

**EUROPA 105 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ nº 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A)

Relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2020

EUROPA 105 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 31.469.385/0001-64
(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2020

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanços patrimoniais

Demonstrações do resultado do exercício

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstração do fluxo de caixa

Notas explicativas às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
Europa 105 - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis do **Europa 105 - Fundo de Investimento Imobiliário - FII** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e a respectiva demonstração do resultado, da mutação do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do **Europa 105 - Fundo de Investimento Imobiliário - FII** em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e ao Fundo de Investimentos Imobiliário.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao **Fundo**, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no código de ética profissional do contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2020, o **Fundo** possui ativos classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 49.721 mil. Devido a representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do **Fundo** e o grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para valorização ou impairment das propriedades para investimento, consideramos esse assunto como significativo em nossa auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, verificar a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administração do **Fundo** e utilizados na mensuração.

Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pelo **Fundo** nas demonstrações contábeis descritas nas Notas Explicativas nº 3f e 5a.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, na avaliação dos investimentos e nos resultados obtidos, consideramos que os critérios empregados pelo Administrador do **Fundo**, são razoáveis para suportar os registros contábeis efetuados.

Responsabilidade da Administração do Fundo sobre as demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o **Fundo** continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o **Fundo** ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela Administração do **Fundo** são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administração do **Fundo**;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do **Fundo**. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o **Fundo** a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 22 de março de 2021.

EUROPA 105 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 31.469.385/0001-64

Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanco Patrimonial

Em 31 de Dezembro de 2020 e período de 15 de março 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Valores em milhares de reais)

Ativo	Nota	2020		2019	
		Mercado/realização	% sobre o PL	Mercado/realização	% sobre o PL
Circulante		51.932	148,84%	48.841	287,20%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	4	2.211	6,34%	590	3,47%
Disponibilidade		6	0,02%	6	0,04%
Conta banco movimento		6	0,02%	6	0,04%
Operações compromissadas	4	2.205	6,32%	584	3,43%
Letras financeiras do tesouro		2.205	6,32%	584	3,43%
Propriedades para investimento	5	49.721	142,51%	48.251	283,73%
Imóveis em construção		49.721	142,51%	48.251	283,73%
Total do ativo		51.932	148,84%	48.841	287,20%
Passivo					
Valores a pagar		17.042	48,84%	31.835	187,20%
Aquisição de imóveis	5.vi	17.013	48,76%	31.812	187,06%
Auditoria		18	0,05%	11	0,06%
Taxa de gestão		10	0,03%	10	0,06%
Correios		1	0,00%	1	0,01%
Taxa de administração		-	0,00%	1	0,01%
Total passivo		17.042	48,84%	31.835	187,20%
Patrimônio líquido	8	34.890	100,00%	17.006	100,00%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(22)	(0,06%)	(22)	(0,09%)
Cotas integralizadas - PF		1.354	3,88%	1.354	7,97%
Cotas integralizadas - PJ		34.282	98,26%	15.992	94,04%
Lucros ou prejuízos acumulados		(724)	(2,08%)	(318)	(1,92%)
Total do Passivo + Patrimônio Líquido		51.932	148,84%	48.841	287,20%

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração de Resultados**Exercício findo em 31 de dezembro 2020 e período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019**

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2020	Período de 15 de março de 2019 a 31 de dezembro de 2019
Composição do resultado do período			
Rendas com aplicações em operações compromissadas	4	24	24
LFT - Letras Financeiras do Tesouro		8	4
LTN - Letras do Tesouro Nacional		4	2
NTN - Notas do Tesouro Nacional		12	18
Total das Receitas		24	24
Demais Despesas			
Outras receitas/despesas	10	(430)	(342)
Taxa de Gestão		(120)	(96)
Taxa de Administração		(115)	(94)
Taxa de Custódia		(57)	(41)
Controladoria		(57)	(41)
Taxa de Escrituração		(29)	(21)
Auditoria externa		(19)	(18)
Taxa de Fiscalização CVM		(11)	(4)
Bolsa de Valores		(10)	(5)
Tributárias		(6)	(5)
Demais despesas		(6)	(17)
Total do resultado do exercício/ período		(406)	(318)

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

EUROPA 105 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 31.469.385/0001-64

Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro 2020 e período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
(Valores em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Reserva de lucros	Total
Em 15 de março de 2019	4.961	-	4.961
Integralização de cotas no período	12.385	-	12.385
(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão	(22)	-	(22)
Resultado do exercício	-	(318)	(318)
Em 31 de dezembro de 2019	17.324	(318)	17.006
Integralização de cotas no exercício	18.290	-	18.290
(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão	-	-	-
Resultado do exercício	-	(406)	(406)
Em 31 de dezembro de 2020	35.614	(724)	34.890

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

EUROPA 105 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 31.469.385/0001-64

Administrado pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Demonstração do fluxo de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro 2020 e período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

(Valores em milhares de reais)

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendas de cotas de operações compromissadas	24	24
Pagamento de taxa de administração	(115)	(94)
Pagamento de taxa de custódia	(57)	(41)
Pagamento de taxa de controladoria	(57)	(41)
Pagamento de taxa de gestão	(120)	(86)
Pagamento de taxa de escrituração	(29)	(20)
Pagamento de despesas auditoria	(13)	(10)
Pagamento de tributos	(6)	(5)
Demais recebimentos e pagamentos	(27)	(23)
Caixa líquido das atividades operacionais	(401)	(296)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedade para investimento	(16.269)	(16.438)
Caixa líquido das atividades de investimento	(16.269)	(16.438)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	18.290	17.346
Custos relacionados a emissão de cotas	-	(22)
Caixa líquido das atividades de financiamento	18.290	17.324
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.621	590
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	590	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2.211	590
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.621	590

As notas explicativas da Administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de março de 2019
(início das atividades) a 31 de dezembro 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

1 Contexto operacional

O Europa 105, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust”), foi constituído sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade por meio da renda decorrente da exploração mediante a locação de unidades autônomas integrantes do empreendimento imobiliário denominado Vila Europa 105 (“Empreendimento Imobiliário”), localizado na Avenida Europa, nº 105, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 41.404 junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo (“Imóvel”). Para consecução do objetivo do Fundo, o Gestor poderá, a seu critério, fazer com que o Fundo (i) seja proprietário de unidades autônomas, as quais deverão ser objeto de matrículas específicas, após a conclusão do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, caso este seja desenvolvido em regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591 (“Unidades Autônomas”), ou (ii) deter diretamente a propriedade ou copropriedade do Imóvel, observado o disposto no Parágrafo Terceiro abaixo (sendo os ativos de propriedade do Fundo, seja as Unidades Autônomas ou o Imóvel, doravante denominados “Ativo Alvo”, que integra o conceito de “Ativos”) observados os termos da Instrução CVM 472.

O Fundo é destinado a investidores qualificados nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Angá Administração de Recursos Ltda.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 22 de março de 2021.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

3 Principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas. Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas.

As operações compromissadas são lastreadas por títulos públicos, porém, o resgate é feito no dia útil posterior “over night”, dessa forma, é um ativo de liquidez imediata.

c. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

d. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas LFTs.

e. Propriedades para Investimento

- **Imóveis em construção**

São avaliados pelo critério de valor justo, onde se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

f. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

g. Obrigação por aquisição de imóveis

Representam passivos financeiros decorrentes de obrigações de custos relacionados à aquisição dos imóveis, sendo avaliados pelo custo amortizado à taxa efetiva da operação conforme. No caso de instrumento de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente de todos os compromissos até a data da referência seguinte de renovação de juros.

h. Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de março de 2019
(início das atividades) a 31 de dezembro 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

i. Estimativas e julgamento contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo.

A administradora do Fundo efetua estimativa e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, onde estão descritas a seguir:

- Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na prática contábil, o Fundo possui apenas imóvel em construção, deste modo, a propriedade para investimento deve ser mensurada ao custo até que seu valor justo se torne confiavelmente mensurável ou a construção seja concluída (o que ocorrer primeiro). Uma vez que o Fundo se torne capaz de mensurar confiavelmente o valor justo de um investimento para propriedade em construção que tenha sido previamente avaliada ao custo, deve mensurar essa propriedade pelo valor justo. Assim que a construção estiver completada, presume-se que o valor justo possa ser mensurado confiavelmente.

