

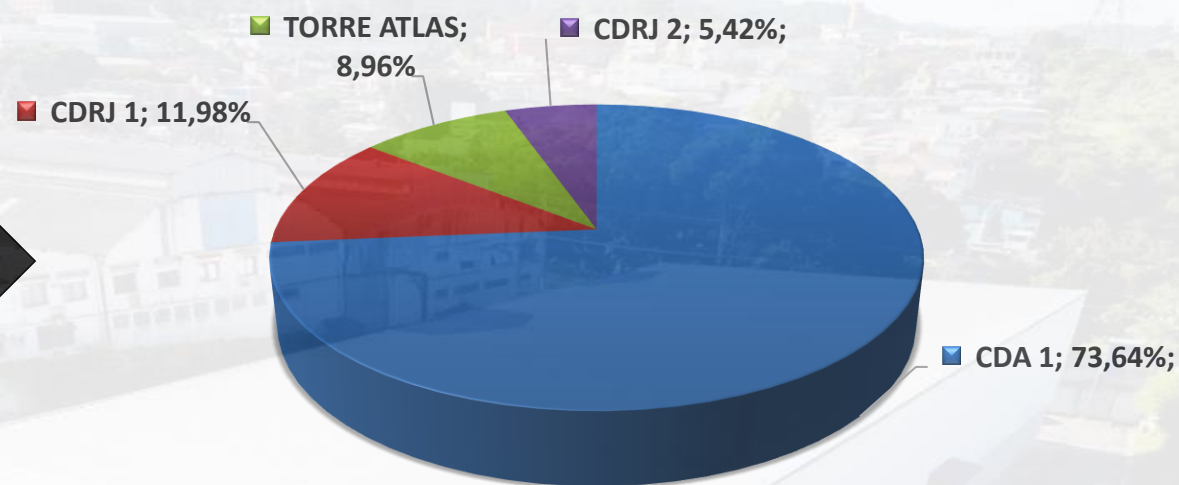
*RELATÓRIO GERENCIAL – JUNHO 2023*

*Fundo de investimento imobiliário EUROPAR (EURO11)*



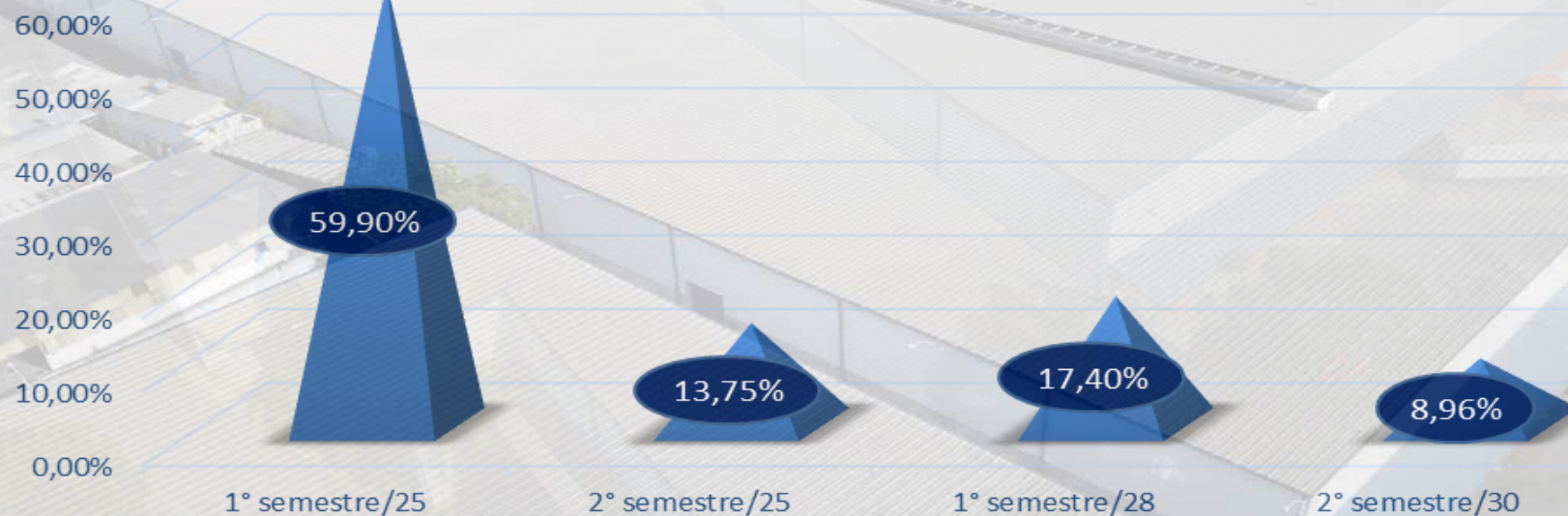
O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR  
foi constituído em dezembro de 2002 tendo como objetivo investir  
em imóveis comerciais e industriais destinados à locação.

