

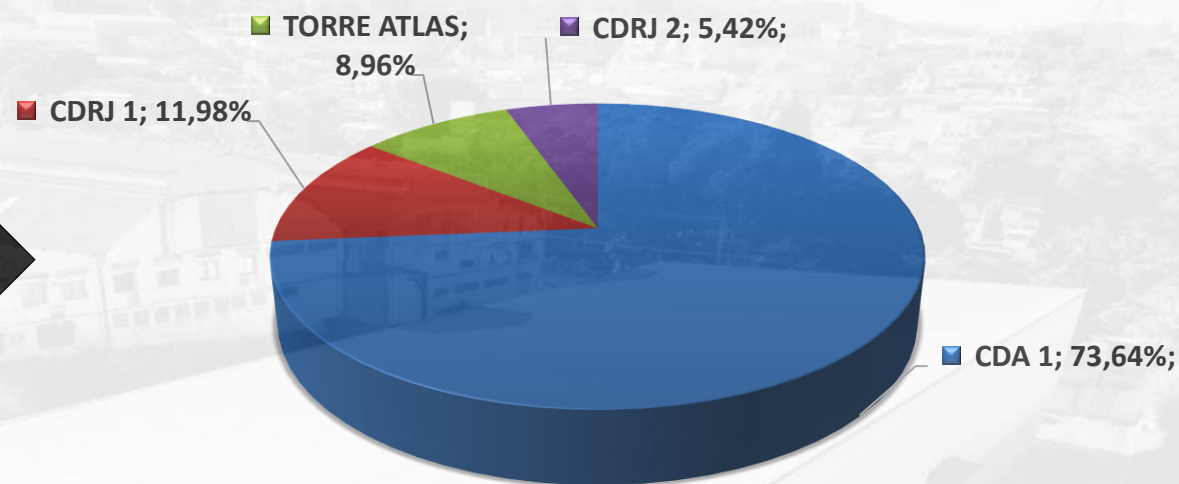
RELATÓRIO GERENCIAL – DEZEMBRO 2024

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.

Ocupação
Distribuição
dezembro/24



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



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

Data Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
02/12/2024	224,67	234,00	219,22	230,07	222,84	170	37.882,80
03/12/2024	220,65	221,69	213,64	219,99	218,12	104	22.684,48
04/12/2024	221,70	221,70	216,51	219,82	219,52	26	5.707,52
05/12/2024	219,82	219,82	207,78	209,80	212,29	245	52.011,05
06/12/2024	213,87	213,87	207,01	212,73	210,87	156	32.895,72
09/12/2024	212,73	212,73	197,00	207,99	202,93	612	124.193,16
10/12/2024	209,85	209,85	200,01	208,68	206,92	50	10.346,00
11/12/2024	208,67	208,67	202,03	208,29	208,12	159	33.091,08
12/12/2024	208,20	208,20	201,00	207,42	202,11	172	34.762,92
13/12/2024	207,42	207,43	188,10	206,90	199,34	328	65.383,52
16/12/2024	206,90	207,39	206,00	206,00	206,47	31	6.400,57
17/12/2024	206,00	207,39	202,02	207,04	205,10	305	62.555,50
18/12/2024	206,99	214,01	204,45	207,10	207,08	384	79.518,72
19/12/2024	207,49	207,49	198,00	200,98	201,16	128	25.748,48
20/12/2024	203,00	205,00	198,40	204,78	200,85	222	44.588,70
23/12/2024	204,87	207,50	200,01	207,50	204,37	76	15.532,12
26/12/2024	209,99	209,99	202,53	209,97	204,65	101	20.669,65
27/12/2024	212,07	214,50	205,06	214,50	211,89	317	67.169,13
30/12/2024	214,99	216,05	214,98	214,99	215,81	65	14.027,65

