



**RELATÓRIO GERENCIAL – MAIO DE 2026**

**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.

## Início das Obras

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.

A oferta pública, realizada através do Rito Automático e destinada a investidores profissionais, foi encerrada com sucesso por meio da captação do montante total nos termos do Anúncio de Encerramento da oferta publicado em 26 de fevereiro de 2026, desta forma, a administradora já iniciou a mobilização para construção dos dois galpões dentro CDA com área total de 3.400m<sup>2</sup> cujo período de construção poderá variar de 14 a 16 meses. Neste momento estamos em fase de obtenção das licenças, projetos, topografia e demais atividades preliminares. Cabe esclarecer que o período para obtenção de licenças, projetos executivos, topografia dentre outras atividades iniciais fazem parte da Fase 1 do cronograma da obra, portanto, embora ainda não se iniciou a obra física, a obra está avançando conforme planejado.

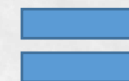
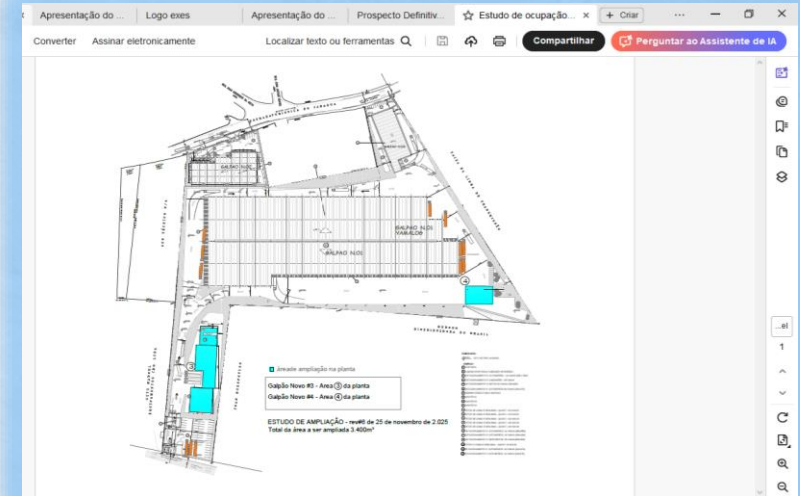
**Abaixo segue a expansão no CDA.**



