

Demonstrações financeiras
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 05.437.916/0001-27
(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

Em 31 de dezembro de 2025
Com Relatório dos Auditores Independentes
sobre as demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 05.437.916/0001-27

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....1

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstrações das posições financeiras5

Demonstrações dos resultados.....6

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido7

Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto8

Notas explicativas às demonstrações financeiras9

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Europar – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Europar – Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Europar – Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 31 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para os assuntos abaixo, as descrições de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, são apresentados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía 99,05% de seu patrimônio líquido representado por propriedades para investimento cuja mensuração a valor justo se dá através de laudo de avaliação elaborado por empresa contratada pelo Fundo. Devido ao fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (ii) analisamos a exatidão dos dados sobre a propriedade para investimento fornecidos pela Administração do Fundo; (iii) revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo; (iv) realizamos análise das matrículas para teste de existência das unidades (v) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência, mensuração e/ou divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº 17; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo de continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 30 de março de 2026

Confiance Auditores Independentes
CRC-SP Nº 2SP022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira
Contador
CRC-SP Nº 1SP094178/O-3

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 05.437.916/0001-27

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

BALANÇO PATRIMONIAL
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	31/12/2025	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	11	0,01	6	0,00
Títulos de renda fixa	4	2.297	1,51	2.089	1,65
Aplicações financeiras renda fixa		2.313	1,52	2.099	1,66
(-) Provisão IRRF		(16)	-0,01	(10)	-0,01
Outras contas a receber	4	1.080	0,70	835	0,66
Contas a receber de aluguéis	5	1.041	0,68	835	0,66
Contas a receber de aluguéis pendentes	5	77	0,05	77	0,06
(-) Provisão para perdas e devedores duvidosos	5	(77)	-0,05	(77)	-0,06
Outros valores a receber	6	83	0,05	44	0,03
(-) Provisão para perdas e devedores duvidosos	6	(44)	-0,03	(44)	-0,03
Total do ativo circulante		3.388	2,22	2.930	2,31
Não circulante					
Depósito em caução de clientes		2.137	1,40	1.541	1,22
Aplicação de caução de clientes		2.141	1,40	1.543	1,22
(-) Provisão IRRF		(4)	0,00	(2)	0,00
Outras aplicações em renda fixa	7	504	0,33	452	0,36
Outras aplicações em renda fixa		507	0,33	453	0,36
(-) Provisão IRRF		(3)	0,00	(1)	0,00
Propriedade para Investimentos	8	150.955	99,05	124.573	98,62
Imóveis acabados		67.026	43,98	53.090	42,03
Terrenos		83.929	55,07	71.483	56,59
Equipamentos de uso		-	0,00	239	0,19
Sistemas de Segurança		-	0,00	239	0,19
Total do ativo não circulante		153.596	100,78	126.805	100,39
Total do ativo		156.984	103,00	129.735	102,70
Passivo e Patrimônio líquido					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	799	0,53	733	0,57
Outras contas a pagar		1.069	0,70	628	0,50
Taxa de administração		63	0,04	58	0,05
Total do passivo circulante		1.931	1,27	1.419	1,12
Não circulante					
Depósito em caução de clientes		2.137	1,40	1.541	1,22
Aplicação de caução de clientes		2.141	1,40	1.543	1,22
(-) Provisão IRRF		(4)	0,00	(2)	0,00
Outros valores a pagar		504	0,33	452	0,36
Impostos à pagar		507	0,33	453	0,36
(-) Provisão IRRF		(3)	0,00	(1)	0,00
Total do passivo não circulante		2.641	1,73	1.993	1,58
Patrimônio líquido	10				
Cotas de Investimentos Integralizadas		40.500	26,57	40.500	32,06
Constituição de reservas		111.912	73,43	85.823	67,94
Total do patrimônio Líquido		152.412	100,00	126.323	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		156.984	103,00	129.735	102,70

