





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

Fato Relevante

A administradora publicou em 31/07/26 o seguinte Fato Relevante:

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%.

Fato Relevante – continuação...

A devolução representa 31,23% 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 Período Julho a setembro/26	Impacto mês de outubro /26	Impacto mensal Período novembro a dezembro/26	Impacto mensal 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 31,23% 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.

Andamento das Obras

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.

Conforme mencionado nos relatórios anteriores a obra de ampliação do CDA para construção de dois galpões dentro CDA com área total de 3.400m² segue dentro do ritmo esperado. A despeito da primeira etapa ainda estar em fase de conclusão, o Fundo, visando dar continuidade ao cronograma e agilidade ao processo de construção, já iniciou a segunda fase da obra por meio dos pedidos de aquisição de insumos para fabricação dos pré-moldados. Até o presente momento o Fundo já desembolsou entre custos de projetos, licenças e gerenciamento de obra a importância de R\$ 380.750,00. O prazo de conclusão da obra é de 14 meses podendo se estender até 16 meses. Oportunamente será informado o avanço físico da obra bem como demais atualizações sobre o tema.

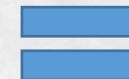
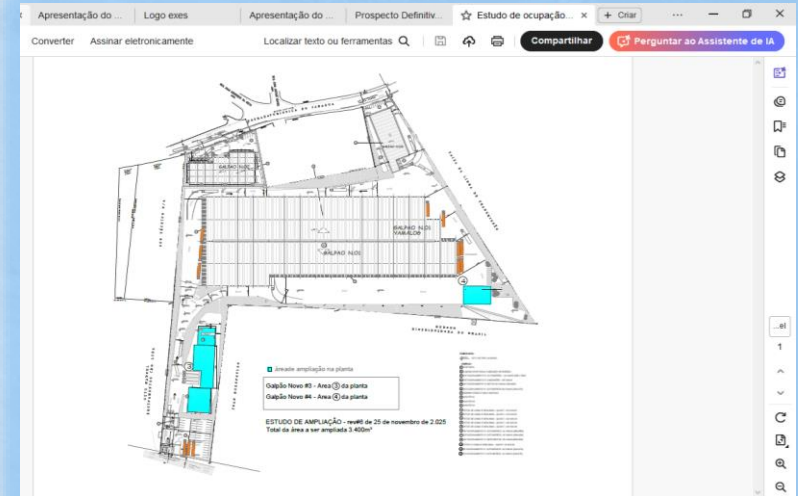
Abaixo segue a expansão no CDA.



