



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

EUROPAR

(CNPJMF nº 05.437.916/0001-27)

FATO RELEVANTE

COINVALORES CVM LTDA., na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR (EURO11)**, registrado na CVM sob nº 88-4, em cumprimento à Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, republicada de 30 de março de 2023 (texto consolidado conforme alterações) e Anexo Normativo III da referida resolução, vêm por meio do presente comunicar a seus quotistas e ao mercado em geral que, como antecipado no Relatório da Administração referente ao mês de julho/25, foi formalizada a repactuação do contrato de locação do Módulo III do Galpão 1 e galpão 3 ambos localizados no CDA totalizando área de 8.622m². O novo contrato possui vigência de 5 (cinco) anos com início em 01/06/25 data a partir da qual passarão a vigorar as novas bases comerciais. Considerando o preço médio do novo contrato, a repactuação representa um aumento 50,85% em relação ao preço anterior. No relatório de julho também havíamos informado a repactuação do contrato de locação do Galpão 2 Localizado na Av. Jornalista Paulo Zingg, neste caso, considerando o mesmo critério de cálculo, o aumento foi de 48,70% em relação ao contrato anterior sendo renovado por 5 (cinco) anos com início de vigência em 01/07/25.

A administradora, visando dar maior transparência e previsibilidade aos quotistas e ao mercado em geral, consolidou as informações dos novos preços contratuais e detalhou, conforme tabela abaixo, os impactos por cota do aumento da receita e pagamento da comissão à CBRE no Fluxo de caixa do Fundo:

Meses Fluxo de Caixa	Acréscimo da receita por cota	Comissão Impacto por cota	Impacto Líquido médio mensal no período P/cota
*Impacto médio mensal período set/25 a jan/26	0,13	-0,35	-0,22
**Impacto médio mensal período fev/26 a jul/26	0,22	0,00	0,22
***Impacto médio mensal período ago/26 a jan/27	0,32	0,00	0,32
Impacto médio mensal a partir de fev/27	0,37	0,00	0,37
<u>Observações</u>			
* Em decorrência do pagamento da comissão, no período de set/25 a jan/26 o caixa sofrerá um impacto negativo de R\$ 0,22/por cota e consequentemente haverá redução na distribuição de rendimento exclusivamente neste período.			
**O acréscimo na receita por cota de decorrente da negociação de cada período tem como base o valor do aluguel antes da negociação.			
***Cabe ressaltar que os novos valores negociados sofrerão reajustes anuais conforme indexadores dos contratos.			



A partir de fevereiro/26, será acrescido ao valor do rendimento distribuído por cota no mês do agosto/25 os impactos por cota mencionados nos períodos constantes da tabela acima, entretanto, a administradora informa que, o valor efetivo da distribuição de rendimento será conhecido quando da apuração do resultado operacional no último dia de cada mês sendo distribuído 95% do resultado auferido.

Por fim, a negociação com a Locatária ocupante dos Módulos I e II do Galpão 1 com área total de 11.498,50m² está em andamento, no entanto, as partes ainda não chegaram a um consenso em relação ao preço de locação. Qualquer novidade sobre o tema será objeto de publicação de Fato Relevante.

Para maiores esclarecimentos a administradora se coloca a disposição através do e-mail admfundoimobiliario@coinvalores.com.br e Tel. 11 3035-4141.

São Paulo, 2 de setembro de 2025.

Fundo de Investimento Imobiliário Europar

COINVALORES CCVM LTDA.

(CNPJMF nº 00.336.036/0001-40)