





O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR foi constituído em dezembro de 2002, tendo como objetivo investir em imóveis comerciais e industriais destinados à locação.

Aumento de Capital

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

A oferta pública, realizada através do Rito Automático e destinada a investidores profissionais, foi encerrada com sucesso por meio da captação do montante total nos termos do Anúncio de Encerramento da oferta publicado em 26 de fevereiro de 2026, desta forma, a administradora adotará todas as medidas para início das obras que tem como objetivo a construção de dois galpões dentro do Centro de Distribuição Anhanguera “CDA” com área total de 3.400m² cujo período de construção poderá variar de 14 a 16 meses.

A administradora recomenda que os cotistas verifiquem com a devida atenção, todas as informações da oferta especialmente o cronograma constantes do Fato Relevante publicado ao mercado em 03/02/26 que está disponível nos sites da B3/CVM www.b3.com.br, www.cvm.gov.br e Administradora através do link: <https://coinvalores.com.br/investimentos/fundos-imobiliarios/euopar>, ademais, a Administradora fará um comunicado ao mercado sobre o resultado de cada etapa da captação.

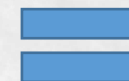
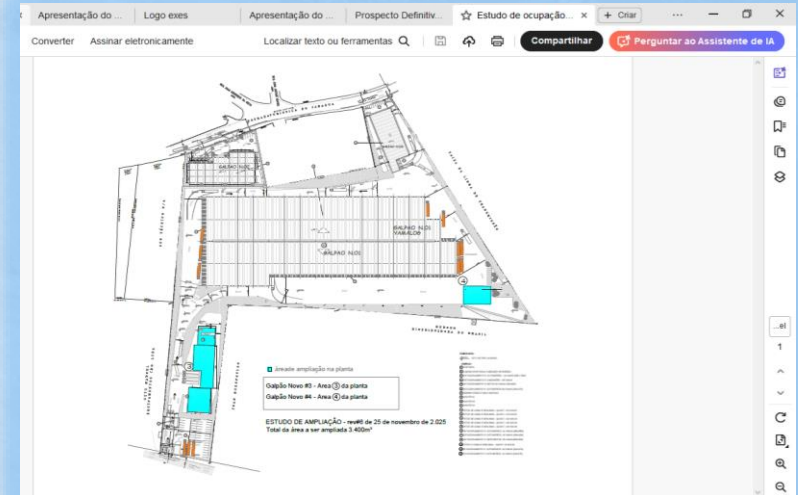
Abaixo segue a expansão no CDA.