Ocupação  
Distribuição  
junho/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



A locação dos módulos I e II do CDA, correspondente a área de 11.498,53m<sup>2</sup>, foi renovada por mais 2 anos com vigência até 31/05/2025.

# 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\$ |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------|------------|
| 01/06/2023 | 230,00 | 236,50 | 228,07 | 233,00 | 231,55 | 144                  | 33.343,20  |
| 02/06/2023 | 233,98 | 239,00 | 231,00 | 236,00 | 236,23 | 612                  | 144.572,76 |
| 05/06/2023 | 235,80 | 235,80 | 232,26 | 233,25 | 234,41 | 14                   | 3.281,74   |
| 06/06/2023 | 236,00 | 236,00 | 231,00 | 235,17 | 234,28 | 234                  | 54.821,52  |
| 07/06/2023 | 238,97 | 238,97 | 231,00 | 236,70 | 235,37 | 479                  | 112.742,23 |
| 09/06/2023 | 236,69 | 238,58 | 235,00 | 238,29 | 235,47 | 739                  | 174.012,33 |
| 12/06/2023 | 238,97 | 239,00 | 236,50 | 238,98 | 238,95 | 158                  | 37.754,10  |
| 13/06/2023 | 235,16 | 239,00 | 235,16 | 238,00 | 238,83 | 92                   | 21.972,36  |
| 14/06/2023 | 235,19 | 238,95 | 235,19 | 238,95 | 238,83 | 168                  | 40.123,44  |
| 15/06/2023 | 236,64 | 239,00 | 236,64 | 238,89 | 238,97 | 294                  | 70.257,18  |
| 16/06/2023 | 238,89 | 239,00 | 238,89 | 239,00 | 238,95 | 65                   | 15.531,75  |
| 19/06/2023 | 239,00 | 239,00 | 238,89 | 238,89 | 238,96 | 176                  | 42.056,96  |
| 20/06/2023 | 239,00 | 252,63 | 238,90 | 247,94 | 239,49 | 1.486                | 355.882,14 |
| 21/06/2023 | 247,89 | 247,89 | 241,09 | 246,99 | 247,19 | 16                   | 3.955,04   |
| 22/06/2023 | 246,98 | 252,95 | 238,89 | 244,50 | 243,48 | 286                  | 69.635,28  |
| 23/06/2023 | 243,95 | 245,50 | 239,90 | 242,99 | 240,54 | 187                  | 44.980,98  |
| 26/06/2023 | 242,98 | 242,98 | 239,01 | 242,98 | 240,13 | 145                  | 34.818,85  |
| 27/06/2023 | 242,98 | 244,99 | 238,89 | 241,99 | 239,58 | 112                  | 26.832,96  |
| 28/06/2023 | 243,00 | 243,00 | 232,84 | 240,07 | 236,41 | 108                  | 25.532,28  |
| 29/06/2023 | 244,97 | 244,97 | 239,50 | 240,99 | 239,36 | 61                   | 14.600,96  |
| 30/06/2023 | 240,00 | 245,00 | 240,00 | 244,99 | 243,18 | 225                  | 54.715,50  |