4 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão assim representados:

	31/12/2020	31/12/2019
Bancos	6	6
Operações compromissadas (i)	2.205	584
Total	2.211	590

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

(i) Operações compromissadas

	31/12/2020	31/12/2019
Valor de compra	2.205	584
Valor de revenda	2.205	584
Taxa da operação (% a.d.)	0,01	0,02
Quantidade de dias (over)	1	1
Garantia	LFT	LFT

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 24 apropriados como rendas com aplicações em operações compromissadas demonstrado no resultado do exercício (no período de 15 de março de 2019 a 31 de dezembro de 2019 R\$ 24).

5 Ativos de natureza imobiliária

a. Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O fundo adquiriu uma casa residencial sob o número 105 da Avenida Europa, no 28º subdistrito Jardim Paulista, e seu respectivo terreno consistente nos lotes 1 e 2 e parte dos lotes 3 e 4 da quadra 37, da planta Oficial do Jardim Europa, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para a Avenida Europa, onde mede 40,00ms, do lado esquerdo de quem olha da rua o terreno, mede da frente aos fundos 65,75ms, confinando com o terreno onde está edificado o prédio número 21 da Avenida Europa; do lado direito de quem olha da rua o terreno mede da frente aos fundos 65,75m e confina com o prédio número 127 da Avenida Europa; nos fundos, mede 40,00ms onde confina com propriedade de Milfred Lafer e onde está construído o prédio número 90 da rua Espanha, perfaz o terreno descrito a área aproximada de 2.600,00m², conforme melhor descrito e caracterizado na Matrícula nº 41.404 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP.” O imóvel encontra-se cadastrado junto à PMSP sob o contribuinte nº 016.010.0002-2 (maior área) (“Imóvel”).

ii. Contrato de Aluguel firmado

O fundo firmou contrato de locação do imóvel localizado na Av. Europa, 105, São Paulo, SP com o Banco BTG Pactual (Locatária) no dia 14 de outubro de 2020. A conclusão da construção do prédio está prevista para até 31 de março de 2021, com o contrato entrando em vigência na data de assinatura do Laudo de Entrega pela locatária, tendo vigor por 10 (dez) anos a partir de então.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

O aluguel mensal pactuado, válido a partir do primeiro mês de vigência da locação, será de R\$ 650, cuja expressão monetária deverá ser corrigida a partir do início do Prazo da Locação e, depois, a cada período de 12 (doze) meses, pela variação acumulada do IGP-M - Índice Geral de Preços de Mercado da FGV – Fundação Getúlio Vargas. Na hipótese de extinção, falta de divulgação, falta de apuração, ou impossibilidade de utilização do IGP-M/FGV, adotar-se-á, em substituição, a média da variação apurada entre os seguintes índices: INPC/IBGE, IPC-FIPE ou IGP-DI/FGV.

Desta forma, apesar do contrato firmado, o Fundo não possui receita de aluguel, tampouco aluguéis a receber, até que o imóvel esteja pronto e seja entregue ao locatário.

iii. Relação dos imóveis

As unidades do imóvel encontram-se na Avenida Europa, 105.

Unidade	Área Privativa Total	Estágio	Valor contábil 31 de dezembro 2020	Valor contábil 31 de dezembro de 2019
102	157,42	Em Construção	3.330	3.231
103	310,43	Em Construção	6.418	6.228
104	159,18	Em Construção	3.367	3.267
109	438,02	Em Construção	8.641	8.386
201	239,64	Em Construção	5.069	4.919
202	148,36	Em Construção	3.138	3.045
203	240,38	Em Construção	5.084	4.934
204	148,36	Em Construção	3.138	3.045
209	290,63	Em Construção	6.147	5.966
210	254,76	Em Construção	5.389	5.230
Total			49.721	48.251

iv. Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 as unidades encontravam-se em construção, conforme orientações abaixo.

O edifício está sendo construído com fiel observância das plantas aprovadas, das especificações e do memorial descritivo, conforme os Anexos I e II do Instrumento de promessa de compra e venda.