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ 05.437.916/0001-27**

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receitas operacionais			
Propriedade para investimentos			
Receitas de aluguéis	5 e 8	11.256	9.914
Ajuste ao valor justo		25.860	-
Despesas com manutenção e conservação	11	(3)	(18)
Resultado líquido das propriedades para investimentos		37.113	9.896
Outras Receitas/Despesas			
Renda de aplicações financeiras		221	178
Outras receitas operacionais		4	-
Ajuste ao Valor Justo	8	-	(3.564)
Despesas com serviços técnicos especializados	12	(1.303)	(167)
Despesas com taxa de administração	13	(734)	(705)
Despesas com taxas e tributos	14	(93)	(85)
Despesas com aluguéis de equipamentos		(37)	(36)
Outras despesas administrativas		(10)	(23)
Despesas de Provisão para perdas e devedores duvidosos		-	(120)
		(1.952)	(4.522)
Resultado líquido do exercício		35.161	5.374
Quantidade de quotas		383.936	383.936
Lucro líquido por quota		91,58	14,00

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ 05.437.916/0001-27**

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Constituição de Reserva	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023	40.500	89.122	-	129.622
Lucro líquido do exercício	-	-	5.374	5.374
Constituição de reservas	-	5.374	(5.374)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(8.673)	-	(8.673)
Em 31 de dezembro de 2024	40.500	85.823	-	126.323
Lucro líquido do exercício	-	-	35.161	35.161
Constituição de reservas	-	35.161	(35.161)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	(9.072)	-	(9.072)
Em 31 de dezembro de 2025	40.500	111.912	-	152.412

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ 05.437.916/0001-27**

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (MÉTODO DIRETO)**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas de aluguel	11.050	9.903
Rendimento de aplicações financeiras	220	178
Receita de multa e juros	3	-
Pagamento de taxa de administração	(730)	(705)
Pagamento com despesas de taxas e tributária	(69)	(69)
Pagamento consultoria técnica	(823)	(64)
Pagamento de taxa de custódia	(40)	(40)
Pagamento com aluguéis de equipamentos	(37)	(35)
Pagamento advocatícios	(19)	(32)
Pagamento com serviços de avaliação	(24)	(23)
Pagamento com auditoria	(7)	(22)
Pagamento de taxa CVM	(20)	(20)
Pagamento com custas judiciais	-	(16)
Pagamento de manutenção e conservação de bens	-	(13)
Pagamento com despesas administrativas	(10)	(6)
Caixa líquido das atividades operacionais	9.494	9.036
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos	(9.007)	(8.661)
Outros valores não operacionais	24	479
Caixa líquido das atividades de financiamento	(8.983)	(8.182)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Investimentos realizados	(246)	(239)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(246)	(239)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	265	615
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2.547	1.932
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	2.812	2.547
Aumento/Redução de caixa e equivalente de caixa	265	615
Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro/(prejuízo) do exercício	35.161	5.374
Outras contas a receber/a pagar	193	98
Ajuste ao valor justo	(25.860)	3.564
Caixa líquido das atividades operacionais	9.494	9.036

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 05.437.916/0001-27

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O **Fundo de Investimento Imobiliário Europar – Responsabilidade Limitada (“Fundo”)** foi constituído em 5 de dezembro de 2002, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472, de 31 de outubro de 2008 revogada pelo Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, republicada de 30 de março de 2023 (texto consolidado conforme alterações), teve sua autorização concedida por esta autarquia (CVM) para início de suas operações em 10 de dezembro de 2002, com o objetivo de captar recursos para a aquisição de bens imóveis comerciais e industriais de alto padrão de acabamento, destinados à locação de longo prazo, ou direitos a eles relativos, construção e incorporação, bem como para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

O Fundo é destinado a Investidores em geral e possui uma única classe de cotas. O Fundo é listado na B3 cujas cotas são negociadas em bolsa de valores operacionalizada pela B3.

2. Base de elaboração e apresentação da demonstração financeira

As presentes demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nos 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

a) Base de Mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados. As informações sobre julgamentos críticos referentes às

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 05.437.916/0001-27

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na Nota Explicativa nº 8 - Propriedades para investimento.

3. Principais práticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

b. Ativos financeiros imobilizados

i. De aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário, conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

c. Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado. O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso, conforme o seu propósito. Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

d. Outros ativos e passivos circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 05.437.916/0001-27

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

e. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes. Reconhecimento de receitas e despesas nos resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

f. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas totalmente subscritas e integralizadas na data de encerramento do exercício.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Estão representados substancialmente por disponibilidades em moeda nacional através do saldo em conta corrente, em títulos de renda fixa cuja carteira é composta por títulos públicos federais e Fundo de renda fixa com liquidez diária classificadas na categoria “Valor justo por meio do resultado”, cuja posição em 31 de dezembro de 2025 e 2024 está representada, conforme segue:

	2025	
	Vencimento	Valor
Bancários (conta corrente)	-	11
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T.	01/09/29	1.676
Fundo de Renda Fixa	-	637
(-) Prov. IRRF	-	(16)
		2.308
	2024	
	Vencimento	Valor
Bancários (conta corrente)	-	6
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T.	01/03/29	787
Fundo de Renda Fixa	-	570
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T.	01/03/26	379
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T.	01/03/28	252
Letras Financeiras do Tesouro – L.F.T.	01/03/27	111
(-) Prov. IRRF	-	(10)
		2.095

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 05.437.916/0001-27

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas.

