

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO

EURO11

Fundo de Investimento Imobiliário EUROPAR Responsabilidade Limitada

Setembro de 2026

Administrador / Gestor: Coinvalores CCVM Ltda.

36.814 m²

ABL sob gestão

1.882

cotistas

R\$ 1,90

rendimento/cota

15/10/2026

pagamento

R\$ 299,99

cota de mercado

R\$ 396,04

cota patrimonial



Raio-X do portfólio

Posição informada no material para setembro de 2026.

01

R\$ 396,04

Valor da cota patrimonial

02

R\$ 299,99

Valor da cota de mercado
(fechamento informado)

03

R\$ 162,3 mi

Patrimônio líquido total

04

R\$ 1,90

Rendimento distribuído
por cota

Foco logístico e industrial consolidado

Estrutura de investimento apoiada em imóveis do ramo de Logística.



CONSTITUIÇÃO

Dezembro de 2002

Mais de duas décadas de resiliência e histórico de mercado.

TESE DE INVESTIMENTO

Gestão Passiva

Imóveis destinados a renda locatícia.

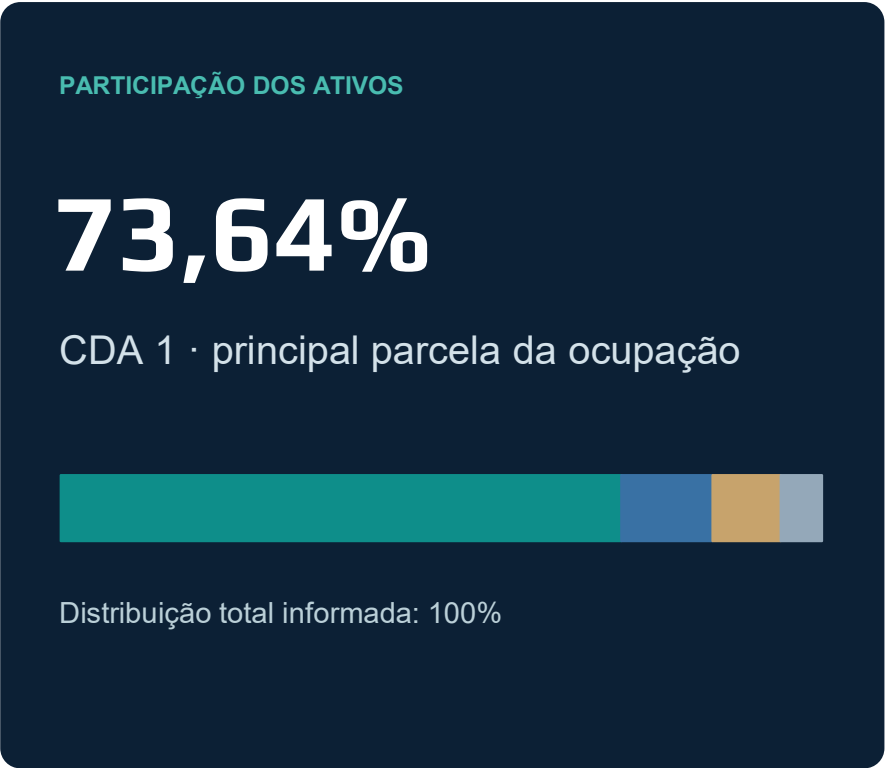
PERFIL DO PORTFÓLIO

Ativos tangíveis

Localização estratégica e infraestrutura robusta para grandes operações logísticas e corporativas.

Distribuição da ocupação do portfólio

Fotografia da ocupação física referente a setembro de 2026.