800/m<sup>2</sup>

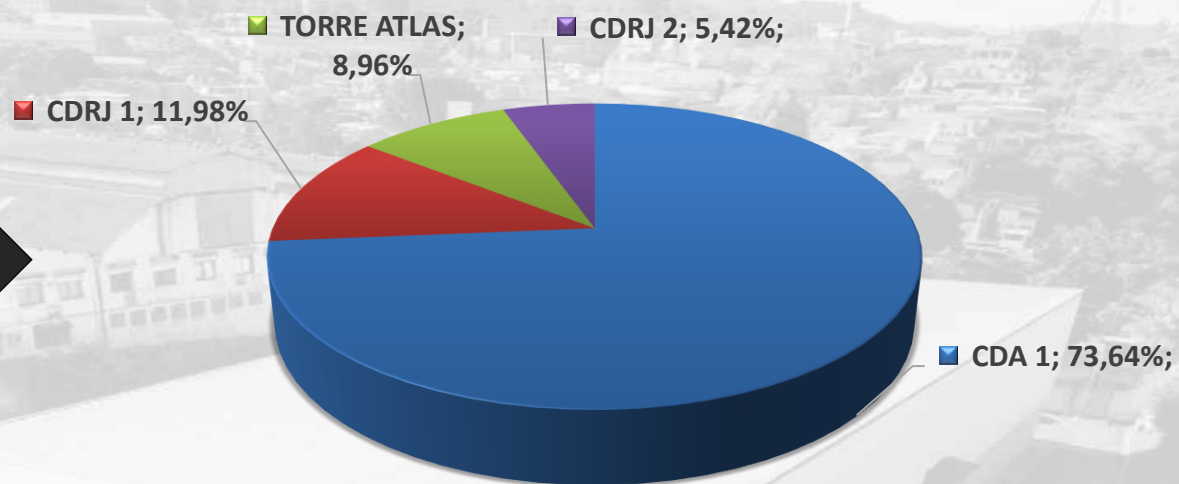


2.600/m<sup>2</sup>



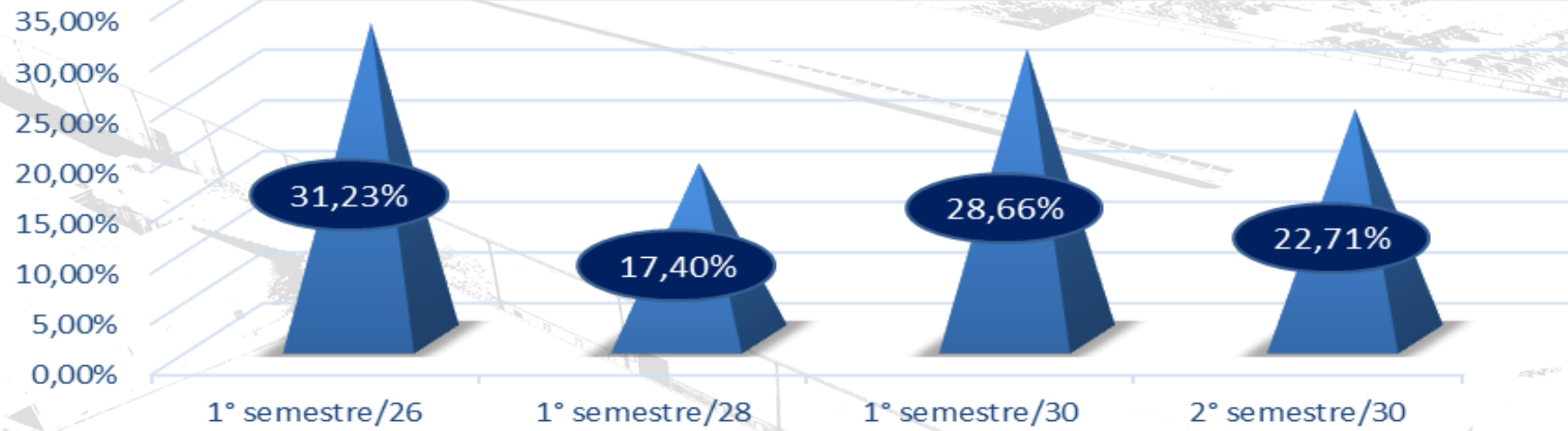
3.400/m<sup>2</sup>

Ocupação  
Distribuição  
maio/26



Imóvel	Quantidade Locatários	ABL m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	100
CDA -2 Av. Paulo Zingg	1	1.929,40	Típico	0%	10 m	5 ton/m <sup>2</sup>	100
CDA -3	1	1.497,00	Típico	0%	10 m	5 ton/m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	100
CDRJ -2 Rua Com. Vergueiro Cruz, 206	1	4.409,51	Típico	0%	10 m	5 ton/m <sup>2</sup>	100
<b>TOTAL</b>		<b>36.813,64</b>					<b>100</b>

# Cronograma 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, 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\$
04/05/2026	329,00	330,00	321,56	330,00	326,51	101	32.977,56
05/05/2026	335,00	353,69	335,00	353,69	347,95	129	44.886,79
06/05/2026	370,00	370,00	345,00	350,00	350,88	120	42.106,21
07/05/2026	364,99	364,99	350,01	350,01	351,14	22	7.725,25
08/05/2026	345,00	350,00	342,43	342,43	345,42	51	17.616,75
11/05/2026	342,43	342,43	337,96	337,96	340,48	36	12.257,52
12/05/2026	337,96	342,43	337,96	341,00	342,15	72	24.635,15
13/05/2026	342,43	342,43	342,43	342,43	342,43	8	2.739,44
14/05/2026	335,00	342,43	330,00	342,43	335,06	1.023	342.772,46
15/05/2026	342,43	342,43	330,00	342,43	340,48	25	8.512,03
18/05/2026	321,55	342,43	321,55	339,00	336,48	44	14.805,46
19/05/2026	321,55	342,43	321,55	332,00	335,48	74	24.826,06
20/05/2026	342,43	342,43	320,01	339,01	339,69	768	260.884,64
21/05/2026	339,01	339,01	320,00	339,01	332,36	253	84.089,32
22/05/2026	335,00	341,00	335,00	340,00	339,30	91	30.876,87
25/06/2026	340,00	342,42	325,33	340,99	339,20	124	42.061,71
26/06/2026	326,00	337,99	326,00	337,99	330,76	61	20.176,96
27/06/2026	330,00	342,43	325,32	330,00	334,01	313	104.547,17
28/06/2026	327,00	342,44	325,31	342,44	331,66	56	18.573,14
29/06/2026	342,44	359,56	342,44	349,90	352,66	58	20.454,39

