

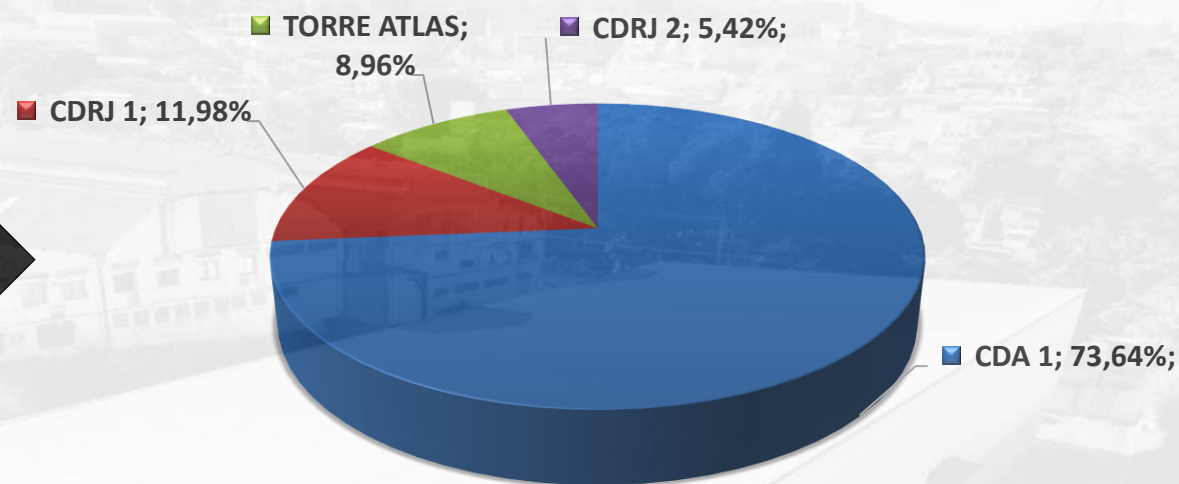
**RELATÓRIO GERENCIAL – SETEMBRO 2024**

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



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

Ocupação  
Distribuição  
setembro/24



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

# Cronograma de vencimentos de contratos



# Nota de esclarecimento

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

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

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

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



# Negociação b3

| Data Pregão | PreAbe | PreMax | PreMin | PreFec | PreMed | Quantidade negociada | Volume R\$ |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------|------------|
| 02/09/2024  | 244,05 | 250,98 | 244,05 | 250,90 | 246,07 | 111                  | 27.313,77  |
| 03/09/2024  | 245,88 | 252,99 | 245,88 | 246,00 | 246,65 | 42                   | 10.359,30  |
| 04/09/2024  | 250,76 | 250,76 | 246,89 | 249,81 | 249,27 | 19                   | 4.736,13   |
| 05/09/2024  | 247,58 | 250,00 | 245,20 | 249,99 | 248,50 | 111                  | 27.583,50  |
| 06/09/2024  | 249,88 | 249,88 | 238,99 | 248,49 | 244,46 | 192                  | 46.936,32  |
| 09/09/2024  | 250,10 | 252,95 | 247,10 | 249,99 | 249,61 | 122                  | 30.452,42  |
| 10/09/2024  | 252,49 | 252,49 | 249,99 | 249,99 | 248,69 | 132                  | 32.827,08  |
| 11/09/2024  | 249,99 | 252,00 | 245,47 | 249,95 | 249,00 | 51                   | 12.699,00  |
| 12/09/2024  | 248,99 | 253,00 | 245,55 | 249,97 | 249,18 | 176                  | 43.855,68  |
| 13/09/2024  | 250,01 | 252,01 | 248,30 | 250,70 | 250,96 | 48                   | 12.046,08  |
| 16/09/2024  | 249,00 | 249,00 | 248,30 | 248,89 | 248,70 | 29                   | 7.212,30   |
| 17/09/2024  | 249,00 | 249,00 | 248,07 | 249,00 | 248,60 | 7                    | 1.740,20   |
| 18/09/2024  | 249,00 | 250,70 | 247,50 | 250,70 | 248,86 | 95                   | 23.641,70  |
| 19/09/2024  | 250,70 | 250,71 | 245,00 | 248,99 | 247,47 | 81                   | 20.045,07  |
| 20/09/2024  | 249,21 | 252,99 | 248,50 | 250,42 | 249,52 | 38                   | 9.481,76   |
| 23/09/2024  | 250,43 | 250,43 | 245,00 | 248,99 | 247,37 | 122                  | 30.179,14  |
| 24/09/2024  | 248,89 | 248,95 | 247,00 | 248,69 | 248,55 | 145                  | 36.039,75  |
| 25/09/2024  | 248,49 | 248,51 | 245,00 | 248,22 | 247,08 | 195                  | 48.180,60  |
| 26/09/2024  | 245,00 | 248,19 | 230,02 | 232,01 | 238,19 | 593                  | 141.246,67 |
| 27/09/2024  | 232,03 | 241,00 | 232,03 | 236,38 | 234,99 | 97                   | 22.794,03  |
| 30/09/2024  | 235,02 | 247,34 | 232,16 | 244,97 | 241,39 | 250                  | 60.347,50  |