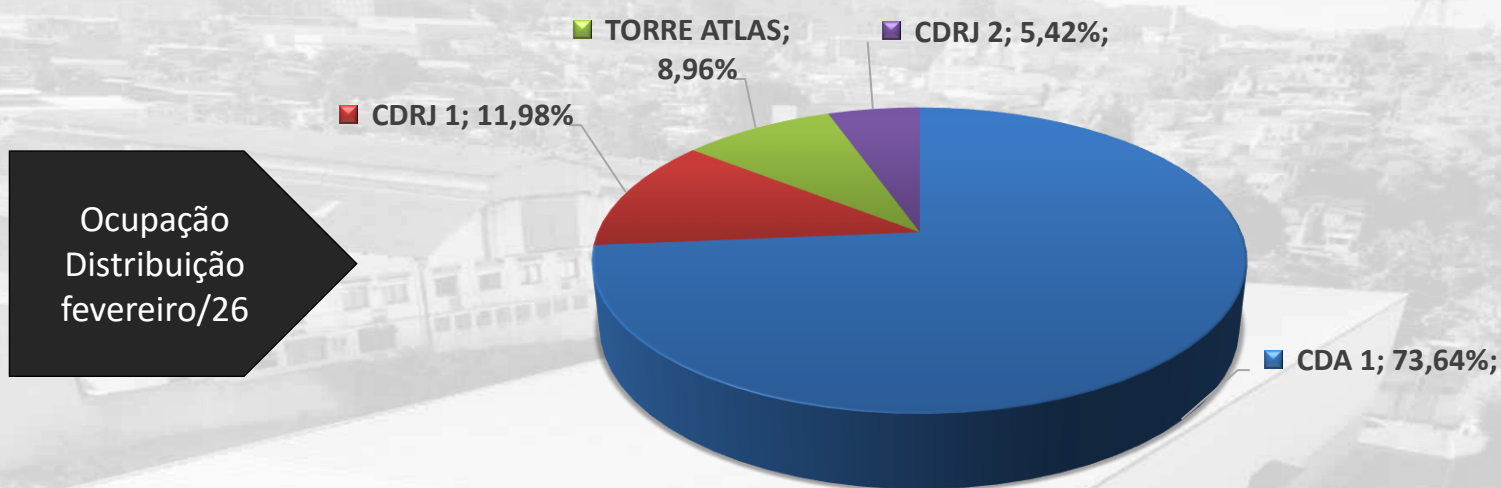
800/m²



2.600/m²

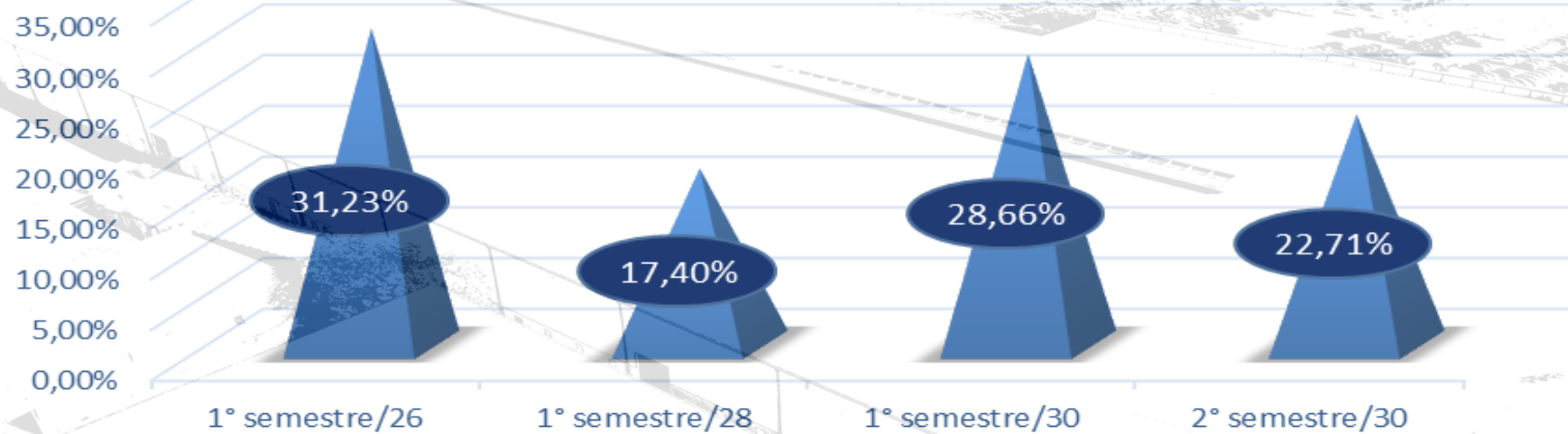


3.400/m²



Imóvel	Quantidade Locatários	ABL m²	Tipo de contrato	Vacância	Pé - Direito	Capacidade Piso	Participação do Fundo %
CDA -1 Módulos I, II, III e IV	3	23.684,63	Típico	0%	10 m	5 ton/m²	100
CDA -2 Av. Paulo Zingg	1	1.929,40	Típico	0%	10 m	5 ton/m²	100
CDA -3	1	1.497,00	Típico	0%	10 m	5 ton/m²	100
Torre - Testes Elevadores	1	3.298,00	Típico	0%	-	-	100
CDRJ -1 Rua Sargento Aquino, 136	1	1.995,10	Típico	0%	10 m	5 ton/m²	100
CDRJ -2 Rua Com. Vergueiro Cruz, 206	1	4.409,51	Típico	0%	10 m	5 ton/m²	100
TOTAL		36.813,64					100

Cronograma de Contratos



Nota de esclarecimento

Em 23 de maio de 2022, tomamos conhecimento da matéria veiculada no Jornal Valor Econômico cujo conteúdo da reportagem refere-se a desativação da torre de testes localizada em Interlagos, imóvel de propriedade do Fundo, em razão do novo projeto da Locatária envolvendo a construção de uma nova torre de testes de elevadores em Londrina – PR cuja conclusão da obra, segundo a reportagem, está prevista para início de 2024.

