

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023
E RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE**

Ref: 20/2024

Conteúdo

Relatório de Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras	3
Balanco patrimonial	7
Demonstração dos resultados	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
1. Contexto operacional	12
2. Base de elaboração e apresentação da demonstração financeira	12
3. Principais práticas contábeis	13
4. Caixa e equivalentes de caixa	14
5. Contas a receber de aluguéis	15
6. Outros valores a receber	15
7. Propriedades para investimentos	15
7.1 Movimentação	15
7.2 Composição analítica dos investimentos imobiliários	16
8. Distribuição do resultado	18
9. Patrimônio líquido	18
10. Despesas com manutenção e conservação	19
11. Despesas com serviços técnicos especializados	19
12. Taxa de administração	19
13. Outras despesas administrativas	19
14. Despesas com taxas e tributos	20
15. Demandas judiciais	20
16. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada	21
17. Riscos associados ao fundo	22
18. Outras informações	23
19. Transações com partes relacionadas	24
20. Lista de prestadores de serviços	24
21. Evento subsequente	24

Relatório de Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à Administração do
Fundo de Investimento Imobiliário Europar
São Paulo/SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Europar** (Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Europar em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receita de aluguéis

Com base na relevância dos montantes envolvidos, consideramos o reconhecimento das receitas de aluguéis como significativo para as demonstrações financeiras. Cada contrato de locação apresenta particularidades no que se refere a carências concedidas, abatimentos e descontos.

Nossos procedimentos de auditoria para analisar o reconhecimento de receita e o risco de distorção relevante relacionado, incluíram entre outros, os apresentados a seguir:

- i. avaliação da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- ii. revisão analítica com recálculo da receita do exercício para uma amostra de contratos de aluguéis, considerando detalhes de cada contrato;
- iii. análise da evolução da receita no exercício em comparação ao mercado, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas determinadas com base em nosso conhecimento prévio do Fundo;
- iv. análise de uma amostra de contratos originais, para conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita; adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nesta demonstração financeira.

Determinação do valor justo para propriedades para investimento

Devido à representatividade do valor justo das propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos esse tema como um principal assunto de auditoria. Consideramos ainda que a complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento (conforme descrito na nota explicativa 7), também tornam esse ativo significativo. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (FCD).

Nossos procedimentos de auditoria incluíram análise e cruzamento das informações apresentadas em laudo de avaliação disponibilizado pelo especialista externo, revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação das premissas utilizadas. Consideramos ainda o cruzamento das informações apresentadas para nos certificarmos quanto à exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

De acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Nossos procedimentos incluíram, entre outros, o recálculo do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM

nº 1/2014, bem como em relação ao regulamento do fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa 8.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Joinville (SC), 22 de março de 2024.

Poleza Auditores Independentes
CRC (SC) nº 007.718/O-0 "S"SP

Alexandre Poleza
Contador CRC (SC) nº 027461/O-4 "S"SP

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

Balanço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	Notas	2023	2022
Caixa e equivalentes de caixa	4	31	16
Títulos de renda fixa	4	1.901	1.681
Aplicações financeiras renda fixa		1.911	1.691
(-) Provisão IRRF		(10)	(10)
Contas a receber de aluguéis	5	824	812
Contas a receber de aluguéis pendentes	5	77	92
Outros valores a receber	6	44	213
Total do ativo circulante		2.877	2.814
NÃO CIRCULANTE			
Depósito em caução de clientes		1.412	1.147
Aplicação de caução de clientes		1.414	1.148
(-) Provisão IRRF		(2)	(1)
Imóveis acabados		56.595	54.832
Terrenos		71.526	68.609
Propriedade para Investimentos	7	128.121	123.441
Móveis e equipamentos de uso		22	22
Móveis e equipamentos		22	22
Total do ativo não circulante		129.555	124.610
TOTAL DO ATIVO		132.432	127.424

