

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

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2022

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 2022

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado do exercício

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração 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 2022 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 2022, 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.

Ênfase

Conforme Nota Explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, o Fundo possui investimentos em Propriedades para Investimento no montante de R\$ 67.609 mil avaliados a valor justo, tomando por base estudos econômicos e financeiros que consideram determinadas premissas, as quais, caso não se materializem, poderão os valores registrados nestes investimentos virem a ser diferentes daquele estimado em 31 de dezembro de 2022. Nossa opinião não contém modificação em função desse assunto.

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.

Além do assunto descrito na seção "Ênfase", determinamos que o assunto descrito abaixo é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.

Existência e mensuração da propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 67.609 mil, representando 98,47% de seu patrimônio líquido na data.

A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 5. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas internos na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na Nota Explicativa nº 3f e 5a.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são adequados, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

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, 31 de março de 2023.

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 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2022		2021	
		Mercado/realização	% sobre o PL	Mercado/realização	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		68.694	100,05%	57.506	100,03%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		704	1,03%	360	0,63%
Disponibilidade	4	8	0,01%	13	0,02%
Conta banco movimento		8	0,01%	13	0,02%
Operações compromissadas	4i	696	1,01%	347	0,60%
Letras financeiras do tesouro		696	1,01%	347	0,60%
Propriedades para investimento	5	67.609	98,47%	57.146	99,40%
Imóveis acabados		67.609	98,47%	57.146	99,40%
Realização	5	381	0,55%	-	0,00%
Contas a receber de alugueis		381	0,55%	-	0,00%
Total do ativo		68.694	100,05%	57.506	100,03%
Passivo					
Valores a pagar		32	0,05%	17	0,03%
Auditoria		7	0,01%	7	0,01%
Taxa de gestão		25	0,04%	10	0,02%
Total passivo		32	0,05%	17	0,03%
Patrimônio líquido		68.662	100,00%	57.489	100,00%
Total do Passivo + Patrimônio Líquido		68.694	100,05%	57.506	100,03%

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 de Resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais)

	Nota	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Propriedades para investimento	5		
Ajuste a valor justo		10.463	5.374
Rendas de aluguéis		4.444	-
Laudo de avaliação		(8)	(14)
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>14.899</u>	<u>5.360</u>
Outros ativos financeiros			
Rendas com aplicações em operações compromissadas	4i	<u>73</u>	<u>9</u>
LFT - Letras Financeiras do Tesouro		22	2
NTN - Notas do Tesouro Nacional		48	5
LTN - Letras do Tesouro Nacional		3	2
Resultado líquido de outros ativos financeiros		<u>73</u>	<u>9</u>
Demais Despesas			
Outras despesas	10	<u>(1.549)</u>	<u>(473)</u>
Comissões		(946)	
Taxa de Gestão		(236)	(120)
Taxa de Administração		(135)	(145)
Taxa de Custódia		(68)	(72)
Controladoria		(67)	(72)
Taxa de Escrituração		(24)	(36)
Tributárias		(24)	(2)
Taxa de Fiscalização CVM		(16)	(10)
Auditoria externa		(15)	(3)
Bolsa de Valores		(11)	(10)
Demais despesas		(4)	(3)
Tarifas bancárias		(1)	
Outras despesas operacionais		(2)	
Cartório		-	
Total do resultado do exercício/ período		<u><u>13.423</u></u>	<u><u>4.896</u></u>

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

Exercícios findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de lucros	Lucros / prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2020	<u>35.636</u>	<u>(22)</u>	<u>-</u>	<u>(724)</u>	<u>34.890</u>
Integralização de cotas no exercício	17.752				17.752
(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão (nota explicativa 8.ii)		(49)			(49)
Resultado do exercício				4.896	4.896
Constituição de reserva			4.172	(4.172)	-
Em 31 de dezembro de 2021	<u>53.388</u>	<u>(71)</u>	<u>4.172</u>	<u>-</u>	<u>57.489</u>
Integralização de cotas no exercício			-		-
(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão (nota explicativa 8.ii)			-		-
Distribuição de rendimentos			-	(2.250)	(2.250)
Resultado do exercício			-	13.423	13.423
Em 31 de dezembro de 2022	<u>53.388</u>	<u>(71)</u>	<u>11.173</u>	<u>(11.173)</u>	<u>-</u>
	<u>53.388</u>	<u>(71)</u>	<u>15.345</u>	<u>-</u>	<u>68.662</u>

