

RELATÓRIO GERENCIAL – FEVEREIRO 2023

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR (EURO 11)



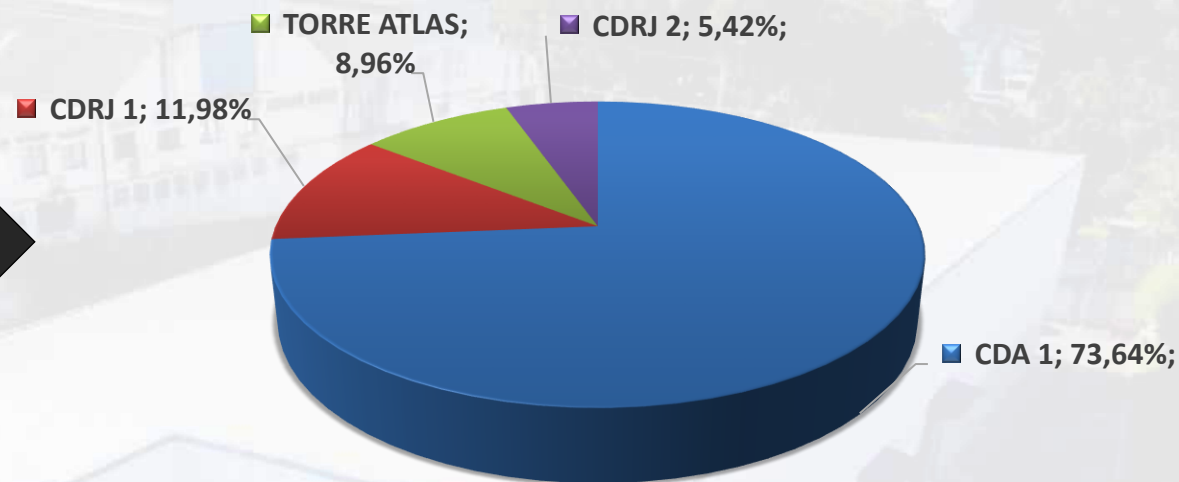
O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR
foi constituído em dezembro de 2002 tendo como objetivo investir
em imóveis comerciais e industriais destinados à locação.

Processo de Locação

Concluimos a locação do galpão localizado na Rua Sargento Aquino , nº 136 “CDRJ2” com área de 1.995,10m² com a empresa que já é locatária vizinha do galpão ora locado. O contrato de locação possui vigência de 5 anos iniciando-se em 13/02/2023. Como parte da negociação, a locação do galpão localizado na Rua Comandante Vergueiro da Cruz, nº 206 com área de 4.409,51m² “CDRJ1” cujo término de vigência estava previsto para 2º semestre/23, também foi renovada pelo mesmo período de 5 anos. A nova locação representa 5,42% do ABL total de todos os ativos do Fundo, desta forma, a partir deste mês , a carteira imobiliária do Fundo, ficará com 100% de ocupação.