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

Balanco patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	2023	2022
CIRCULANTE			
Rendimentos a distribuir	8	722	779
Outras contas a pagar		618	770
Taxa de administração		58	51
Impostos e contribuições a recolher		-	1
Total do passivo circulante		1.398	1.601
NÃO CIRCULANTE			
Depósito em caução de clientes		1.412	1.147
Aplicação de caução de clientes		1.414	1.148
(-) Provisão IRRF		(2)	(1)
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	9		
Cotas de Investimentos Integralizadas		40.500	40.500
Constituição de reservas		89.122	84.176
Total do patrimônio líquido		129.622	124.676
Total do passivo não circulante		131.034	125.823
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		132.432	127.424

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR**Demonstração dos resultados**
Exercícios findos em 31 de dezembro
(Valores expressos em milhares de reais)

Receitas operacionais	Notas	2023	2022
Propriedade para investimentos			
Receitas de aluguéis	5 e 7	9.507	9.274
Recuperação de despesas		-	128
Ajuste ao valor justo	7	4.601	4.446
Despesas com manutenção e conservação	10	(77)	(167)
Resultado líquido das propriedades para investimentos		14.031	13.681
Outras Receitas/Despesas			
Renda de aplicações financeiras		222	196
Receitas com multa rescisória		153	-
Receitas de juros e multas		47	79
Despesas com taxa de administração	12	(667)	(588)
Despesas com serviços técnicos especializados	11	(114)	(146)
Despesas com taxas e tributos	14	(100)	(63)
Despesas com aluguéis de equipamentos		(35)	(10)
Outras despesas administrativas	13	(18)	(18)
		(512)	(550)
Resultado líquido do exercício		13.519	13.131
Quantidade de quotas		383.936	383.936
Lucro líquido por quota		35,21	34,20

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

Demonstração das mutações do patrimônio líquido (Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Constituição de Reserva	Lucros acumulados	Total
Em 31 de Dezembro de 2021	40.500	79.334	-	119.834
Lucro líquido do exercício	-	-	13.131	13.131
Ajuste ao valor justo	-	4.446	(4.446)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(8.289)	-	(8.289)
Constituição de reservas	-	8.685	(8.685)	-
Em 31 de Dezembro de 2022	40.500	84.176	-	124.676
Lucro líquido do exercício	-	-	13.519	13.519
Ajuste ao valor justo	-	4.601	(4.601)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(8.573)	-	(8.573)
Constituição de reservas	-	8.918	(8.918)	-
Em 31 de Dezembro de 2023	40.500	89.122	-	129.622

“As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras”.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

Demonstração dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro (Valores expressos em milhares de reais)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas de aluguel	9.667	9.413
Rendimento de aplicações financeiras	228	198
Receita de multa e juros	23	74
Pagamento de despesas de unidades-não locadas	39	(45)
Pagamento de taxa de administração	(659)	(584)
Pagamento de manutenção e conservação de bens	(112)	(146)
Pagamento com despesas de taxas e tributária	(73)	(23)
Pagamento de taxa de custódia	(40)	(38)
Pagamento com aluguel de equipamentos	(35)	(7)
Pagamento advocatícios	(31)	(28)
Pagamento com serviços de avaliação	(24)	(23)
Pagamento de taxa CVM	(20)	(20)
Pagamento com auditoria	(7)	(15)
Pagamento consultoria técnica	(4)	(44)
Pagamento com despesas administrativas	(2)	(27)
Pagamento com custas judiciais	-	(4)
Caixa líquido das atividades operacionais	8.950	8.681
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos	(8.628)	(8.170)
Outros valores não operacionais	117	(33)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(8.511)	(8.203)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Investimentos realizados	(204)	(597)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(204)	(597)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	235	(119)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1.697	1.816
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	1.932	1.697
Aumento/Redução de caixa e equivalente de caixa	235	(119)
Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades		
Lucro/(prejuízo) do exercício	13.519	13.131
Outras contas a receber/a pagar	32	(4)
Ajuste ao valor justo	(4.601)	(4.446)
Caixa líquido das atividades operacionais	8.950	8.681

"As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras".