5. Contas a receber de aluguéis

Representados pelos saldos de aluguéis a receber no montante de R\$ 1.041 (R\$ 835 em 2023) referente à locação das áreas ocupadas, cujos valores são reajustados anualmente pelo IGP-M/FGV com exceção a um contrato que é reajustado pelo IPC-Fipe, o Fundo auferiu, no exercício, receita de locação no montante de R\$ 11.256 (R\$ 9.914 em 2024).

O montante de R\$ 77 classificado como contas a receber de aluguéis pendentes refere-se ao saldo de aluguéis em atraso, acrescido dos encargos contratuais, relativo aos meses de março e abril/23 do locatário que devolveu o galpão III, localizado no CDA na Rodovia Anhanguera, km 17 em São Paulo, em 30 de abril de 2023. Em meados do ano de 2023 o Fundo e a empresa firmaram um acordo de parcelamento da dívida, no entanto, a empresa não pagou as parcelas, razão pela qual, o Fundo ingressou com ação de execução para recebimento dos valores a receber. Em atendimento as boas práticas contábeis e de acordo com as normativas contábeis o Fundo registrou a provisão para perdas de 100% dos valores a receber. Maiores detalhes do processo estão descritos na nota nº 15 abaixo.

6. Outros valores a receber

A composição do montante de R\$ 83, está segregado da seguinte forma; (i) R\$ 44 refere-se aos encargos locatícios (taxa de condomínio, IPTU e seguros), custas judiciais e honorários sucumbenciais referentes a empresa que desocupou o galpão III do CDA em 30/04/2023. Conforme informado na nota 5 acima, em razão da inadimplência da antiga locatária, o Fundo entrou com ação de execução para recebimento do valor bem como registrou a provisão para perda de 100% do valor. Maiores detalhes do processo estão descritos na nota nº 15 abaixo, (ii) R\$ 39 foi recebido e baixado no exercício de 2026.

7. Outros valores a receber classificados no não circulante

O montante de R\$ 504 (R\$ 452 em 2024) classificado como outras aplicações de renda fixa refere-se ao valor recebido correspondente a algumas parcelas do IPTU/24 por parte dos locatários do CDA, ocorre que tal recurso já tinha sido pago para PMSP e a administradora não identificou quem foi o responsável pelo pagamento. Importante mencionar como funciona o sistema de cobrança do IPTU, o Fundo emite o boleto para pagamento pelos usuários, e após recebimento, efetua o pagamento junto a prefeitura, neste sentido, quando do pagamento a Prefeitura, o sistema informou que as parcelas já tinham sido quitadas e que não há saldo a pagar por parte do Fundo, assim, até que essa situação esteja esclarecida ou, se for o caso, até que haja uma conclusão, o administrador manterá o recurso no ativo não circulante pelo período de no mínimo 5 anos.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 05.437.916/0001-27

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

8. Propriedades para investimentos

8.1. Movimentação

LAUDO DE AVALIAÇÃO						
Imovel/Locatário		Valor de mercado laudo 2024	Investimentos (melhorias/benfeitorias)	Total Parcial em 2025	Valorização Ajuste ao Valor justo	Valor Atual laudo dez/25
CDRJ I e II Rio de Janeiro	Terreno R\$	6.687	-	6.687	195	6.882
	Edificações	10.190	-	10.190	579	10.769
CDA I, II e III - São Paulo	Terreno R\$	53.352		53.352	12.315	65.667
	Edificações	39.849	522	40.371	12.502	52.873
Elevadores/AV. Interlagos	Terreno R\$	11.444	-	11.444	-64	11.380
	Edificações	3.051	-	3.051	333	3.384
TOTAL		124.573	522	125.095	25.860	150.955
Resultado por cota		324,46	1,36	325,82	67,35	393,18

De acordo com a avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield, uma das maiores empresas do setor imobiliário, o valor de mercado do empreendimento incluindo terreno e construções totalizam **R\$ 150.955** - base dezembro de 2025 (R\$ 124.573 em 2024), havendo, portanto, uma variação positiva na conta ajuste ao valor justo de **R\$ 25.860**.