As obras são executadas pela vendedora ou por terceiro por ela contratado, segundo projeto aprovado pela Municipalidade, conforme alvará retro aludido, salvo modificações que, de acordo com as disposições deste Instrumento, venham a ser introduzidas.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

A data prevista para a conclusão da obra é 31 de março de 2021, podendo ocorrer sua antecipação, ressalvada a tolerância a ocorrência de caso fortuito, força maior ou outros fatos extraordinários, é admitida a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias no prazo previsto para a entrega do Empreendimento, devidamente pactuado no item 07.02, inteiramente concluído e acabado, em perfeitas condições de uso e habitabilidade e de acordo com as normas e especificações adotadas no memorial descritivo da obra.

v. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	Exercício findo em 31 de dezembro de 2020	Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
Imóveis em construção para renda		
Saldo inicial	48.251	-
(+) Aquisição dos imóveis	-	47.014
(+) Atualização da obrigação por aquisição de imóvel (i)	1.470	1.237
Saldo final	49.721	48.251

(i) O Fundo adquiriu o imóvel em construção cuja conclusão está prevista para 31 de março de 2021. Deste modo, o Fundo não possui gastos alocados ao imóvel uma vez que os mesmos são de responsabilidade da Meta Administradora de Bens Ltda- ME (“vendedora”). A variação corresponde à atualização da obrigação por aquisição descrita na nota 5vi.

vi. Obrigação por aquisição

De acordo com contrato de compra e venda, o valor total da compra dos imóveis correspondeu a R\$ 47.014 cujo fluxo de pagamentos consiste em: 10 % efetuado no ato da compra, 60% pagos em 22 parcelas mensais (atualizadas pelo INCC-DI) e 30% a serem pagos 15 dias após a entrega do imóvel (atualizada pelo IGPM/FGV).

Durante o período da construção, o índice de reajuste do saldo devedor e das parcelas e prestações será a variação positiva do INCC-DI – Índice Nacional do Custo da Construção, apurado pela Fundação Getúlio Vargas. Após a obtenção do Certificado de Conclusão da Obra (HABITE-SE), outorgado pelo órgão municipal, o saldo devedor bem como as parcelas e prestações vincendas passarão a ser atualizados pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M/FGV - apurado pela Fundação Getúlio Vargas, mantendo-se, quanto ao mais, todos os encargos ora pactuados.

Cada uma das parcelas, assim como o saldo devedor, é corrigida mensalmente de acordo com a variação acumulada dos índices pactuados, a contar do mês da assinatura do contrato de compra e venda até o efetivo pagamento de cada uma e até a última parcela do preço do imóvel negociado. Para efeito do cálculo, é considerada a variação positiva acumulada dos referidos índices entre o segundo mês anterior ao da assinatura do presente Instrumento e segundo mês anterior ao do efetivo pagamento (M-2).

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, o saldo devedor do Fundo à vendedora do imóvel está composto por:

	Exercício findo em 31 de dezembro de 2020	Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019
Obrigações por aquisição		
Saldo inicial	31.812	-
(+) Aquisição dos imóveis	-	47.014
(-) Liquidação de 10% sobre o valor total no ato da compra	-	(4.701)
(+) Atualização das parcelas devidas	1.470	1.237
(-) Liquidação das parcelas	(16.269)	(11.737)
Saldo final	17.013	31.812

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b. Fatores de Risco

Risco de Liquidez:

- (i) **Risco relacionado à liquidez.** Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento da sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um Investidor Profissional, e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos de mercado

- (i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral.** Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros.
- (ii) Risco Institucional.** As economias estão suscetíveis à realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O cotista deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo o Administrador e o Gestor, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas venham a sofrer danos ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Riscos de crédito

- (i) **Risco de Inadimplência.** O Fundo irá realizar chamadas de capital para fazer frente às suas obrigações, incluindo sem limitação o pagamento de despesas e de parcelas do preço de compra do Ativo Alvo. Caso quaisquer cotistas deixem de cumprir com sua obrigação de integralizar cotas em atendimento à uma chamada de capital, o Fundo poderá fazer uso da reserva de Caixa. Caso, em decorrência deste uso, a reserva de caixa caia abaixo do patamar de 2,0% (dois inteiros por cento) do capital comprometido, ou caso a reserva de caixa não seja suficiente para suprir o inadimplemento do cotista, o Administrador deverá realizar nova chamada de capital. Adicionalmente, no caso de inadimplência, não há qualquer garantia de que o Administrador terá sucesso na cobrança e recebimento dos valores devidos e não pagos pelo cotista inadimplente.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

O Fundo não poderá contratar operações com derivativos.