800/m²

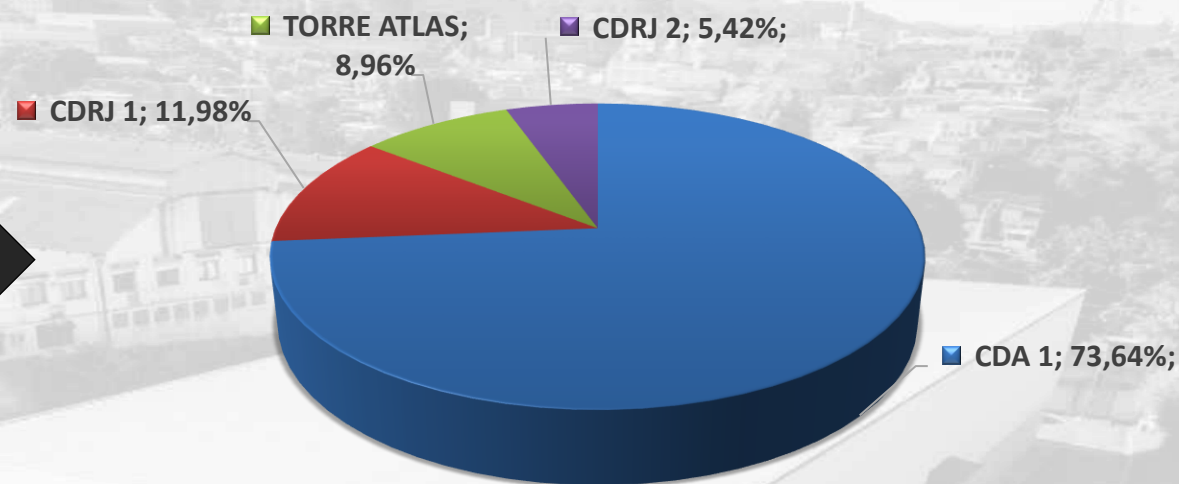


2.600/m²



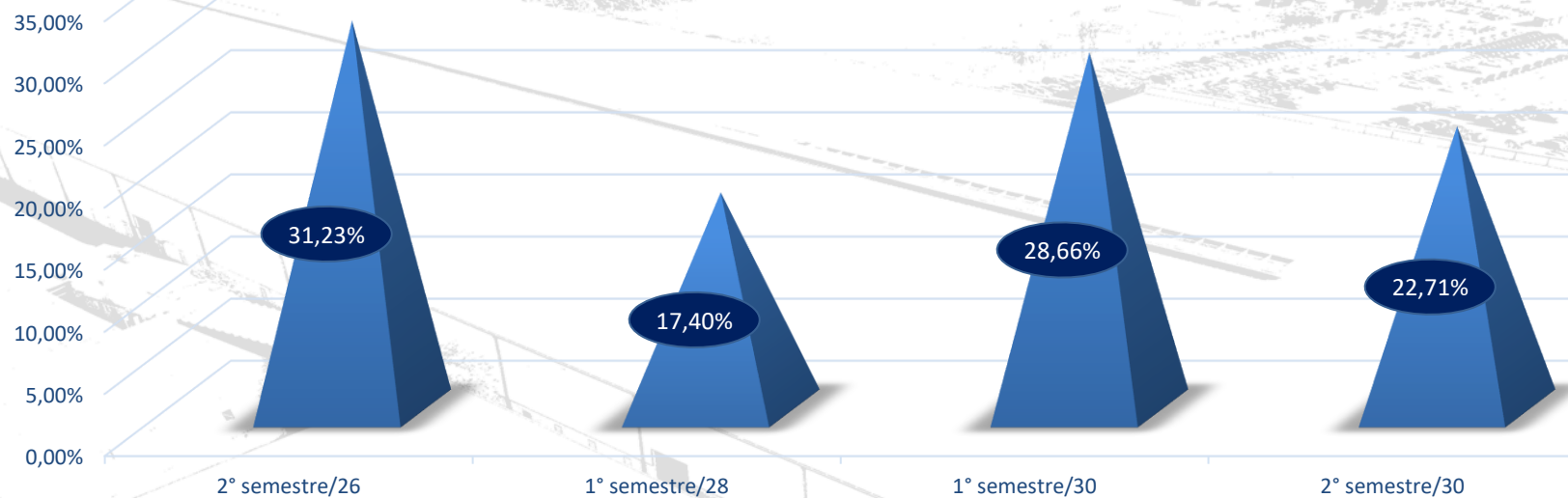
3.400/m²

Ocupação
Distribuição
junho/26



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



Conforme informado nos slides 3 e 4, os 31,23% de ABL a vencer no 2º semestre de 2026 refere-se a Locatária ocupante do módulo I e II do Galpão 1 do CDA com área total de 11.498,50m² que comunicou a devolução de tais imóveis em 30 de setembro de 2026.