# Balancete Patrimonial

Cotas Emitidas ➔ 409.883

Passivo em milhares de reais

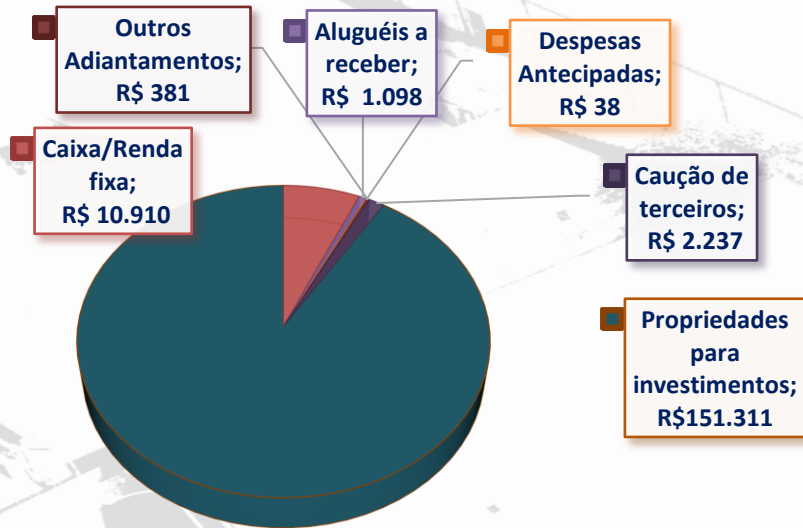


Valor da cota patrimonial  
R\$ 394,1145



Valor da cota de mercado  
De fechamento R\$ 349,90

ATIVO em milhares de reais



R\$ 165.975

## Composição passivo circulante

Contas a pagar	R\$ 602
Caução de terceiros	R\$ 2.237
Rendimentos a distribuir	R\$ 1.004
Outros valores a pagar	R\$ 528
Taxa de administração a pagar	R\$ 63

R\$ 4.434

## Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	165.975
Total Passivo R\$	-4.434
P.L R\$	161.541

## Distribuição de rendimentos

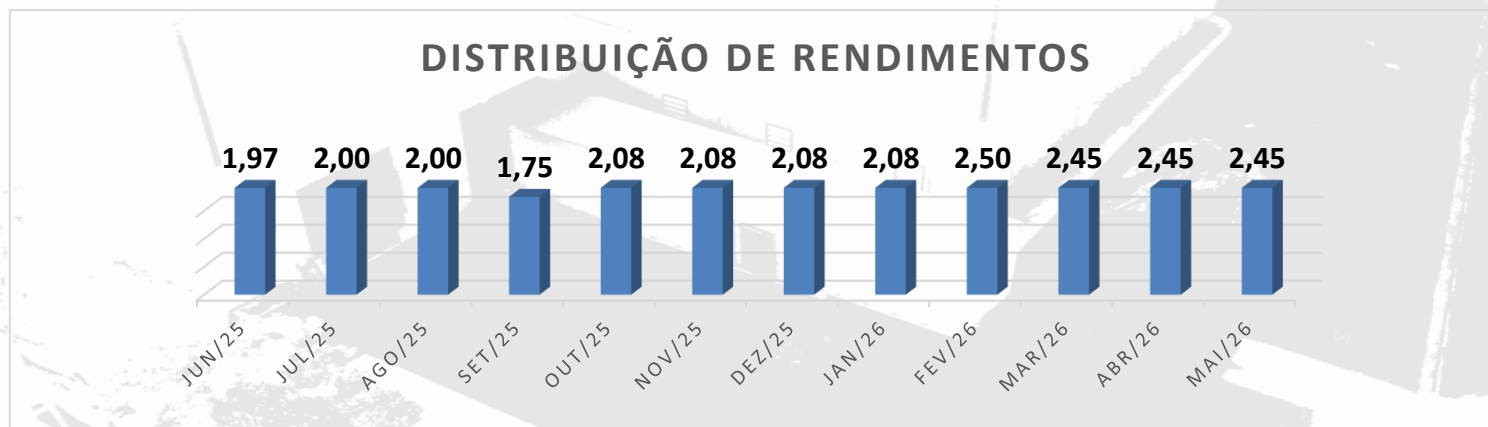
Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 29/05/2026

