

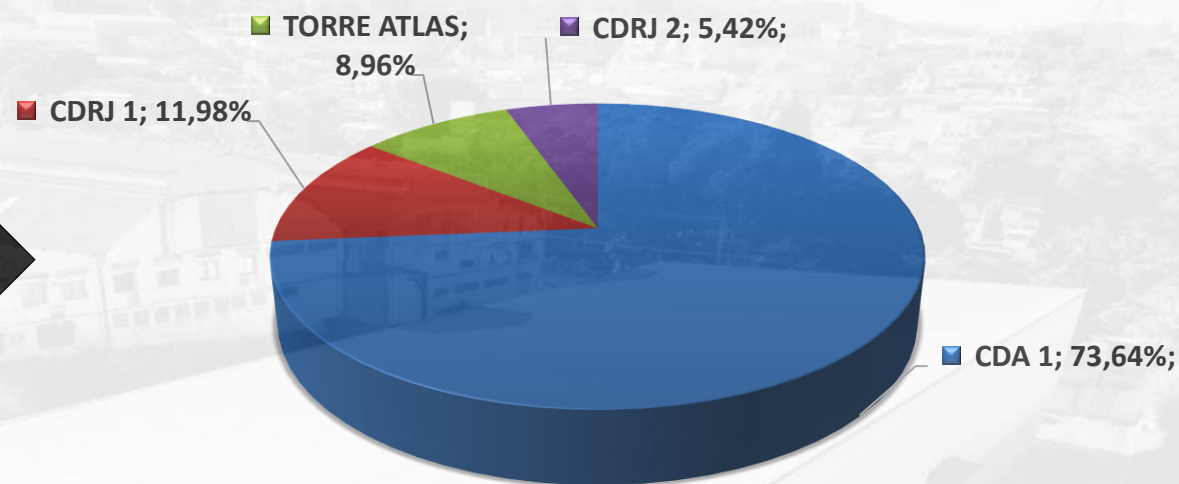
RELATÓRIO GERENCIAL – JANEIRO 2025

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
janeiro/25



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\$
02/01/2025	217,14	217,14	213,10	217,00	215,50	24	5.172,00
03/01/2025	213,33	217,00	212,95	217,00	215,50	83	17.886,50
06/01/2025	217,00	217,00	212,23	217,00	216,80	24	5.203,20
07/01/2025	217,00	217,00	211,30	217,00	214,16	43	9.208,88
08/01/2025	217,00	217,00	214,00	214,48	214,88	13	2.793,44
09/01/2025	214,98	229,29	209,99	216,70	214,47	71	15.227,37
10/01/2025	216,90	217,00	207,02	214,39	212,60	296	62.929,60
13/01/2025	205,01	216,95	199,99	215,85	208,44	268	55.861,92
14/01/2025	216,00	216,00	208,99	208,99	210,28	79	16.612,12
15/01/2025	209,00	210,00	208,04	210,00	209,42	641	134.238,22
16/01/2025	208,07	210,00	200,03	208,99	207,95	120	24.954,00
17/01/2025	208,50	208,50	203,01	206,00	208,11	161	33.505,71
20/01/2025	205,99	208,00	203,04	208,00	206,70	37	7.647,90
21/01/2025	207,98	218,00	207,98	218,00	212,02	167	35.407,34
22/01/2025	215,22	219,00	215,22	218,10	218,17	20	4.363,40
23/01/2025	218,10	219,99	218,10	219,99	218,15	43	9.380,45
24/01/2025	225,00	230,00	210,16	228,29	219,31	63	13.816,53
27/01/2025	229,19	229,20	214,17	217,99	217,67	68	14.801,56
28/01/2025	218,30	224,99	218,00	219,99	218,59	104	22.733,36
29/01/2025	211,02	222,00	211,02	222,00	221,59	27	5.982,93
30/01/2025	221,99	222,00	221,99	222,00	221,99	10	2.219,90
31/01/2025	222,00	222,00	221,90	222,00	221,96	23	5.105,08