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Europar (“Fundo”), constituído em 5 de dezembro de 2002, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 205, de 14 de janeiro de 1994, revogada pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472, de 31 de outubro de 2008, teve sua autorização concedida por esta autarquia (CVM) para início de suas operações em 10 de dezembro de 2002, com o objetivo de captar recursos para a aquisição de bens imóveis comerciais e industriais de alto padrão de acabamento, destinados à locação de longo prazo, ou direitos a eles relativos, construção e incorporação, bem como para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

2. Base de elaboração e apresentação da demonstração financeira

As presentes demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nos 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

a) Base de Mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados. As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores

reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na Nota Explicativa nº 7 - Propriedades para investimento.

3. Principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b) Ativos financeiros imobilizados

i. De alugueis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário, conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

c) Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado. O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso, conforme o seu propósito. Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

d) Outros ativos e passivos circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

e) Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes. Reconhecimento de receitas e despesas nos resultados.

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

f) Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Estão representados substancialmente por disponibilidades em moeda nacional, em títulos de renda fixa cuja carteira é composta por títulos públicos federais com liquidez diária classificadas na categoria “Valor justo por meio do resultado”, cuja posição em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está representada, conforme segue:

	2023	
	Vencimento	Valor
Bancários (conta corrente)	-	31
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/29	1.585
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/09/29	169
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/26	157
(-) Prov. IRRF	-	(10)
		1.932
	2022	
	Vencimento	Valor
Bancários (conta corrente)	-	16
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/28	601
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/09/26	452
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/09/28	263
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/03/27	151
Quotas de Fundo de Renda Fixa	-	149
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T	01/09/27	75
(-) Prov. IRRF	-	(10)
		1.697

Estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas.

5. Contas a receber de aluguéis

Representados pelos saldos de aluguéis a receber no montante de R\$ 824 (R\$ 812 em 2022) referente à locação das áreas ocupadas, cujos valores são reajustados anualmente pelo IGP-M/FGV com exceção a um contrato que é reajustado pelo IPC-Fipe, o Fundo auferiu, no exercício, receita de locação no montante de R\$ 9.507 (R\$ 9.274 em 2022).

O montante de R\$ 77 classificado como contas a receber de aluguéis pendentes refere-se ao saldo de aluguéis em atraso, acrescido dos encargos contratuais, relativo aos meses de março e abril/23 do locatário que devolveu o galpão III, localizado no CDA na Rodovia Anhanguera, km 17 em São Paulo, em 30 de abril de 2023. Referido montante somado à importância de R\$ 44, cujo valor compõem o saldo da conta "outros valores a receber", que totalizam R\$ 121 o qual, nos termos acordo de parcelamento firmado com o locatário, deve ser pago na seguinte forma; (i) saldo dividido em 6 parcelas de R\$ 20, acrescidos de juros de 1% ao mês corrigido pelo IGP-M/FGV com vencimento da 1ª parcela em 15/01/2024 e demais parcelas todo dia 15 de cada mês.

6. Outros valores a receber

O montante de R\$ 44 classificado como outros valores a receber está composto pelos encargos locatícios (taxa de condomínio, IPTU e seguros), custas judiciais e honorários sucumbenciais referentes a empresa que desocupou o galpão III do CDA em 30/04/2023. Referida importância acrescido do montante de R\$ 77 registrado em aluguéis pendentes a receber compõem o saldo da dívida de R\$ 121 conforme citado no item 5 acima.

7. Propriedades para investimentos

7.1 Movimentação

LAUDO DE AVALIAÇÃO						
Imovel/Locatário		Valor de	Investimentos	Total Parcial	Valorização /	Valor Atual
		mercado laudo	(melhorias/ benfeitorias)	em 2023	desvalorização	laudo 2023
CDRJ I e II Rio de Janeiro	Terreno R\$	6.199	-	6.199	609	6.808
	Edificações	10.066	-	10.066	386	10.452
CDA I, II e III - São Paulo	Terreno R\$	51.653	79	51.653	1.750	53.403
	Edificações	41.604		41.683	1.338	43.021
Torre de Elevadores/AV. Interlagos	Terreno R\$	10.757	-	10.757	558	11.315
	Edificações	3.162	-	3.162	-40	3.122
TOTAL		123.441	79	123.520	4.601	128.121
Resultado por cota		321,51	0,21	321,72	11,98	333,70

De acordo com última avaliação técnica realizada pela empresa especializada, Cushman & Wakefield, em dezembro de 2023, considerando os investimentos e benfeitorias realizadas no referido exercício, o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, totalizam **R\$ 128.121**, havendo, portanto, uma variação positiva na conta ajuste ao valor justo de **R\$ 4.601**.