Composição

Abaixo a composição analítica dos investimentos imobiliários em 31 de dezembro de 2025 e 2024, que perfazem área total de terrenos de 80.194,25m² e total de Área Bruta Locável “ABL” de 36.813.64m² e produziram receita de aluguéis no montante de R\$ 11.256 (R\$ 9.914 em 2024):

8.2. Composição analítica dos investimentos imobiliários

Descrição de Imóveis	Área Construída m²	Percentual de Participação %
GALPÃO 1 MÓDULO I	6.974,50	18,95%
GALPÃO 1 MÓDULO II	4.524,03	12,29%
GALPÃO 1 MÓDULO III	7.125,10	19,35%
GALPÃO 1 MÓDULO IV	5.061,00	13,75%
GALPÃO 2	1.929,40	5,24%
GALPÃO 3	1.497,00	4,07%
CDRJ - GALPÃO I	4.409,51	11,98%
CDRJ - GALPÃO II	1.995,10	5,42%
TORRE ELEVADORES	3.298,00	8,95%
TOTAL	36.813,64	100,00%

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 05.437.916/0001-27

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

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; 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.

Incertezas em relação as premissas adotadas na avaliação

Avaliações com base em projeções de fluxo de caixa – O valor justo obtido nesse tipo de avaliações está sujeito a variações e seu resultado pode ser significativamente diferente em caso de alienação ou aluguel desses ativos. O valor justo apurado está sujeito a: i) as estimativas de receitas e custos, que podem não se concretizarem nos valores estimados, ii) as taxas de juros virem a ser diferentes das estimadas, entre outros fatores que podem alterar o valor encontrado.

9. Distribuição do resultado

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, distribuirá aos cotistas, a título de remuneração, no mínimo 95% dos lucros apurados no mês imediatamente anterior. A distribuição dos resultados líquidos será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos advindo dos bens e direitos do Fundo, subtraídas todas as despesas e encargos que incidirem no mês de competência.

A distribuição leva em consideração o lucro líquido ajustado por itens que não representam desembolso de caixa. Os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos à incidência de imposto de renda retido na fonte.

Contas a receber/pagar (variação das contas ativas/passivas) refere-se às provisões que não impactaram o resultado financeiro e, portanto, não faz parte da base para apuração do resultado que deve obedecer a apuração segundo o regime de caixa. Ademais, a distribuição

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 05.437.916/0001-27

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

de rendimentos efetuada obedeceu ao limite estabelecido na Lei, qual seja, distribuição de 95% do resultado.

No exercício foi destinado aos quotistas a título de distribuição de resultados o montante de R\$ 9.072 representando aproximadamente 7,05% do Patrimônio Líquido Médio (R\$ 8.673 representando 6,70% em 2024). O saldo de rendimentos a distribuir para o próximo exercício é de 799. O PL médio do exercício é R\$ 128.647.

Memória de Cálculo do rendimento a distribuir conforme Ofício-Circular nº 1/2024/CVM/SSE/SNC:

	Exercício	1º semestre/25
Lucro segundo regime de caixa (financeiro)	9.494	4.682
Rendimentos à Distribuir exercício anterior (provisão)	733	733
Rendimentos Efetivamente Pagos ref. exercício anterior	(733)	(733)
Rendimentos Efetivamente Pagos no exercício	(8.274)	(3.713)
Rendimentos declarados pagos em jan/26 / jul/25	(798)	(756)
Saldo não distribuído	422	213
Perc.% saldo não distribuído	4,44%	4,55%

% Rendimento declarado sobre o lucro do caixa		
Lucro segundo regime de caixa (financeiro)	9.494	4.682
Rendimentos efetivamente pagos e declarados	(9.072)	(4.469)
Perc% rendimentos declarados sobre o lucro financeiro	95,56%	95,45%

Abaixo segue a tabela em observância aos itens b) e c) do inciso XI do artigo 24 da IN CVM 516:

Período	Quantidade de Cotas Integralizadas	Rendimentos Distribuídos no exercício
jan/25 - dez/25	383.936	(9.072)
Média ponderada das cotas	383.936	383.936
Resultado do Período	35.161	-
Resultado por cota considerando a média ponderada das cotas integralizadas	91,58	23,63
Valor da Cota Patrimonial fim exercício	396,97	396,97
%Resultado por cota considerando a média ponderada das cotas integralizadas/Cota Patrimonial	23,07%	5,95%

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 05.437.916/0001-27

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

10. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido está representado por 383.936 cotas com valor patrimonial de R\$ 396,9736 cada uma, totalizando R\$ 152.412, e em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido está representado por 383.936 cotas com valor patrimonial de R\$ 329,0210 cada uma, totalizando R\$ 126.323.