# Balancete Patrimonial

Cotas Emitidas ➡ 383.936

Passivo em milhares de reais

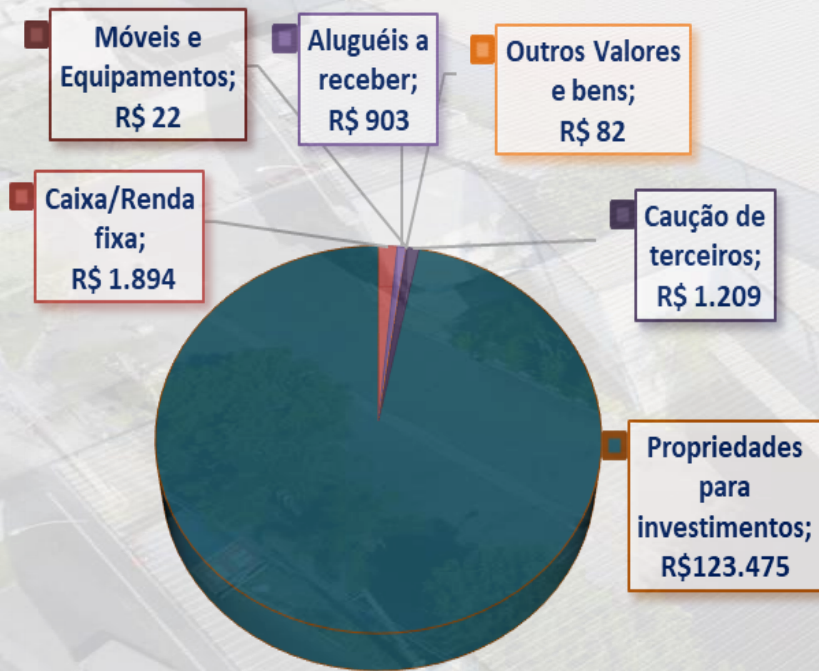


➡ Valor da cota patrimonial  
R\$ 325,1293



➡ Valor da cota de mercado  
De fechamento R\$ 244,99

ATIVO em milhares de reais



R\$ 127.585

## Composição passivo circulante

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Caução de terceiros           | R\$ 1.209 |
| Contas a pagar                | R\$ 759   |
| Rendimentos a distribuir      | R\$ 729   |
| Taxa de administração a pagar | R\$ 59    |

R\$ 2.756

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Total Ativo R\$   | 127.585 |
| Total Passivo R\$ | -2.756  |
| P.L R\$           | 124.829 |