# Balancete Patrimonial

Cotas Emitidas ➡ 383.936

*Passivo em milhares de reais*

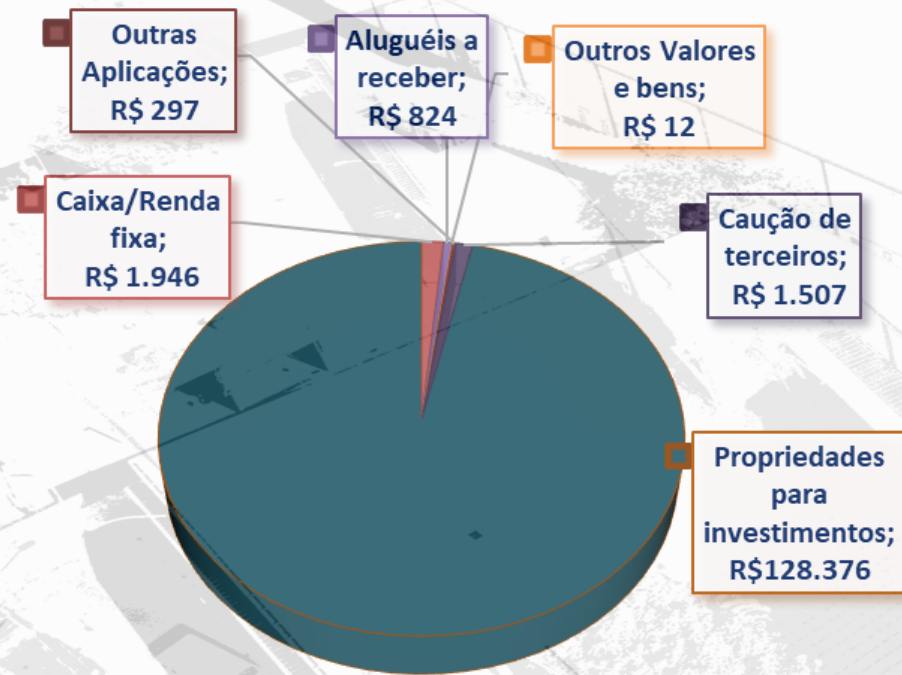


➡ Valor da cota patrimonial  
R\$ 337,9939



➡ Valor da cota de mercado  
De fechamento R\$ 244,97

*ATIVO em milhares de reais*



R\$ 132.962

## Composição passivo circulante

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Caução de terceiros           | R\$ 1.507 |
| Rendimentos a distribuir      | R\$ 722   |
| Contas a pagar                | R\$ 609   |
| Outros valores a pagar        | R\$ 297   |
| Taxa de administração a pagar | R\$ 59    |

R\$ 3.194

*Patrimônio Líquido (em milhares de reais)*

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Total Ativo R\$   | 132.962 |
| Total Passivo R\$ | -3.194  |
| P.L R\$           | 129.768 |