Balancete Patrimonial

Cotas Emitidas ➡ 383.936

Passivo em milhares de reais



➡ Valor da cota patrimonial
R\$ 329,0210



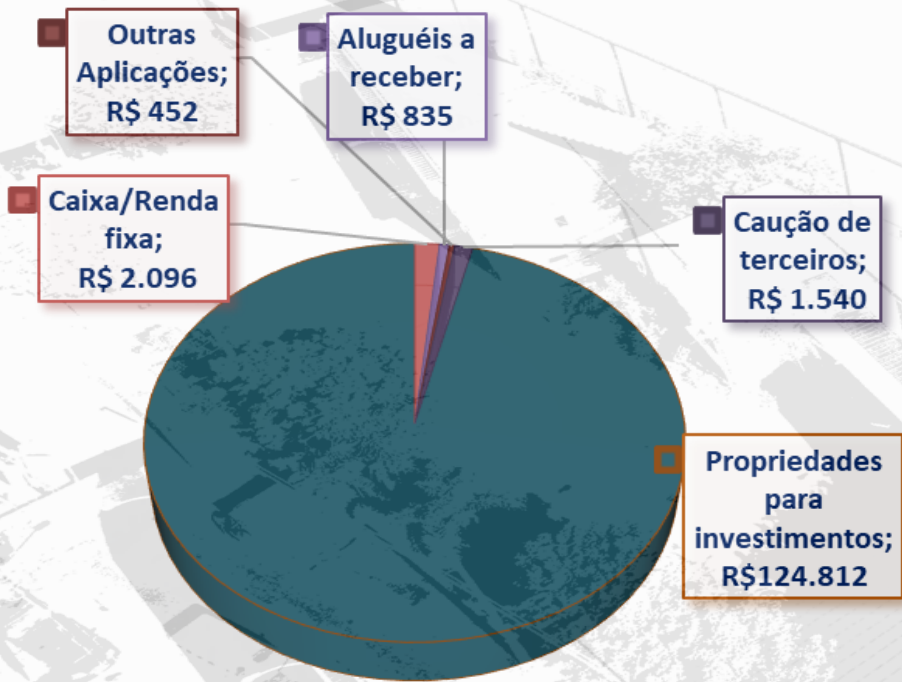
➡ Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 214,99

Composição passivo circulante

Caução de terceiros	R\$ 1.540
Rendimentos a distribuir	R\$ 733
Contas a pagar	R\$ 628
Outros valores a pagar	R\$ 452
Taxa de administração a pagar	R\$ 59

R\$ 3.412

ATIVO em milhares de reais



R\$ 129.735

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	129.735
Total Passivo R\$	-3.412
P.L R\$	126.323

Distribuição de rendimentos

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 30/12/2024

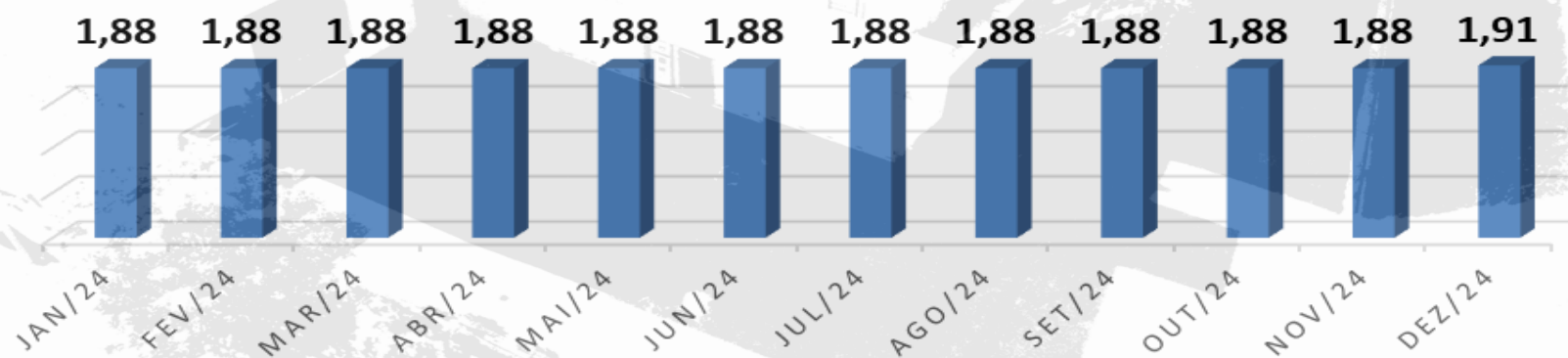
Data do Pagamento: 15/01/2025

Rendimento por cota: R\$ 1,91

Período de referência: dezembro/24.

