



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA.

(CNPJMF nº 05.437.916/0001-27)

F A T O R E L E V A N T E

COINVALORES CCVM LTDA., na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO EUROPAR – RESPONSABILIDADE LIMITADA (EURO11)**, registrado na CVM sob nº 88-4, em cumprimento a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, republicada de 30 de março de 2023 (texto consolidado conforme alterações) e Artigo 37 do Anexo Normativo III da referida resolução, vêm por meio do presente comunicar a seus quotistas e ao mercado em geral o quanto segue:

(i) Do acordo de postergação do Aluguel

A empresa ocupante do Módulo III do Galpão I e Galpão 3 totalizando área de 8.622,10m² ambos imóveis localizados no Centro de Distribuição Anhanguera “CDA” solicitou a postergação dos aluguéis referentes ao período de junho a outubro de 2026. A empresa justificou que durante esse período passará por um desequilíbrio de caixa provocado pelas saídas de alguns clientes, por outro lado, informou que já formalizou novos contratos cujos pagamentos possuem um prazo de carência, neste sentido, a empresa alegou que trata-se de um desencaixe sazonal e que após esse período equalizará o seu caixa. Diante desta situação, após tratativas, as partes decidiram concluir o acordo nas seguintes condições:

- A. Postergação de 100% no recebimento do aluguel referente ao mês de junho/26.
- B. Postergação de 50% no recebimento do aluguel no período de julho a outubro/26; e
- C. O saldo consolidado dos itens (A) e (B) acrescidos de juros de 1,66% ao mês, totalizando R\$ 1.125.005,76 (um milhão, cento e vinte e cinco mil, cinco reais e setenta e seis centavos) será pago em 12 parcelas fixas de R\$ R\$ 93.750,48 (noventa e três mil, setecentos e cinquenta reais e quarenta e oito centavos) cujas parcelas, igualmente corrigidas pelos mesmos 1,66% de juros ao mês capitalizados, serão pagas a partir de janeiro/27.

A redução temporária da geração de caixa decorrente da postergação relativa ao período citado no item B acima será de R\$ 1,50 por cota. De acordo com a regulamentação vigente, os Fundos Imobiliários são obrigados a distribuir 95% do resultado de caixa apurado no semestre, desta forma, o impacto aqui mencionado será diluído ao longo do segundo semestre representando ao mês R\$ 0,25/por cota. Com relação ao mês de junho/26, tal impacto já contemplou a distribuição de rendimento cujo pagamento ocorreu em julho/26 no valor de R\$ 2,45 por cota.

O recebimento da parcela a partir de janeiro/27 representará um acréscimo no caixa de R\$ 0,23/por cota, que se estenderá durante o período de janeiro a dezembro de 2027.

(ii) Da devolução dos Módulos I e II do Galpão I totalizando área de 11.498,50m² localizados no CDA.

A Locatária ocupante dos Módulos II e III do Galpão 1 do CDA totalizando área de 11.498,50m² comunicou que renovará o contrato de locação por apenas 3 (três) meses, devolvendo os imóveis em 30 de setembro de 2026. Como se trata de término de vigência contratual não há incidência de multa rescisória.

Para o período de locação de 3 (três) meses, o valor do aluguel foi majorado em 15,15%.



A devolução representa 31,22% do ABL do Fundo e o impacto no caixa a partir de 01 de outubro de 2026 é de R\$ 0,32 por cota correspondente às despesas locatícias e de R\$ 1,38 por cota a partir de 01 de novembro de 2026 que contempla as despesas locatícias e o impacto decorrente da cessação da receita de aluguel.

A administradora, visando dar maior transparência e previsibilidade aos quotistas e ao mercado em geral, consolidou as informações dos impactos por cota no caixa conforme tabela abaixo:

Descritivo	Impacto mensal	Impacto	Impacto mensal	Impacto mensal
	Período Julho a setembro/26	mês de outubro /26	Período novembro a dezembro/26	Período Janeiro a dezembro/27
Devolução do imóvel Móds. I e II Galpão I (encargos locatícios)	0,00	-0,32	-0,32	-0,32
Devolução do imóvel Móds I e II (cessação da receita de aluguel)	0,00	0,00	-1,06	-1,06
Postergação dos aluguéis ocupante Mód.III e Galpão 3	-0,25	-0,25	0,00	0,00
Recebimento das parcelas do acordo ocupante Mód. III e Galpão 3	0,00	0,00	0,00	0,23
Total	-0,25	-0,57	-1,38	-1,15

Observação-1: Considerando a excelente localização do ativo do Fundo, o momento aquecido do setor de logística principalmente para imóveis localizados dentro de São Paulo o que torna o CDA com boa liquidez e bem posicionado para atender demandas de locação bem como a possibilidade de locação do ativo conforme mencionado no item (iii) abaixo, embora na tabela acima o impacto negativo da desocupação se estende para o ano de 2027, a expectativa da administradora é de locação de toda área em breve, assim, o impacto negativo poderá ser revertido.

Observação-2: A administradora possui uma política de distribuição de rendimentos de forma linear utilizando o resultado apurado no semestre e não necessariamente o resultado apurado no próprio mês.

(iii) Da Negociação com novo Interessado.

A administrador informa que se encontra em estágio avançado de negociação para a locação da integralidade da área a ser devolvida, neste sentido, a administradora e o novo interessado estão envidando todos os esforços para início de vigência locatícia imediatamente após a saída do atual locatário, ou seja, com início em 01/10/2026. Se concretizada essa locação, a taxa de vacância prevista para outubro/26 de 31,22% não se concretizará. O processo encontra-se em fase de discussão de minuta contratual. A administradora manterá o mercado informado sobre quaisquer desdobramentos sobre este processo.

Para maiores esclarecimentos a administradora se coloca à disposição através do e-mail admfundoimobiliario@coinvalores.com.br e Tel. 11 3035-4141.

São Paulo, 31 de julho de 2026.

Fundo de Investimento Imobiliário Europar - Responsabilidade Limitada.

COINVALORES CCVM LTDA.

(CNPJMF nº 00.336.036/0001-40)