

RELATÓRIO GERENCIAL – SETEMBRO 2021

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR (EURO 11)

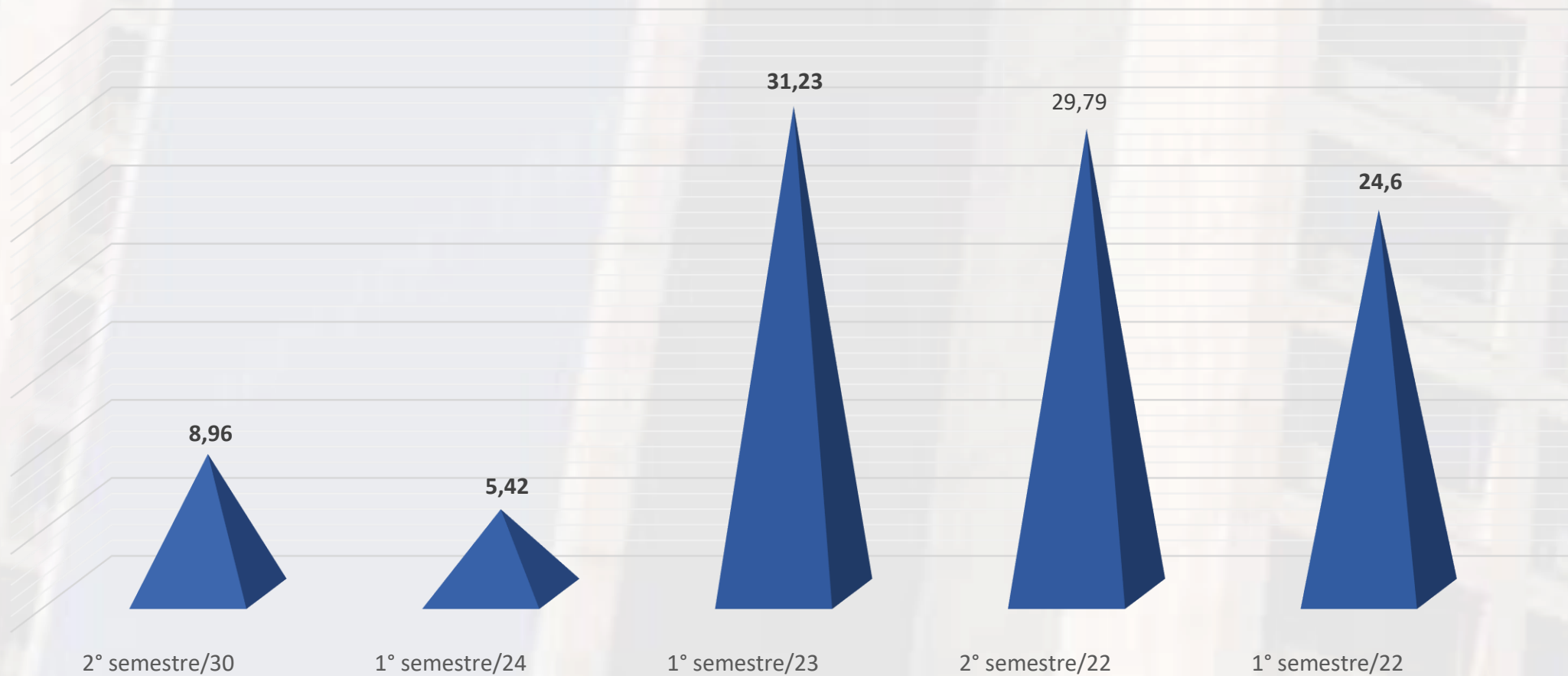
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – SETEMBRO 2021

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 – SETEMBRO 2021

Cotas negociadas na B3 – Setembro/21

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/09/2021	211,67	211,67	198,00	205,25	203,92	496	101.144,32
02/09/2021	205,00	205,01	201,23	204,94	203,30	299	60.786,70
03/09/2021	204,93	204,98	201,93	204,98	204,17	143	29.196,31
06/09/2021	204,98	206,50	202,11	206,44	205,19	111	22.776,09
08/09/2021	206,39	206,40	203,82	206,22	206,15	67	13.812,05
09/09/2021	206,22	206,22	203,00	205,66	204,94	135	27.666,90
10/09/2021	205,99	206,00	204,65	205,99	205,57	192	39.469,44
13/09/2021	205,99	205,99	203,10	203,16	203,59	429	87.340,11
14/09/2021	202,00	204,00	198,08	198,11	201,04	906	182.142,24
15/09/2021	200,00	203,99	200,00	203,45	202,84	77	15.618,68
16/09/2021	203,45	205,00	201,12	204,96	202,66	228	46.206,48
17/09/2021	204,96	204,96	204,00	204,00	204,01	145	29.581,45
20/09/2021	204,00	204,24	202,95	202,95	203,63	342	69.641,46
21/09/2021	204,78	204,78	202,98	203,11	203,11	101	20.514,11
22/09/2021	203,91	205,45	202,95	204,95	204,51	326	66.670,26
23/09/2021	205,00	205,00	202,95	202,95	203,82	115	23.439,30
24/09/2021	202,95	205,01	202,95	203,00	204,97	786	161.106,42
27/09/2021	202,90	205,00	202,90	202,95	203,92	115	23.450,80
28/09/2021	202,91	204,54	202,91	202,91	203,10	162	32.902,20
29/09/2021	202,91	204,50	201,01	203,00	202,59	110	22.284,90
30/09/2021	204,72	205,75	204,72	205,67	205,00	324	66.420,00