CDA 1	73,64%
Ancoragem principal em SP	
CDRJ 1	11,98%
Presença no RJ	
Torre Atlas	8,96%
CDRJ 2	5,42%
Presença no RJ	

Contrato de Locação - Nova Previsão de início de vigência Locatícia

Conforme mencionado no relatório anterior e Fato Relevante publicado em 30/09/2026 foi formalizada a locação dos módulos I e II do Galpão I localizados no CDA com área total de 11.498,53m² com uma nova Locatária. Referido contrato previa início de locação em 11 de outubro de 2026, entretanto, em função das obras de reposição do imóvel em seu estado original de responsabilidade da antiga Locatária fato que não permitiu a disponibilização dos imóveis para nova locatária, a data de início da vigência locatícia deverá ser postergada com previsão para início em 01 de novembro de 2026. Cabe ressaltar que as obras de reposição do imóvel estão em fase final de conclusão com término previsto para 30 de outubro de 2026, neste sentido, já estamos tomando as providências para assinatura de aditamento ao contrato objetivando refletir a nova data de vigência locatícia. Assim que formalizado o instrumento de aditamento contratual, informaremos os investidores e o mercado em geral.

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 segunda fase de construção dos galpões segue avançando, neste sentido, os avanços físicos da obra estão segregados da seguinte forma (I) Galpão 3 com área 2.600m² está em 1,90% e, (II) o Galpão 4 com área de 800m² está 3,1%,deste modo, o acumulado se encontra em 5%, até setembro de 2026. O Fundo já desembolsou R\$ 1.330.405,28 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.

Expansão do CDA: status das obras

Área total de ampliação prevista e avanço acumulado apresentado pela gestão.



ÁREA TOTAL DE AMPLIAÇÃO

3.400 m²

Conclusão prevista: 14 a 16 meses

GALPÃO 3 • 2.600 m²

1,90%

Fase inicial / insumos para pré-moldados

GALPÃO 4 • 800 m²

3,10%

Terraplanagem e fundações iniciadas

AVANÇO FÍSICO ACUMULADO

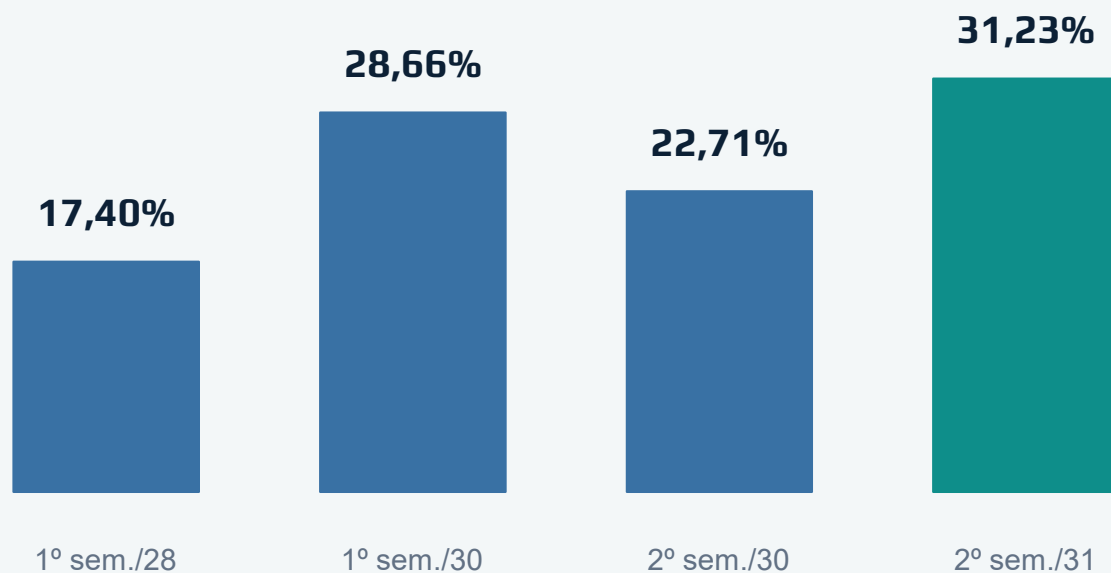
5%

R\$ 1,33 milhão desembolsado
Projetos, licenças, gestão e insumos

Maturidade dos contratos de locação

Cronograma de vencimentos, com foco na perenidade das receitas.

DISTRIBUIÇÃO POR VENCIMENTO



NOVO CONTRATO

11.498,53

m² de área

5 anos

Prazo estendido do contrato de locação.