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
jan-24	R\$ 255,00	2,00%	1,88	0,74%	R\$ 337,41	-0,06%	0,56%
fev-24	R\$ 254,64	-0,14%	1,88	0,74%	R\$ 337,48	0,02%	0,56%
mar-24	R\$ 250,00	-1,82%	1,88	0,75%	R\$ 337,51	0,01%	0,56%
abr-24	R\$ 249,19	-0,32%	1,88	0,75%	R\$ 337,60	0,03%	0,56%
mai-24	R\$ 256,03	2,74%	1,88	0,73%	R\$ 337,65	0,01%	0,56%
jun-24	R\$ 248,99	-2,75%	1,88	0,76%	R\$ 337,74	0,03%	0,56%
jul-24	R\$ 254,88	2,37%	1,88	0,74%	R\$ 337,86	0,04%	0,56%
ago-24	R\$ 255,85	0,38%	1,88	0,73%	R\$ 337,94	0,03%	0,56%
set-24	R\$ 244,97	-4,25%	1,88	0,77%	R\$ 337,99	0,01%	0,56%
out-24	R\$ 223,30	-8,85%	1,88	0,84%	R\$ 338,11	0,03%	0,56%
nov-24	R\$ 223,30	jan-00	1,88	0,84%	R\$ 338,20	0,02%	0,56%
dez-24	R\$ 214,99	-3,72%	1,91	0,89%	R\$ 329,02	-2,71%	0,58%
Total últimos 12 meses		-14,00%		9,69%		-2,54%	6,91%

	DI		Selic			IFIX	
Ano	13,15%		Ano	13,25%		12 meses	-5,89%
Mensal	1,03%		Mensal	1,04%		No mês	-0,67%

Investimentos

A importância de R\$ 238.588,16 classificada no fluxo de caixa como investimento refere-se a aquisição do sistema de segurança com câmeras para cobrir o monitoramento de uma área específica do CDA. Essa iniciativa trará maior segurança aos usuários do CDA. Não há mais parcelas a pagar, esse montante dispendido foi pago com os recursos obtidos da reserva de 5% do resultado do caixa acumulado nos últimos anos nos termos da legislação vigente não impactando a distribuição de rendimentos do Fundo.

Movimentação do Caixa do Fundo

	<u>Acumulado no mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	2.490.151,39	1.931.986,11
Receita de Aluguel	834.988,01	9.903.479,75
Receita de Aplicação Financeira	12.125,19	177.470,09
Receita Total	847.113,20	10.080.949,84
Taxa de administração	(58.764,83)	(705.177,99)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(10.841,14)	(174.343,94)
Despesas com taxas e tributárias	(6.262,75)	(89.556,89)
Despesas com aluguéis (container)	(3.044,44)	(35.413,32)
Outras desp. adm (Banc./Correio/Cópias)	(247,23)	(21.326,78)
Despesas manutenção e conservação de bens	-	(19.357,72)
Despesa Total	(79.160,39)	(1.045.176,64)
Distribuição de rendimentos	(721.799,68)	(8.661.596,16)
IR sobre distribuição de rendimentos	495,93	5.998,69
Sub Total	2.536.800,45	2.312.161,84
Investimentos	-	(238.588,16)
Outros valores não operacionais	10.205,74	473.432,51
Saldo de caixa final dos períodos	2.547.006,19	2.547.006,19

Inadimplência e acordo de parcelamento

Imóvel	Área m²	Descrição	Saldo anterior	Inadimplência	Atualização encargos	Pagamento	Saldo Atual
CDA - III	1.497	Condomínio + IPTU	R\$ 18.815,07	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 18.815,07
CDA - III	1.497	Aluguel	R\$ 80.167,25	R\$ -	R\$ -		R\$ 80.167,25
CDA - III	1.497	Custas judiciais	R\$ 7.304,46	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.304,46
CDA - III	1.497	Honorários Sucumbênciais	R\$ 13.974,26	R\$ -		R\$ -	R\$ 13.974,26
		* TOTAL	R\$ 120.261,04	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 120.261,04

Considerando que a antiga locatária que ocupava o galpão 3 do CDA não pagou as parcelas do acordo, o jurídico do fundo foi acionado e retomou a ação de execução da dívida que estava temporariamente suspensa. O processo está em andamento e foi acrescido ao valor da ação as penalidades previstas no acordo. Os executados, empresa e sócia, foram intimados para pagamento e estamos aguardando o decurso do prazo concedido pelo juiz para prosseguimento. Como não houve pagamento voluntário dos devedores, o jurídico do Fundo dará andamento na execução do valor buscando penhorar bens ou valores dos Executados. A empresa está ativa, o jurídico tomará como primeira providência pleitear junto ao juiz a realização de bloqueio dos valores localizados em conta, e posteriormente a penhora de bens móveis e imóveis tanto em nome da empresa como em nome da devedora solidária que é sócia da empresa.

