



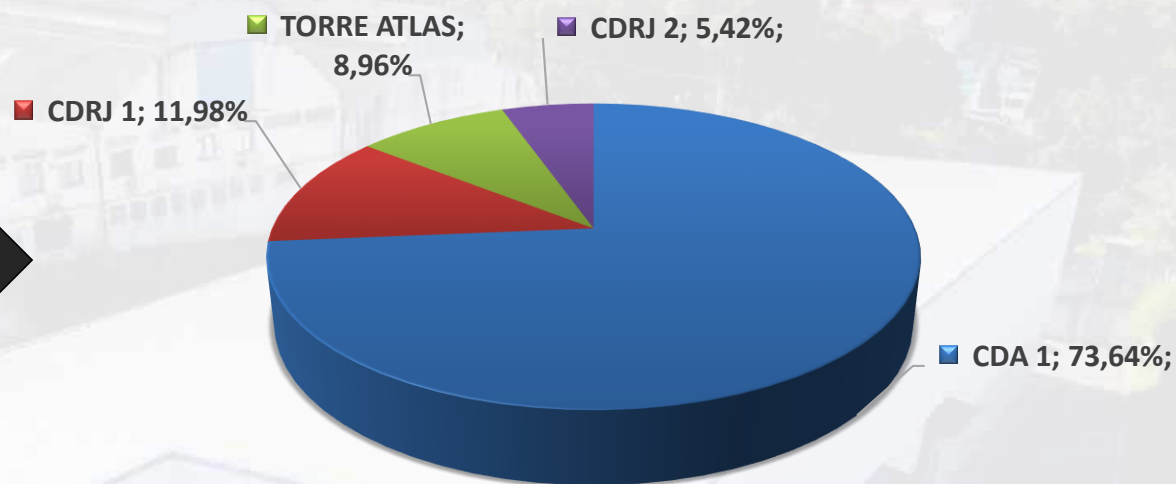
*RELATÓRIO GERENCIAL – ABRIL 2023*

*Fundo de investimento imobiliário EUROPAR (EURO11)*



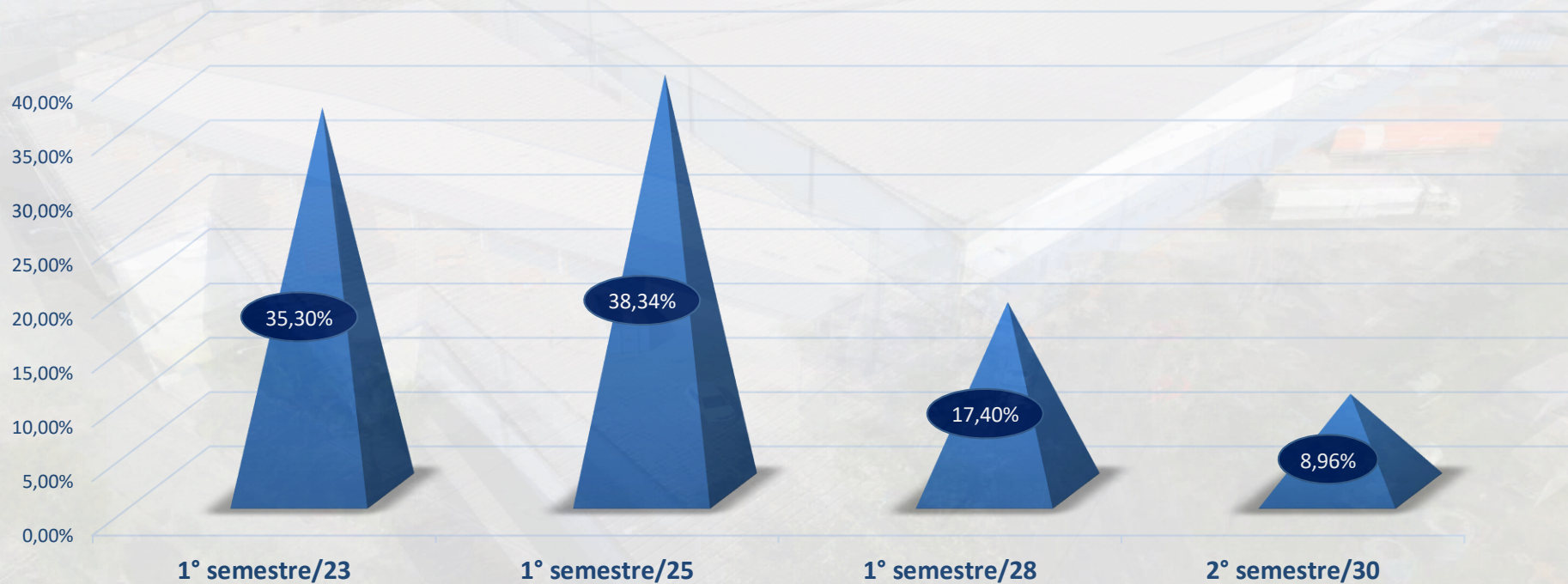
O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR foi constituído em dezembro de 2002 tendo como objetivo investir em imóveis comerciais e industriais destinados à locação.