Mediante ao exposto, enviamos notificação à locatária pleiteando esclarecimentos, entretanto, a empresa não deu qualquer retorno. Cabe esclarecer que, o contrato de locação possui vigência até 2030, e, a empresa está em dia com suas obrigações locatícias.

O imóvel representa 9,34% da receita total de aluguéis do Fundo, 8,96% em relação ao total de ABL e está avaliado em R\$ 13.508.000,00 – base dez/21 conforme slide 14 do presente relatório. Caso a locatária decida pela rescisão do contrato, deverá notificar o Fundo com 6 (seis) meses de antecedência “aviso prévio” ficará sujeita ao pagamento da multa rescisória proporcional de 3 alugueres, nesta hipótese, a administradora irá avaliar a melhor vocação para o ativo.

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



Negociação B3

Data Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade negociada	Volume R\$
02/02/2026	311,01	321,00	311,01	315,00	315,05	141	44.423,07
03/02/2026	315,01	318,02	315,01	318,00	317,91	35	11.127,08
04/02/2026	320,99	329,99	318,01	318,03	320,96	138	44.292,78
05/02/2026	320,00	330,00	320,00	320,01	322,48	33	10.642,09
06/02/2026	320,01	327,97	320,01	327,97	320,59	72	23.082,55
09/02/2026	327,97	327,98	325,00	327,98	326,91	20	6.538,22
10/02/2026	325,00	327,99	303,03	327,90	326,85	30	9.805,58
11/02/2026	320,01	327,92	320,01	320,06	321,30	31	9.960,56
12/02/2026	320,06	325,98	320,04	325,97	320,43	102	32.684,82
13/02/2026	326,98	326,99	321,03	323,45	325,69	25	8.142,41
18/02/2026	326,99	326,99	321,05	322,00	324,38	80	25.951,17
19/02/2026	318,00	325,91	316,01	322,50	322,01	188	60.538,01
20/02/2026	322,50	327,00	321,00	324,00	323,00	263	84.950,35
23/02/2026	322,01	327,00	322,00	326,96	322,70	91	29.366,52
24/02/2026	326,98	326,98	325,00	325,01	325,16	118	38.368,91
25/02/2026	325,02	325,02	322,00	322,00	324,97	132	42.896,61
26/02/2026	325,00	326,99	321,98	324,98	324,50	710	230.398,95
27/02/2026	326,98	326,99	325,79	326,99	326,81	91	29.740,53

Balancete Patrimonial

Cotas Emitidas ➡ 383.936

Passivo em milhares de reais



Valor da cota patrimonial
R\$ 397,8206



Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 326,99

Composição passivo circulante

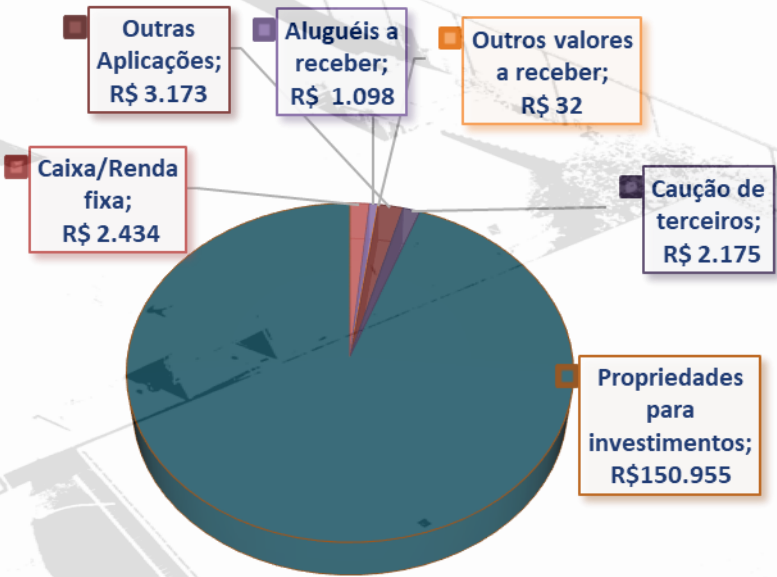
Contas a pagar	R\$ 3.419
Caução de terceiros	R\$ 2.175
Rendimentos a distribuir	R\$ 960
Outros valores a pagar	R\$ 513
Taxa de administração a pagar	R\$ 63

