



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

CNPJ Nº 05.437.916/0001-27

Código negociação B3: EURO11

**PROPOSTA DO ADMINISTRADOR PARA A ASSEMBLEIA ESPECIAL
EXTRAORDINÁRIA POR MEIO DE PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL**

A **COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, 2º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 00.336.036/0001-40, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.017, de 26 de junho de 2000 ("Administrador"), na qualidade de administrador da Classe Única do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.437.916/0001-27, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei 8.668/93"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), pelas demais disposições legais que lhe forem aplicáveis e por seu regulamento ("Fundo" e "Regulamento", respectivamente), vem, por meio desta, **propor a aprovação** das seguintes matérias, no âmbito da Assembleia Especial Extraordinária da Classe Única do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, **a ser encerrada no dia 21 de janeiro de 2026** ("Consulta Formal"), conforme previsto no item 6.4 da Parte Geral do Regulamento:

- A)** aprovar a 3ª (terceira) emissão de cotas da Classe Única do Fundo, em série única ("Novas Cotas" e "3ª Emissão", respectivamente), a serem objeto de distribuição pública primária sob o rito de registro automático de distribuição ("Oferta"), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), e conforme a possibilidade prevista no Capítulo 4 do Anexo Descritivo da Classe Única do Regulamento e no Artigo 48, § 2º, VII da Resolução CVM nº 175, sendo assegurado aos atuais cotistas do Fundo ("Cotistas") o exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do



Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme definidos abaixo) para aquisição das Novas Cotas observado o disposto a seguir:

- (i) Colocação e Procedimento de Distribuição. A Oferta consistirá na distribuição pública primária de Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação da **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), e sob o regime de melhores esforços de colocação, estando sujeita ao rito de registro automático de distribuição, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definidos abaixo), nos termos da Resolução CVM nº 160, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 175, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor;
- (ii) Período de Colocação. As Novas Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de envio do anúncio de início da Oferta e se encerra com o envio do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Início" e "Anúncio de Encerramento"), observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM nº 160 ("Período de Colocação");
- (iii) Público-Alvo. A Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM nº 30" e "Investidores Profissionais"). Não obstante, os Cotistas do Fundo na Data Base (conforme definido abaixo), poderão participar da Oferta para exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional, independentemente de sua qualificação;
- (iv) Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas. A distribuição de Novas Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM nº 160;



- (v) Preço por Nova Cota. O preço unitário de colocação das Novas Cotas foi fixado em R\$ 329,76 (trezentos e vinte e nove reais e setenta e seis centavos) por Nova Cota, considerando o valor patrimonial da cota em 30 de novembro de 2025 e o EVEF – Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, especialmente preparado para este fim, constante do Anexo I da Consulta Formal, nos termos do item 4.1.5 do Anexo Descritivo da Classe Única do Regulamento (“Preço por Nova Cota”);
- (vi) Montante Total da Oferta. O montante total da Oferta será 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) (“Montante Total da Oferta”);
- (vii) Quantidade Total de Novas Cotas. 25.947 (vinte e cinco mil, novecentas e quarenta e sete) Novas Cotas;
- (viii) Série. A 3ª Emissão de Cotas do Fundo será realizada em série única;
- (ix) Distribuição Parcial. Não será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso o Montante Total da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, durante o processo de distribuição, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação do Direito de Preferência ou da data de liquidação da Oferta, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta;
- (x) Direito de Preferência. Nos termos dos Itens 4.1.3 e 4.1.4 do Anexo Descritivo da Classe Única do Regulamento, a 3ª Emissão será realizada com a outorga do direito de preferência aos Cotistas do Fundo na Data Base, na subscrição das Novas Cotas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na Data Base (“Direito de Preferência”). A data base para a definição dos Cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência será informada nos documentos da Oferta, sendo certo que, após o fechamento



do mercado em referida data, será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência, bem como o número de Novas Cotas que cada Cotista poderá subscrever ("Data Base"). O Direito de Preferência poderá ser exercido pelos Cotistas em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das Novas Cotas, pelos próprios Cotistas, dentro do prazo e observados os procedimentos a serem indicados nos documentos da Oferta ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Caso a quantidade de Novas Cotas cuja subscrição o Cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Novas Cotas fracionárias, de acordo com o Regulamento e os documentos da Oferta. Os demais termos e condições do Direito de Preferência serão descritos nos documentos da Oferta;

- (xi) Direito de Subscrição das Sobras. Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas do Fundo que tiverem exercido seu respectivo Direito de Preferência e, assim, subscrito Novas Cotas, a prioridade para a subscrição de eventuais Novas Cotas restantes ("Sobras" e "Direito de Subscrição das Sobras", respectivamente), sendo que: (i) o período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras será de 5 (cinco) Dias Úteis ("Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras"); (ii) farão jus ao exercício do Direito de Subscrição das Sobras os Cotistas que manifestarem sua intenção durante o exercício do Direito de Preferência; e (iii) o percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção indicado por meio de comunicado ao mercado a ser divulgado pelo Administrador referente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (a) o número de Novas Cotas restantes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (b) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas elegíveis que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras, observado que, caso a quantidade de Novas Cotas cuja subscrição o Cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão



consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Novas Cotas fracionárias, de acordo com o Regulamento e os documentos da Oferta;