Composição

Abaixo a composição analítica dos investimentos imobiliários em 31 de dezembro de 2023 e 2022, que perfazem área total de terrenos de 80.194,25m² e total de Área Bruta Locável “ABL” de 36.813.64m² e produziram receita de aluguéis no montante de R\$ 9.507 (R\$ 9.274 em 2022):

7.2 Composição analítica dos investimentos imobiliários

Descrição de Imóveis	Área Construída m²	Perc .% Participação
GALPÃO 1 MÓDULO I	6.974,50	18,95%
GALPÃO 1 MÓDULO II	4.524,03	12,29%
GALPÃO 1 MÓDULO III	7.125,10	19,35%
GALPÃO 1 MÓDULO IV	5.061,00	13,75%
GALPÃO 2	1.929,40	5,24%
GALPÃO 3	1.497,00	4,07%
CDRJ - GALPÃO I	4.409,51	11,98%
CDRJ - GALPÃO II	1.995,10	5,42%
TORRE ELEVADORES	3.298,00	8,95%
TOTAL	36.813,64	100,00%

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 - Torre de Testes de Elevadores.

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, ademais, para efeito de fluxo de caixa descontado foram obedecidos os seguintes critérios:

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. Uma 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.

8. Distribuição do resultado

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, distribuirá aos cotistas, a título de remuneração, no mínimo 95% dos lucros apurados no mês imediatamente anterior. A distribuição dos resultados líquidos será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos advindo dos bens e direitos do Fundo, subtraídas todas as despesas e encargos que incidirem no mês de competência.

A distribuição leva em consideração o lucro líquido ajustado por itens que não representam desembolso de caixa. Os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos à incidência de imposto de renda retido na fonte.

A distribuição de resultados em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está demonstrada a seguir:

	2023	2022
Resultado do exercício	13.519	13.131
(-) Ajuste do valor justo (resultado não caixa)	(4.601)	(4.446)
Resultado	8.918	8.685
*Contas a receber/pagar (var. contas ativas/passivas)	32	(4)
Saldo não distribuído no exercício	(377)	(392)
Total disponibilizado aos quotistas	8.573	8.289

Contas a receber/pagar (variação das contas ativas/passivas) refere-se às provisões que não impactaram o resultado financeiro e, portanto, não faz parte da base para apuração do resultado que deve obedecer a apuração segundo o regime de caixa. Ademais, a distribuição de rendimentos efetuada obedeceu ao limite estabelecido na Lei, qual seja, distribuição de 95% do resultado.

No exercício foi destinado aos quotistas a título de distribuição de resultados o montante de R\$ 8.573 representando aproximadamente 6,84% do Patrimônio Líquido Médio (R\$ 8.289 representando 6,88% em 2022). O saldo de rendimentos a distribuir para o próximo exercício é de 722.

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido está representado por 383.936 cotas com valor patrimonial de R\$ 337,6127 cada uma, totalizando R\$ 129.622, e em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido está representado por 383.936 cotas com valor patrimonial de R\$ 324,7310 cada uma, totalizando R\$ 124.676.

10. Despesas com manutenção e conservação

As despesas com manutenção e conservação estão assim demonstradas:

	2023	2022
Centro de Distribuição Anhanguera - CDA	(77)	(167)
	(77)	(167)

11. Despesas com serviços técnicos especializados

	2023	2022
Taxa de custódia	(40)	(38)
Advogados	(31)	(29)
Avaliação de ativos	(24)	(25)
Auditoria	(15)	(15)
	(4)	(39)
Comissão com locações	-	-
	(114)	(146)

12. Taxa de administração

A título de remuneração pela Gestão e Administração do Fundo, a Administradora receberá taxa de administração equivalente a 5% ao mês sobre a receita bruta auferida pelo Fundo, observado o valor mínimo de R\$ 30.000 por mês, valor este, que será corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). A despesa com taxa de administração em 31 de dezembro de 2023, foi de R\$ 667 representando 0,53% do patrimônio líquido médio. Em 31 de dezembro de 2022, foi de R\$ 588, que representa 0,49% do patrimônio líquido médio.