Impacto: alongamento do prazo médio do portfólio, com maior bloco de vencimentos em 2031 (31,23% da receita).

Transparência ativa: Torre de Interlagos

Cenário noticiado e proteções contratuais informadas no material.

CENÁRIO REPORTADO

O Valor Econômico (maio/2022) noticiou a desativação, relacionada a novo projeto em Londrina cuja construção da nova Torre deveria, segundo a reportagem, estar pronta em 2024. A Gestão notificou a Locatária e até a presente data não tivemos retorno. A locatária continua operando o imóvel normalmente e, até o momento, não recebemos qualquer manifestação de rescisão do contrato.

PROTEÇÃO CONTRATUAL

2030

Contrato vigente; aluguéis em dia

6 meses

Aviso prévio para rescisão

3 aluguéis

Multa rescisória proporcional

9,34% da receita de aluguéis

8,96% da ABL



IMAGEM DE REFERÊNCIA

Balanco patrimonial sintético

Valores apresentados em milhões de reais.

ATIVO TOTAL

R\$ 166,5 mi

PASSIVO TOTAL

R\$ – 4,2 mi

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 162,3 mi

COMPOSIÇÃO DO ATIVO (PARCIAL)

 Propriedades	R\$ 152,6 milhões
 Caixa e renda fixa	R\$ 9,7 milhões

COMPROMISSOS SELECIONADOS

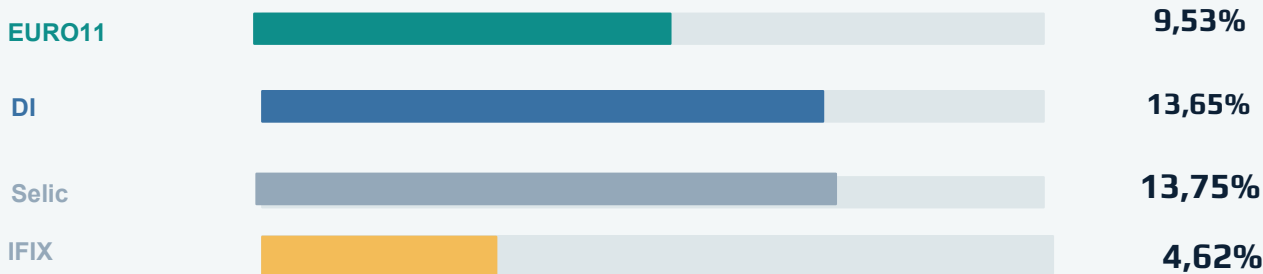
Caução de terceiros	R\$ 2,3 mi
Rendimentos a distribuir	R\$ 0,77 mi

Patrimônio líquido equivalente a 409.883 cotas.

Benchmarks e Distribuição de Rendimentos

Comparativo de rentabilidade total acumulada em 12 meses.

RENTABILIDADE ultimos 12 MESES - base cota de fechamento de mercado

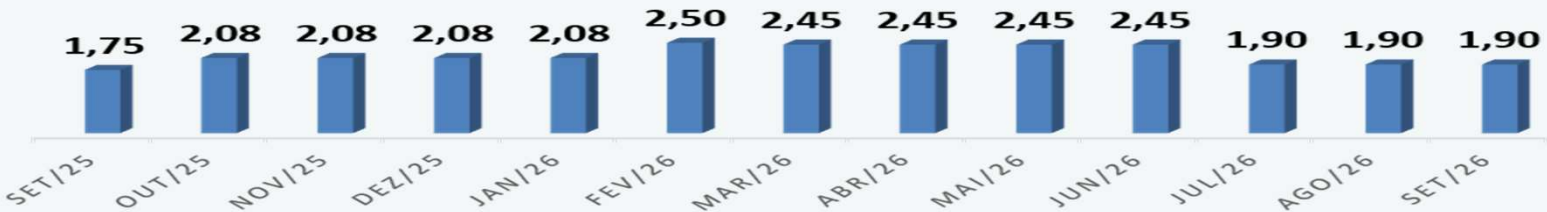


RENDIMENTO POR COTA

R\$ 1,90

Dividend Yield mensal: 0,63%
base cota de fechamento set26
IFIX em setembro: -0,20%