8 Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo será representado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, de distribuição, de subscrição, de integralização, de remuneração e de amortização descritos no regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do Fundo.

a. Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

O patrimônio inicial do Fundo foi formado pelas Cotas representativas da 1ª Emissão

Regime de colocação e período de colocação: a oferta pública de distribuição de cotas da 1ª Emissão foi realizada nos termos da Instrução CVM 476, e será liderada pela instituição intermediária líder da oferta, em regime de melhores esforços de colocação (“Oferta”).

O prazo para subscrição das cotas da 1ª Emissão foi de até 6 (seis) meses contados do início da Oferta. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses do seu início, o intermediário líder deverá realizar a comunicação de que trata o Artigo 8º da Instrução CVM 476, com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento (“Período de Distribuição”).

Preço de emissão das cotas: o valor unitário inicial de emissão das cotas da 1ª emissão foi R\$ 100,00 (cem reais) na data de emissão.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

O preço de emissão atualizado mensalmente pelo Índice Nacional de Custo de Construção, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“INCC - DI”), desde a data de emissão das cotas da 1ª emissão até a data em que o Administrador efetuar a respectiva chamada de capital.

Quantidade de cotas e valor total da 1ª Emissão: poderiam ser emitidas até 1. (um milhão) de cotas da 1ª Emissão, totalizando até R\$100. (cem milhões de reais) (“Valor da 1ª Emissão”) na data de emissão, as quais deveriam ser subscritas até o final do período de distribuição.

O valor mínimo inicial de subscrição, por investidor, das cotas da 1ª Emissão, era de R\$ 50. (cinquenta mil reais).

Não foi cobrada taxa de ingresso referente à 1ª emissão de cotas do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo subscreveu e integralizou 172.510,98 cotas no montante de R\$ 18.290 (no período de 15 de março de 2019 a 31 de dezembro de 2019 o Fundo subscreveu e integralizou 171.383,45 cotas no montante de R\$ 17.346)

(ii) Amortização

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

Quando da realização de amortizações de cotas ou de distribuições de resultados do fundo, todos os valores devidos ao cotista inadimplente a título de amortização de cotas ou de distribuição de resultados do fundo deverão ser primeiramente usados para quitar as obrigações pecuniárias de tal cotista inadimplente para com o fundo, incluindo pagamento de despesas e encargos do fundo, quaisquer valores devidos ao fundo relacionados às cotas não integralizadas pelo cotista inadimplente nos termos da chamada de capital respectiva, incluindo, na seguinte ordem, (a) juros anuais de 12% (doze por cento) ao ano, (b) a variação anual positiva do IPCA/IBGE, calculada pro rata temporis a partir da data de inadimplemento, (c) multa cominatória não compensatória de 5% (cinco por cento) sobre o valor inadimplido e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos (“encargos do cotista inadimplente”). Se houver saldo, após os pagamentos dos valores mencionados nas alíneas (a) a (d) acima, será entregue ao cotista em questão como pagamento de amortização de cotas ou de distribuição de resultados, conforme o caso; e alienar as cotas subscritas e integralizadas de titularidade do cotista inadimplente, sendo o saldo, se houver, entregue ao cotista em questão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no período de 15 de março 2019 a 31 de dezembro de 2019, não houve amortização de cotas.

(iii) Resgate

As Cotas do Fundo somente serão resgatadas quando da sua liquidação, quando assim determinada pela Assembleia Geral de Cotistas ou pelo Administrador, nas hipóteses legais.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

(iv) Ambiente de negociação das cotas

As Cotas do Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado secundário em bolsa de valores ou em mercado balcão organizado, a qualquer momento, mediante deliberação do Administrador e observados os termos da regulamentação aplicável aos Cotistas do Fundo.

(v) Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Prejuízo do exercício/ período	(406)	(318)
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(4)	(6)
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	12	26
Resultado conforme regime de caixa	(398)	(298)
Total apropriado no exercício/ período	-	-
Rendimentos apropriados a pagar	-	-
Valor distribuído no exercício/ período	-	-
Percentual distribuído	0%	0%

(vi) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

<u>Exercício/Período</u>	<u>Valor da Cota</u>	<u>Rentabilidade Acumulada</u>
De 01 de Janeiro a 31 de dezembro de 2020	101,459900	2,25%
De 15 de março de 2019 a 31 de dezembro de 2019	99,226868	-0,77%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Angá Administração de Recursos Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.