## Distribuição de rendimentos

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 30/09/2024

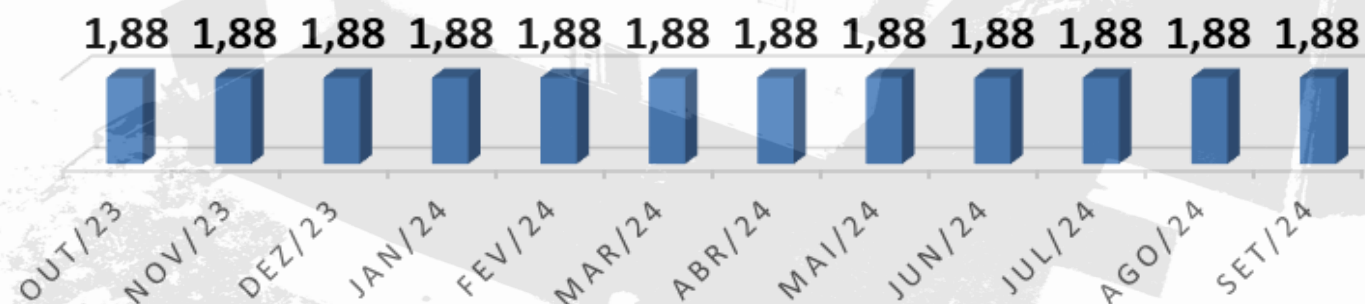
Data do Pagamento: 14/10/2024

Rendimento por cota: R\$ 1,88

Período de referência: setembro/24.

*Declaramos que o Fundo se enquadra no inciso III do Art. 3º da Lei 11.033/2004, alterada pelo Artigo 125 da Lei 11.196/2005. Em decorrência, fica isento do imposto de renda, o cotista pessoa física, desde que respeitado o disposto nos incisos I e II do Parágrafo Único do Art. 3º da Lei 11.033/2004.*

### DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS





| FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR |                             |            |                                      |                                          |                           |            |                                         |
|-------------------------------------------|-----------------------------|------------|--------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|------------|-----------------------------------------|
| Rentabilidade das Cotas                   |                             |            |                                      |                                          |                           |            |                                         |
| Mês / Ano                                 | Valor da Cota de Fechamento | Variação % | Distribuição de Rendimento R\$/cota) | Dividend Yield (distrib/cota fechamento) | Valor da Cota Patrimonial | Variação % | Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial |
| out-23                                    | R\$ 247,54                  | 0,23%      | 1,88                                 | 0,76%                                    | R\$ 325,34                | 0,01%      | 0,58%                                   |
| nov-23                                    | R\$ 248,48                  | 0,38%      | 1,88                                 | 0,76%                                    | R\$ 325,44                | 0,03%      | 0,58%                                   |
| dez-23                                    | R\$ 250,00                  | 0,61%      | 1,88                                 | 0,75%                                    | R\$ 337,61                | 3,74%      | 0,56%                                   |
| jan-24                                    | R\$ 255,00                  | 2,00%      | 1,88                                 | 0,74%                                    | R\$ 337,41                | -0,06%     | 0,56%                                   |
| fev-24                                    | R\$ 254,64                  | -0,14%     | 1,88                                 | 0,74%                                    | R\$ 337,48                | 0,02%      | 0,56%                                   |
| mar-24                                    | R\$ 250,00                  | -1,82%     | 1,88                                 | 0,75%                                    | R\$ 337,51                | 0,01%      | 0,56%                                   |
| abr-24                                    | R\$ 249,19                  | -0,32%     | 1,88                                 | 0,75%                                    | R\$ 337,60                | 0,03%      | 0,56%                                   |
| mai-24                                    | R\$ 256,03                  | 2,74%      | 1,88                                 | 0,73%                                    | R\$ 337,65                | 0,01%      | 0,56%                                   |
| jun-24                                    | R\$ 248,99                  | -2,75%     | 1,88                                 | 0,76%                                    | R\$ 337,74                | 0,03%      | 0,56%                                   |
| jul-24                                    | R\$ 254,88                  | 2,37%      | 1,88                                 | 0,74%                                    | R\$ 337,86                | 0,04%      | 0,56%                                   |
| ago-24                                    | R\$ 255,85                  | 0,38%      | 1,88                                 | 0,73%                                    | R\$ 337,94                | 0,03%      | 0,56%                                   |
| set-24                                    | R\$ 244,97                  | -4,25%     | 1,88                                 | 0,77%                                    | R\$ 337,99                | 0,01%      | 0,56%                                   |
| Total últimos 12 meses                    |                             | -0,81%     |                                      | 9,36%                                    |                           | 3,90%      | 6,93%                                   |

|        |        |  |        |        |  |          |        |
|--------|--------|--|--------|--------|--|----------|--------|
|        | DI     |  | Selic  |        |  | IFIX     |        |
| Ano    | 10,65% |  | Ano    | 10,75% |  | 12 meses | 2,69%  |
| Mensal | 0,85%  |  | Mensal | 0,85%  |  | No mês   | -2,58% |

## Investimentos

A importância de R\$ 238.588,16 classificada no fluxo de caixa como investimento refere-se a aquisição do sistema de segurança com câmeras para cobrir o monitoramento de uma área específica do CDA. Essa iniciativa trará maior segurança aos usuários do CDA. Não há mais parcelas a pagar, esse montante dispendido foi pago com os recursos obtidos da reserva de 5% do resultado do caixa acumulado nos últimos anos nos termos da legislação vigente não impactando a distribuição de rendimentos do Fundo.

