



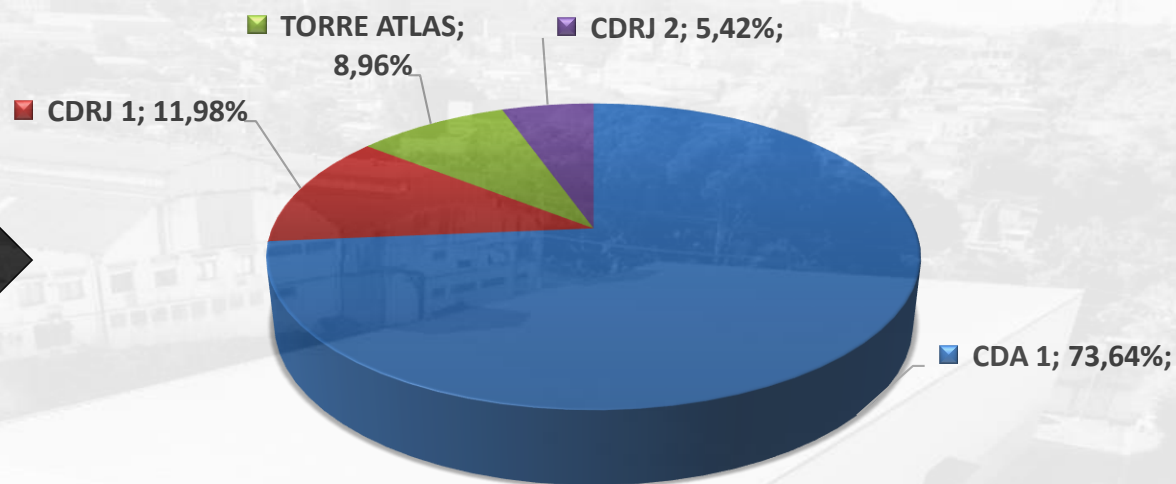
RELATÓRIO GERENCIAL – NOVEMBRO 2023

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
novembro/23



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

Cronograma de vencimientos 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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/11/2023	246,99	246,99	244,68	246,38	246,58	131	32.301,98
03/11/2023	246,81	248,50	245,40	247,99	247,32	188	46.496,16
06/11/2023	245,01	248,97	245,01	248,00	245,82	81	19.911,42
07/11/2023	247,87	248,95	244,25	248,95	245,25	221	54.200,25
08/11/2023	247,98	247,98	244,06	245,99	244,60	89	21.769,40
09/11/2023	245,99	246,50	244,71	246,50	246,40	76	18.726,40
10/11/2023	246,45	246,45	245,54	246,44	246,01	464	114.148,64
13/11/2023	246,44	246,51	244,68	245,00	245,21	153	37.517,13
14/11/2023	245,00	245,39	243,25	245,39	244,57	139	33.995,23
16/11/2023	245,39	247,01	244,00	246,68	245,20	88	21.577,60
17/11/2023	245,25	248,94	245,19	248,92	247,16	156	38.556,96
20/11/2023	246,00	250,00	244,56	248,98	248,81	372	92.557,32
21/11/2023	249,99	249,99	244,50	245,53	245,19	123	30.158,37
22/11/2023	244,50	249,98	243,99	249,98	244,19	348	84.978,12
23/11/2023	249,89	249,89	244,50	246,15	246,34	127	31.285,18
24/11/2023	244,29	249,99	244,00	249,97	246,68	121	29.848,28
27/11/2023	250,00	250,00	244,32	247,74	248,72	398	98.990,56
28/11/2023	247,74	249,99	244,82	247,82	246,82	277	68.369,14
29/11/2023	244,68	249,29	244,68	248,88	246,67	150	37.000,50
30/11/2023	248,86	249,97	242,60	248,48	246,04	211	51.914,44

Balancete Patrimonial

Cotas Emitidas **383.936**

Passivo em milhares de reais

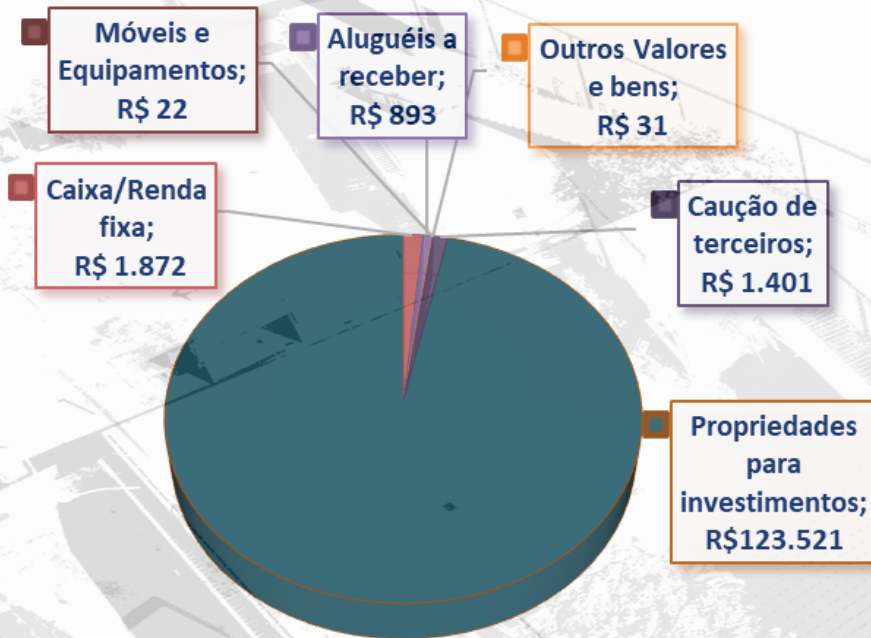


Valor da cota patrimonial
R\$ 325,4472



Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 248,48

ATIVO em milhares de reais



Composição passivo circulante

Caução de terceiros	R\$ 1.401
Rendimentos a distribuir	R\$ 722
Contas a pagar	R\$ 607
Taxa de administração a pagar	R\$ 59