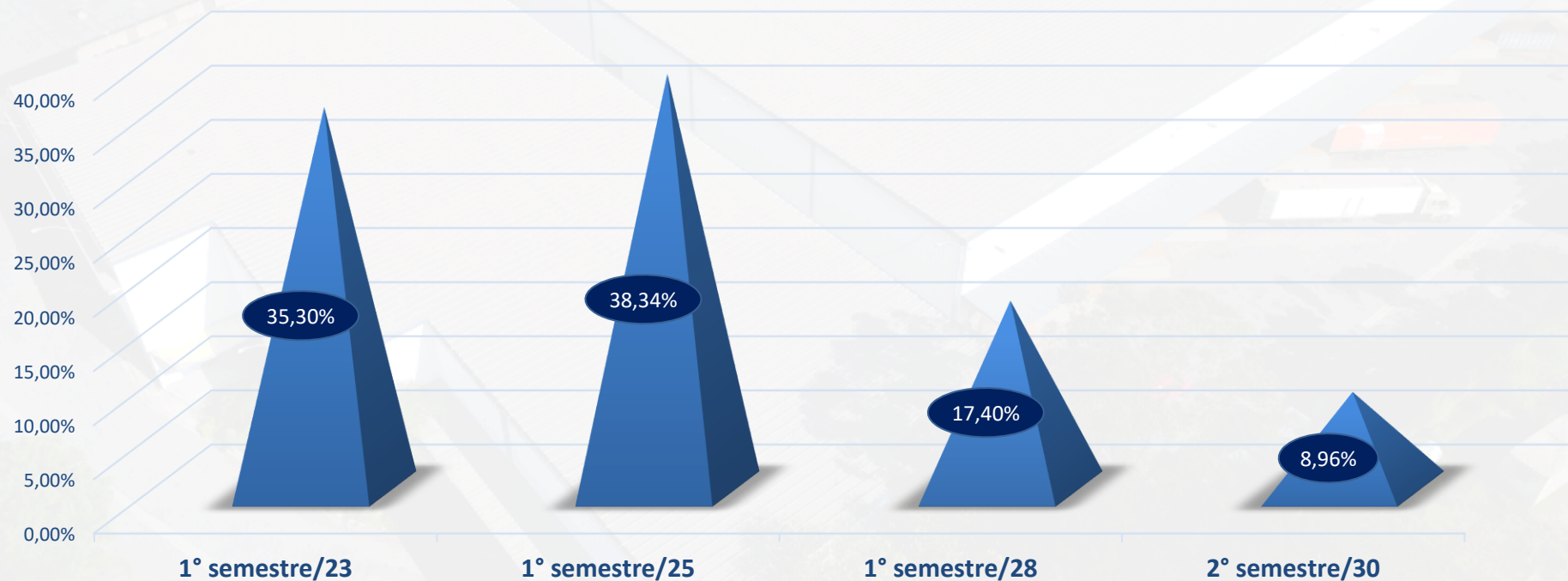
Adicionalmente o incremento no fluxo de caixa decorrente desta locação ocorrerá em junho/23 e representará R\$ 0,11 por cota.

Ocupação
Distribuição
Projetada para
fevereiro/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 35,30% do total de ABL, 4,06% refere-se ao imóvel denominado CDA III com área de 1.497m² cuja vigência está com prazo indeterminado.

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\$
01/02/2023	237,09	238,68	230,00	236,40	234,71	283	66.422,93
02/02/2023	238,81	239,97	232,50	237,98	237,37	209	49.610,33
03/02/2023	237,34	239,93	230,20	239,93	236,33	265	62.627,45
06/02/2023	235,00	239,91	230,33	238,97	235,73	157	37.009,61
07/02/2023	237,85	237,85	230,81	235,25	234,47	116	27.198,52
08/02/2023	239,94	239,95	231,18	234,59	236,31	28	6.616,68
09/02/2023	235,01	241,00	231,26	241,00	236,43	277	65.491,11
10/02/2023	232,00	239,05	232,00	237,98	233,64	155	36.214,20
13/02/2023	237,98	239,99	233,00	234,95	236,68	621	146.978,28
14/02/2023	234,94	240,00	230,06	239,87	238,05	246	58.560,30
15/02/2023	239,87	239,87	230,13	239,50	237,17	13	3.083,21
16/02/2023	240,98	244,99	236,37	239,90	240,16	396	95.103,36
17/02/2023	239,89	239,89	231,00	234,50	235,68	391	92.150,88
22/02/2023	234,52	242,98	234,52	242,98	239,18	241	57.642,38
23/02/2023	242,98	243,00	230,20	235,24	236,73	215	50.896,95
24/02/2023	235,42	242,00	235,42	242,00	240,00	291	69.840,00
27/02/2023	241,99	242,99	235,52	239,13	238,29	228	54.330,12
28/02/2023	242,98	243,95	239,29	239,40	242,20	259	62.729,80