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\$
01/06/2026	349,90	349,90	332,89	344,99	345,19	23	7.939,48
02/06/2026	334,36	334,36	334,35	334,35	334,35	8	2.674,83
03/06/2026	336,25	347,05	336,25	343,99	342,03	12	4.104,39
05/06/2026	343,98	343,98	320,01	335,00	333,80	79	26.370,87
08/06/2026	335,00	336,00	335,00	336,00	335,53	13	4.362,00
09/06/2026	336,50	336,50	308,88	325,00	320,29	188	60.214,69
10/06/2026	324,99	325,06	314,02	324,99	323,99	41	13.283,93
11/06/2026	322,99	343,99	322,99	343,99	325,27	729	237.122,33
12/06/2026	342,79	342,79	327,03	334,91	335,24	20	6.704,91
15/06/2026	338,75	338,75	317,23	330,00	327,25	80	26.180,55
16/06/2026	331,00	331,00	314,00	323,00	319,39	95	30.342,86
17/06/2026	315,93	338,03	315,93	329,97	324,27	43	13.943,77
18/06/2026	329,00	329,00	314,00	314,99	316,88	86	27.252,20
19/06/2026	314,00	322,00	310,06	320,00	315,05	152	47.888,14
22/06/2026	328,98	328,98	320,00	320,00	326,67	31	10.126,92
23/06/2026	314,99	326,99	314,99	315,63	319,18	22	7.021,97
24/06/2026	315,63	315,63	307,00	312,00	310,23	385	119.442,27
25/06/2026	311,99	319,00	302,50	312,00	312,31	55	17.177,50
26/06/2026	303,82	325,00	303,01	320,00	314,42	64	20.123,43
29/06/2026	319,92	328,98	318,99	320,00	319,29	44	14.048,89
30/06/2026	319,99	320,00	319,00	320,00	319,87	74	23.670,89

Balancete Patrimonial

Cotas Emitidas ➡ 409.883

Passivo em milhares de reais

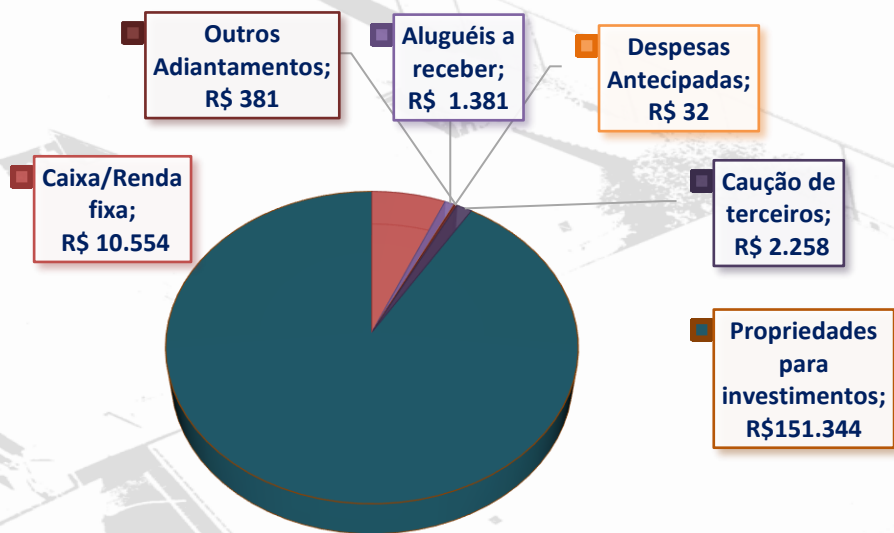


➡ Valor da cota patrimonial
R\$ 394,3557



➡ Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 320,00

ATIVO em milhares de reais



R\$ 165.950

Composição passivo circulante

Contas a pagar	R\$ 445
Caução de terceiros	R\$ 2.258
Rendimentos a distribuir	R\$ 1.004
Outros valores a pagar	R\$ 539
Taxa de administração a pagar	R\$ 64

R\$ 4.311

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	165.950
Total Passivo R\$	-4.311
P.L R\$	161.640