R\$ 2.789

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	127.740
Total Passivo R\$	-2.789
P.L R\$	124.951

Distribuição de rendimentos

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 30/11/2023

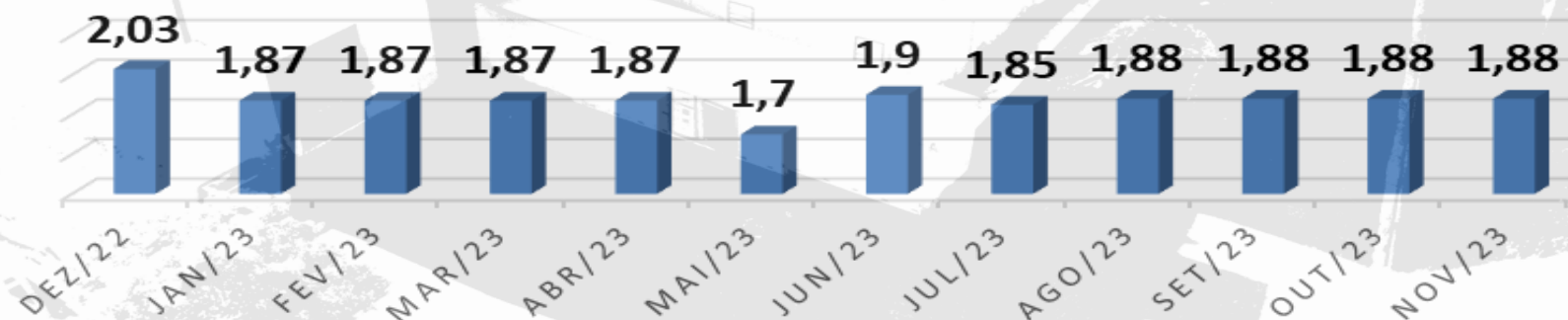
Data do Pagamento: 14/12/2023

Rendimento por cota: R\$ 1,88

Período de referência: novembro/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



Rentabilidade

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
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%
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%
Total últimos 12 meses		7,11%		9,81%		4,00%	7,14%

	DI		Selic		IFIX
Ano	11,65%	Ano	11,75%	12 meses	10,79%
Mensal	0,92%	Mensal	0,93%	No mês	0,66%

A posição de caixa do Fundo em 30/11/2023 é de R\$ 1.872.213,18

Obs. Conforme acordo firmado com o locatário do Galpão III com área de 1.496m² cujas as condições de pagamento estão devidamente retratadas nos slides 12 e 13 a seguir. Informamos que a empresa está inadimplente com a 9° e 10° parcelas do acordo que deveriam ter sido pagas em out e nov/23 . O jurídico do fundo está tomando as providências cabíveis para regularização do débito.

	<u>Acumulado no mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	1.870.461,98	1.697.313,56
Receita de Aluguel	821.830,65	8.680.186,17
Receita de Aplicação Financeira	16.550,68	209.988,13
Receita com multa e juros	-	177.022,09
Receita Total	838.381,33	9.067.196,39
Taxa de administração	(58.764,83)	(600.423,30)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(19.694,42)	(103.863,49)
Despesas com taxas e contribuições	(6.969,38)	(85.163,63)
Despesas com aluguéis (container)	(2.920,00)	(32.120,00)
Outras desp. adm (Banc./Correio/Cópias)	(170,67)	(5.377,76)
Despesas manutenção e conservação de bens	-	(112.439,48)
Despesas de unidades não locadas	-	39.652,85
Despesa Total	(88.519,30)	(899.734,81)
Distribuição de rendimentos	(721.799,68)	(7.909.081,60)
IR sobre distribuição de rendimentos	498,93	1.929,78
Sub Total	1.899.023,26	1.957.623,32
Investimentos	-	(198.029,90)
Outros valores não operacionais	(26.810,08)	112.619,76
Saldo de caixa final dos períodos	1.872.213,18	1.872.213,18

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	
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\$ -	
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 m ²	Descrição	Saldo anterior	Inadimplência	Atualização encargos	Pagamento	Saldo Atual
CDA - III	1.497	Condomínio + IPTU	R\$ 17.088,23	R\$ -	R\$ 1.726,84	R\$ -	R\$ 18.815,07
CDA - III	1.497	Aluguel	R\$ 69.019,34	R\$ -	R\$ 21.147,91	R\$ -	R\$ 90.167,25
CDA - III	1.497	Custas judiciais	R\$ 7.304,46	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.304,46
CDA - III	1.497	Honorários Sucumbênciais	R\$ 2.132,35	R\$ -	R\$ 11.841,91	R\$ -	R\$ 13.974,26
		* TOTAL	R\$ 95.544,38	R\$ -	R\$ 34.716,66	R\$ -	R\$ 130.261,04

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 9° e 10° do acordo anterior, 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, conforme total citado na tabela acima, para pagamento nas seguintes condições: i) pagamento de um sinal até dia 27/12/2023 no valor de R\$ 10.000,00; 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 1° parcela em 15/01/2024 e demais parcelas todo dia 15 de cada mês.

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
TOTAL	118.322.000,00	673.014,42	118.995.014,42	4.445.985,58	123.441.000,00	33.876,88	123.474.876,88
Resultado por cota	308,18	1,75	309,93	11,58	321,51	0,09	321,60

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