



RELATÓRIO GERENCIAL – DEZEMBRO 2025

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR -
RESPONSABILIDADE LIMITADA (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.

Aumento de Capital

Conforme Ata de Apuração publicada em 21 de janeiro de 2026, foi aprovada, por maioria dos votos, o Aumento de Capital no montante de R\$ 8.556.282,72 (Oito milhões, quinhentos e cinquenta e seis mil, duzentos e oitenta e dois reais e setenta e dois centavos) com a emissão de 25.947 (vinte e cinco mil e novecentos e quarenta e sete novas cotas) ao preço unitário de R\$ 329,76 (trezentos e vinte e nove reais e setenta e seis centavos) tendo como base o valor patrimonial da cota do mês de nov/25.

Havendo sucesso na captação, o recurso será destinada à construção de dois galpões dentro do Centro de Distribuição Anhanguera “ CDA” com área total de 3.400m² cujo período de construção poderá variar de 14 a 16 meses.

Atualmente a administradora está tomando todas as medidas para viabilizar a oferta, neste sentido, oportunamente será divulgada as próximas etapas incluindo procedimentos, cronograma e demais informações relativos à oferta.

A íntegra da Ata de Apuração publicado dia 21 de janeiro de 2026 bem como da Carta Consulta e Material de Apoio publicados em 05 de janeiro de 2025 contendo todos os detalhes das deliberações e da operação estão disponíveis nos sites da B3/CVM www.b3.com.br, www.cvm.gov.br e Administradora através do link: <https://coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/euopar>

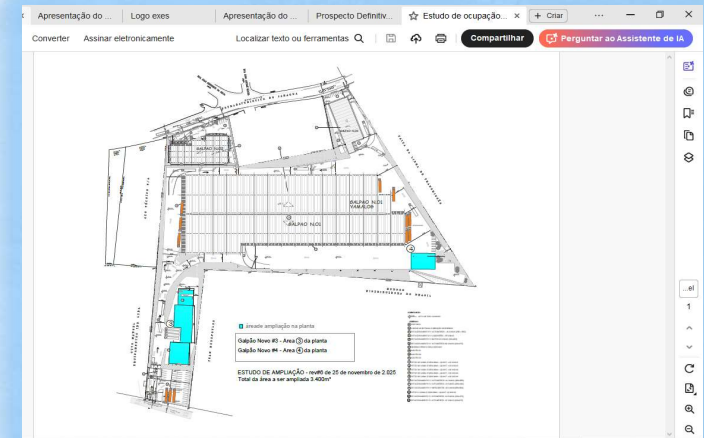
Por fim, abaixo segue as fotos contendo a possível expansão no CDA.