13. Outras despesas administrativas

As despesas administrativas estão assim demonstradas:

	2023	2022
Outras despesas administrativas	(16)	(11)
Tarifas bancárias	(2)	(2)
Transportes	-	(5)
	(18)	(18)

14. Despesas com taxas e tributos

	2023	2022
I.R sobre aplicações financeiras	(48)	(21)
Taxa CVM	(20)	(20)
IPTU	(16)	-
Taxa anuidade B3	(12)	(11)
Tributos Estaduais	-	(7)
Taxa Andima	(4)	(4)
	(100)	(63)

15. Demandas judiciais**Nº do Processo:** 1003015-58.2022.8.26.0011**Tipo de Ação:** Ação Indenizatória**Partes:** Gabriel Alves Nardis X Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda., Fundo de Investimento Imobiliário Europar, Associação Civil dos Usuários do Centro de Distribuição Anhanguera – CDA Anhanguera e Predial Prime Gerenciamento de Serviços Combinados para Apoio a Edifícios Ltda.**Localização:** 3ª Sessão de Direito Privado do TJSP**Início:** 18/03/2022

Resumo: Trata-se de ação indenizatória movida por Gabriel Alves Nardis, funcionário da empresa JadLog que teve sua motocicleta furtada no dia 02/12/2021 no estacionamento Bolsão Externo do CDA. Postulou pela compensação dos danos materiais (R\$ 12.981,00) e morais (R\$ 20.000,00).

A tutela de urgência fora indeferida no dia 21/03/2022, restando o Autor intimado para comprovar sua hipossuficiência. O Autor juntou documentos no dia 25/03/2022, viabilizando a concessão do benefício da gratuidade da justiça.

Expedidas as cartas, a Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda., o Fundo de Investimento Imobiliário Europar e a Associação Civil dos Usuários do Centro de Distribuição Anhanguera – CDA Anhanguera foram citados no dia 05/04/2022 e apresentaram contestação conjunta no dia 10/05/2022.

A empresa Predial Prime Gerenciamento de Serviços Combinados para Apoio a Edifícios Ltda. foi citada no dia 08/04/2022, mas deixou decorrer o prazo para apresentação de contestação.

Autor apresentou réplica no dia 05/07/2022. Intimada, a Coinvalores manifestou-se em 01/08/2022 acerca dos documentos juntados pelo Autor com a réplica. No dia 17/01/2023, ainda, a Predial Prime juntou procuração e documentação, fazendo-se representar pelos mesmos procuradores das demais rés.

Em 12/09/2023 foi proferida sentença que julgou parcialmente procedente o pedido do Autor e condenou solidariamente as rés ao pagamento de R\$ 12.981,00, acrescido das custas e honorários advocatícios.

Em 20/09/2023 foi protocolado pela Coinvalores embargos de declaração, porém não foi conhecido pelo juiz em 03/10/2023, restando a Apelação como recurso viável contra a sentença proferida. O feito foi remetido ao TJSP, tendo sido as partes intimadas para informar se há interesse em acordo. Foi manifestado interesse na composição por meio de audiência conciliatória em 15/12/2023. As partes estão em tratativas extrajudiciais para a obtenção de um acordo.

Desde 01/02/2024 o Recurso de Apelação está concluso para julgamento.

16. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada

			Variação	Valor
Em 31 de dezembro de 2019	383.936	117.524		306,10
Prejuízo do exercício		-4.620	-3,93%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	112.904		294,07
Distribuição dos rendimentos		-4.319	3,83%	
Em 31 de dezembro de 2020	383.936	108.585		282,82
Lucro líquido do exercício		17.937	16,52%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	126.522		329,54
Distribuição dos rendimentos		-6.688	5,29%	
Em 31 de dezembro de 2021	383.936	119.834		312,12
Lucro líquido do exercício		13.131	10,96%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	132.965		346,32
Distribuição dos rendimentos		-8.289	6,23%	
Em 31 de dezembro de 2022	383.936	124.676		324,73
Lucro do exercício		13.519	10,84%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	138.195		359,94
Distribuição dos rendimentos		-8.573	6,20%	
Em 31 de dezembro de 2023	383.936	129.622		337,61

17. Riscos associados ao fundo

Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do Fundo, e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos, o Fundo e seus quotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

- i. **Risco de liquidez:** os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de quotas, o quotista interessado em alienar suas quotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação. O quotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.
- ii. **Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios:** o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil - BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.
- iii. **Riscos de mercado:** os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.
- iv. **Risco de descontinuidade:** nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os quotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, ou demais prestadores de serviços do Fundo nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

- v. **Risco de crédito:** consiste no risco de os emissores de títulos de renda fixa ou variável que integram a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros e correção monetária de suas dívidas para com o Fundo, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, o Fundo pode não conseguir alugar determinado imóvel conforme suas previsões. Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos na mesma região e ausência de demanda. Nesses casos, o investimento no Fundo poderá gerar retornos diferentes ou até prejuízos.
- vi. **Risco de desapropriação:** de acordo com o sistema legal brasileiro, o bem imóvel poderá ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do Fundo.
- vii. **Outros riscos exógenos ao controle da Administradora:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como moratória, guerras, pandemias tal como COVID-19, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros e imobiliários integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das quotas.
- viii. **Risco de patrimônio negativo:** as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelo quotista. Os quotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

18. Outras informações

- a. O Fundo apresentou no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 uma rentabilidade, desprezando o resultado do valor justo do empreendimento, de 7,08% sobre o seu patrimônio líquido e 7,21% em 2022. Entende-se por rentabilidade o resultado contábil apurado subtraindo-se o ajuste ao valor justo e dividido pelo Patrimônio Líquido Médio de Fundo que no exercício de 2023 corresponde a R\$ 125.256.
- b. Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos quotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), à alíquota de 20%.
- c. Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.
- d. As demonstrações contábeis do Fundo serão divulgadas nos sites da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), B3 e Coinvalores.

19. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não possuía saldo com a parte relacionada Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários LTDA. (Administradora) além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 12, cuja despesa em 2023 foi de R\$ 667 (R\$ 588 em 2022).

20. Lista de prestadores de serviços

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
Ng Consultoria Projetos e Arquitetura	03.233.708/0001-80	Consultoria	Esporádico
Freitas, Leite e Advvad Advogados	61.197.240/0001-12	Consultoria	Esporádico
Predial Prime, Serviços e Instalações	25.343.277/0001-48	Consultoria	Esporádico
Cushman & Wakefield Neg.Imobiliários LTDA.	11.038.935/0001-83	Avaliação	Esporádico
Furtado e Neto Advogados Associados	04.158.467/0001-15	Consultoria	Esporádico
Poleza Auditores Independentes S/S	03.243.327/0001-82	Auditoria	Contrato

21. Evento subsequente

Foi publicada a Lei 14.754 de 12.12.2023 ("Lei 14.754/23"), trazendo em sua redação alterações importantes na tributação de fundos de investimento no Brasil. A lei entrou em vigor na data de sua publicação, 13.12.2023, e produzirá efeitos a partir de 1.1.2024. O art. 42 da referida lei, em vigor, promoveu alterações pontuais na Lei nº 8.668 e incluiu a possibilidade de os FII constituírem ônus reais sobre os imóveis ou prestarem fiança, aval, aceite ou coobrigarem-se sob qualquer forma, com a finalidade exclusiva de garantir obrigações assumidas pelos fundos ou por seus cotistas. Contudo, o arcabouço normativo atual que disciplina o funcionamento dos FII veda a constituição de ônus ou a coobrigação em qualquer hipótese, conforme disposto no art. 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175. A CVM, por meio do Ofício Circular CVM/SSE 01/24 emitido em 22 de fevereiro de 2024, considera que o disposto no art. 42 da Lei nº 14.754 de 12.12.2023 precisa ser regulamentado por esse órgão e os FII não podem utilizar a faculdade ali prevista antes da alteração do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.