

**RELATÓRIO GERENCIAL – JANEIRO 2024**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR (EURO 11)**

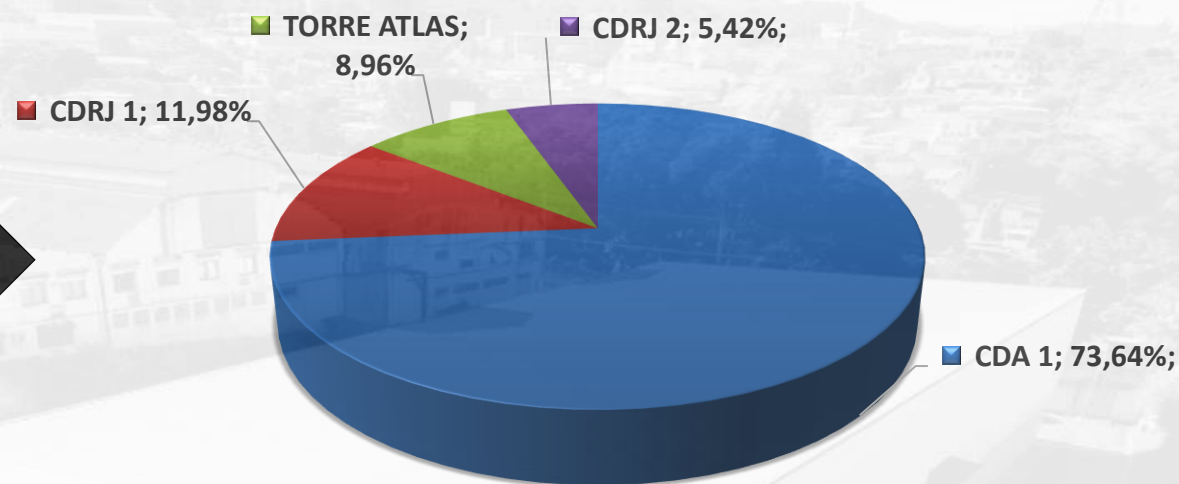




O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR  
foi constituído em dezembro de 2002 tendo como objetivo investir  
em imóveis comerciais e industriais destinados à locação.



Ocupação  
Distribuição  
janeiro/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.





# Balancete Patrimonial

Cotas Emitidas ➡ 383.936

Passivo em milhares de reais

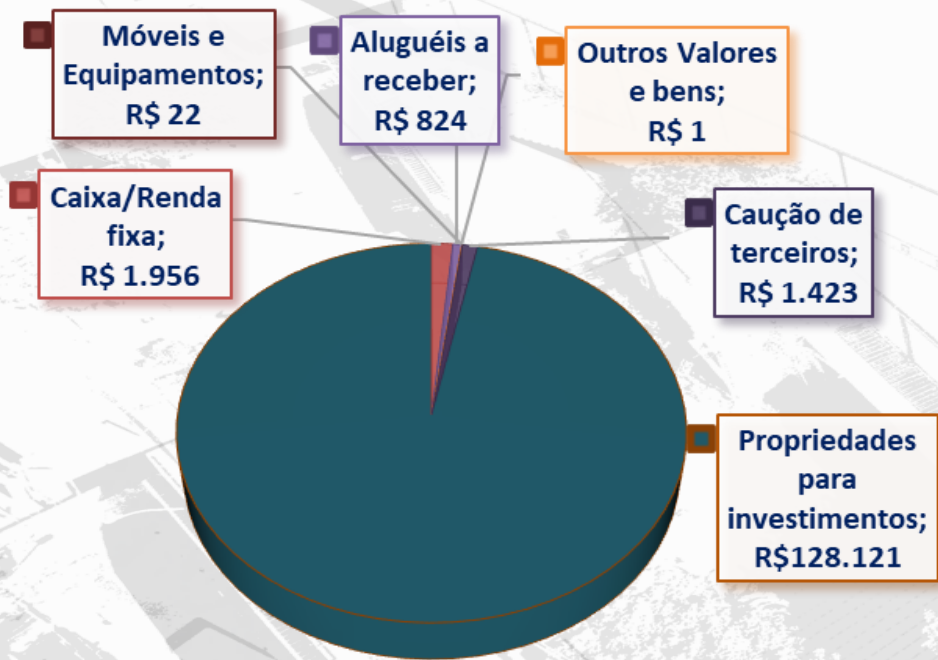


➡ Valor da cota patrimonial  
R\$ 337,4107



➡ Valor da cota de mercado  
De fechamento R\$ 255,00

ATIVO em milhares de reais



R\$ 132.347

Caução de terceiros R\$ 1.423  
Rendimentos a distribuir R\$ 722  
Contas a pagar R\$ 599  
Taxa de administração a pagar R\$ 59

R\$ 2.803

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Total Ativo R\$   | 132.347 |
| Total Passivo R\$ | -2.803  |
| P.L R\$           | 129.544 |