R\$ 7.130

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	159.867
Total Passivo R\$	-7.130
P.L R\$	152.737

ATIVO em milhares de reais



R\$ 159.867

Distribuição de rendimentos

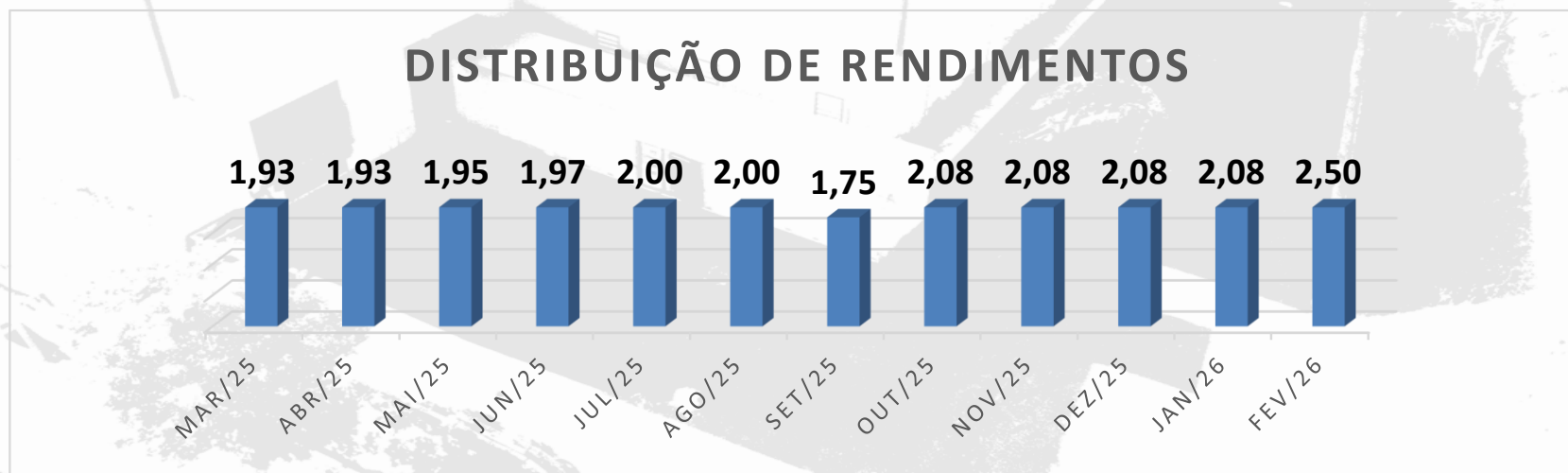
Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 27/02/2026

Data do Pagamento: 13/02/2026

Rendimento por cota: R\$ 2,50

Período de referência: janeiro de 2026.

Declaramos que o Fundo se enquadra no inciso III do Art. 3º da Lei 11.033/2004, alterada pelo Artigo 125 da Lei 11.196/2005. Em decorrência, fica isento do imposto de renda, o cotista pessoa física, desde que respeitado o disposto nos incisos I e II do Parágrafo Único do Art. 3º da Lei 11.033/2004.



Rentabilidade

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR							
Rentabilidade das Cotas							
Mês / Ano	Valor da Cota de Fechamento	Variação %	Distribuição de Rendimento R\$/cota)	Dividend Yield (distrib/cota fechamento)	Valor da Cota Patrimonial	Variação %	Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial
mar-25	R\$ 226,73	-0,11%	1,93	0,85%	R\$ 329,31	0,03%	0,59%
abr-25	R\$ 229,80	1,35%	1,93	0,84%	R\$ 329,42	0,03%	0,59%
mai-25	R\$ 234,00	1,83%	1,95	0,83%	R\$ 329,52	0,03%	0,59%
jun-25	R\$ 238,00	1,71%	1,97	0,83%	R\$ 329,69	0,05%	0,60%
jul-25	R\$ 253,01	6,31%	2,00	0,79%	R\$ 329,85	0,05%	0,61%
ago-25	R\$ 228,98	-9,50%	2,00	0,87%	R\$ 329,74	-0,03%	0,61%
set-25	R\$ 226,00	-1,30%	1,75	0,77%	R\$ 329,97	0,07%	0,53%
out-25	R\$ 273,89	21,19%	2,08	0,76%	R\$ 329,30	-0,20%	0,63%
nov-25	R\$ 302,93	10,60%	2,08	0,69%	R\$ 329,77	0,14%	0,63%
dez-25	R\$ 300,00	-0,97%	2,08	0,69%	R\$ 396,97	20,38%	0,52%
jan-26	R\$ 330,90	10,30%	2,08	0,63%	R\$ 397,60	0,16%	0,52%
fev-26	R\$ 326,99	-1,18%	2,50	0,76%	R\$ 397,82	0,06%	0,52%
Total últimos 12 meses		44,06%		9,59%		20,84%	7,16%
	DI			Selic			IFIX
Ano	14,65%		Ano	14,75%		12 meses	25,32%
Mensal	1,05%		Mensal	1,05%		No mês	1,32%