Data do Pagamento: 15/06/2026

Rendimento por cota: R\$ 2,45

Período de referência: maio de 2026.

*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.*



# 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
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%
jan-26	R\$ 330,90	10,30%	2,08	0,63%	R\$ 397,60	0,16%	0,52%
fev-26	R\$ 326,99	-1,83%	2,50	0,76%	R\$ 397,82	-1,04%	0,63%
mar-26	R\$ 320,99	-1,83%	2,45	0,76%	R\$ 393,67	-1,04%	0,62%
abr-26	R\$ 329,00	2,50%	2,45	0,74%	R\$ 393,91	0,06%	0,62%
mai-26	R\$ 349,90	6,35%	2,45	0,70%	R\$ 394,11	0,05%	0,62%
<b>Total últimos 12 meses</b>		<b>49,53%</b>		<b>9,39%</b>		<b>19,60%</b>	<b>7,38%</b>
	DI			SELIC			IFIX
Ano	14,15%		Ano	14,25%		12 meses	11,30%
Mensal	1,05%		Mensal	1,06%		No mês	-1,33%

**A posição de caixa em 31 de maio de 2026 é de R\$ 10.909.501,65 conforme detalhado abaixo:**

	<u>Acumulado no mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	11.128.249,19	2.812.147,01
Receita de Aluguel	1.098.398,71	5.434.661,34
Receita de Multa e Juros	-	8.464,97
Receita de Aplicação Financeira	118.852,41	361.112,23
<b>Receita Total</b>	<u>1.217.251,12</u>	<u>5.804.238,54</u>
Taxa de administração	(62.890,81)	(314.454,05)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(22.003,68)	(452.977,46)
Despesas com taxas e tributárias	(43.667,36)	(98.283,33)
Despesas com aluguéis (container)	(3.136,84)	(15.684,20)
Manut.serv. área comum	-	(4.085,52)
Outras desp. Adm. (Banco/Correio/Cópias)	(6.192,54)	(11.471,23)
<b>Despesa Total</b>	<u>(137.891,23)</u>	<u>(896.955,79)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(1.004.948,35)</u>	<u>(4.564.690,46)</u>
IR sobre distribuição de rendimentos	<u>2,94</u>	<u>100,67</u>
<b>Sub Total</b>	<b>11.202.663,67</b>	<b>3.154.839,97</b>
Outros valores não operacionais	(293.162,02)	(801.621,04)
Integralização - 3º emissão	-	8.556.282,72
<b>Saldo de caixa final dos períodos</b>	<b>10.909.501,65</b>	<b>10.909.501,65</b>

## Inadimplência e acordo de parcelamento

Imóvel	Área m <sup>2</sup>	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\$ -	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\$ -	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 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
<b>TOTAL</b>	<b>124.812.673,24</b>	<b>282.073,77</b>	<b>125.094.747,02</b>	<b>25.860.252,98</b>	<b>150.955.000,00</b>
<b>Resultado por cota</b>	<b>325,09</b>	<b>0,73</b>	<b>325,82</b>	<b>67,36</b>	<b>393,18</b>

# 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
CBRE Consultoria do Brasil LTDA	51.718.575/0001-85	Consultoria	Esporádico