

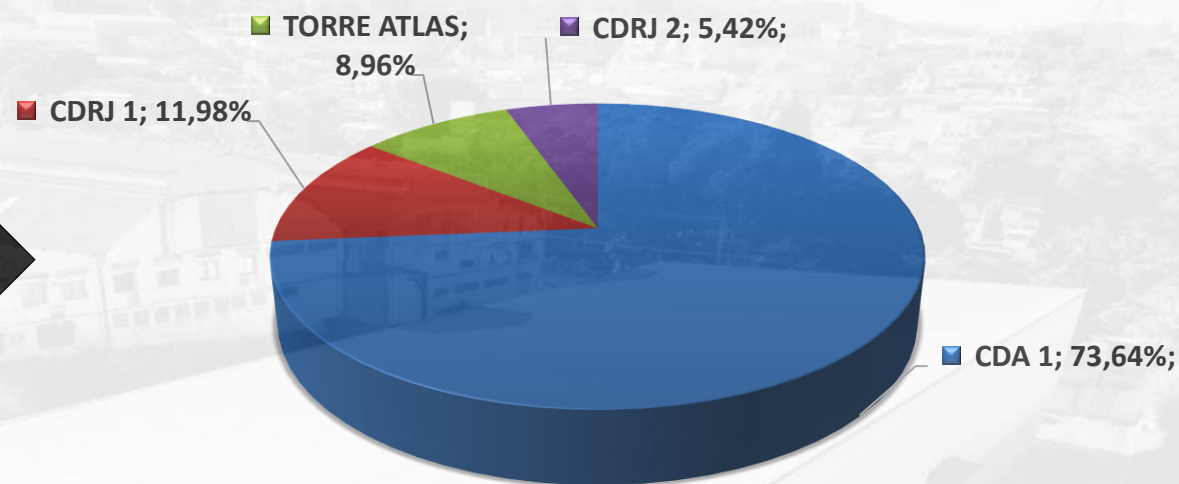
RELATÓRIO GERENCIAL – NOVEMBRO 2024

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
novembro/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\$
01/11/2024	223,30	223,80	222,22	222,75	222,73	42	9.354,66
04/11/2024	225,01	225,01	215,91	222,76	221,22	127	28.094,94
05/11/2024	217,01	222,68	217,00	222,68	219,46	104	22.823,84
06/11/2024	221,53	223,96	219,30	222,48	220,80	155	34.224,00
07/11/2024	221,42	229,49	219,25	223,88	221,38	176	38.962,88
08/11/2024	220,01	223,98	219,07	223,98	220,97	234	51.706,98
11/11/2024	221,00	223,98	219,90	223,97	222,11	520	115.497,20
12/11/2024	223,98	223,98	218,01	223,90	220,82	122	26.940,04
13/11/2024	221,00	223,18	219,58	223,18	219,91	540	118.751,40
14/11/2024	221,78	223,38	212,72	221,97	219,49	384	84.284,16
18/11/2024	221,97	221,98	215,00	219,69	218,52	121	26.440,92
19/11/2024	219,70	223,00	215,01	223,00	217,60	229	49.830,40
21/11/2024	223,00	223,90	220,99	223,27	222,60	58	12.910,80
22/11/2024	223,00	223,90	219,00	223,89	219,62	140	30.746,80
25/11/2024	218,51	223,89	218,50	223,88	221,40	34	7.527,60
26/11/2024	223,90	223,90	219,50	219,50	222,45	196	43.600,20
27/11/2024	223,89	223,89	219,50	223,87	220,72	18	3.972,96
28/11/2024	223,00	227,99	221,01	226,99	223,34	248	55.388,32
29/11/2024	227,00	227,00	220,52	223,21	222,37	39	8.672,43