Balancete Patrimonial

Cotas Emitidas ➡ 383.936



➡ Valor da cota patrimonial
R\$ 325,1292



➡ Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 239,40

Passivo em milhares de reais

Composição passivo circulante

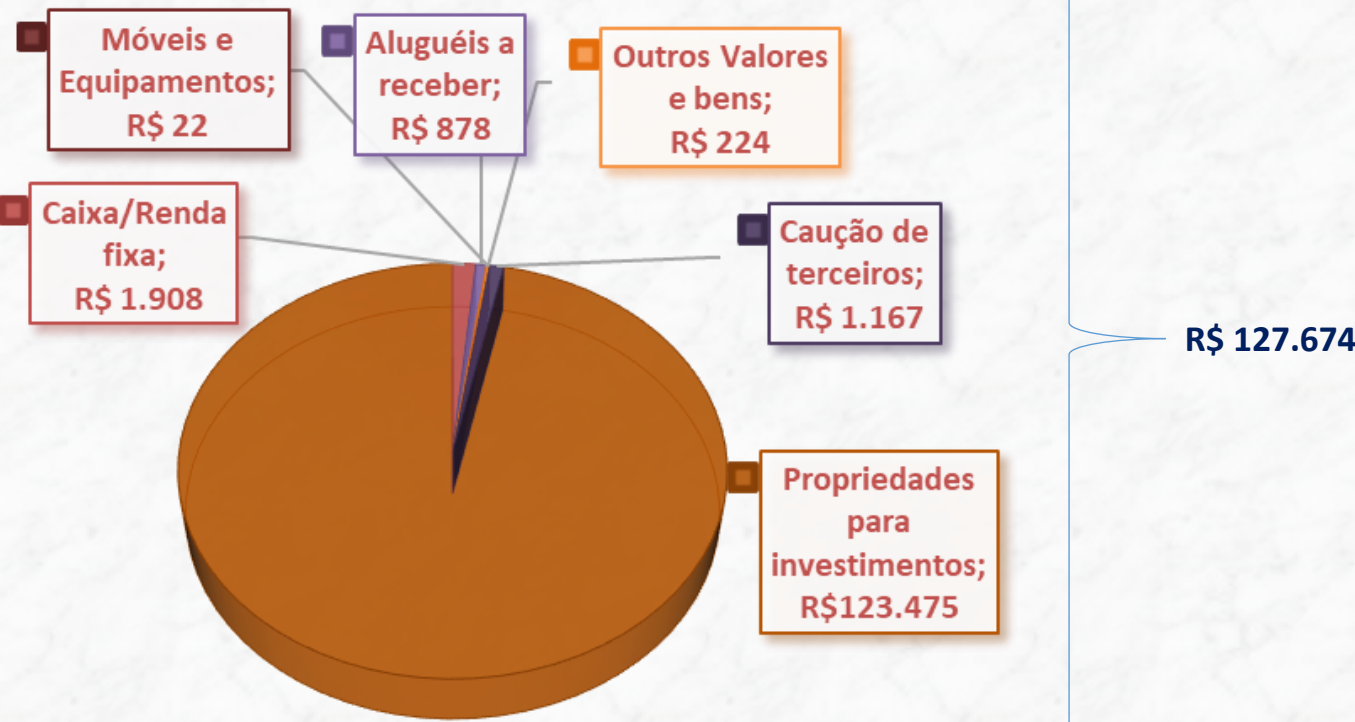
Caução de terceiros	R\$ 1.167
Contas a pagar	R\$ 909
Rendimentos a distribuir	R\$ 718
Taxa de administração a pagar	R\$ 51

R\$ 2.845

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	127.674
Total Passivo R\$	<u>-2.845</u>
P.L R\$	124.829

