

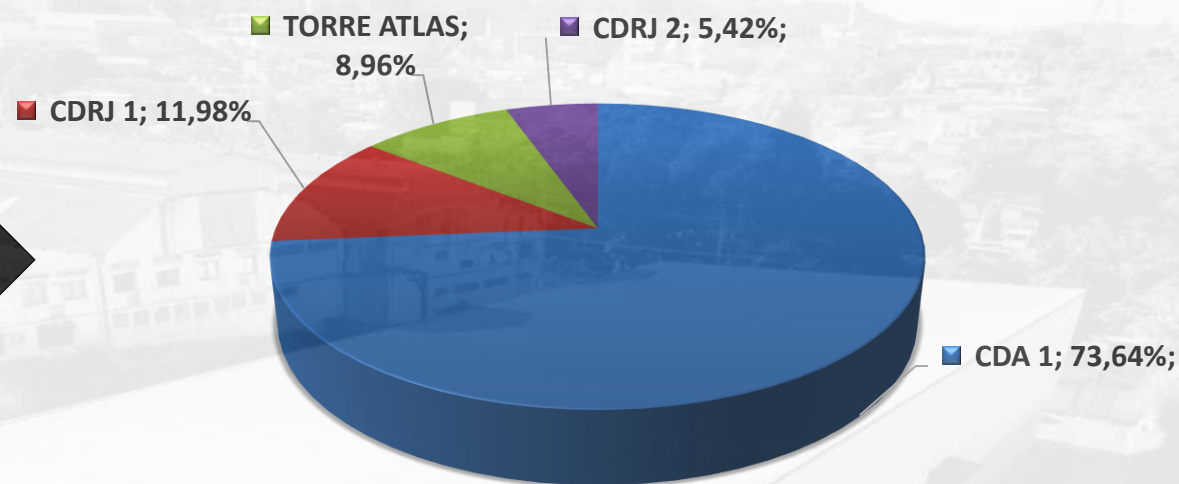
RELATÓRIO GERENCIAL – DEZEMBRO 2023

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPÁR (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
novembro/23



Imóvel	Quantidade Locatários	ABL m²	Tipo de contrato	Vacância	Pé - Direito	Capacidade Piso	Participação do Fundo %
CDA -1 Módulos I, II, III e IV	3	23.684,63	Típico	0%	10 m	5 ton/m²	100
CDA -2 Av. Paulo Zingg	1	1.929,40	Típico	0%	10 m	5 ton/m²	100
CDA -3	1	1.497,00	Típico	0%	10 m	5 ton/m²	100
Torre - Testes Elevadores	1	3.298,00	Típico	0%	-	-	100
CDRJ -1 Rua Sargento Aquino, 136	1	1.995,10	Típico	0%	10 m	5 ton/m²	100
CDRJ -2 Rua Com. Vergueiro Cruz, 206	1	4.409,51	Típico	0%	10 m	5 ton/m²	100
TOTAL		36.813,64					100

Cronograma de vencimentos de contratos



Nota de esclarecimento

Em 23 de maio de 2022 tomamos conhecimento da matéria veiculada no Jornal Valor Econômico cujo conteúdo da reportagem refere-se a desativação da torre de testes localizada em Interlagos, imóvel de propriedade do Fundo, em razão do novo projeto da Locatária envolvendo a construção de uma nova torre de testes de elevadores em Londrina – PR cuja conclusão da obra, segundo a reportagem, está prevista para início de 2024.

Mediante ao exposto, enviamos notificação à locatária pleiteando esclarecimentos, entretanto, a empresa não deu qualquer retorno. Cabe esclarecer que o contrato de locação possui vigência até 2030 e empresa está em dia com suas obrigações locatícias.

O imóvel representa 9,34% da receita total de aluguéis do Fundo, 8,96% em relação ao total de ABL e está avaliado em R\$ 13.508.000,00 – base dez/21 conforme slide 14 do presente relatório. Caso a locatária decida pela rescisão do contrato deverá notificar o Fundo com 6 (seis) meses de antecedência “aviso prévio” ficará sujeita ao pagamento da multa rescisória proporcional de 3 alugueres., nesta hipótese, a administradora irá avaliar a melhor vocação para o ativo.

Adicionalmente, administradora manterá os cotistas e mercado informados sobre quaisquer desdobramentos relativos a esse tema.