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

Exercícios findos em 31 de dezembro 2022 e 2021

(Valores em milhares de reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	4.063	-
Pagamento de comissões	(946)	-
Rendas de cotas de operações compromissadas	73	9
Pagamento de taxa de administração	(135)	(145)
Pagamento de taxa de custódia	(68)	(72)
Pagamento de taxa de controladoria	(67)	(72)
Pagamento de taxa de gestão	(221)	(120)
Pagamento de taxa de escrituração	(24)	(36)
Pagamento de despesas auditoria	(14)	(13)
Pagamento de tributos	(24)	(2)
Demais recebimentos e pagamentos	(35)	(25)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>2.602</u>	<u>(476)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedade para investimento	-	(19.064)
Gastos com propriedades para investimento acabadas	(8)	(14)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(8)</u>	<u>(19.078)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	17.752
Custos relacionados a emissão de cotas	-	(49)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	<u>(2.250)</u>	<u></u>
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(2.250)</u>	<u>17.703</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>344</u>	<u>(1.851)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	360	2.211
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>704</u>	<u>360</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>344</u>	<u>(1.851)</u>

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 – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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.

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

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

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

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.

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 das demonstrações financeiras. 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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2023

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

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

36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) 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 2022 e 2021, 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.

d) 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.

e) 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:

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.

f) Propriedades para Investimento

- Imóveis acabados

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

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

36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

g) Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

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.
- 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. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

i) Outros ativos e passivos circulantes 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).

j) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

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 2022 e 2021 estão assim representados:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bancos	8	13
Operações compromissadas (i)	<u>696</u>	<u>347</u>
Total	<u><u>704</u></u>	<u><u>360</u></u>

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

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

36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

(i) Operações compromissadas

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Valor de compra	696	347
Valor de revenda	696	347
Taxa da operação (% a.d.)	0,04	0,03
Quantidade de dias (over)	2	1
Garantia	LFT	LFT

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 73 (2021: R\$ 9) apropriados como rendas com aplicações em operações compromissadas, conforme demonstrado no quadro de demonstração de resultados dos exercícios, na rubrica de “Resultados líquido de outros ativos financeiros”.

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo, através de Instrumento particular de compromisso de venda e compra (“Instrumento”) celebrado em 15 de março de 2019, 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). Em consoante aos termos previstos Instrumento, a Meta Administradora de Bens Ltda - ME (“vendedora”) se comprometeu a empreender a incorporação de um condomínio de natureza comercial denominado “Europa 105”. Assim sendo, as obras para construção do edifício, cuja conclusão era prevista para até 31 de março de 2021, foram executadas pela vendedora ou por terceiro por ela contratado, seguindo projeto aprovado pela Municipalidade, conforme alvará retro aludido, e em linha com os anexos 1 (“Planta Baixa das Unidades”) e 2 (“Memorial Descritivo das Unidades”) do referido Instrumento, deste modo, o Fundo não incorreu em gastos alocados ao imóvel.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

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

36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Em 09 de fevereiro de 2021, com a conclusão das obras, foi celebrada a escritura de compra e venda (“Escritura”) das salas 102, 103, 104, 109, 201, 202, 203, 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, entre a vendedora e o Fundo. Dessa forma, em 18 de fevereiro de 2021, o Fundo quitou a obrigação por aquisição, conforme demonstrado na nota explicativa 5.vi, e seu ativo passou a apresentar as seguintes características:

- Edifício de escritórios de alto padrão, novo, com especificações técnicas atuais e de ótima qualidade construtiva (área construída: aprox. 6.674,79 m²);
- Localização em região nobre da cidade em uma via comercial importante da região, com ampla visibilidade, fácil acesso ao transporte público, e disponibilidade de comércio e serviços locais. Situa-se entre duas das principais regiões de escritórios da cidade (Jardins e Paulista);
- Número total de 20 unidades, sendo a área privativa escritórios de 144,68 m² a 456,50 m²; e
- 128 vagas de garagem em 2 subsolos.

Por fim, vale destacar que, em 6 de setembro de 2021, o requerimento da extinção do regime condominial pelas partes envolvidas no Empreendimento e, conseqüentemente, encerramento de todas as matrículas das unidades autônomas vinculadas a escritura supracitada, os requerentes passaram a ser coproprietários da matrícula 41.404, sendo 49,82233% a participação do Fundo.

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 S.A. (“Locatária”) de 100% de suas salas no dia 14 de outubro de 2020, o qual entrou em vigência em 8 de fevereiro de 2021, data de assinatura do Laudo de Entrega pela locatária, tendo vigor por 10 (dez) anos a partir de então.

O aluguel mensal pactuado, válido a partir do primeiro mês de vigência da locação, é 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.