## Distribuição de rendimentos

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 31/01/2024

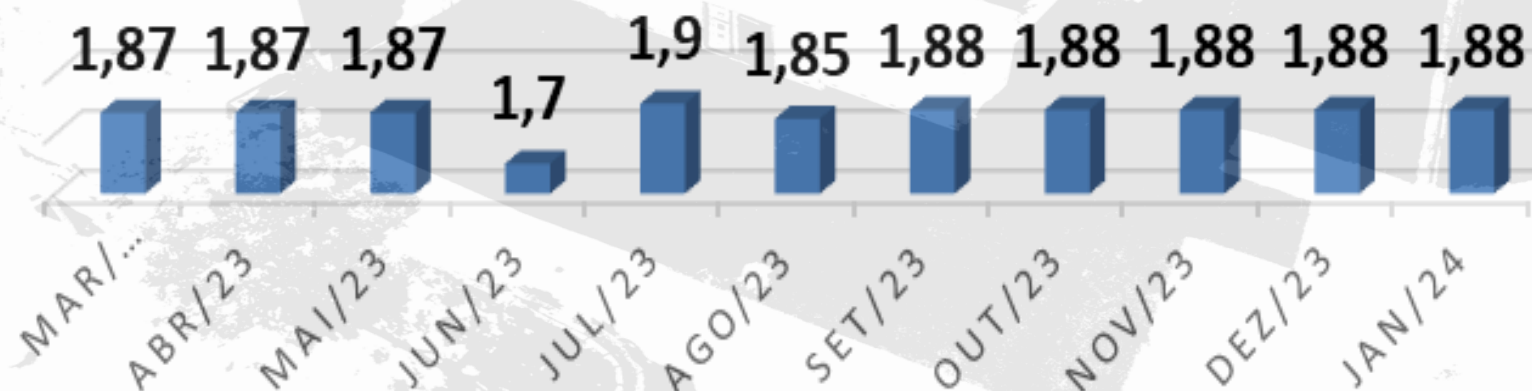
Data do Pagamento: 15/02/2024

Rendimento por cota: R\$ 1,88

Período de referência: janeiro/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 |
| 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%                                   |
| jul-23                                    | R\$ 244,95                  | -0,02%     | 1,85                                 | 0,76%                                    | R\$ 325,22                | 0,03%      | 0,57%                                   |
| ago-23                                    | R\$ 245,98                  | 0,42%      | 1,88                                 | 0,76%                                    | R\$ 325,24                | 0,01%      | 0,58%                                   |
| set-23                                    | R\$ 246,97                  | 0,40%      | 1,88                                 | 0,76%                                    | R\$ 325,31                | 0,02%      | 0,58%                                   |
| out-23                                    | R\$ 247,54                  | 0,23%      | 1,88                                 | 0,76%                                    | R\$ 325,34                | 0,01%      | 0,58%                                   |
| nov-23                                    | R\$ 248,48                  | 0,38%      | 1,88                                 | 0,76%                                    | R\$ 325,44                | 0,03%      | 0,58%                                   |
| dez-23                                    | R\$ 250,00                  | 0,61%      | 1,88                                 | 0,75%                                    | R\$ 337,61                | 3,74%      | 0,56%                                   |
| jan-24                                    | R\$ 255,00                  | 2,00%      | 1,88                                 | 0,74%                                    | R\$ 337,41                | -0,06%     | 0,56%                                   |
| Total últimos 12 meses                    |                             | 6,71%      |                                      | 9,62%                                    |                           | 3,77%      | 7,04%                                   |

|        |        |  |        |        |          |        |
|--------|--------|--|--------|--------|----------|--------|
|        | DI     |  | Selic  |        | IFIX     |        |
| Ano    | 11,15% |  | Ano    | 11,25% | 12 meses | 18,16% |
| Mensal | 0,88%  |  | Mensal | 0,89%  | No mês   | 0,67%  |



**A posição de caixa do Fundo  
em 31/01/2024 é de  
R\$ 1.955.291,36**

|                                                | <u>Acumulado no mês</u> | <u>Acumulado no ano</u> |
|------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Saldo de caixa início dos períodos</b>      | <b>1.931.986,11</b>     | <b>1.931.986,11</b>     |
| Receita de Aluguel                             | 824.408,34              | 824.408,34              |
| Receita de Aplicação Financeira                | 18.587,11               | 18.587,11               |
| <b>Receita Total</b>                           | <b>842.995,45</b>       | <b>842.995,45</b>       |
| Taxa de administração                          | (58.764,83)             | (58.764,83)             |
| Despesas de serviços técnicos e especializados | (31.939,69)             | (31.939,69)             |
| Despesas com taxas e contribuições             | (4.450,70)              | (4.450,70)              |
| Despesas com aluguéis ( container)             | (2.920,00)              | (2.920,00)              |
| Outras desp. adm (Banc./Correio/Cópias)        | (314,23)                | (314,23)                |
| <b>Despesa Total</b>                           | <b>(98.389,45)</b>      | <b>(98.389,45)</b>      |
| <b>Distribuição de rendimentos</b>             | <b>(721.799,68)</b>     | <b>(721.799,68)</b>     |
| <b>IR sobre distribuição de rendimentos</b>    | <b>498,93</b>           | <b>498,93</b>           |
| <b>Saldo de caixa final dos períodos</b>       | <b>1.955.291,36</b>     | <b>1.955.291,36</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\$ 733.106,31      | R\$ 198.029,90 | 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\$ -            |               |
| Aquisição de escada galpões 1 e 2 do CDA                                | CDA           | R\$ 26.215,00       | R\$ 26.215,00  | R\$ -            |               |
| Total de obras contratadas                                              |               |                     |                | R\$ 1.711.280,40 |               |
| Pagamento realizado no exercícios anterior                              |               |                     |                | 1.507.718,46     |               |
| Pagamento realizado no exercício                                        |               |                     |                | 198.029,90       |               |
| Saldo a pagar                                                           |               |                     |                | 5.532,04         |               |