- (xii) Cessão do Direito de Preferência. Será permitido aos Cotistas negociar, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, (i) por meio da B3, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), sempre observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme aplicável, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. **A CESSÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA SERÁ PERMITIDA APENAS: (i) A OUTROS COTISTAS; OU (ii) A TERCEIROS (CESSIONÁRIOS) QUE SEJAM INVESTIDORES PROFISSIONAIS, CONFORME DEFINIDOS NO ARTIGO 11 DA RESOLUÇÃO CVM nº 30;**
- (xiii) Direito de Subscrição de Montante Adicional. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de cotas adicionais que gostaria de subscrever ("Montante Adicional"), limitada ao total das Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional"). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição das Sobras e não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Novas Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição das Sobras e que tenham declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição do Montante Adicional, sendo certo que, em caso de excesso de demanda, será realizada a alocação discricionária, a critério do Administrador, das cotas entre os Cotistas que exerceram o Direito de Subscrição do Montante Adicional. A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição



de Montante Adicional será realizada na mesma data da integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, a ser indicado nos documentos da Oferta, e observará os procedimentos a serem indicados nos documentos da Oferta. Os Cotistas não poderão negociar ou ceder seus respectivos Direitos de Subscrição de Montante Adicional;

- (xiv) Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas. Exceto pelas Novas Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição das Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional, as quais serão objeto de integralização junto ao escriturador das Cotas do Fundo ("Escriturador"), as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3, nas datas de liquidação da Oferta, a serem informadas nos documentos da Oferta. Os investidores integralizarão as Novas Cotas à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;
- (xv) Registro para distribuição e negociação das Novas Cotas. As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3;
- (xvi) Aplicação Mínima ou Máxima. Não há limite mínimo ou máximo de subscrição de Novas Cotas por investidor no âmbito da Oferta.
- (xvii) Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos a serem captados na Oferta serão destinados à construção de dois galpões no Centro de Distribuição de propriedade do Fundo, localizado na Rodovia Anhanguera, Km 17, em São Paulo ("Galpões" e "CD Anhanguera", respectivamente), totalizando uma área de 3.400 m². Atualmente, a área destinada à construção encontra-se sem utilização capaz de gerar receita ao Fundo. Assim, com a implantação



dos galpões, o Administrador entende que haverá a otimização da atividade do CD Anhanguera, bem como a contribuição para a redução da taxa condominial, estimada em aproximadamente R\$ 1,00 por m². O prazo estimado para a conclusão da obra é de 14 a 16 meses;

(xviii) Direitos das Novas Cotas. As Novas Cotas da Oferta farão jus aos rendimentos conforme apuração do resultado realizada segundo regime de caixa no último dia do mês em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização e com direitos iguais às demais cotas do Fundo; e

(xix) Custo de Distribuição. Os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, sejam estas taxas regulatórias, honorários de prestadores de serviços e remuneração dos participantes da Oferta, serão arcados exclusivamente pelo Fundo. Os valores que compõem os custos de distribuição estão detalhados no slide 5 do Anexo I da Consulta Formal.

B) autorizar o Administrador a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do dia acima, incluindo, sem limitação, (1) detalhar os termos e condições da Oferta, bem como definir os termos e condições não previstos nas alíneas “i” a “xix” acima; e (2) elaborar e firmar todos os documentos e contratos necessários para a implementação da 3ª Emissão e da Oferta; e (3) promover quaisquer ajustes, adequações, prorrogações de prazos, alterações de procedimentos operacionais, forma de divulgação e demais providências que se façam necessárias ou convenientes, em atendimento a exigências, recomendações ou solicitações da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, de entidades autorreguladoras, ou de quaisquer outras autoridades ou órgãos competentes, visando à implementação, regularização ou viabilização da matéria objeto da presente proposta, desde que tais medidas não impliquem modificação do mérito da deliberação nem prejudiquem os direitos dos cotistas.

C) aprovar a alteração da Taxa de Administração, exclusivamente durante o período de obras dos Galpões, para comportar o custo de acompanhamento das obras pelo Administrador, mediante o acréscimo de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) por mês ao valor da Taxa de Administração. Referido acréscimo será pago com os recursos advindos da retenção de 5% (cinco por cento) do resultado do Fundo a realizar no



período de obras dos Galpões, neste sentido, não haverá impacto na base de cálculo do rendimento a distribuir e, conseqüentemente, à distribuição de rendimentos, e tal custo não será cobrado dos Cotistas; e

- D)** aprovar a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, na forma da minuta constante do Anexo II da Consulta Formal, a fim de refletir as deliberações acima descritas.

As matérias supramencionadas serão objeto de deliberação pelos Cotistas em Consulta Formal, nos termos da Convocação da Consulta Formal e Manifestação de Voto encaminhados pelo Administrador na presente data.

Todas as deliberações acima serão aprovadas por Maioria Simples dos presentes e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, uma vez que a Classe possui mais de 100 (cem) Cotistas.

O Administrador ressalta que os documentos pertinentes à proposta estão disponíveis para consulta no seguinte endereço eletrônico:
<https://coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/europar>.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 05 de janeiro de 2026

COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.