Ocupação  
Distribuição  
Projetada para  
Abril/23



Imóvel	Quantidade Locatários	ABL m <sup>2</sup>	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/m <sup>2</sup>	100
CDA -2 Av. Paulo Zingg	1	1.929,40	Típico	0%	10 m	5 ton/m <sup>2</sup>	100
CDA -3	1	1.497,00	Típico	0%	10 m	5 ton/m <sup>2</sup>	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/m <sup>2</sup>	100
CDRJ -2 Rua Com. Vergueiro Cruz, 206	1	4.409,51	Típico	0%	10 m	5 ton/m <sup>2</sup>	100
<b>TOTAL</b>		<b>36.813,64</b>					<b>100</b>

# Cronograma de vencimentos de contratos



*Dos contratos a vencer no 1º semestre/23 representando 35,30% do total de ABL, 4,06% refere-se ao imóvel denominado CDA III com área de 1.497m<sup>2</sup> cuja vigência está com prazo indeterminado.*

## 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\$
03/04/2023	224,50	228,95	220,00	228,80	222,02	354	78.595,08
04/04/2023	228,80	231,99	226,44	228,32	228,38	43	9.820,34
05/04/2023	224,26	242,79	224,26	230,00	230,05	175	40.258,75
06/04/2023	230,00	230,00	226,06	229,96	229,73	33	7.581,09
10/04/2023	229,29	229,96	221,99	229,45	223,94	426	95.398,44
11/04/2023	223,11	228,99	218,00	228,33	221,07	1.893	418.485,51
12/04/2023	224,85	224,85	217,00	222,99	220,99	466	102.981,34
13/04/2023	228,83	228,83	217,75	225,00	222,07	374	83.054,18
14/04/2023	220,55	227,99	213,75	225,99	219,94	1.194	262.608,36
17/04/2023	224,00	224,00	218,99	222,00	220,07	711	156.469,77
18/04/2023	222,00	222,00	219,31	220,02	220,27	173	38.106,71
19/04/2023	221,99	222,00	220,04	220,04	221,36	363	80.353,68
20/04/2023	220,07	224,00	220,00	223,85	221,42	372	82.368,24
24/04/2023	223,81	223,81	220,10	223,79	221,23	117	25.883,91
25/04/2023	221,99	223,79	221,00	221,00	222,25	170	37.782,50
26/04/2023	223,98	223,99	222,42	222,42	223,12	22	4.908,64
27/04/2023	224,00	224,01	221,01	223,78	223,53	296	66.164,88
28/04/2023	223,78	223,78	220,10	222,90	221,84	60	13.310,40