## Distribuição de rendimentos

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 30/06/2023

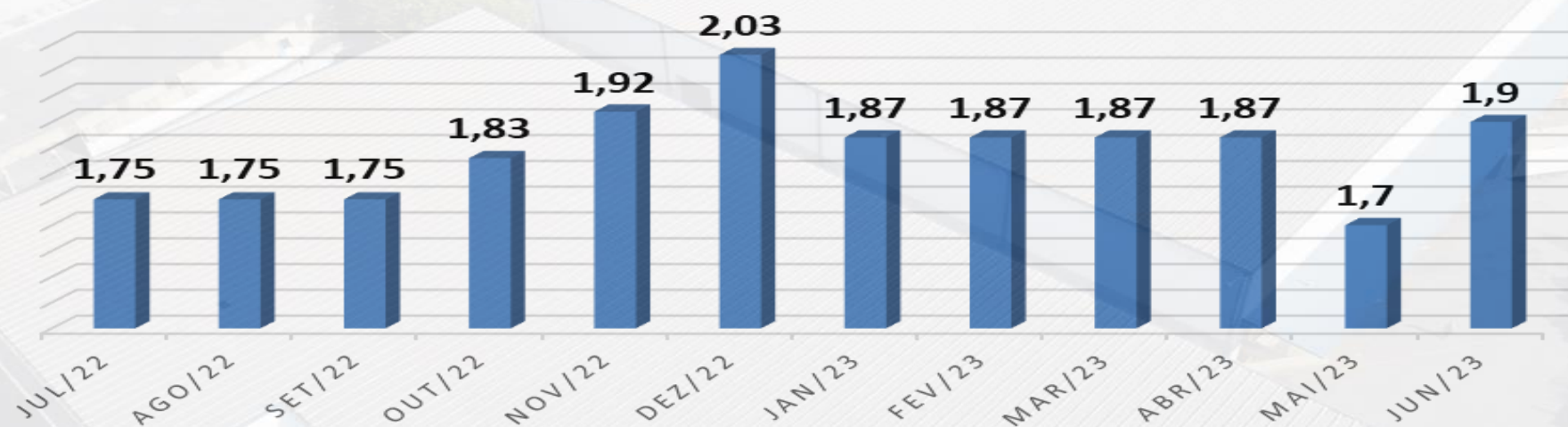
Data do Pagamento: 14/07/2023

Rendimento por cota: R\$ 1,90

Período de referência: Junho/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 |
| 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%                                   |
| mar-23                                    | R\$ 230,00                  | -3,93%     | 1,87                                 | 0,81%                                    | R\$ 325,08                | -0,02%     | 0,58%                                   |
| abr-23                                    | R\$ 222,90                  | -3,09%     | 1,87                                 | 0,84%                                    | R\$ 325,03                | -0,01%     | 0,58%                                   |
| mai-23                                    | R\$ 234,62                  | 5,26%      | 1,70                                 | 0,72%                                    | R\$ 325,21                | 0,05%      | 0,52%                                   |
| jun-23                                    | R\$ 244,99                  | 4,42%      | 1,90                                 | 0,78%                                    | R\$ 325,13                | -0,02%     | 0,58%                                   |
| Total                                     |                             | 12,81%     |                                      | 9,94%                                    |                           | 4,04%      | 7,14%                                   |

| DI     |        | Selic  |        | IFIX     |        |
|--------|--------|--------|--------|----------|--------|
| Ano    | 13,65% | Ano    | 13,75% | 12 meses | 12,87% |
| Mensal | 1,12%  | Mensal | 1,13%  | No mês   | 4,71%  |

**A posição de caixa do Fundo  
em 30/06/2023 é de R\$  
1.894.423,37**

**Obs. Conforme acordo firmado com o locatário do Galpão III com área de 1.496m<sup>2</sup> cujas as condições de pagamento estão devidamente retratadas nos slides 12 e 13 a seguir. Recebemos em junho/23 a 5ª parcela do acordo no valor de R\$ 11.257,83 . O valor da parcela foi baixado do saldo do aluguel referente agosto/22 que compõem o valor total da dívida.**

|                                                | <u>Acumulado no mês</u> | <u>Acumulado no ano</u> |
|------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Saldo de caixa início dos períodos</b>      | <b>1.872.217,75</b>     | <b>1.697.313,56</b>     |
| Receita de Aluguel                             | 788.627,27              | 4.619.555,39            |
| Receita de Aplicação Financeira                | 20.903,56               | 113.085,33              |
| Receita com multa e juros                      | 595,16                  | 172.857,69              |
| <b>Receita Total</b>                           | <b>810.125,99</b>       | <b>4.905.498,41</b>     |
| Taxa de administração                          | (51.099,85)             | (306.599,15)            |
| Despesas de serviços técnicos e especializados | (13.381,95)             | (62.968,77)             |
| Despesas com taxas e contribuições             | (7.711,94)              | (42.085,60)             |
| Despesas manutenção e conservação de bens      | (7.691,25)              | (57.423,57)             |
| Despesas de unidades não locadas               | (7.180,86)              | 39.652,85               |
| Despesas com aluguéis ( container)             | (2.920,00)              | (17.520,00)             |
| Outras desp. adm (Banc./Correio/Cópias)        | (683,70)                | (4.455,06)              |
| <b>Despesa Total</b>                           | <b>(90.669,55)</b>      | <b>(451.399,30)</b>     |
| <b>Distribuição de rendimentos</b>             | <b>(652.691,20)</b>     | <b>(4.303.922,56)</b>   |
| <b>IR sobre distribuição de rendimentos</b>    | <b>(47,85)</b>          | <b>(116,56)</b>         |
| <b>Sub Total</b>                               | <b>1.938.935,14</b>     | <b>1.847.373,55</b>     |
| Investimentos                                  | -                       | (171.814,90)            |
| Outros valores não operacionais                | (44.511,77)             | 218.864,72              |
| <b>Saldo de caixa final dos períodos</b>       | <b>1.894.423,37</b>     | <b>1.894.423,37</b>     |