Balancete Patrimonial

Cotas Emitidas ➡ 383.936

Passivo em milhares de reais

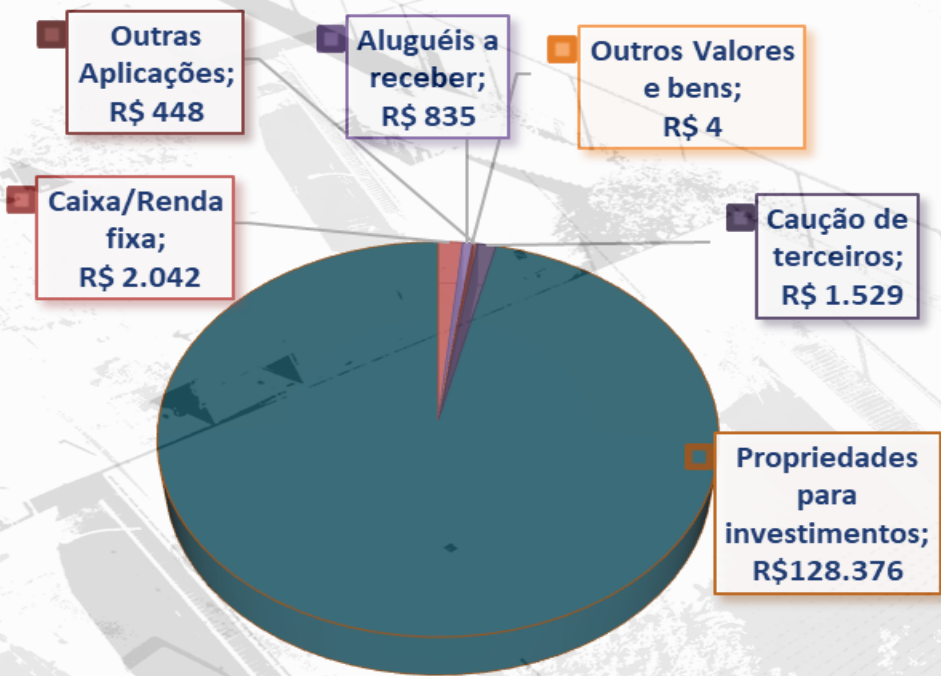


Valor da cota patrimonial
R\$ 338,1955



Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 223,21

ATIVO em milhares de reais



R\$ 133.234

Composição passivo circulante

Caução de terceiros	R\$ 1.529
Rendimentos a distribuir	R\$ 722
Contas a pagar	R\$ 631
Outros valores a pagar	R\$ 448
Taxa de administração a pagar	R\$ 59

R\$ 3.389

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	133.234
Total Passivo R\$	-3.389
P.L R\$	129.845

Distribuição de rendimentos

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 29/11/2024

Data do Pagamento: 13/12/2024

Rendimento por cota: R\$ 1,88

Período de referência: novembro/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

1,88 1,88 1,88 1,88 1,88 1,88 1,88 1,88 1,88 1,88 1,88 1,88





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-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%
out-24	R\$ 223,30	-8,85%	1,88	0,84%	R\$ 338,11	0,03%	0,56%
nov-24	R\$ 223,21	-0,04%	1,88	0,84%	R\$ 338,20	0,02%	0,56%
Total últimos 12 meses		-10,17%		9,54%		3,92%	6,89%

	DI			Selic			IFIX
Ano	12,15%		Ano	12,25%		12 meses	-1,23%
Mensal	0,96%		Mensal	0,97%		No mês	-2,11%

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>
Saldo de caixa início dos períodos	2.365.420,58	1.931.986,11
Receita de Aluguel	824.408,34	9.068.491,74
Receita de Aplicação Financeira	11.825,46	165.344,90
Receita Total	836.233,80	9.233.836,64
Taxa de administração	(58.764,83)	(646.413,16)
Despesas com taxas e tributárias	(5.539,76)	(83.294,14)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(5.022,63)	(163.502,80)
Despesas com aluguéis (container)	(3.044,44)	(32.368,88)
Outras desp. adm (Banc./Correio/Cópias)	(163,54)	(21.079,55)
Despesas manutenção e conservação de bens	-	(19.357,72)
Despesa Total	(72.535,20)	(966.016,25)
Distribuição de rendimentos	(721.799,68)	(7.939.796,48)
IR sobre distribuição de rendimentos	495,93	5.502,76
Sub Total	2.407.815,43	2.265.512,78
Investimentos	-	(238.588,16)
Outros valores não operacionais	82.335,96	463.226,77
Saldo de caixa final dos períodos	2.490.151,39	2.490.151,39

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 Sucumbênciais	R\$ 13.974,26	R\$ -		R\$ -	R\$ 13.974,26
		* TOTAL	R\$ 120.261,04	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 120.261,04

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 dez/2022	Ajuste ao Valor justo em 2023	Valor em dez/23	Benfeitorias realizadas no ano	Valor parcial em 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
TOTAL	123.520.591,88	4.600.908,12	128.121.500,00	254.967,67	128.376.467,67
Resultado por cota	321,72	11,98	333,71	0,66	334,37

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