# Balancete Patrimonial

Cotas Emitidas **383.936**

*Passivo em milhares de reais*

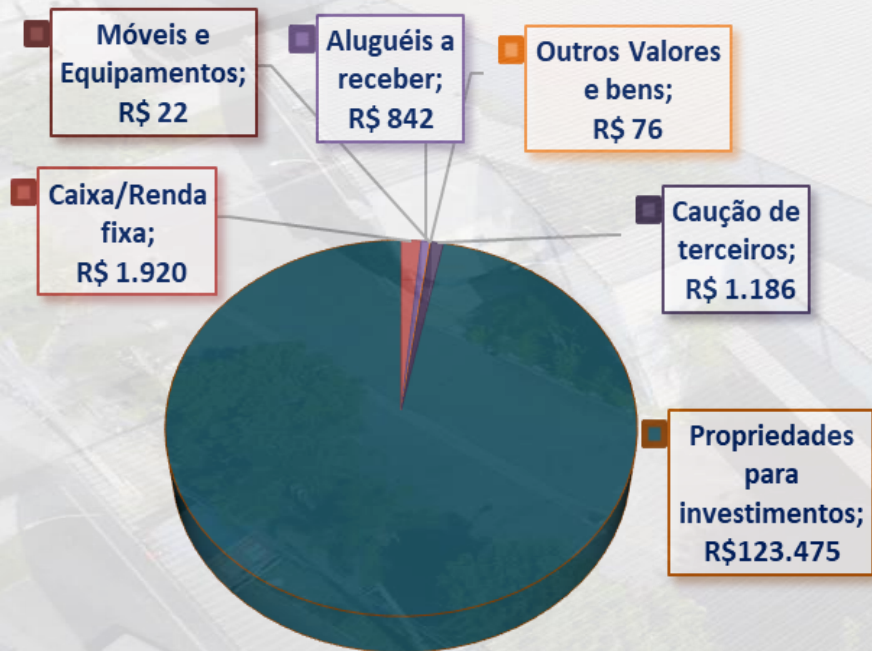


Valor da cota patrimonial  
R\$ 325,0305



Valor da cota de mercado  
De fechamento R\$ 222,90

*ATIVO em milhares de reais*



**R\$ 127.521**

## Composição passivo circulante

Caução de terceiros	R\$ 1.186
Contas a pagar	R\$ 775
Rendimentos a distribuir	R\$ 718
Taxa de administração a pagar	R\$ 51

**R\$ 2.730**

*Patrimônio Líquido (em milhares de reais)*

Total Ativo R\$	127.521
Total Passivo R\$	-2.730
<b>P.L R\$</b>	<b>124.791</b>

## Distribuição de rendimentos

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 28/04/2023

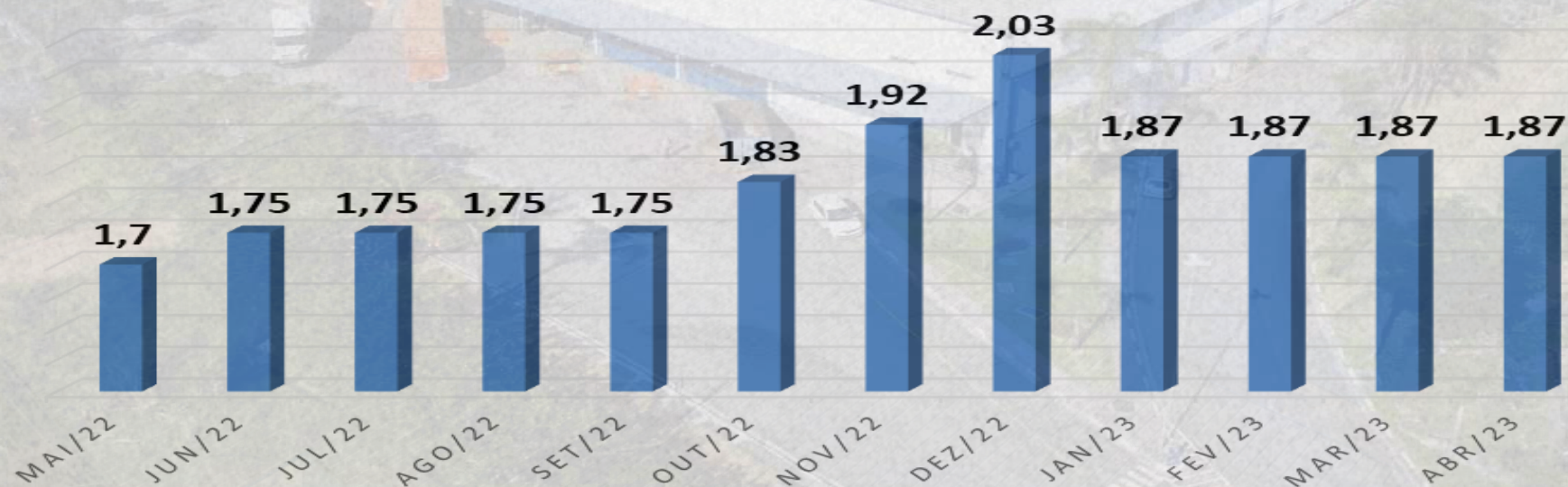
Data do Pagamento: 15/05/2023

Rendimento por cota: R\$ 1,87

Período de referência: Abril/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
mai-22	R\$ 227,55	0,24%	1,70	0,75%	R\$ 312,77	0,05%	0,54%
jun-22	R\$ 217,17	-4,56%	1,75	0,81%	R\$ 312,50	-0,09%	0,56%
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%
<b>Total</b>		<b>-1,81%</b>		<b>10,00%</b>		<b>3,97%</b>	<b>7,13%</b>