Distribuição de rendimentos

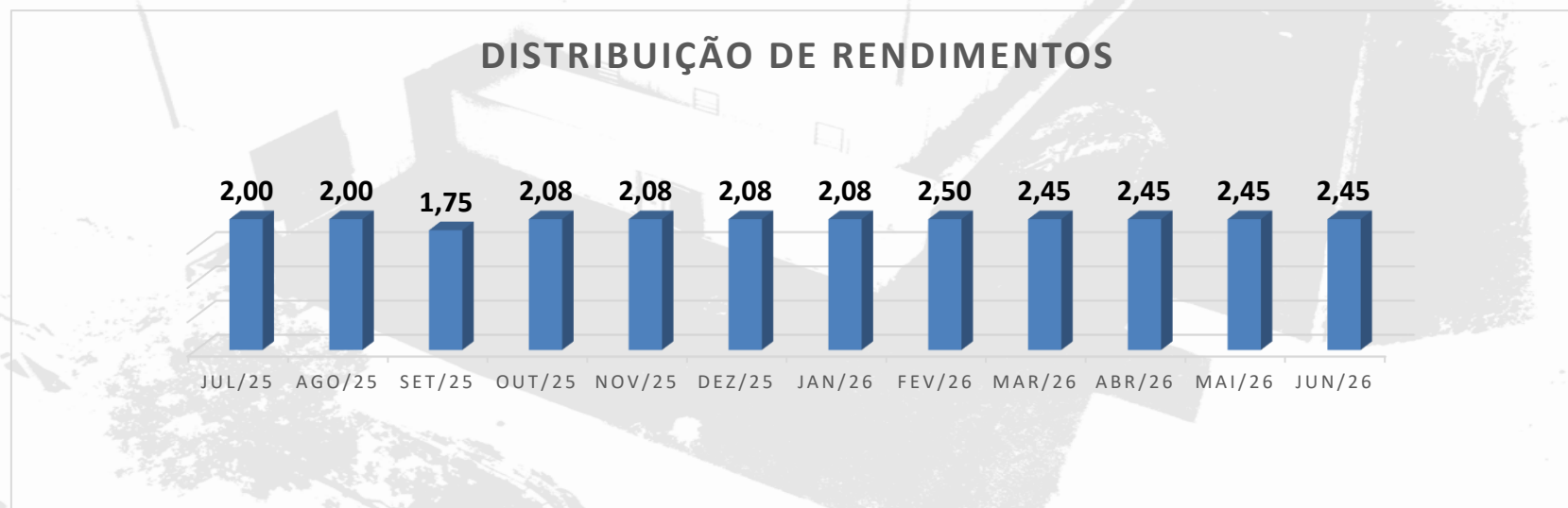
Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 30/06/2026

Data do Pagamento: 15/07/2026

Rendimento por cota: R\$ 2,45

Período de referência: junho 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
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	-1,83%	2,50	0,76%	R\$ 397,82	-1,04%	0,63%
mar-26	R\$ 320,99	-1,83%	2,45	0,76%	R\$ 393,67	-1,04%	0,62%
abr-26	R\$ 329,00	2,50%	2,45	0,74%	R\$ 393,91	0,06%	0,62%
mai-26	R\$ 349,90	6,35%	2,45	0,70%	R\$ 394,11	0,05%	0,62%
jun-26	R\$ 320,00	-8,55%	2,45	0,77%	R\$ 394,36	0,06%	0,62%
Total últimos 12 meses		34,45%		9,32%		19,61%	7,41%
Ano		DI	Ano	SELIC	12 meses		IFIX
Mensal		14,15%	Mensal		No mês		11,47%
		1,10%					-1,21%

A posição de caixa em 30 de junho de 2026 é de R\$ 10.554.412,60 conforme detalhado abaixo:

	<u>Acumulado no mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	10.909.501,65	2.812.147,01
Receita de Aluguel	1.098.398,71	6.533.060,05
Receita de Multa e Juros	-	8.464,97
Receita de Aplicação Financeira	113.271,37	474.383,60
Receita Total	<u>1.211.670,08</u>	<u>7.015.908,62</u>
Taxa de administração	(62.890,81)	(377.344,86)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(26.137,46)	(479.114,92)
Despesas com taxas e tributárias	(28.737,71)	(127.021,04)
Despesas com aluguéis (container)	(3.136,84)	(18.821,04)
Manut.serv. área comum	-	(4.085,52)
Outras desp. Adm. (Banco/Correio/Cópias)	(258,32)	(11.729,55)
Despesa Total	<u>(121.161,14)</u>	<u>(1.018.116,93)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(1.003.478,35)</u>	<u>(5.568.168,81)</u>
IR sobre distribuição de rendimentos	<u>2,94</u>	<u>103,61</u>
Sub Total	10.996.535,18	3.241.873,50
Outros valores não operacionais	(442.122,58)	(1.243.743,62)
Integralização - 3ª emissão	-	8.556.282,72
Saldo de caixa final dos períodos	10.554.412,60	10.554.412,60

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