800/m²

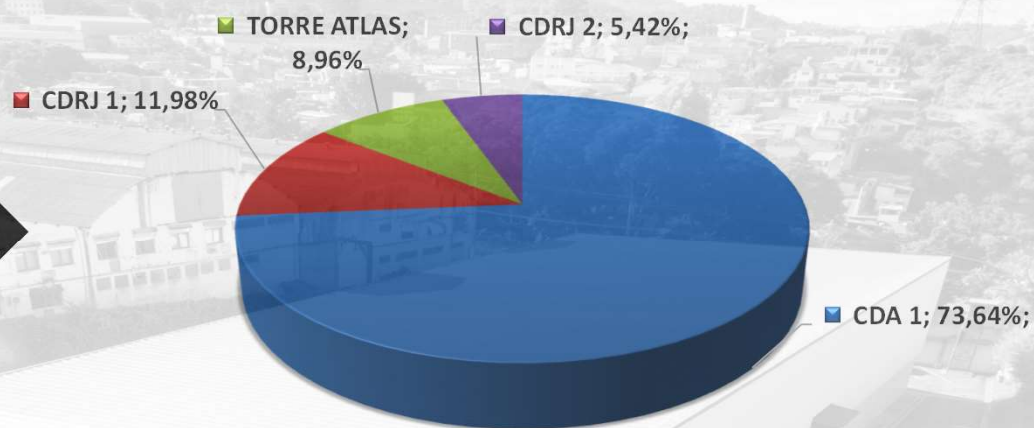


2.600/m²



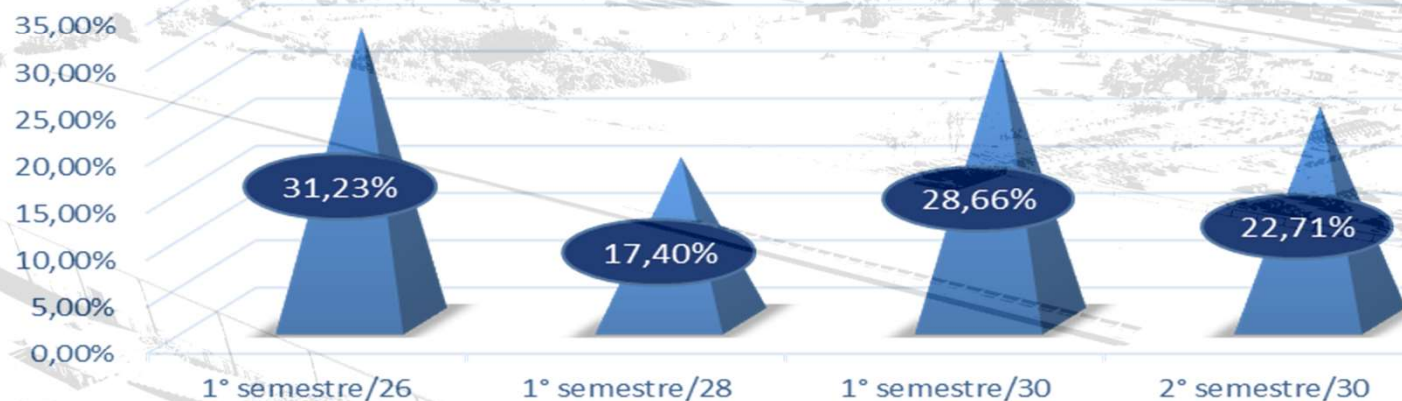
3.400/m²

Ocupação
Distribuição
dezembro/25



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 Contratos



Processo de Renovação dos Contratos de locação

Conforme Fato Relevante publicado em 26 de dezembro de 2025, foi formalizada a renovação do contrato de locação do Módulos IV do Galpão 1 localizado no CDA totalizando área de 5.061m². O novo Contrato possui vigência de 5 (cinco) anos com início em 1º de novembro 2025 data a partir da qual passou a vigorar as novas bases comerciais. Considerando o preço médio do novo contrato, a repactuação representa um aumento 31,41% em relação ao preço anterior. Os impactos no fluxo de caixa desta renovação assim como as demais informações pertinentes estão descritas no Fato Relevante acima mencionado.

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



Negociação B3

Data Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
01/12/2025	296,87	305,00	290,00	300,01	301,08	89	26.796,52
02/12/2025	317,78	317,78	301,00	308,18	306,16	36	11.021,89
03/12/2025	309,99	310,00	293,76	308,01	308,23	45	13.870,49
04/12/2025	309,49	310,00	309,49	309,70	309,72	8	2.477,78
05/12/2025	310,00	310,00	305,04	305,05	309,81	54	16.730,02
08/12/2025	305,05	310,00	280,00	290,00	295,54	265	78.318,47
09/12/2025	298,99	306,83	298,99	304,98	304,49	12	3.653,96
10/12/2025	302,99	310,00	291,00	310,00	302,32	104	31.442,13
11/12/2025	296,01	297,01	296,01	297,01	296,13	8	2.369,08
12/12/2025	306,99	307,00	270,00	286,02	279,69	1.045	292.276,52
15/12/2025	286,05	293,96	286,01	288,00	288,76	38	10.973,13
16/12/2025	297,95	297,96	290,00	290,00	294,41	9	2.649,76
17/12/2025	290,01	299,99	280,79	288,56	291,37	36	10.489,45
18/12/2025	307,00	307,00	299,94	299,94	304,65	15	4.569,87
19/12/2025	299,94	299,94	275,00	298,73	275,88	1.044	288.027,06
22/12/2025	300,00	300,00	298,72	299,45	299,58	17	5.092,96
23/12/2025	299,45	299,45	283,82	284,47	287,60	72	20.707,84
26/12/2025	285,60	299,24	285,23	285,50	291,98	19	5.547,75
29/12/2025	285,36	298,98	285,36	290,98	291,54	17	4.956,19
30/12/2025	293,89	300,00	290,98	300,00	292,66	116	33.948,69

