 2021

Cotas negociadas na B3 – Outubro/21

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/10/2021	205,09	205,61	204,01	204,96	204,87	92	18.848,04
04/10/2021	205,57	205,57	203,68	205,45	205,18	200	41.036,00
05/10/2021	205,00	205,50	202,02	205,42	204,58	185	37.847,30
06/10/2021	205,27	205,50	202,04	204,09	204,97	535	109.658,95
07/10/2021	205,47	205,47	203,83	205,47	204,84	108	22.122,72
08/10/2021	205,46	205,46	203,00	203,17	203,98	165	33.656,70
11/10/2021	203,17	205,15	202,50	205,00	204,21	116	23.688,36
13/10/2021	205,00	205,36	203,63	205,34	204,61	243	49.720,23
14/10/2021	205,39	205,39	204,86	205,25	205,17	103	21.132,51
15/10/2021	205,00	205,25	204,50	204,50	204,87	251	51.422,37
18/10/2021	204,50	205,25	204,50	205,20	205,07	284	58.239,88
19/10/2021	205,20	205,20	204,60	204,67	205,06	176	36.090,56
20/10/2021	204,35	205,25	203,00	205,25	204,27	223	45.552,21
21/10/2021	203,00	205,00	203,00	205,00	204,06	102	20.814,12
22/10/2021	205,25	205,25	202,50	204,73	203,02	1.735	352.239,70
25/10/2021	204,86	204,89	204,06	204,85	204,71	62	12.692,02
26/10/2021	204,80	204,80	202,50	204,16	203,30	162	32.934,60
27/10/2021	204,80	204,80	202,52	203,50	203,42	75	15.256,50
28/10/2021	203,50	204,99	202,00	202,00	203,09	121	24.573,89
29/10/2021	203,63	203,65	202,00	203,49	203,11	472	95.867,92

Informações Contábeis – Posição Outubro/21

Patrimônio Líquido: R\$ 109.024.558,30

Total de Cotas Integralizadas: 383.936

Valor Patrimonial da Cota: 283,9654

Variação da Cotas do mês: 0,04%

Variação antes da provisão para Distrib. Rend: 0,57%

Distribuição de Rendimento - Outubro/21

Data Base (último dia de negociação ex-rendimento: 29/10/2021

Data do Pagamento: 16/11/2021

Rendimento por cota: R\$ 1,50

Período de referência: outubro/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 – OUTUBRO 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
nov-20	R\$ 216,00	0,94%	0,75	0,35%	R\$ 307,32	0,05%	0,24%
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%
Total últimos 12 meses		-4,91%		8,97%		-7,55%	6,58%
DI				Selic			IFIX
Ano	7,65%		Ano	7,75%		12 meses	-3,29%
Mensal	0,59%		Mensal	0,59%		No mês	-1,47%

➤ 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 – OUTUBRO 2021

A posição de caixa em 31 de outubro/21 é de R\$ 1.880.439,65 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	2.015.408,04	3.109.805,63
Receita de aluguel	663.223,30	6.538.575,45
Receita de juros e multas	145,47	53.054,80
Receita de Aplicação Financeira	9.755,15	52.010,20
Receita Total	<u>673.123,92</u>	<u>6.643.640,45</u>
Taxa de administração	(46.150,91)	(461.509,10)
Manutenção e conservação de bens	(44.460,00)	(242.892,58)
Despesas de unidades não locadas/inadimplência	(32.113,32)	(32.113,32)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(7.743,98)	(122.479,97)
Despesas com taxas e contribuições	(7.190,25)	(45.238,10)
Outras desp. adm (Banc./Correio/Cópias)	(214,19)	(23.514,00)
Despesa Total	<u>(137.872,65)</u>	<u>(927.747,07)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(595.259,56)</u>	<u>(6.119.982,73)</u>
Sub Total	1.955.399,75	2.705.716,28
Investimentos	(94.166,00)	(823.462,50)
Outros valores não operacionais	19.205,90	(1.814,13)
Saldo de caixa final dos períodos	1.880.439,65	1.880.439,65

➤ **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\$ 899.599,00, dos quais R\$ 823.462,50 já foram pagos, restando um saldo a pagar no montante de R\$ 76.136,50.

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 – OUTUBRO 2021

Inadimplência

Imóvel	Área m²	Descrição	Vencimento	Saldo anterior	Inadimplência mês	Pagamento	Saldo Atual
CDA -III	1.497	Condomínio	14-ago-21	R\$ 10.825,09	R\$ 105,63	R\$ -	R\$ 10.930,72
CDA -III	1.497	Aluguel	5-set-21	R\$ 28.580,24	R\$ 284,02	R\$ -	R\$ 28.864,26
CDA -III	1.497	Condomínio	14-set-21	R\$ 10.601,02	R\$ 105,63	R\$ -	R\$ 10.706,65
CDA -III	1.497	Aluguel	5-out-21	R\$ 28.487,29	R\$ 180,85	R\$ (28.668,14)	R\$ -
CDA -III	1.497	Iptu	12-out-21	R\$ 3.638,21	R\$ 57,50	R\$ -	R\$ 3.695,71
CDA -III	1.497	Condomínio	14-out-21	R\$ 10.566,45	R\$ 167,09	R\$ -	R\$ 10.733,54
CDA -III	1.497	Aluguel	5-nov-21	R\$ -	R\$ 28.504,51	R\$ -	R\$ 28.504,51
CDA -III	1.497	Iptu	12-nov-21	R\$ -	R\$ 3.640,41	R\$ -	R\$ 3.640,41
CDA -III	1.497	Condomínio	15-nov-21	R\$ -	R\$ 10.572,85	R\$ -	R\$ 10.572,85
* TOTAL DO LOCATÁRIO CDA- III (Área 1.497M2)				R\$ 92.698,30	R\$ 900,71	- 28.668,14	R\$ 107.648,64
Mód.III - CDA I	7.125	Iptu	12-out-21	R\$ -	R\$ 16.575,48	R\$ -	R\$ 16.575,48
Mód.III - CDA I	7.125	Condomínio	14-out-21	R\$ -	R\$ 52.569,00	R\$ -	R\$ 52.569,00
**TOTAL DO LOCATÁRIO CDA - Mód.III(Área 7.125.10m²)				R\$ -	R\$ 69.144,48	-	R\$ 69.144,48

➤ **INADIMPLÊNCIA**

A propósito da Locatária ocupante do CDA com área 7.125m², conforme observado no slide anterior, a empresa inadimpliu com o IPTU e condomínio vencidos em novembro/21, desta forma, 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 – com área 1.497m², a empresa pagou somente o aluguel vencido em 05/10/2021, entretanto, inadimpliu com os valores de aluguel, condomínio e IPTU vencidos em novembro/21, fato que aumentou o valor da dívida totalizando um montante de R\$ 107.648,64. Cabe lembrar que conforme notificação encaminhada pelo jurídico do fundo o contrato de locação está rescindido, e o prazo para desocupação voluntária do imóvel se encerra em 18/11/21, ou seja, exatamente nesta data em que estamos divulgando este relatório. Ocorre que locatária continua inadimplente, além de não ter se manifestado sobre a desocupação, o que leva a crer que não o fará de forma espontânea. Diante do exposto o jurídico do fundo irá ingressar com a ação de despejo e execução da dívida. Ao se concretizar a devolução do imóvel 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 – OUTUBRO 2021

Valor de Mercado dos Bens Integrantes do Patrimônio do Fundo – Posição Outubro/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	899.590,00	36.346.004,00
	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	899.590	107.399.590
Valor por quota		300,86		277,39		279,73

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.

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