10 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas administrativas	2020		2019	
	Valores em R\$	% sobre PL médio	Valores em R\$	% sobre PL médio
Taxa de gestão	120	0,47%	96	0,90%
Taxa de administração	115	0,45%	94	0,88%
Taxa de custódia	57	0,23%	41	0,38%
Taxa de controladoria	57	0,23%	41	0,38%
Taxa de escrituração	29	0,11%	21	0,20%
Auditoria	19	0,07%	18	0,17%
Taxa de Fiscalização CVM	11	0,04%	4	0,05%
Bolsa de valores	10	0,04%	5	0,05%
Tributárias	6	0,02%	5	0,05%
Despesas com advogados	-	0,00%	10	0,09%
Demais despesas	6	0,02%	7	0,07%
Total	430	1,68%	342	3,21%
Patrimônio líquido médio		25.492		10.663

a. Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Administrador, custodiante e controlador

O Fundo pagará ao Administrador pela prestação de serviços de administração, custódia e controladoria, uma remuneração correspondente a 0,17% (dezessete centésimos por cento) ao ano incidente sobre a Base de Cálculo, com valor mínimo mensal de R\$ 16. (dezesesseis mil reais) (“Remuneração Oliveira Trust”). “Base de Cálculo” será o valor contábil patrimônio líquido do Fundo; ou

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

O valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passem a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índice de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas, como, por exemplo, o IFIX, apurado e divulgado pela B3.

O rateio da remuneração Oliveira Trust será feito da seguinte forma:

- 50% (cinquenta por cento) da Remuneração Oliveira Trust serão devidos ao Administrador pelos serviços de administração;
- 25% (vinte e cinco por cento) da Remuneração Oliveira Trust serão devidos ao Custodiante pelos serviços de custódia e tesouraria; e
- 25% (vinte e cinco por cento) da Remuneração Oliveira Trust serão devidos ao Agente de Controladoria pelos serviços de controladoria dos ativos do Fundo.

A Taxa de Administração será paga pelo Fundo mensalmente, no último dia útil do mês, apurado e provisionado à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, a ser paga aos respectivos prestadores de serviços no último dia útil de cada mês sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no último dia útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo.

ii. Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, o Gestor receberá uma remuneração mensal correspondente a R\$10 até o 24º (vigésimo quarto) mês contado a partir da data de emissão das cotas da 1ª emissão. A partir do 25º (vigésimo quinto) mês contado da data de emissão, o Gestor receberá uma remuneração mensal correspondente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano incidente sobre a base de cálculo, com valor mínimo mensal de R\$ 10 (“Remuneração Fixa do Gestor” e, em conjunto com a remuneração Oliveira Trust e a remuneração prevista no parágrafo terceiro do Artigo 19 do regulamento, “Taxa de Administração”).

iii. Taxa de performance

A Taxa de Performance será paga, quando aplicável, exclusivamente por ocasião de alienação total ou parcial de Ativo Alvo, em até 5 (cinco) dias úteis contados a partir da data em que o Fundo receber o preço de venda pela alienação total ou parcial do Ativo Alvo.

Parágrafo Segundo. Até que haja o retorno de 100% (cem por cento) do capital integralizado no Fundo, incluindo a título de pagamento de rendimentos e/ou amortização de cotas, devidamente atualizado, desde a respectiva data de integralização, pela variação do IPCA, acrescido de sobretaxa de 7,00% a.a. (sete inteiros por cento ao ano) no período, calculado pro rata temporis (“Hurdle”), o Gestor não fará jus à Taxa de Performance.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de março de 2019
(início das atividades) a 31 de dezembro 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

11 Atos societários

Em assembleia geral de cotistas realizada em 04 de abril de 2020 foi deliberado que:

- (i) Permissão para que o Gestor, em acordo com o objeto do Fundo e no melhor interesse dos Cotistas, possa, a seu critério, promover a conversão dos direitos reais de titularidade do Fundo sobre unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário localizado na Avenida Europa, nº 105, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 41.404 junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo (“Imóvel”), em direito real de propriedade sobre o todo ou parte do Imóvel, neste último caso desde que a fração ideal atribuível ao Fundo não seja inferior à 50% (cinquenta por cento) do Imóvel;
- (ii) Autorização para que o Gestor possa adotar as medidas necessárias para que seja providenciado o cancelamento do registro de incorporação do Empreendimento Imobiliário junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, caso o Fundo venha a deter a propriedade direta do Imóvel;
- (iii) A alteração do Regulamento do Fundo, o qual passará a vigor na forma do Anexo I, para refletir as matérias ora aprovadas. Nesse sentido, o Artigo 4º do Regulamento passará a vigorar nos seguintes termos, acrescido o Parágrafo Terceiro:

“Artigo 4º Artigo 4º - O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas rentabilidade por meio da renda decorrente da exploração mediante a locação de unidades autônomas integrantes do empreendimento imobiliário denominado Vila Europa 105 (“Empreendimento Imobiliário”), localizado na Avenida Europa, nº 105, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 41.404 junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo (“Imóvel”). Para consecução do objetivo do Fundo, o Gestor poderá, a seu critério, fazer com que o Fundo (i) seja proprietário de unidades autônomas, as quais deverão ser objeto de matrículas específicas, após a conclusão do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, caso este seja desenvolvido em regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591 (“Unidades Autônomas”), ou (ii) deter diretamente a propriedade ou copropriedade do Imóvel, observado o disposto no Parágrafo Terceiro abaixo (sendo os ativos de propriedade do Fundo, seja as Unidades Autônomas ou o Imóvel, doravante denominados “Ativo Alvo”, que integra o conceito de “Ativos”) observados os termos da Instrução CVM 472. [...] Parágrafo Terceiro. Caso o Fundo tenha adquirido direitos reais sobre as Unidades Autônomas previamente à concessão do alvará de conclusão de obra (“habite-se”) do Empreendimento Imobiliário, o Gestor poderá, a seu critério, promover a conversão dos referidos direitos reais sobre as Unidades Autônomas em direito real de propriedade sobre o todo ou parte do Imóvel, neste último caso desde que a fração ideal atribuível ao Fundo não seja inferior à 50% (cinquenta por cento) do Imóvel. Caso o Fundo se torne proprietário direto do Imóvel nos termos deste Parágrafo Terceiro, o Gestor deverá diligenciar para que seja providenciado o cancelamento do registro de incorporação do Empreendimento Imobiliário junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo.”

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

- (iv) A contratação da CBRE, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 51.718.575/0001-85 como corretora de imóveis responsável pela intermediação da locação do Imóvel, nos termos que vierem a ser negociados pelo Gestor, no melhor interesse do Fundo;
- (v) Os cotistas autorizam ainda a Administradora e o Gestor a praticarem todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes na ordem do dia, caso aprovadas, tais como e não se restringindo à negociação dos termos da contratação do Corretor de Imóveis protocolo do Regulamento na CVM e à celebração e registro dos documentos que forem necessários

Em assembleia geral de cotistas realizada em 30 de julho de 2020 foi deliberado que:

Haja vista o não comparecimento de quaisquer cotistas do Fundo e conforme Deliberação CVM n. 849, de 31 de março de 2020, restam automaticamente aprovadas as Demonstrações Financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 do Fundo, considerando que foram acompanhadas do relatório de auditoria independente sem opinião modificada.

12 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

13 Informações Tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no período findo em 31 de dezembro de 2019, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

15 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes SS relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

17 Outras informações

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e Período de 15 de março de 2019
(início das atividades) a 31 de dezembro 2019**

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

18 Eventos subsequentes

Em 09 de fevereiro de 2021 foi celebrada a Escritura de Compra e Venda (“Escritura”) das salas 102, 103, 104, 109, 201, 202, 204, 209 e 210 (matrículas 199.449, 199.435, 199.436, 199.441, 199.443, 199.444, 199.445, 199.446, 199.451, 199.452, respectivamente) do imóvel situado à Av. Europa, 105, São Paulo, SP, (“Imóvel”) entre a META ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (“Vendedora”) e o Fundo.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17