ATIVO em milhares de reais



Distribuição de rendimentos

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 28/02/2022

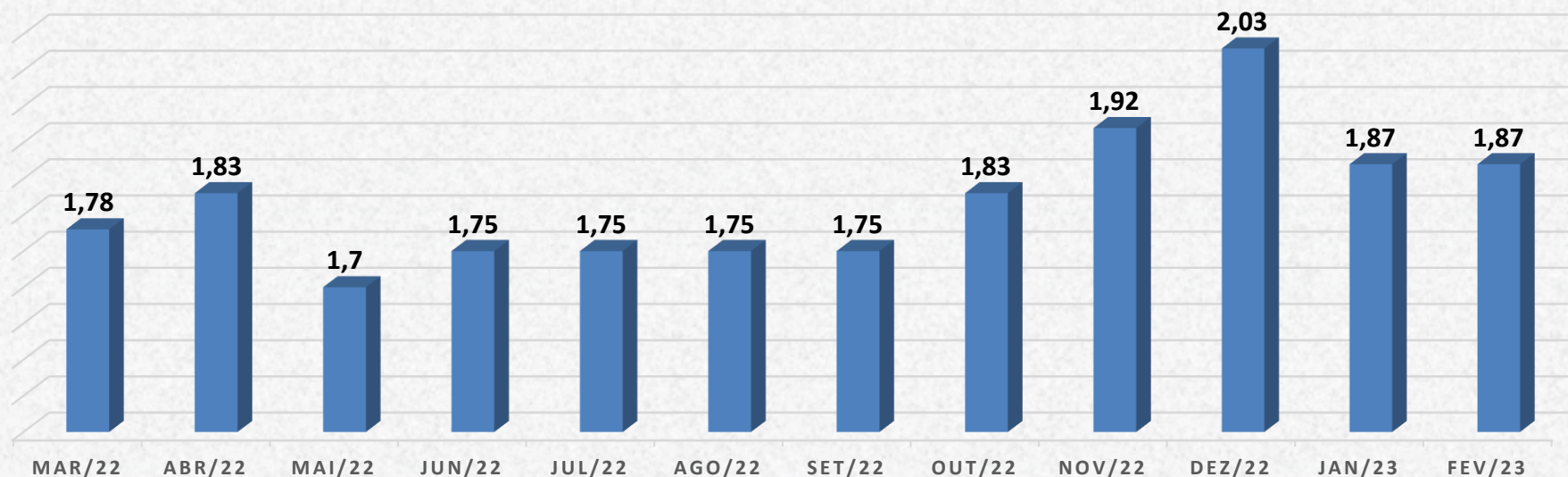
Data do Pagamento: 14/03/2023

Rendimento por cota: R\$ 1,87

Período de referência: Fevereiro/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





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
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%
fev-23	R\$ 239,40	0,18%	1,87	0,78%	R\$ 325,13	-0,01%	0,58%
Total		17,36%		9,98%		4,10%	7,14%

	DI
Ano	13,65%
Mensal	1,02%

	Selic
Ano	13,75%
Mensal	1,02%

	IFIX
12 meses	2,45%
No mês	-0,45%

A posição de caixa do Fundo em 28/02/2023 é de R\$ 1.908.345,42

Fluxo de Caixa

<u>Acumulado no ano</u>		
Saldo de caixa início dos períodos	1.847.358,62	1.697.313,56
Receita de Aluguel	734.651,92	1.570.563,23
Receita com multa e juros	595,16	154.151,02
Receita de Aplicação Financeira	17.491,39	35.037,40
Receita de juros e multas	-	1.162,17
Receita Total	752.738,47	1.760.913,82
Taxa de administração	(51.099,85)	(102.199,70)
Despesas manutenção e conservação de bens	(15.951,36)	(31.902,72)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(8.839,96)	(32.642,34)
* Despesas de unidades não locadas	(7.058,19)	46.833,71
Despesas com taxas e contribuições	(5.729,97)	(10.638,21)
Despesas com aluguéis (container)	(2.920,00)	(5.840,00)
Outras desp. adm (Banc./Correio/Cópias)	283,37	(522,74)
Despesa Total	(91.315,96)	(136.912,00)
Distribuição de rendimentos	(717.960,32)	(1.497.350,40)
IR sobre distribuição de rendimentos	(110,69)	(77,27)
Sub Total	1.790.710,12	1.823.887,71
Investimentos	(63.093,73)	(96.271,32)
Outros valores não operacionais	180.729,03	180.729,03
Saldo de caixa final dos períodos	1.908.345,42	1.908.345,42