Valor de mercado dos bens integrantes do Patrimônio Líquido

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa IPÊ Avaliações, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno, construções realizadas no presente exercício totalizam R\$ 124.574.082,00 - base dezembro de 2023 que acrescidos de algumas benfeitorias realizados no imóvel "CDA" na importância de R\$ 238.588,25 , totalizaram o valor das propriedade de investimentos em R\$ 124.812.670,25

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Imóvel	Laudo em dez/23	Variação Ajuste ao Valor Justo 2024	Valor total do Ajuste ao Valor Justo (laudo 2024)	Investimentos Sistema de segurança	Valor total Propriedades Invest.dez/24
Rua Sargento Aquino/RJ - CDRJ 1	5.517.468,00	-231.484,00	5.285.984,00	0,00	5.285.984,00
Rodovia Anhanguera/SP - CDA 3	6.124.651,90	88.980,05	6.213.631,95	14.179,16	6.227.811,11
Rodovia Anhanguera/SP - CDA 2 Av. Paulo Zing	6.179.651,90	61.072,71	6.240.724,61	0,00	6.240.724,61
Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo I	24.593.651,90	-1.360.298,20	23.233.353,70	66.087,31	23.299.441,01
Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo II	15.951.651,90	-882.300,33	15.069.351,57	42.859,92	15.112.211,49
Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo III	25.277.651,91	-1.934.368,90	23.343.283,01	67.509,49	23.410.792,50
Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo IV	18.319.651,91	780.722,25	19.100.374,16	47.952,37	19.148.326,53
Torre de Elevadores - SP/AV. Interlagos	14.436.500,00	64.935,00	14.501.435,00	0,00	14.501.435,00
Rua Comandante Vergueiro/RJ - CDRJ 2	11.737.000,00	-151.056,00	11.585.944,00	0,00	11.585.944,00
TOTAL	128.137.879,42	-3.563.797,42	124.574.082,00	238.588,25	124.812.670,25
Resultado por cota	333,75	-9,28	324,47	0,62	325,09

Metodologia e Demais Premissas Adotadas para Determinação do Valor Justo do Ativo

Metodologia

Para determinar o valor justo dos ativos classificados como Propriedade para Investimentos no patrimônio do Fundo, foram utilizadas diferentes metodologias de avaliação.

Para os ativos situados em São Paulo (“Galpão CDA 1, 2 e 3”) e no Rio de Janeiro (“Galpão CDRJ 1 e CDRJ 2”), aplicou-se uma combinação dos Métodos de Capitalização da Renda, Comparativo Direto de Dados de Mercado e Evolutivo. O Valor Justo dos Galpões foi concluído pelo Método de Capitalização da Renda, utilizando o fluxo de caixa descontado (FCD) para um período de 5 (cinco) anos, seguido da perpetuidade. As projeções foram desenvolvidas em um modelo nominal, considerando os efeitos da inflação, e a taxa de desconto aplicada foi de 13,5%, baseada no modelo Capital Asset Pricing Model (“CAPM”) nominal.

Já para a Torre de Testes de Elevadores, localizada em Interlagos, foi adotada exclusivamente a Metodologia Evolutiva.

Adicionalmente, na elaboração do fluxo de caixa descontado, seguiram-se os seguintes critérios:

- Período de projeção explícita: considerando uma fase inicial de maior previsibilidade, foi adotado um horizonte de projeção de 5 (cinco) anos; e
- Valor Residual: o cálculo da perpetuidade considerou o fluxo de caixa terminal acrescido de uma taxa de crescimento na perpetuidade (g) de 4,0%, correspondente à expectativa de inflação de longo prazo. O cálculo da perpetuidade foi obtido através do *Gordon's Growth Model*.

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