Balancete Patrimonial

Cotas Emitidas ➡ 383.936

Passivo em milhares de reais



➡ Valor da cota patrimonial
R\$ 329,1386



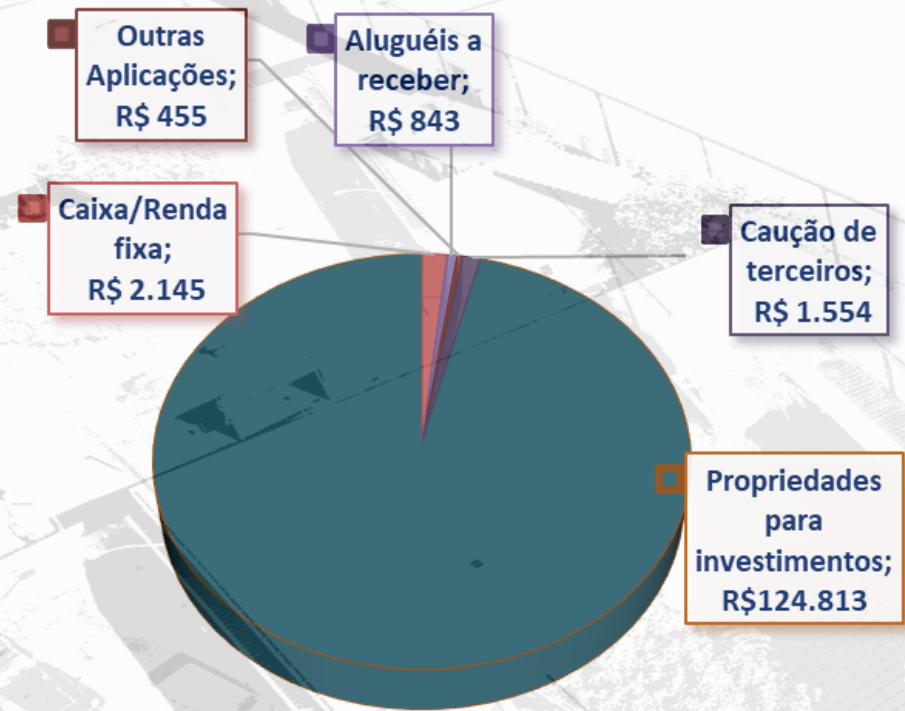
➡ Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 222,00

Composição passivo circulante

Caução de terceiros	R\$ 1.554
Rendimentos a distribuir	R\$ 741
Contas a pagar	R\$ 633
Outros valores a pagar	R\$ 455
Taxa de administração a pagar	R\$ 59

R\$ 3.442

ATIVO em milhares de reais



R\$ 129.810

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	129.810
Total Passivo R\$	-3.442
P.L R\$	126.368

Distribuição de rendimentos

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 31/01/2025

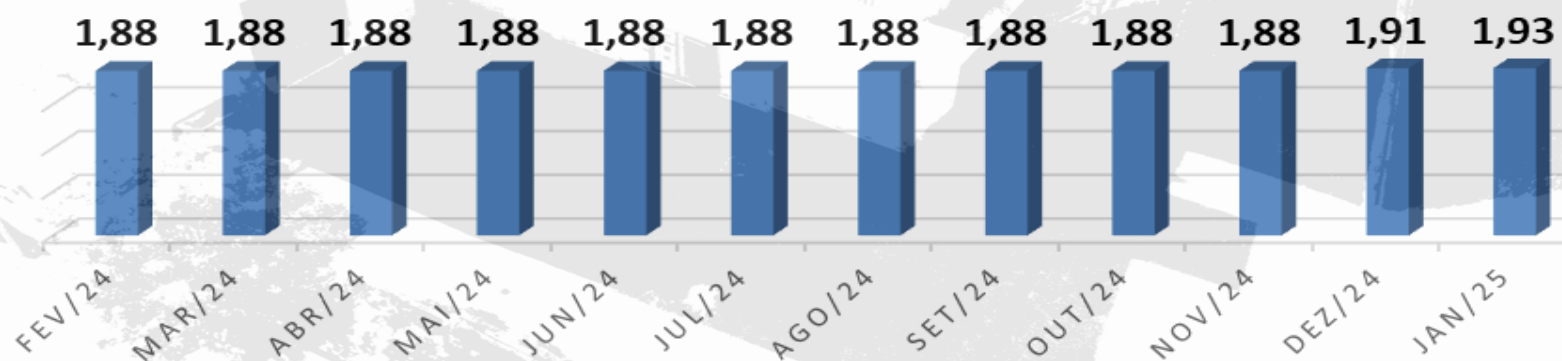
Data do Pagamento: 14/02/2025

Rendimento por cota: R\$ 1,93

Período de referência: janeiro/25.

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
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\$ 223,21	-0,04%	1,88	0,84%	R\$ 338,20	0,02%	0,56%
dez-24	R\$ 214,99	-3,68%	1,91	0,89%	R\$ 329,02	-2,71%	0,58%
jan-25	R\$ 222,00	3,26%	1,93	0,87%	R\$ 329,14	0,04%	0,59%
Total últimos 12 meses		-12,94%		9,83%		-2,45%	6,94%

DI		Selic		IFIX	
Ano	13,15%	Ano	13,25%	12 meses	-9,39%
Mensal	1,03%	Mensal	1,04%	No mês	-3,07%

Movimentação do Caixa do Fundo

	<u>Acumulado no mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	2.547.006,19	2.547.006,19
Receita de Aluguel	834.988,01	834.988,01
Receita de Aplicação Financeira	17.070,29	17.070,29
Receita Total	852.058,30	852.058,30
Taxa de administração	(58.764,83)	(58.764,83)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(7.927,27)	(7.927,27)
Despesas com taxas e tributárias	(4.277,21)	(4.277,21)
Despesas com aluguéis (container)	(3.044,44)	(3.044,44)
Outras desp. adm (Banc./Correio/Cópias)	(168,70)	(168,70)
Despesa Total	(74.182,45)	(74.182,45)
Distribuição de rendimentos	(733.317,76)	(733.317,76)
IR sobre distribuição de rendimentos	503,84	503,84
Sub Total	2.592.068,12	2.592.068,12
Outros valores não operacionais	8.794,01	8.794,01
Saldo de caixa final dos períodos	2.600.862,13	2.600.862,13

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 2024 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