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 fev23 a 1º parcela do acordo no valor de R\$ 11.257,83 . Tal montante foi segregado na seguinte forma; R\$ 6.576,08 compõem a conta de receita de aluguel, R\$ 4.085,87 refere-se despesas de unidades não-locadas e o saldo restante de R\$ 595,16 refere-se aos juros e correção.

Obras em andamento.

Obras	Imóvel	Valor total da obra	Pagamento já realizado		Saldo a pagar
			Exercícios Anteriores	Exercício Atual	
Obras contratadas em 2021		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\$ -
Obras contratadas em 2022		R\$ 706.891,31	R\$ 529.544,37	R\$ 96.271,32	R\$ 81.075,62
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\$ 66.355,18	R\$ -
Aquisição de calhas Galpões no RJ "Aditamento" reforma telhados	CDRJ - I e II	R\$ 25.955,40	R\$ 12.977,70	R\$ 12.977,70	R\$ -
Serviço de hidráulica e drenagem galpão Paulo Zing	Galpão II	R\$ 33.876,88	R\$ -	R\$ 16.938,44	R\$ 16.938,44
Total de obras contratadas					R\$ 1.685.065,40
Pagamento realizado no exercícios anterior					1.507.718,46
Pagamento realizado no exercício					96.271,32
Saldo a pagar					81.075,62

Inadimplência

Imóvel	Área m²	Descrição	Saldo anterior	Provisão	Descontos/ ajustes	Pagamento	Saldo Atual
CDA - III	1.497	Condomínio + IPTU	R\$ 21.174,10	R\$ -	R\$ -	R\$ (4.085,87)	R\$ 17.088,23
CDA - III	1.497	Aluguel	R\$ 78.140,93	R\$ -	R\$ -	R\$ (6.576,08)	R\$ 71.564,85
CDA - III	1.497	Custas judiciais	R\$ 7.304,46	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.304,46
CDA - III	1.497	Honorários Sucumbênciais	R\$ 10.661,95	R\$ -	R\$ -	R\$ (1.066,20)	R\$ 9.595,75
		* TOTAL	R\$ 117.281,44	R\$ -	R\$ -	R\$ (11.728,15)	R\$ 105.553,29

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 regularizou o aluguel vencido em fevereiro de 2023, entretanto, inadimpliu com o aluguel vencido em março/23, diante deste fato, o jurídico do Fundo foi acionado para que 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, construções e as benfeitorias realizadas no presente exercício totalizam R\$ 123.474.876,88 - base dezembro de 2022

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Imóvel	Valor em dez/2021	Investimentos (melhorias/benfeitorias)	Valores dos Ativos + benfeitorias	Ajuste ao Valor Justo 2022	Valor me 2022	Investimentos (benfeitorias 2023)	Total parcial em 2023
Rua Sargento Aquino/RJ - CDRJ 1	5.636.000,00	164.870,78	5.800.870,78	- 536.870,78	5.264.000,00	-	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	-	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	33.876,88	6.069.876,88
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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	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	-	11.001.000,00
TOTAL	118.322.000,00	673.014,42	118.995.014,42	4.445.985,58	123.441.000,00	33.876,88	123.474.876,88
Resultado por cota	308,18	1,75	309,93	11,58	321,51	0,09	321,60

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