Negociação b3

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/12/2023	246,59	249,99	244,01	249,85	249,04	281	69.980,24
04/12/2023	247,01	250,00	237,22	248,10	246,83	642	158.464,86
05/12/2023	243,40	249,30	243,40	247,78	245,24	111	27.221,64
06/12/2023	247,53	247,70	243,99	247,70	245,83	184	45.232,72
07/12/2023	247,70	250,00	244,18	249,00	248,67	338	84.050,46
08/12/2023	249,99	250,00	245,02	250,00	248,69	470	116.884,30
11/12/2023	249,99	250,00	245,05	249,93	247,37	171	42.300,27
12/12/2023	245,21	249,83	245,20	249,79	247,76	134	33.199,84
13/12/2023	246,24	249,75	246,21	249,75	246,64	76	18.744,64
14/12/2023	248,99	250,00	246,05	249,95	249,02	181	45.072,62
15/12/2023	246,14	249,98	245,90	249,89	248,34	236	58.608,24
18/12/2023	249,94	250,00	247,00	249,99	248,78	191	47.516,98
19/12/2023	247,21	249,96	247,21	249,09	248,18	102	25.314,36
20/12/2023	249,00	250,00	247,33	249,43	248,70	201	49.988,70
21/12/2023	247,36	249,98	247,25	248,96	248,20	177	43.931,40
22/12/2023	248,96	250,00	247,59	250,00	247,66	400	99.064,00
26/12/2023	250,00	250,00	247,59	249,99	249,31	213	53.103,03
27/12/2023	250,00	250,00	248,75	248,75	249,48	22	5.488,56
28/12/2023	249,99	250,00	248,79	250,00	249,98	226	56.495,48

Balancete Patrimonial

Cotas Emitidas ➡ 383.936

Passivo em milhares de reais

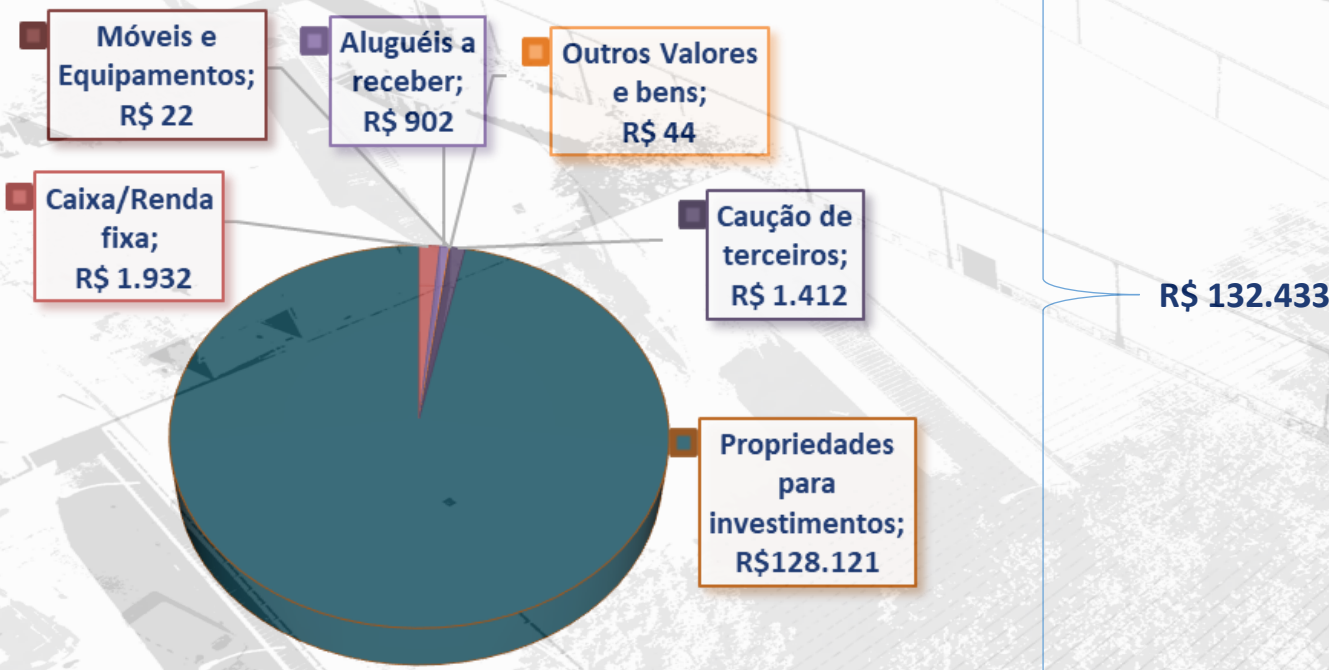


Valor da cota patrimonial
R\$ 337,6127



Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 250,00

ATIVO em milhares de reais



Caução de terceiros R\$ 1.412
Rendimentos a distribuir R\$ 722
Contas a pagar R\$ 618
Taxa de administração a pagar R\$ 59