Balancete Patrimonial

Cotas Emitidas ➡ 383.936

Passivo em milhares de reais



Valor da cota patrimonial
R\$396,9736

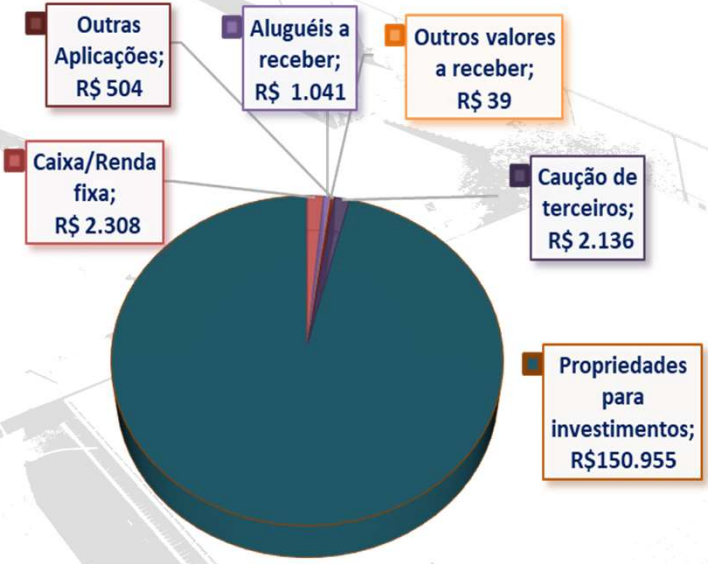


Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 300,00

Composição passivo circulante

Caução de terceiros	R\$ 2.136
Rendimentos a distribuir	R\$ 799
Contas a pagar	R\$ 1.069
Outros valores a pagar	R\$ 504
Taxa de administração a pagar	R\$ 63
	R\$ 4.571

ATIVO em milhares de reais



R\$ 156.983

R\$ 4.571

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	156.983
Total Passivo R\$	-4.571
P.L R\$	152.412

Distribuição de rendimentos

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 30/12/2025

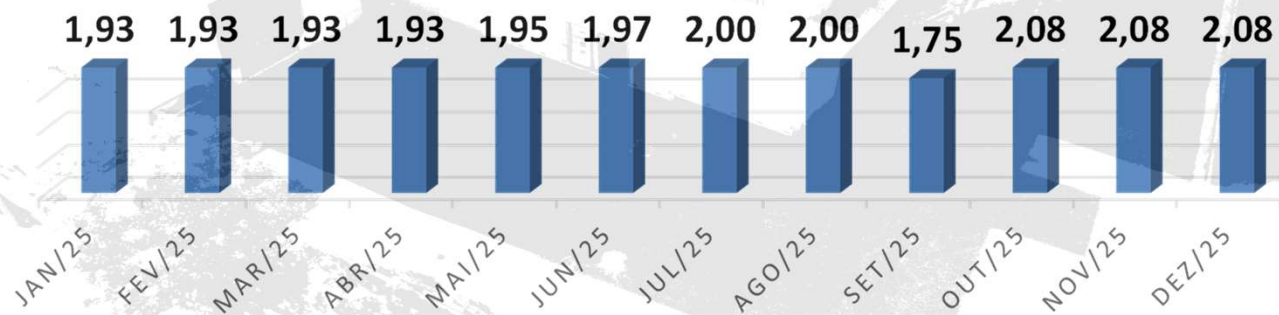
Data do Pagamento: 15/01/2025

Rendimento por cota: R\$ 2,08

Período de referência: dezembro de 2025.

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
jan-25	R\$ 222,00	3,26%	1,93	0,87%	R\$ 329,14	0,04%	0,59%
fev-25	R\$ 226,98	2,24%	1,93	0,85%	R\$ 329,21	0,02%	0,59%
mar-25	R\$ 226,73	-0,11%	1,93	0,85%	R\$ 329,31	0,03%	0,59%
abr-25	R\$ 229,80	1,35%	1,93	0,84%	R\$ 329,42	0,03%	0,59%
mai-25	R\$ 234,00	1,83%	1,95	0,83%	R\$ 329,52	0,03%	0,59%
jun-25	R\$ 238,00	1,71%	1,97	0,83%	R\$ 329,69	0,05%	0,60%
jul-25	R\$ 253,01	6,31%	2,00	0,79%	R\$ 329,85	0,05%	0,61%
ago-25	R\$ 228,98	-9,50%	2,00	0,87%	R\$ 329,74	-0,03%	0,61%
set-25	R\$ 226,00	-1,30%	1,75	0,77%	R\$ 329,97	0,07%	0,53%
out-25	R\$ 273,89	21,19%	2,08	0,76%	R\$ 329,30	-0,20%	0,63%
nov-25	R\$ 302,93	10,60%	2,08	0,69%	R\$ 329,77	0,14%	0,63%
dez-25	R\$ 300,00	-0,97%	2,08	0,69%	R\$ 396,97	20,38%	0,52%
Total últimos 12 meses		35,14%		10,09%		20,65%	7,30%

DI		Selic		IFIX	
Ano	14,90%	Ano	15,00%	12 meses	21,15%
Mensal	1,21%	Mensal	1,22%	No mês	3,14%

A posição de caixa em 31 de dezembro/25 é de R\$ 2.812.147,01 conforme detalhado abaixo:

	<u>Acumulado no mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	2.742.800,26	2.547.006,19
Receita de Aluguel	1.041.066,50	11.049.906,20
Receita de Aplicação Financeira	20.306,55	220.775,66
Receita de juros e multa	3.264,02	3.264,02
Receita Total	1.064.637,07	11.273.945,88
Despesas de serviços técnicos e especializados	(143.967,82)	(913.358,30)
Taxa de administração	(62.890,81)	(729.933,84)
Despesas com taxas e tributárias	(8.271,70)	(89.519,33)
Despesas com aluguéis (container)	(3.358,95)	(37.032,60)
Outras desp. Adm. (Banco/Correio/Cópias)	(205,80)	(9.322,17)
Despesa Total	(218.695,08)	(1.779.166,24)
Distribuição de rendimentos	(798.586,88)	(9.007.138,56)
IR sobre distribuição de rendimentos	-	164,24
Sub Total	2.790.155,37	3.034.811,51
Outros valores não operacionais	21.991,64	(222.664,48)
Saldo de caixa final dos períodos	2.812.147,01	2.812.147,01

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 encontra-se em andamento, e ao valor da ação foram acrescidas as penalidades previstas no acordo. Os executados, a empresa e sua sócia, já foram intimados para o pagamento, e atualmente 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, buscando a penhora de bens ou valores pertencentes aos executados.

A empresa encontra-se ativa. Assim, a primeira providência a ser adotada será o pedido judicial de bloqueio de valores existentes em contas bancárias. Em seguida, será requerida a penhora de bens móveis e imóveis, tanto em nome da empresa como da sócia, que figura como devedora solidária.

**Valor de mercado dos
bens integrantes do
Patrimônio Líquido**

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno, construções e benfeitorias realizadas no presente exercício totalizam R\$ 150.955.000,00 (base dezembro de 2025).

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Imóvel	Laudo em dez/24	Investimentos (Melhorais / Benfeitorias)	Valor total do Ajuste ao Valor Justo (laudo 2025)	Ajuste ao Valor Justo realizado no exercício	Valor total Propriedades Invest.dez/25
Rua Sargento Aquino/RJ - CDRJ 1	5.285.984,00		5.285.984,00	598.016,00	5.884.000,00
Rodovia Anhanguera/SP - CDA 3	6.227.811,11	8.338,88	6.236.149,99	1.111.929,70	7.348.079,69
Rodovia Anhanguera/SP - CDA 2 Av. Paulo Zing	6.240.724,61	160.469,52	6.401.194,13	1.786.806,08	8.188.000,21
Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo I	23.299.444,00	39.689,08	23.339.133,09	5.574.347,54	28.913.480,63
Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo II	15.112.211,49	5.697,86	15.117.909,35	3.604.846,29	18.722.755,64
Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo III	23.410.792,50	39.689,64	23.450.482,14	8.863.919,74	32.314.401,88
Rodovia Anhanguera/SP - CDA Módulo IV	19.148.326,53	28.188,79	19.176.515,32	3.875.766,63	23.052.281,95
Torre de Elevadores - SP/AV. Interlagos	14.501.435,00		14.501.435,00	268.565,00	14.770.000,00
Rua Comandante Vergueiro/RJ - CDRJ 2	11.585.944,00		11.585.944,00	176.056,00	11.762.000,00
TOTAL	124.812.673,24	282.073,77	125.094.747,02	25.860.252,98	150.955.000,00
Resultado por cota	325,09	0,73	325,82	67,36	393,18

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

Metodologia

Para determinar o valor justo dos ativos classificados como Propriedade para Investimentos no patrimônio do Fundo, foram utilizadas diferentes metodologias de avaliação.

Para os ativos situados em São Paulo (“Galpão CDA 1, 2 e 3”) e no Rio de Janeiro (“Galpão CDRJ 1 e CDRJ 2”), aplicou-se o Método de Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado. Para os Módulos I e II do Galpão Localizado no CDA, a Avaliadora considerou uma taxa de desconto de 9,75%. Para os Módulos III, IV, Galpões III do CDA e Galpão II da Paulo Zing a avaliadora considerou uma taxa de desconto de 9,50%. Para os Galpões do Rio de Janeiro a avaliadora considerou uma taxa de desconto de 9,75%. Já para a Torre de Testes de Elevadores, localizada em Interlagos, foi adotada exclusivamente a Metodologia Evolutiva.

Adicionalmente, na elaboração do fluxo de caixa descontado, seguiram-se 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;
- 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.

Lista de
prestadores
de serviços

Nome	CNPJ	Serviço	Periodicidade
Furtado e Neto Advogados	04.158.467/0001-15	Advocacia	Esporádico
Cushman & Wakefield Negócios Imobiliárias Ltda.	11.038.935/0001-83	Avaliação	Esporádico
Confiance Auditores	05.452.311/0001-05	Auditoria	Contrato
NG Consultoria Projetos e Arquitetura Ltda	03.233.708/0001-80	Consultoria Imobiliária	Contrato