11. Despesas com manutenção e conservação

As despesas com manutenção e conservação estão assim demonstradas:

	2025	2024
Centro de Distribuição Anhanguera - CDA	(3)	(18)
	(3)	(18)

12. Despesas com serviços técnicos especializados

	2025	2024
Consultoria Técnica/Imobiliária	(1.169)	(63)
Advogados	(52)	(28)
Taxa de custódia	(40)	(40)
Avaliação de ativos	(27)	(21)
Auditoria	(15)	(15)
	(1.303)	(167)

13. Taxa de administração

A título de remuneração pela Gestão e Administração do Fundo, a Administradora receberá taxa de administração equivalente a 5% ao mês sobre a receita bruta auferida pelo Fundo, observado o valor mínimo de R\$ 30.000 por mês, valor este, que será corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). A despesa com taxa de administração em 31 de dezembro de 2025, foi de R\$ 734 representando 0,54% do patrimônio líquido médio. Em 31 de dezembro de 2024, foi de R\$ 705, que representa 0,57% do patrimônio líquido médio. Atualmente a taxa de administração cobrada corresponde ao valor mínimo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 05.437.916/0001-27

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

14. Despesas com taxas e tributos

	2025	2024
I.R sobre aplicações financeiras	(49)	(39)
Taxa CVM	(20)	(20)
Taxa anuidade B3	(17)	(13)
Tributos Estaduais	-	(9)
Taxa Andima	(4)	(4)
Tributos Federais	(3)	-
	(93)	(85)

15. Demandas judiciais

Nº do Processo: 1012232-49.2022.8.26.0004

Tipo de Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. X Sharplog
Soluções Logísticas Sociedade Unipessoal Ltda.

Localização: 1ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa da Comarca de São Paulo/SP^{3a}
Sessão de Direito Privado do TJSP

Início: 19/08/2022

Probabilidade de Êxito: Provável

Valor Econômico Estimado/Discutido: R\$ 292.518,17 (em agosto/2022)

* Valores sujeitos a eventuais acréscimos decorrentes de atualizações monetárias e condenações judiciais

Resumo: Trata-se de execução de título extrajudicial em razão da inadimplência da Ré em relação aos débitos advindos do Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial formalizado em 20/09/2019.

As partes comunicaram a formalização de acordo no dia 20/12/2022, homologado via sentença no dia 17/01/2023, ficando a credora intimada a juntar aos autos cópia da documentação dos veículos ofertados como garantia, a fim de se oficializar o Detran/SP

As partes aditaram o acordo em 30/05/2023, tendo a credora reiterado a documentação do veículo Volvo VM 310 placas EYU7A07 no dia 01/06/2023 para expedição de ofício ao Detran/SP. Aditamento foi homologado em 20/06/2023 e Ofício ao Detran/SP expedido em 07/08/2023.

Diante do descumprimento do acordo por parte da Sharplog, a Coinvalores pediu o prosseguimento da execução em 13/11/2023, tendo sido intimada a devedora para pagamento em 24/11/2023.

Em 15/02/2024 a Coinvalores apresenta o valor atualizado da dívida e pleiteou o prosseguimento da execução. Pedido ratificado em 09/04/2024.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 05.437.916/0001-27

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Em 07/05/2024 foi determinada a expedição de ofício ao Detran, pedindo informações sobre venda/transfêrencia do veículo Volvo VM 310 placas EYU7A07. Foram também deferidas as buscas de Sisbajud na qual restaram bloqueados o valor de R\$ 3.077,49, além da inclusão do nome dos Executados via Serasajud no cadastro restritivo em 27/08/2024.

Em 11/09/2024 o DETRAN/SP respondeu o ofício informando que o veículo Volvo VM310 placa EYU7A07 foi alienado em 22/03/2024- sendo o proprietário atual Amais Log Soluções Logísticas Ltda. Diante disso, em 14/10/2024 foi requerido pela Coinvalores a declaração de fraude à execução.