R\$ 2.811

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	132.433
Total Passivo R\$	-2.811
P.L R\$	129.622

Distribuição de rendimentos

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 28/12/2023

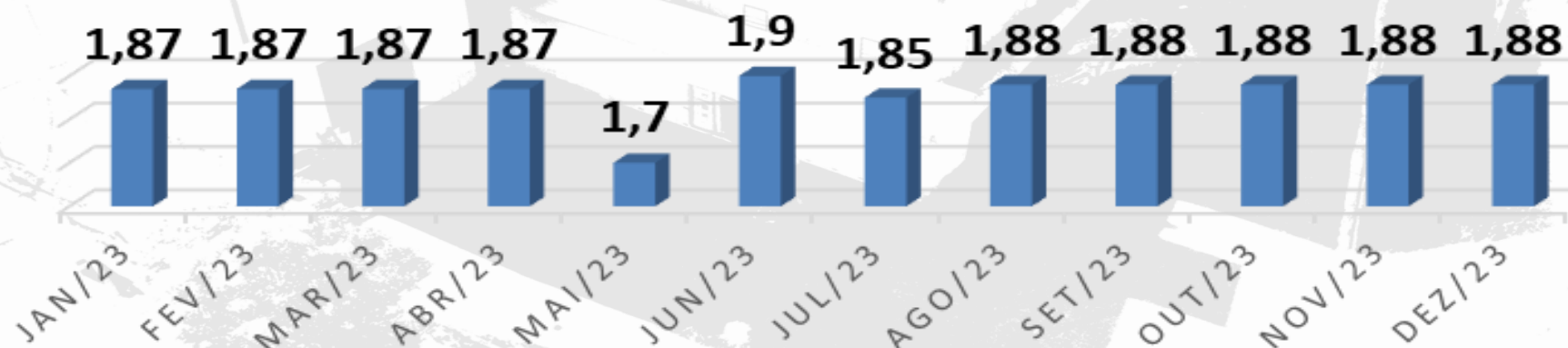
Data do Pagamento: 15/01/2024

Rendimento por cota: R\$ 1,88

Período de referência: dezembro/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
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%
dez-23	R\$ 250,00	0,61%	1,88	0,75%	R\$ 337,61	3,74%	0,56%
Total últimos 12 meses		8,70%		9,67%		3,97%	7,06%

	DI		Selic		IFIX	
Ano	11,15%		Ano	11,25%	12 meses	15,50%
Mensal	0,88%		Mensal	0,89%	No mês	4,25%

**A posição de caixa do Fundo
em 31/12/2023 é de
R\$ 1.931.986,11**

	<u>Acumulado no mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	1.872.213,18	1.697.313,56
Receita de Aluguel	833.499,34	9.513.685,51
Receita de Aplicação Financeira	17.897,43	227.885,56
Receita com multa e juros	-	177.022,09
Receita Total	851.396,77	9.918.593,16
Taxa de administração	(58.764,83)	(659.188,13)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(3.341,14)	(107.204,63)
Despesas com taxas e contribuições	(7.686,53)	(92.850,16)
Despesas com aluguéis (container)	(2.920,00)	(35.040,00)
Outras desp. adm (Banc./Correio/Cópias)	3.629,28	(1.748,48)
Despesas manutenção e conservação de bens	-	(112.439,48)
Despesas de unidades não locadas	-	39.652,85
Despesa Total	(69.083,22)	(968.818,03)
Distribuição de rendimentos	(721.799,68)	(8.630.881,28)
IR sobre distribuição de rendimentos	498,93	2.428,71
Sub Total	1.933.225,98	2.018.636,12
Investimentos	-	(198.029,90)
Outros valores não operacionais	(1.239,87)	111.379,89
Saldo de caixa final dos períodos	1.931.986,11	1.931.986,11

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 Sucumbênciais	R\$ 13.974,26	R\$ -		R\$ -	R\$ 13.974,26
		* TOTAL	R\$ 130.261,04	R\$ -	R\$ -	R\$ (10.000,00)	R\$ 120.261,04

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 9º e 10º 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 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 dez/2022	Investimentos (melhorias/benfeitorias)	Valores dos Ativos + benfeitorias	Ajuste ao Valor 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
TOTAL	123.441.000,00	79.591,88	123.520.591,88	4.600.908,12	128.121.500,00
Resultado por cota	321,51	0,21	321,72	11,98	333,71

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 Independentes SS	03.243.327/0001-82	Auditoria	Contrato
NG Consultoria Projetos e Arquitetura Ltda	03.233.708/0001-80	Consultoria Imobiliária	Contrato