	DI
Ano	13,65%
Mensal	1,12%

	Selic
Ano	13,75%
Mensal	1,13%

	IFIX
12 meses	1,61%
No mês	3,52%

Rentabilidade

**A posição de caixa do Fundo em 30/04/2023 é de R\$ 1.919.730,37**

**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 abril/23 a 3<sup>o</sup> 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>1.999.163,88</b>	<b>1.697.313,56</b>
Receita de Aluguel	757.071,16	3.100.675,92
Receita de Aplicação Financeira	14.461,09	70.025,59
Receita com multa e juros	6.686,17	164.789,88
Receita de juros e multas	-	1.162,17
<b>Receita Total</b>	<b>778.218,42</b>	<b>3.336.653,56</b>
Taxa de administração	(51.099,85)	(204.399,40)
Despesas manutenção e conservação de bens	(17.829,60)	(49.732,32)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(5.789,31)	(44.899,07)
Despesas com taxas e contribuições	(4.915,46)	(21.160,86)
Despesas com aluguéis ( container)	(2.920,00)	(11.680,00)
Outras desp. adm (Banc./Correio/Cópias)	(2.721,13)	(3.500,85)
* Despesas de unidades não locadas	-	46.833,71
<b>Despesa Total</b>	<b>(85.275,35)</b>	<b>(288.538,79)</b>
<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b>(717.960,32)</b>	<b>(2.933.271,04)</b>
<b>IR sobre distribuição de rendimentos</b>	<b>8,57</b>	<b>(68,71)</b>
<b>Sub Total</b>	<b>1.974.155,20</b>	<b>1.812.088,58</b>
Investimentos	(58.605,14)	(171.814,90)
Outros valores não operacionais	4.180,31	279.456,69
<b>Saldo de caixa final dos períodos</b>	<b>1.919.730,37</b>	<b>1.919.730,37</b>

## Obras em andamento.

Obras	Imóvel	Valor total da obra	Pagamento já		Saldo a pagar
			Exercício	Atual	
<b>Obras contratadas em 2021</b>		<b>R\$ 978.174,09</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	
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\$ -	
<b>Obras contratadas em 2022</b>		<b>R\$ 706.891,31</b>	<b>R\$ 171.814,90</b>	<b>R\$ 5.532,04</b>	
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	
Adaptações 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\$ -	
<b>Total de obras contratadas</b>			<b>R\$ 1.685.065,40</b>		
<b>Pagamento realizado no exercícios anterior</b>				<b>1.507.718,46</b>	
<b>Pagamento realizado no exercício</b>				<b>171.814,90</b>	
<b>Saldo a pagar</b>				<b>5.532,04</b>	

# Inadimplência

Imóvel	Área m <sup>2</sup>	Descrição	Saldo anterior	Provisão	Descontos/ 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\$ 60.902,90	R\$ -	R\$ -	R\$ (10.661,95)	R\$ 50.240,95
CDA - III	1.497	Custas judiciais	R\$ 7.304,46	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.304,46
CDA - III	1.497	Honorários Sucumbênciais	R\$ 8.529,55	R\$ -	R\$ -	R\$ (1.066,20)	R\$ 7.463,35
		<b>* TOTAL</b>	<b>R\$ 93.825,14</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ (11.728,15)</b>	<b>R\$ 82.096,99</b>

# 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 dez/2021	Investimentos (melhorias/benfeitorias)	Valores dos Ativos + benfeitorias	Ajuste ao Valor Justo 2022	Valor me 2022	Investimentos (benfeitorias 2023)	Total parcial em 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 Independentes SS	03.243.327/0001-82	Auditoria	Contrato
NG Consultoria Projetos e Arquitetura Ltda	03.233.708/0001-80	Consultoria Imobiliária	Contrato