Em resposta, o juízo determinou a intimação do terceiro adquirente para apresentar embargos de terceiro e dos devedores para substituição do bem por dinheiro ou quitação do débito.

Em 25/03/2025, a Coinvalores apresentou manifestação reiterando os pedidos anteriormente formulados, os quais foram parcialmente acolhidos por este juízo em 26/03/2025, ocasião em que foi deferida (e efetivada) a restrição à transferência, ao licenciamento e à circulação do veículo Volvo VM310, placa: EYU7A07, por meio do sistema RENAJUD.

Em 13/06/2025, a Coinvalores peticionou, pugnando pela apreciação da alegação de fraude à execução, sendo acolhido o pedido na decisão proferida em 17/06/2025.

Em 27/06/2025, a Coinvalores se manifestou, requerendo; **a)** a lavratura do termo de penhora do veículo Volvo VM310, placa: EYU7A07; **b)** a intimação do Executado e do terceiro adquirente para que informem o local do veículo; **c)** a remoção do veículo para depósito e a designação de avaliação judicial; **d)** a expedição de ofício ao órgão de trânsito determinando o bloqueio à circulação e; **e)** a realização de pesquisa de ativos por meio do sistema Sisbajud. Em resposta foi proferida decisão determinando a penhora do veículo e a intimação da devedora e do terceiro adquirente para informarem o local do veículo.

Em 10/12/2025, a Coinvalores peticionou, requerendo a realização de pesquisas de endereços das partes por meio dos sistemas Infojud, Siel, Infoseg e ComgásJud, a fim de viabilizar a localização dos executados e do terceiro interessado.

Em 15/12/2025, os pleitos foram deferidos, com exceção do Infoseg. Aguarda-se a conclusão das pesquisas nos sistemas judiciais.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 05.437.916/0001-27

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

16. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada

			Variação	Valor
Em 31 de dezembro de 2021	383.936	119.834		312,12
Lucro líquido do exercício		13.131	10,96%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	132.965		346,32
Distribuição dos rendimentos		-8.289	6,23%	
Em 31 de dezembro de 2022	383.936	124.676		324,73
Lucro do exercício		13.519	10,84%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	138.195		359,94
Distribuição dos rendimentos		-8.573	6,20%	
Em 31 de dezembro de 2023	383.936	129.622		337,61
Lucro líquido do exercício		5.374	4,15%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	134.996		351,61
Distribuição dos rendimentos		-8.673	6,42%	
Em 31 de dezembro de 2024	383.936	126.323		329,02
Lucro líquido do exercício		35.161	27,83%	
Saldo antes da distribuição de rendimentos	383.936	161.484		420,60
Distribuição dos rendimentos		-9.072	5,62%	
Em 31 de dezembro de 2025	383.936	152.412		396,97

17. Riscos associados ao fundo

Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do Fundo, e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos, o Fundo e seus quotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

- Risco de liquidez:** os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de quotas, o quotista interessado em alienar suas quotas deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação. O quotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.
- Risco relacionado a fatores macroeconômicos e regulatórios:** o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 05.437.916/0001-27

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil - BACEN, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

- iii. **Riscos de mercado:** os bens e direitos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros e imobiliários poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.
- iv. **Risco de descontinuidade:** nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os quotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, ou demais prestadores de serviços do Fundo nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.
- v. **Risco de crédito:** consiste no risco de os emissores de títulos de renda fixa ou variável que integram a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros e correção monetária de suas dívidas para com o Fundo, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, o Fundo pode não conseguir alugar determinado imóvel conforme suas previsões. Essa falta de sucesso pode ser causada por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos na mesma região e ausência de demanda. Nesses casos, o investimento no Fundo poderá gerar retornos diferentes ou até prejuízos.
- vi. **Risco de desapropriação:** de acordo com o sistema legal brasileiro, o bem imóvel poderá ser desapropriado por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do Fundo.
- vii. **Outros riscos exógenos ao controle da Administradora:** o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como moratória, guerras, pandemias tal como COVID-19, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros e imobiliários integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das quotas.
- viii. **Risco de patrimônio negativo:** as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelo quotista. Os quotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 05.437.916/0001-27