Informações Contábeis – Posição Setembro/21

Patrimônio Líquido: R\$ 108.970.208,94

Total de Cotas Integralizadas: 383.936

Valor Patrimonial da Cota: 283,8239

Variação da Cotas do mês: -0,03%

Variação antes da provisão para Distrib. Rend: 0,50%

Distribuição de Rendimento - Setembro/21

Data Base (último dia de negociação ex-rendimento: 30/09/2021

Data do Pagamento: 15/10/2021

Rendimento por cota: R\$ 1,55

Período de referência: setembro/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 – SETEMBRO 2021

Rentabilidade

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAPAR

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
out-20	R\$ 213,99	-1,59%	0,75	0,35%	R\$ 307,16	0,16%	0,24%
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%
Total últimos 12 meses		-5,42%		8,55%		-7,45%	6,28%
DI				Selic			IFIX
Ano	6,15%		Ano	6,25%		12 meses	-2,83%
Mensal	0,50%		Mensal	0,51%		No mês	-1,24%

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 – SETEMBRO 2021

A posição de caixa em 30 de setembro/21 é de R\$ 2.015.408,04 conforme detalhado abaixo:

	<u>No mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	1.984.904,97	3.109.805,63
Receita de aluguel	680.486,01	5.875.352,15
Receita de juros e multas	18.326,54	52.909,33
Receita de Aplicação Financeira	8.754,76	42.255,05
Receita Total	<u>707.567,31</u>	<u>5.970.516,53</u>
Taxa de administração	(46.150,91)	(415.358,19)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(13.335,39)	(114.735,99)
Outras desp. adm (Banc./Correio/Cópias)	(3.543,59)	(23.299,81)
Despesas com taxas e contribuições	(1.172,17)	(38.047,85)
Manutenção e conservação de bens	-	(198.432,58)
Despesa Total	<u>(64.202,06)</u>	<u>(789.874,42)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(575.133,30)</u>	<u>(5.524.723,17)</u>
Sub Total	2.053.136,92	2.765.724,57
Investimentos	(96.132,80)	(729.296,50)
Outros valores não operacionais	58.403,92	(21.020,03)
Saldo de caixa final dos períodos	2.015.408,04	2.015.408,04

➤ **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\$ 729.296,50 já foram pagos, restando um saldo a pagar no montante de R\$ 170.302,50.

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 – SETEMBRO 2021

Inadimplência

Imóvel	Área m²	Descrição	Vencimento	Saldo anterior	Inadimplencia mês	Pagamento	Saldo Atual
CDA -III	1.497	Condomínio	14-ago-21	R\$ 10.729,06	R\$ 96,03	R\$ -	R\$ 10.825,09
CDA -III	1.497	Aluguel	5-set-21	R\$ 28.487,29	R\$ 92,95	R\$ -	R\$ 28.580,24
CDA -III	1.497	Condomínio	14-set-21	R\$ 10.566,45	R\$ 34,57	R\$ -	R\$ 10.601,02
CDA -III	1.497	Aluguel	5-out-21	R\$ -	R\$ 28.487,29	R\$ -	R\$ 28.487,29
CDA -III	1.497	Iptu	12-out-21	R\$ -	R\$ 3.638,21	R\$ -	R\$ 3.638,21
CDA -III	1.497	Condomínio	14-out-21	R\$ -	R\$ 10.566,45	R\$ -	R\$ 10.566,45
* TOTAL DO LOCATÁRIO CDA- III (Área 1.497M2)				R\$ 49.782,80	R\$ 42.915,50	-	R\$ 92.698,30
Mód.III - CDA I	7.125	Iptu	14-ago-21	R\$ 18.530,28	R\$ -	R\$ (18.530,28)	R\$ -
Mód.III - CDA I	7.125	Seguro parc.3/4	6-set-21	R\$ 7.467,09	R\$ -	R\$ (7.467,09)	R\$ -
Mód.III - CDA I	7.125	Iptu	12-set-21	R\$ 18.249,60	R\$ -	R\$ (18.249,60)	R\$ -
Mód.III - CDA I	7.125	Condomínio	14-set-21	R\$ 56.591,67	R\$ -	R\$ (56.591,67)	R\$ -
**TOTAL DO LOCATÁRIO CDA - Mód.III(Área 7.125.10m²)				R\$ 100.838,64	R\$ -	- 100.838,64	R\$ -

➤ **INADIMPLÊNCIA**

A propósito da Locatária ocupante do CDA – com área 7.125m² após o envio das notificações, conforme observado no slide anterior, a empresa regularizou o valor total da dívida, de forma que, até o momento, a locatária está adimplente com suas obrigações.

A propósito da Locatária ocupante do CDA – com área 1.497m², não houve qualquer retorno da locatária em relação às notificações encaminhadas anteriormente que visavam a regularização da dívida, pelo contrário, conforme retratado no slide anterior, a empresa aumentou a dívida locatícia em razão da inadimplência do aluguel, condomínio e iptu vencidos em outubro/21 cujos valores somados à dívida anterior resultam em montante de R\$ 92.698,30. Diante desse cenário, o jurídico do Fundo envio nova notificação informando que o contrato de locação está rescindido e concedeu um prazo para desocupação do imóvel até 18/11/2021. Se a locatária purgar a dívida a rescisão ficará suspensa, do contrário, se até 18/11/2021 não for devolvido o imóvel, 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 – SETEMBRO 2021

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