Distribuição de Rendimentos



Fluxo de Caixa - Setembro de 2026

Fluxo de caixa das atividades operacionais	Setembro/26	Acumulado 2026
Receita de Aplicação Financeira e Remunerações	96.900,06	797.384,06
Receita de aluguel	1.047.388,67	9.591.477,22
Taxa de administração/gestão/escrituração	(67.458,41)	(569.696,67)
Despesas Tributarias	(12.405,60	(165.962,25)
Taxa B3, Anbima, CVM e outros	(4.022,57)	(69.001,40)
Serviços Técnicos e especializados, cartório e outros	(24.717,09)	(575.366,98)
Despesas com Manutenções		(14.885,52)
Caixa líquido das atividade operacionais	1.035.685,06	8.993.949,46
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Captação para Investimento		8.556.282,72
Pagamentos por conta de obras	(142.400,00)	(1.330.405,49)
Aquisição de Gerador		(361.997,52)
Caixa líquido das atividades de Investimentos	(142.400,00)	6.863.879,71
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos	(778.777,70)	(8.131.422,56)
Impostos s/distribuição a recolher	(9,43)	(70,95)
Outras despesas não Operacionais	(47.327,71)	(151.632,60)
Custas da Oferta		(630.760,87)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(826.114,84)	(8.913.886,98)
Variação Líquida do caixa	67.170,22	6.943.942,19
Saldo final de caixa	9.688.918,98	2.812.147,01
Saldo final de caixa	9.756.089,20	9.756.089,20

Desempenho no mercado secundário

Negociações de setembro de 2026, conforme recorte do material.

FAIXA DE PREÇOS DE FECHAMENTO

R\$ 288

R\$ 302



R\$ 299,99

Cota de fechamento indicada para 30/09.

Fechamentos máximos na casa de R\$ 305 ao longo do mês.

PICO DE LIQUIDEZ

> R\$ 311 mil

volume negociado em um único dia

23 / 09

Avaliação do portfólio: valor justo

Laudo de reavaliação apresentado no material de origem.

VALOR INDICADO NO LAUDO

R\$ 152,7 milhões

CDA • SÃO PAULO

> R\$ 120,4 mi

Módulos I, II, III, IV e CDA 2/3.
Melhorias e valorização contínua.

CDRJ • RIO DE JANEIRO

≈ R\$ 17,6 mi

CDRJ 1 e CDRJ 2 consolidados.

TORRE DE ELEVADORES

R\$ 14,7 mi

Interlagos/SP, com valor justo informado.

Metodologia de avaliação

Abordagens técnicas adotadas para diferentes naturezas de ativos.

GALPÕES LOGÍSTICOS

Fluxo de Caixa Descontado

APLICAÇÃO

Complexos CDA (São Paulo) e CDRJ (Rio de Janeiro).

TAXA DE DESCONTO

9,50%–9,75%

ATIVOS ATÍPICOS

Metodologia Evolutiva

APLICAÇÃO

Torre de Testes de Elevadores, em Interlagos.

FUNDAMENTO

Valor do terreno somado ao custo de reprodução das benfeitorias, adequado à natureza específica do ativo.

Estrutura de governança e serviços

Prestadores e assessores indicados no material de origem.

AUDITORIA CONTÁBIL

Confiance Auditores

Contrato recorrente

AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários

Determinação do valor justo

CONSULTORIA ESTRATÉGICA

CBRE Consultoria do Brasil

Consultoria estratégica

ASSESSORIA JURÍDICA

Furtado e Neto Advogados

Assessoria jurídica

Isenção tributária para pessoa física

SEGUNDO O MATERIAL ANEXO

O EUROPAR enquadra-se no inciso III do art. 3º da Lei 11.033/2004. O relatório afirma que os rendimentos mensais distribuídos a cotistas pessoas físicas são isentos de Imposto de Renda.

Nota: a isenção depende do atendimento aos requisitos legais aplicáveis; o enquadramento não foi verificado de forma independente.

Consistência gerencial ancorada em ativos reais sólidos.