A posição de caixa em 28 de fevereiro de 2026 é de R\$ 5.607.442,38 conforme detalhado abaixo:

	<u>Acumulado no mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	2.572.782,18	2.812.147,01
Receita de Aluguel	1.098.398,71	2.139.465,21
Receita de Aplicação Financeira	15.256,11	34.237,35
Receita Total	<u>1.113.654,82</u>	<u>2.173.702,56</u>
Despesas de serviços técnicos e especializados	(7.726,62)	(386.407,50)
Taxa de administração	(62.890,81)	(125.781,62)
Despesas com taxas e tributárias	(4.064,73)	(8.335,08)
Despesas com aluguéis (container)	(3.136,84)	(6.273,68)
Manut.serv. área comum	-	(4.085,52)
Outras desp. Adm. (Banco/Correio/Cópias)	(7.803,28)	(2.682,09)
Despesa Total	<u>(85.622,28)</u>	<u>(533.565,49)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(798.586,88)</u>	<u>(1.597.173,76)</u>
IR sobre distribuição de rendimentos	<u>10,81</u>	<u>(19,14)</u>
Sub Total	2.802.238,65	2.855.091,18
Outros valores não operacionais	147.667,89	94.815,36
Recursos de Terceiros (Captação parcial - 3ª emissão)	2.657.535,84	2.657.535,84
Saldo de caixa final dos períodos	5.607.442,38	5.607.442,38

Inadimplência e acordo de parcelamento

Imóvel	Área m²	Descrição	Saldo anterior	Inadimplência	Atualização encargos	Pagamento	Saldo Atual
CDA - III	1.497	Condomínio + IPTU	R\$ 18.815,07	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 18.815,07
CDA - III	1.497	Aluguel	R\$ 80.167,25	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 80.167,25
CDA - III	1.497	Custas judiciais	R\$ 7.304,46	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 7.304,46
CDA - III	1.497	Honorários Sucumbênciais	R\$ 13.974,26	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 13.974,26
		TOTAL	R\$ 120.261,04	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 120.261,04

Considerando que a antiga locatária que ocupava o galpão 3 do CDA não pagou as parcelas do acordo, o jurídico do Fundo foi acionado e retomou a ação de execução da dívida que estava temporariamente suspensa. O processo encontra-se em andamento, e ao valor da ação foram acrescidas as penalidades previstas no acordo. Os executados, a empresa e sua sócia, já foram intimados para o pagamento, e atualmente estamos aguardando o decurso do prazo concedido pelo juiz para prosseguimento. Como não houve pagamento voluntário dos devedores, o jurídico do Fundo dará andamento na execução, buscando a penhora de bens ou valores pertencentes aos executados.

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

Valor de mercado dos
bens integrantes do
Patrimônio Líquido

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

ATIVOS IMOBILIÁRIOS

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

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

Metodologia

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

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

Adicionalmente, na elaboração do fluxo de caixa descontado, seguiram-se os seguintes critérios:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

Lista de
prestadores
de serviços

Nome	CNPJ	Serviço	Periodicidade
Furtado e Neto Advogados	04.158.467/0001-15	Advocacia	Esporádico
Cushman & Wakefield Negócios Imobiliárias Ltda.	11.038.935/0001-83	Avaliação	Esporádico
Confiance Auditores	05.452.311/0001-05	Auditoria	Contrato
CBRE Consultoria do Brasil LTDA	51.718.575/0001-85	Consultoria	Esporádico