## Movimentação do Caixa do Fundo

|                                                | <u>Acumulado no mês</u> | <u>Acumulado no ano</u> |
|------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Saldo de caixa início dos períodos</b>      | <b>2.184.172,11</b>     | <b>1.931.986,11</b>     |
| Receita de Aluguel                             | 824.048,34              | 7.419.675,06            |
| Receita de Aplicação Financeira                | 12.164,09               | 140.127,99              |
| <b>Receita Total</b>                           | <b>836.212,43</b>       | <b>7.559.803,05</b>     |
| Taxa de administração                          | (58.764,83)             | (528.883,47)            |
| Despesas de serviços técnicos e especializados | (22.140,29)             | (150.884,04)            |
| Despesas com taxas e tributárias               | (5.807,38)              | (70.852,51)             |
| Despesas com aluguéis ( container)             | (2.920,00)              | (26.280,00)             |
| Outras desp. adm (Banc./Correio/Cópias)        | (379,26)                | (20.771,61)             |
| Despesas manutenção e conservação de bens      | -                       | (19.357,72)             |
| <b>Despesa Total</b>                           | <b>(90.011,76)</b>      | <b>(817.029,35)</b>     |
| <b>Distribuição de rendimentos</b>             | <b>(721.799,68)</b>     | <b>(6.496.197,12)</b>   |
| <b>IR sobre distribuição de rendimentos</b>    | <b>494,05</b>           | <b>4.509,02</b>         |
| <b>Sub Total</b>                               | <b>2.209.067,15</b>     | <b>2.183.071,71</b>     |
| Investimentos                                  | (47.646,12)             | (238.588,16)            |
| Outros valores não operacionais                | 81.637,66               | 298.575,14              |
| <b>Saldo de caixa final dos períodos</b>       | <b>2.243.058,69</b>     | <b>2.243.058,69</b>     |

### 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\$ 80.167,25         | R\$ -         | R\$ -                |              | R\$ 80.167,25         |
| CDA - III | 1.497   | Custas judiciais            | R\$ 7.304,46          | R\$ -         | R\$ -                | R\$ -        | R\$ 7.304,46          |
| CDA - III | 1.497   | Honorários<br>Sucumbênciais | R\$ 13.974,26         | R\$ -         |                      | R\$ -        | R\$ 13.974,26         |
|           |         | <b>* TOTAL</b>              | <b>R\$ 120.261,04</b> | <b>R\$ -</b>  | <b>R\$ -</b>         | <b>R\$ -</b> | <b>R\$ 120.261,04</b> |

Considerando que a antiga locatária que ocupava o galpão 3 do CDA não pagou as parcelas do acordo, 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. Os executados, empresa e sócia, foram intimados para pagamento e estamos aguardando o decurso do prazo concedido pelo juiz para prosseguimento. Como não houve pagamento voluntário dos devedores, o jurídico do Fundo dará andamento na execução do valor buscando penhorar bens ou valores dos Executados. A empresa está ativa, o jurídico tomará como primeira providência pleitear junto ao juiz a realização de bloqueio dos valores localizados em conta, e posteriormente a penhora de bens móveis e imóveis tanto em nome da empresa como em nome da devedora solidária que é sócia da empresa.

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

| Imóvel                                       | Valor em<br>dez/2022  | Ajuste ao Valor<br>justo em 2023 | Valor em dez/23       | Benfeitorias<br>realizadas no ano | Valor parcial em<br>2024 |
|----------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Rua Sargento Aquino/RJ - CDRJ 1              | 5.264.000,00          | 259.000,00                       | 5.523.000,00          | -                                 | 5.523.000,00             |
| Rodovia Anhanguera/SP - CDA 3                | 5.850.357,50          | 270.642,50                       | 6.121.000,00          | 42.494,61                         | 6.163.494,61             |
| Rodovia Anhanguera/SP - CDA 2 Av. Paulo Zing | 6.086.234,38          | 89.765,62                        | 6.176.000,00          | 42.494,61                         | 6.218.494,61             |
| Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo I         | 23.926.250,00         | 663.750,00                       | 24.590.000,00         | 42.494,61                         | 24.632.494,61            |
| Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo II        | 15.518.250,00         | 429.750,00                       | 15.948.000,00         | 42.494,61                         | 15.990.494,61            |
| Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo III       | 24.428.250,00         | 845.750,00                       | 25.274.000,00         | 42.494,61                         | 25.316.494,61            |
| Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo IV        | 17.527.250,00         | 788.750,00                       | 18.316.000,00         | 42.494,62                         | 18.358.494,62            |
| Torre de Elevadores - SP/AV. Interlagos      | 13.919.000,00         | 517.500,00                       | 14.436.500,00         | -                                 | 14.436.500,00            |
| Rua Comandante Vergueiro/RJ - CDRJ 2         | 11.001.000,00         | 736.000,00                       | 11.737.000,00         | -                                 | 11.737.000,00            |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>123.520.591,88</b> | <b>4.600.908,12</b>              | <b>128.121.500,00</b> | <b>254.967,67</b>                 | <b>128.376.467,67</b>    |
| <b>Resultado por cota</b>                    | <b>321,72</b>         | <b>11,98</b>                     | <b>333,71</b>         | <b>0,66</b>                       | <b>334,37</b>            |

# Metodologia e Demais Premissas Adotadas para Determinação do Valor Justo do Ativo

## Metodologia

Para determinação do valor justo dos ativos classificados como Propriedade para Investimentos integrantes do Patrimônio do Fundo, para os ativos localizados em São Paulo “CDA 1,2 e 3” foi utilizado a junção dos Métodos de Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado e Evolutivo. Para os ativos localizados no Rio de Janeiro “CDRJ1 e 2” foi utilizado a junção dos Métodos de Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado, Evolutivo e Comparativo de dados de mercado, a propósito da Torre de Testes de Elevadores localizada em Interlagos, 4.455 a avaliadora adotou a junção dos Métodos Evolutivo e Involutivo. Ademais, para efeito de fluxo de caixa descontado foram obedecidos os seguintes critérios:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos; e
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos.

Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

## Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel de forma a refletir o perfil do risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A propósito da taxa de desconto, a avaliadora adotou uma taxa de desconto de 9,25% a.a. para os ativos integrantes do CDA1,2 e 3 , 9,25% a.a em relação ao CDRJ 1 e 9,75% a.a em relação ao CRRJ 2, e levou em consideração a situação mercadológica , a qualidade dos ativos, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente a concorrência.

# Metodologia e Demais Premissas Adotadas para Determinação do Valor Justo do Ativo – Torre de testes de elevadores – Av. Interlagos,4455

## Metodologia

Para determinação do valor justo dos ativos classificados como Propriedade para Investimentos integrantes do Patrimônio do Fundo, foi utilizado a junção dos Métodos Evolutivo e Involutivo, cujo conceito de cada método segue abaixo:

**Conceito Método Evolutivo** - Esse método indica o valor do bem pela somatória dos valores de seus componentes e baseia-se no conceito de que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicado um fator de depreciação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

**Conceito Método Involutivo** - O método baseia-se na vocação mais provável da propriedade. Um vez identificada tal vocação que maximiza o retorno financeiro do proprietário, é realizada uma simulação de desenvolvimento imobiliário hipotético baseado em parâmetros de mercado consagrados e adequados para a região na qual o imóvel está inserido. Tal método é uma alternativa para se identificar o valor quando não se há dados amostrais semelhantes ao imóvel avaliado, como é o presente caso.

A metodologia empregada não considerou o Fluxo de Caixa Descontado, a avaliadora adotou os Métodos citados acima visando refletir da melhor forma possível a característica peculiar deste ativo.



Lista de  
prestadores  
de serviços

| Nome                                          | CNPJ               | Serviço                    | Periodicidade |
|-----------------------------------------------|--------------------|----------------------------|---------------|
| Furtado e Neto Advogados                      | 04.158.467/0001-15 | Advocacia                  | Esporádico    |
| Cushman Wakefield                             | 11038.935/0001-83  | Avaliação                  | Esporádico    |
| Poleza Auditores<br>Independentes SS          | 03.243.327/0001-82 | Auditoria                  | Contrato      |
| NG Consultoria Projetos e<br>Arquitetura Ltda | 03.233.708/0001-80 | Consultoria<br>Imobiliária | Contrato      |