FATO RELEVANTE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ Nº 05.437.916/0001-27

Código negociação B3: EURO11

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 comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que, em 21 de janeiro de 2026, foi realizada a Assembleia Especial Extraordinária da Classe Única do Fundo ("Assembleia"), que aprovou, dentre outras matérias, a realização da **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 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 175.

I. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA:

As principais características da Oferta estão descritas abaixo:

(a) *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.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, 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 160, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 175, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor;

(b) *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 160 ("Período de Colocação");

(c) *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 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 (conforme definido abaixo), independentemente de sua qualificação;

(d) *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 160, sendo que a colocação das Novas Cotas do Fundo será realizada pelo Coordenador Líder de forma totalmente discricionária pelo Coordenador Líder, que poderá, por sua vez, optar por atender (total ou parcialmente) ou, ainda, por não atender os pedidos de subscrição firmados por determinado(s) Investidor(es);

(e) *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, nos termos dos itens 4.1 e 4.1.5 do Anexo Descritivo da Classe Única do Regulamento ("Preço por Nova Cota");

(f) *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");

(g) *Quantidade Total de Novas Cotas.* 25.947 (vinte e cinco mil, novecentas e quarenta e sete) Novas Cotas;

(h) *Série.* A 3ª Emissão de Cotas do Fundo será realizada em série única;

(i) *Distribuição Parcial.* Não será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Artigo 73 da Resolução CVM 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, do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional ou da data de liquidação da Oferta, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta;

(j) *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 corresponderá ao 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta ("Data Base"), 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. Os Cotistas não poderão negociar ou ceder seus respectivos Direitos de Preferência.

(j.1) 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 de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início e observados os procedimentos a serem indicados nos documentos da Oferta ("Período de Exercício do Direito de Preferência").

(j.2) O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, será equivalente a 0,06758157609 a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas detidas por cada Cotista na Data Base. 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;

(k) *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. Os Cotistas não poderão negociar ou ceder seus respectivos Direitos de Subscrição das Sobras;

(l) *Cessão do Direito de Preferência*. Os Cotistas não poderão negociar ou ceder seus respectivos Direitos de Preferência. Apesar de a possibilidade de negociação do direito de preferência ter sido aprovado na Assembleia, o Administrador, no seu dever de mitigar quaisquer riscos à 3ª Emissão e à Oferta, e considerando que a presente Oferta destina-se exclusivamente a Investidores Profissionais, identificou possíveis incongruências procedimentais e regulatórias que poderiam descaracterizar a Oferta, caso permitida a negociação do direito de preferências no mercado organizado, assim, conforme outorga concedida pelos Cotistas, nos termos do item "(B)" da ordem do dia da Assembleia, optou por não permitir a negociação do Direito de Preferência;

(m) *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;

(n) *Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas*. As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição. 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, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e nas datas de liquidação previstas no cronograma da Oferta;

(o) *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;

(p) *Aplicação Mínima ou Máxima*. Não há limite mínimo ou máximo de subscrição de Novas Cotas por investidor no âmbito da Oferta;

(q) *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;

(r) *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

(s) *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, conforme aprovado em Assembleia, estando referidos custos discriminados na Consulta Formal.

II. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA:

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem	Evento	Data Prevista [1]
1	Data de Aprovação da Oferta	21/01/2026
2	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Início da Oferta (Fato Relevante/Divulgação do Anúncio de Início na CVM)	03/02/2026
3	Data-base para identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	06/02/2026
4	Início do Período para Exercício do Direito de Preferência	10/02/2026
5	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3	24/02/2026
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	25/02/2026
7	Comunicado ao Mercado – Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	26/02/2026
8	Início do período para Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	27/02/2026
9	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional na B3	04/03/2026
10	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional no Escriturador	05/03/2026
11	Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional	11/03/2026
12	Comunicado ao Mercado – Encerramento do período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional	12/03/2026
13	Início do Período de Colocação	13/03/2026
14	Encerramento do Período de Colocação	20/03/2026
15	Data Máxima da Alocação	23/03/2026
16	Data De Liquidação Da Oferta	24/03/2026

17	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

[1] Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior ao término do período indicado acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

III. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

Todos os anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta estão disponíveis nos websites do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM e da B3, abaixo indicados:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, São Paulo – SP
Website: https://www.planner.com.br/comunicados-e-fatos-relevantes/ (neste website localizar o nome do Fundo e o documento desejado).

COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.800, 2º andar, CEP 01451-001, São Paulo – SP
Website: www.coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/europar/ (neste website localizar o documento desejado).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20060-010, Rio de Janeiro – RJ; ou
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, São Paulo – SP
Website: www.cvm.gov.br (neste website acessar "Regulados", "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Consulta de Informações" sob "Ofertas rito automático Resolução CVM 160", pesquisar por "Fundo de Investimento Imobiliário Europar – Responsabilidade Limitada" no campo "Emissor", e, então, localizar o documento desejado).

FUNDOS.NET
Website: www.cvm.gov.br (neste website clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário Europar –

Responsabilidade Limitada", clicar sobre o nome do Fundo, clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar o documento desejado).

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído na Assembleia, no Regulamento e nos demais documentos da Oferta.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A data deste Fato Relevante é 03 de fevereiro de 2026.

COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA**