



RELATÓRIO GERENCIAL – JULHO DE 2026

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR
RESPONSABILIDADE LIMITADA - EURO 11**



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

Processo de locação

Em complemento ao divulgado no Fato Relevante do dia 31/07/2026, estamos avançando com o processo de locação das áreas totalizando 11.498,50m² que irão vagar em 30/09/2026. A Negociação está nos trâmites finais de discussão da minuta.

Andamento das Obras

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, neste sentido, a nossa expectativa é que a fase 2, ou seja, o início efetivo de obra, se inicie já na segunda quinzena de setembro/26 em consonância com o planejamento estabelecido no cronograma. Até 31 de julho de 2026 o Fundo já desembolsou R\$ 1.188.005,49 referentes aos custos de projetos, licenças, gerenciamento de obra e aquisição de insumos para fabricação dos pré-moldados. 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.

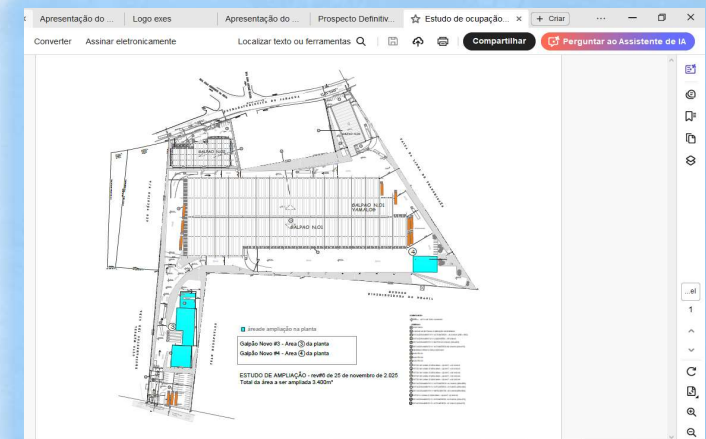
Abaixo segue a expansão no CDA.



800/m²

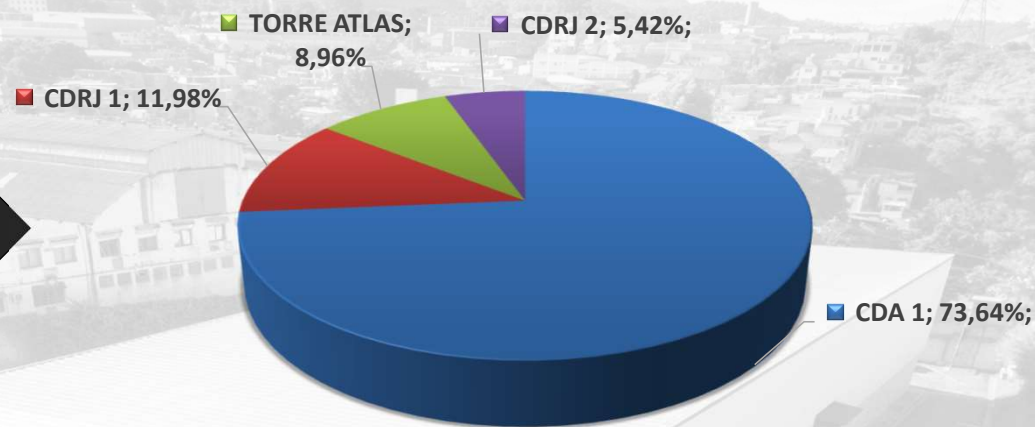


2.600/m²



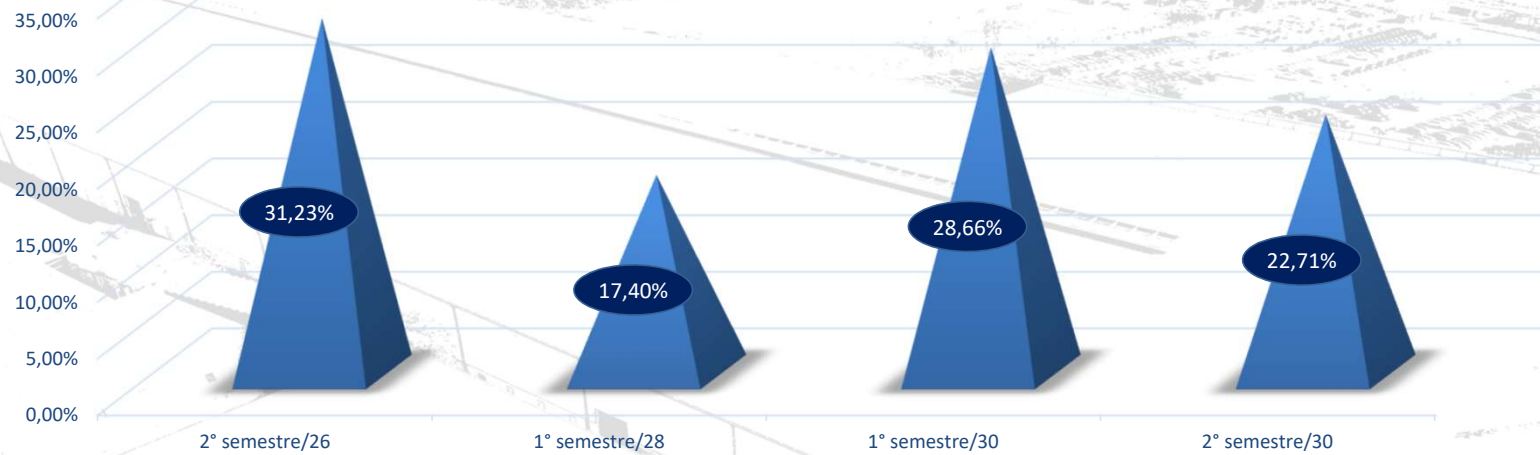
3.400/m²

Ocupação
Distribuição
julho/26



Imóvel	Quantidade Locatários	ABL m ²	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/m ²	100
CDA -2 Av. Paulo Zingg	1	1.929,40	Típico	0%	10 m	5 ton/m ²	100
CDA -3	1	1.497,00	Típico	0%	10 m	5 ton/m ²	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/m ²	100
CDRJ -2 Rua Com. Vergueiro Cruz, 206	1	4.409,51	Típico	0%	10 m	5 ton/m ²	100
TOTAL		36.813,64					100

Cronograma de Contratos



Conforme Fato Relevante divulgado em 31 de julho de 2026, a ocupante dos Módulos I e II do CDA localizados na Rodovia Anhanguera em São Paulo irá devolver os imóveis em 30/09/26. Por se tratar de encerramento do contrato não haverá multa rescisória. Cabe destacar que o processo de locação de tais imóveis está em processo avançado conforme informado no slide 3.

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\$
01/07/2026	319,00	321,01	319,00	321,00	320,88	45	14.440,04
02/07/2026	321,00	321,00	317,99	318,00	320,20	77	24.656,15
03/07/2026	318,00	318,00	311,98	312,00	313,59	1.188	372.553,92
06/07/2026	310,01	312,00	310,00	311,88	310,93	33	10.260,73
07/07/2026	311,88	318,00	300,00	318,00	310,09	117	36.281,16
08/07/2026	318,00	318,00	290,00	309,00	303,54	240	72.849,89
09/07/2026	309,00	309,00	305,99	308,48	307,14	61	18.735,62
10/07/2026	301,01	318,00	301,01	317,97	313,37	382	119.710,10
13/07/2026	317,98	317,98	300,00	309,02	304,59	158	48.125,84
14/07/2026	312,96	315,98	312,96	315,98	313,96	3	941,90
15/07/2026	315,99	315,99	314,00	315,99	315,42	35	11.039,72
16/07/2026	315,99	315,99	315,99	315,99	315,99	65	20.539,35
17/07/2026	315,99	315,99	315,99	315,99	315,99	5	1.579,95
20/07/2026	315,99	317,59	300,00	316,99	305,12	389	118.692,33
21/07/2026	304,99	316,99	304,99	313,81	311,41	23	7.162,44
22/07/2026	313,00	318,00	304,99	317,99	315,14	154	48.531,90
23/07/2026	317,89	317,90	311,47	314,04	312,89	24	7.509,46
24/07/2026	317,89	317,89	311,63	317,03	313,23	46	14.408,84
27/07/2026	313,99	317,09	309,14	316,89	313,16	68	21.295,19
28/07/2026	309,99	317,99	309,99	312,10	312,32	36	11.243,77
29/07/2026	314,00	314,98	314,00	314,98	314,49	4	1.257,96
30/07/2026	311,26	314,06	311,25	314,04	312,49	9	2.812,46
31/07/2026	308,01	310,00	308,01	310,00	309,59	137	42.414,62

Balancete Patrimonial

Cotas Emitidas ➡ 409.883

Passivo em milhares de reais

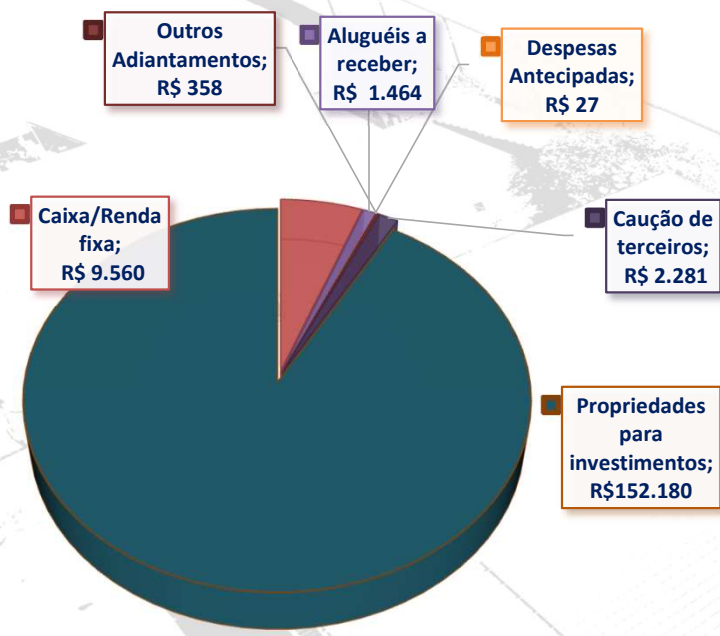


Valor da cota patrimonial
R\$ 394,8797



Valor da cota de mercado
De fechamento R\$ 310,00

ATIVO em milhares de reais



R\$ 165.871

Composição passivo circulante

Contas a pagar	R\$ 304
Caução de terceiros	R\$ 2.281
Rendimentos a distribuir	R\$ 779
Outros valores a pagar	R\$ 547
Taxa de administração a pagar	R\$ 64

R\$ 3.976

Patrimônio Líquido (em milhares de reais)

Total Ativo R\$	165.871
Total Passivo R\$	-3.976
P.L R\$	161.895

Distribuição de rendimentos

Data Base último dia de negociação ex-rendimento: 31/07/2026

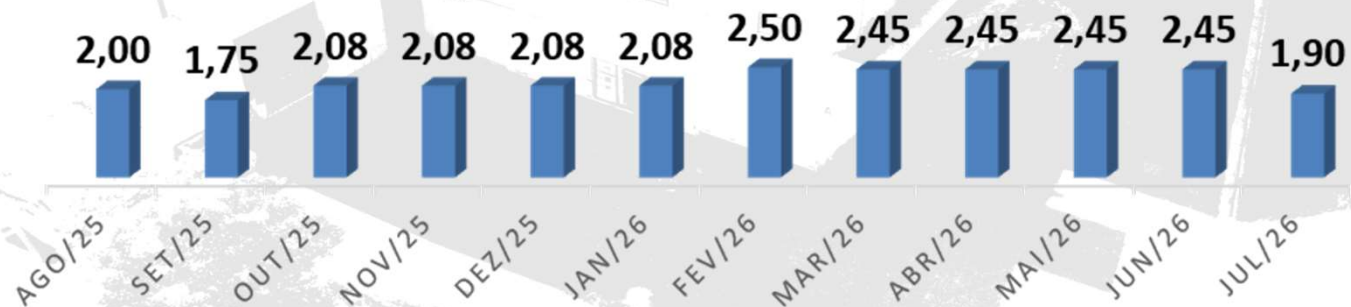
Data do Pagamento: 14/08/2026

Rendimento por cota: R\$ 1,90

Período de referência: julho 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.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS



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
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%
jul-26	R\$ 310,00	-3,13%	1,90	0,61%	R\$ 394,88	0,13%	0,48%
Total últimos 12 meses		22,52%		9,13%		19,71%	7,27%
Ano		DI	Ano	Selic	12 meses	IFIX	
Mensal		13,90%	Mensal		14,00%	9,84%	
		1,19%			1,20%	No mês	
						-0,32%	

A posição de caixa em 31 de julho de 2026 é de R\$ 9.560.310,00 conforme detalhado abaixo:

	<u>Acumulado no mês</u>	<u>Acumulado no ano</u>
Saldo de caixa início dos períodos	10.554.412,60	2.812.147,01
Receita de Aluguel	963.639,83	7.496.699,88
Receita de Multa e Juros	5.826,78	14.291,75
Receita de Aplicação Financeira	112.682,32	587.065,92
Receita Total	<u>1.082.148,93</u>	<u>8.098.057,55</u>
Taxa de administração	(64.117,27)	(441.462,13)
Despesas de serviços técnicos e especializados	(23.365,99)	(502.480,91)
Despesas com taxas e tributárias	(27.132,62)	(154.153,66)
Despesas com aluguéis (container)	(3.136,84)	(21.957,88)
Manut.serv. área comum	(10.800,00)	(14.885,52)
Outras desp. Adm. (Banco/Correio/Cópias)	(218,42)	(11.947,97)
Despesa Total	<u>(128.771,14)</u>	<u>(1.146.888,07)</u>
Distribuição de rendimentos	<u>(1.003.478,35)</u>	<u>(6.571.647,16)</u>
IR sobre distribuição de rendimentos	<u>2,57</u>	<u>106,18</u>
Sub Total	10.504.314,61	3.191.775,51
Outros valores não operacionais	(136.749,12)	(1.380.492,74)
Integralização - 3º emissão	-	8.556.282,72
Obras (Construção)	(807.255,49)	(807.255,49)
Saldo de caixa final dos períodos	9.560.310,00	9.560.310,00

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