## Obras em andamento.

| Obras                                                                   | Imóvel        | Valor total da obra | Pagamento já   |                  | Saldo a pagar |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|----------------|------------------|---------------|
|                                                                         |               |                     | Exercício      | Atual            |               |
| Obras contratadas em 2021                                               |               | R\$ 978.174,09      | R\$ -          | R\$ -            |               |
| Adaptações de acessibilidade para deficientes físicos                   | CDA           | R\$ 964.424,00      | R\$ -          | R\$ -            |               |
| Instalação de Lâmpadas de LED                                           | CDA           | R\$ 13.750,09       | R\$ -          | R\$ -            |               |
| Obras contratadas em 2022                                               |               | R\$ 706.891,31      | R\$ 171.814,90 | R\$ 5.532,04     |               |
| Troca e reforma das clarabóias nos telhados galpões                     | CDA           | R\$ 27.970,00       | R\$ -          | R\$ -            |               |
| Infraestrutura para montagem da sala da administração do condomínio CDA | CDA           | R\$ 26.957,78       | R\$ -          | R\$ -            |               |
| Pintura e reforma dos telhados "Aditamento" instalação de escadas       | CDRJ - I e II | R\$ 55.320,00       | R\$ -          | R\$ 5.361,81     |               |
| Pintura e reforma dos telhados                                          | CDRJ - I e II | R\$ 426.219,28      | R\$ 58.605,14  | R\$ 170,23       |               |
| Adptações de acessibilidade "aditamento" acabamento                     | CDA           | R\$ 110.591,97      | 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\$ -            |               |
| Serviço de hidráulica e drenagem galpão Paulo Zing                      | Galpão II     | R\$ 33.876,88       | R\$ 33.876,88  | R\$ -            |               |
| Total de obras contratadas                                              |               |                     |                | R\$ 1.685.065,40 |               |
| Pagamento realizado no exercícios anterior                              |               |                     |                | 1.507.718,46     |               |
| Pagamento realizado no exercício                                        |               |                     |                | 171.814,90       |               |
| Saldo a pagar                                                           |               |                     |                | 5.532,04         |               |

### Inadimplência e acordo de parcelamento

| Imóvel    | Área m² | Descrição                   | Saldo anterior        | Inadimplência | Descontos/<br>ajustes | Pagamento              | Saldo Atual           |
|-----------|---------|-----------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| CDA - III | 1.497   | Condomínio + IPTU           | R\$ 17.088,23         | R\$ -         | R\$ -                 | R\$ -                  | R\$ 17.088,23         |
| CDA - III | 1.497   | Aluguel                     | R\$ 111.667,14        | R\$ -         | R\$ -                 | R\$ (10.661,95)        | R\$ 101.005,19        |
| CDA - III | 1.497   | Custas judiciais            | R\$ 7.304,46          | R\$ -         | R\$ -                 | R\$ -                  | R\$ 7.304,46          |
| CDA - III | 1.497   | Honorários<br>Sucumbênciais | R\$ 6.397,15          | R\$ -         | R\$ -                 | R\$ (1.066,20)         | R\$ 5.330,95          |
|           |         | <b>* TOTAL</b>              | <b>R\$ 142.456,98</b> | <b>R\$ -</b>  | <b>R\$ -</b>          | <b>R\$ (11.728,15)</b> | <b>R\$ 130.728,83</b> |

Conforme informado no slide 3, a locatária ocupante do CDA III “galpão III” devolveu o imóvel em 30/04/2023, todavia, está inadimplente com os aluguéis vencidos em abril e maio/2023, contudo, vem pagamento em dia as parcelas do acordo conforme descrito no slide 14 a seguir. Estamos tomando as medidas cabíveis para regularização dos atrasados.

# 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 está pendente de pagamento com os aluguéis vencidos em abril e maio de 2023, 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<br>dez/2021  | Investimentos<br>(melhorias/benfeitorias) | Valores dos Ativos<br>+ benfeitorias | Ajuste ao Valor<br>Justo 2022 | Valor me 2022         | Investimentos<br>(benfeitorias 2023) | Total parcial em<br>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            |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>118.322.000,00</b> | <b>673.014,42</b>                         | <b>118.995.014,42</b>                | <b>4.445.985,58</b>           | <b>123.441.000,00</b> | <b>33.876,88</b>                     | <b>123.474.876,88</b>    |
| <b>Resultado por cota</b>                    | <b>308,18</b>         | <b>1,75</b>                               | <b>309,93</b>                        | <b>11,58</b>                  | <b>321,51</b>         | <b>0,09</b>                          | <b>321,60</b>            |

# 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<br>Independentes SS          | 03.243.327/0001-82 | Auditoria                  | Contrato      |
| NG Consultoria Projetos e<br>Arquitetura Ltda | 03.233.708/0001-80 | Consultoria<br>Imobiliária | Contrato      |