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

18. Outras informações

- a. O Fundo apresentou no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 uma rentabilidade, desprezando o resultado do valor justo do empreendimento, de 7,23% sobre o seu patrimônio líquido médio e 6,90% em 2024. Entende-se por rentabilidade o resultado contábil apurado subtraindo-se o ajuste ao valor justo e dividido pelo Patrimônio Líquido Médio de Fundo que no exercício de 2025 corresponde a R\$ 128.647.
- b. Conforme legislação em vigor, o Fundo é isento de Impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos quotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF), à alíquota de 20%. Contudo, tal isenção não se aplica ao ganho de capital cuja alíquota corresponde a 20% do ganho. Considerando que as cotas são negociadas em bolsa, a administradora não possui controle sobre as operações de compra e venda das cotas, desta forma, cada cotista deve apurar o seu ganho de capital para fins de imposto de renda. A manutenção da isenção do Imposto de renda está condicionada ao cotista cuja participação no fundo seja inferior a 10% e caso o grupo familiar com parentesco de 1º e 2º grau não possui em conjunto mais que 30% de participação no Fundo, assim, se não atendidos tais requisitos o cotista ficará sujeito a retenção de 20% de IRRF sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo.
- c. Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.
- d. O Fundo possui cotas negociadas na B3, (EURO11), sendo a última negociação ocorrida no último dia útil de dezembro com valor de cotação de fechamento em R\$ 300,00 (trezentos reais).
- e. O serviço de tesouraria é realizado pela Administradora Coinvalores CCVM Ltda e o serviço de custódia é realizado pelo Banco Daycoval S.A.
- f. As demonstrações contábeis do Fundo serão divulgadas nos sites da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), B3 e Coinvalores.

19. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não possuía saldo com a parte relacionada Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários LTDA. (Administradora) além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 13, cuja despesa em 2025 foi de R\$ 734 (R\$ 705 em 2024).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 05.437.916/0001-27

(Administrado pela Coinvalores Corretoras de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.336.036/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

20. Lista de prestadores de serviços

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
Confiance Auditores Independentes LTDA.	05.452.311/0001-06	Auditoria	Contrato
Furtado e Neto Advogados e Associados LTDA.	04.158.467/0001-15	Advocacia	Esporádico
Cushman & WakeField Negócios Imobiliários LTDA.	11.038.935/0001-83	Avaliação	Esporádico
CBRE Consultoria do Brasil LTDA.	51.718.575/0001-85	Revisional de Aluguel	Esporádico

21. Da Alteração do Regulamento

Foram promovidas alterações no regulamento do Fundo por meio de Ato do Administrador celebrado em 27 de junho de 2025 objetivando a adaptação às disposições da Resolução CVM 175 de dezembro de 2022. Ademais, por ocasião do aumento de capital aprovado pelos cotistas de acordo com Termo de Apuração de AGE publicado em 21 de janeiro de 2026, os artigos 1.6 e 3.4.1 do Anexo Descritivo da Classe Única de Cotas do Regulamento do Fundo foram alterados em atendimento às exigências promovidas pelas entidades reguladoras. Conforme disposições da legislação vigente, quando se tratar de alterações por meio de exigências de reguladores e/ou para atender nova regulamentação, o regulamento pode ser alterado por Ato exclusivo do Administrador.

A versão atualizada do Regulamento do Fundo e as AGCs podem ser acessadas através do site da B3/CVM www.b3.com.br e por meio do seguinte link da administradora: <https://coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/>, acessar o FII Hospital Unimed Campina Grande.

22. Eventos Subsequentes

Em 21 de janeiro de 2026 foi aprovada, por meio de deliberação de AGE de Cotistas, a emissão de 25.947 novas cotas da classe única de cotas do Fundo pelo valor unitário de R\$ 329,76 de acordo com a cota patrimonial de fechamento em nov/25 correspondendo a um montante total de captação de R\$ 8.556 milhões. A captação tem por objetivo ampliar a ABL do CDA localizado na Rodovia Anhanguera, km 17 através da construção de dois galpões totalizando área de 3.400m². A oferta pública, realizada através do Rito Automático e destinada a investidores profissionais, foi encerrada com sucesso por meio da captação do montante total, desta forma, a administradora adotará todas as medidas para início das obras cujo prazo para conclusão deverá perdurar entre 14 a 16 meses. Os cotistas poderão acessar os documentos da oferta através do site da Administradora: <https://coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios> acessar o FII Europar e B3/CVM www.b3.com.br.