## 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\$ 90.167,25         | R\$ -         | R\$ -                | R\$ (10.000,00)        | 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<br>Sucumbênciais | R\$ 13.974,26         | R\$ -         |                      | R\$ -                  | R\$ 13.974,26         |
|           |         | <b>* TOTAL</b>              | <b>R\$ 130.261,04</b> | <b>R\$ -</b>  | <b>R\$ -</b>         | <b>R\$ (10.000,00)</b> | <b>R\$ 120.261,04</b> |

Conforme informado nos relatórios anteriores, a locatária que ocupava o galpão III do CDA devolveu o imóvel em 30/04/2023. Na oportunidade, foi formalizado um acordo para pagamento dos valores locatícios que estavam atrasados, no entanto, a antiga locatária pagou, das 10 parcelas, somente 8 parcelas, e permaneceu inadimplente com os aluguéis vencidos em abril e maio/2023, com as parcelas 9º e 10º do acordo anterior bem como demais encargos locatícios e custas processuais. Após cobrança do jurídico do Fundo, as partes firmaram um novo acordo em 18 de dezembro de 2023 consolidando o valor dívida no valor de R\$ 130.261,04 para pagamento nas seguintes condições: i) pagamento de um sinal de R\$ 10.000,00 que foi realizado em 27/12/2023; ii) saldo restante dividido em 6 parcelas de R\$ 20.750,85 acrescidos de juros de 1% ao mês corrigido pelo IGP-M/FGV com vencimento da 1º parcela em 15/01/2024 e demais parcelas todo dia 15 de cada mês. Ocorre que a empresa não pagou a parcela no dia 15/01/2024, diante deste fato, 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.



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\$ 128.121.500,00 - base dezembro de 2023

| ATIVOS IMOBILIÁRIOS                          |                       |                                           |                                      |                               |                       |
|----------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Imóvel                                       | Valor em<br>dez/2022  | Investimentos<br>(melhorias/benfeitorias) | Valores dos Ativos<br>+ benfeitorias | Ajuste ao Valor<br>Justo 2023 | Valor me 2023         |
| Rua Sargento Aquino/RJ - CDRJ 1              | 5.264.000,00          |                                           | 5.264.000,00                         | 259.000,00                    | 5.523.000,00          |
| Rodovia Anhanguera/SP - CDA 3                | 5.834.000,00          | 16.357,50                                 | 5.850.357,50                         | 270.642,50                    | 6.121.000,00          |
| Rodovia Anhanguera/SP - CDA 2 Av. Paulo Zing | 6.036.000,00          | 50.234,38                                 | 6.086.234,38                         | 89.765,62                     | 6.176.000,00          |
| Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo I         | 23.923.000,00         | 3.250,00                                  | 23.926.250,00                        | 663.750,00                    | 24.590.000,00         |
| Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo II        | 15.515.000,00         | 3.250,00                                  | 15.518.250,00                        | 429.750,00                    | 15.948.000,00         |
| Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo III       | 24.425.000,00         | 3.250,00                                  | 24.428.250,00                        | 845.750,00                    | 25.274.000,00         |
| Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo IV        | 17.524.000,00         | 3.250,00                                  | 17.527.250,00                        | 788.750,00                    | 18.316.000,00         |
| Torre de Elevadores - SP/AV. Interlagos      | 13.919.000,00         |                                           | 13.919.000,00                        | 517.500,00                    | 14.436.500,00         |
| Rua Comandante Vergueiro/RJ - CDRJ 2         | 11.001.000,00         |                                           | 11.001.000,00                        | 736.000,00                    | 11.737.000,00         |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>123.441.000,00</b> | <b>79.591,88</b>                          | <b>123.520.591,88</b>                | <b>4.600.908,12</b>           | <b>128.121.500,00</b> |
| <b>Resultado por cota</b>                    | <b>321,51</b>         | <b>0,21</b>                               | <b>321,72</b>                        | <b>11,98</b>                  | <b>333,71</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” foi utilizado a junção dos Métodos de Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado e Evolutivo. Para os 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, Evolutivo e Comparativo de dados de mercado, 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 9,25% a.a. para os ativos integrantes do CDA1,2 e 3 , 9,25% a.a em relação ao CDRJ 1 e 9,75% 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** - 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      |