Adicionalmente, no referido contrato foi concedido a Locatária carência de aluguel de 100% (cem por cento) no tocante aos 11 (onze) primeiros meses da locação a contar do início do prazo da locação. A carência foi encerrada em fevereiro de 2022 devido ao término dos 11 meses. O locatário encontra-se atualmente adimplente com suas obrigações. Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber

	2022
Saldo inicial	-
Aluguéis a receber	4.444
Recebimento de aluguéis	(4.063)
Saldo final	381

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

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

36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

iii. Relação dos imóveis

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/ estágio	Metragem m ²	2022	2021
Europa 105 - Unidade 102	199449	Av. Europa, 105 - Jardim Europa - São Paulo - SP, 14490-001	Imóvel (laje corporativa) / acabado	157,42	4.529	3.828
Europa 105 - Unidade 103	199435		Imóvel (laje corporativa) / acabado	310,43	8.726	7.376
Europa 105 - Unidade 104	199436		Imóvel (laje corporativa) / acabado	159,18	4.579	3.871
Europa 105 - Unidade 109	199441		Imóvel (laje corporativa) / acabado	438,02	11.747	9.929
Europa 105 - Unidade 201	199443		Imóvel (laje corporativa) / acabado	239,64	6.892	5.825
Europa 105 - Unidade 202	199444		Imóvel (laje corporativa) / acabado	148,36	4.269	3.608
Europa 105 - Unidade 203	199445		Imóvel (laje corporativa) / acabado	240,38	6.913	5.843
Europa 105 - Unidade 204	199446		Imóvel (laje corporativa) / acabado	148,36	4.269	3.608
Europa 105 - Unidade 209	199451		Imóvel (laje corporativa) / acabado	290,63	8.359	7.065
Europa 105 - Unidade 210	199452		Imóvel (laje corporativa) / acabado	254,76	7.327	6.193
Total					67.609	57.146

iv. Atualização das propriedades para investimento

Conforme demonstrado no quadro abaixo baseado em laudos de avaliação, houve uma valorização nas propriedades para investimento, em que o Fundo registrou no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 um aumento de R\$ 10.463 (2021: R\$5.374)

Exercício	Denominação	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
2022	Europa 105	7,75%	7,50%	0%	CBRE (1)	Método da renda – base fluxo de caixa descontado (2)
2021		7,50%	7,25%	0%		

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ (8) (2021: R\$ 14) apropriados como despesa com laudo de avaliação, conforme demonstrado no quadro de demonstração de resultados dos exercícios, na rubrica de “Propriedades para investimento”.

- (1) O CBRE Group, Inc. é a maior empresa de investimento e serviços imobiliários comerciais do mundo, com receita de US\$ 23,8 bilhões em 2020. Integrante da Fortune 500 desde 2008, atualmente em 122º lugar, nossas ações são negociadas na Bolsa de Valores de Nova York sob o símbolo “CBRE”. Referência na prestação de serviços em capital markets (vendas de imóveis, originação de hipotecas, vendas e serviços), locação, gestão de investimentos, gestão de imóveis, avaliação e desenvolvimento de terrenos, entre outros, contando com mais de 100.000 funcionários e atende investidores imobiliários e clientes ocupantes em mais de 100 países, sendo a sua liderança reconhecida em diversas maneiras: (i) Eleita uma das “Empresas Mais Admiradas” da Fortune por nove anos consecutivos, além de ocupar a posição de número um no setor imobiliário por três anos consecutivos; (ii) eleita a marca líder da indústria pela Lipsey Company por 20 anos consecutivos (incluindo 2021); (iii) classificada como a empresa mais ética do mundo pelo Ethisphere Institute por oito anos consecutivos (incluindo 2021); (iv) reconhecida por nossas atividades de sustentabilidade ambiental por meio da inclusão no Índice Dow Jones de sustentabilidade mundial; (v) reconhecido por promover oportunidades de carreira para profissionais do sexo feminino por meio da inclusão no Índice de Igualdade de Gênero da Bloomberg.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

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

36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

(2) Capitalização da renda por projeção de fluxo de caixa descontado.

O fluxo de caixa descontado do imóvel considera o(s) contrato(s) de locação vigente até seu prazo de término e o valor unitário de locação obtido com base na comparação de mercado até o fim do período de análise. Neste momento, é considerada a saída do investimento por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade e aplicando a taxa de capitalização ("terminal capital rate"). Ou seja, identifica-se o valor de mercado ou valor econômico do bem também por meio da capitalização presente de sua renda líquida prevista.

v. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	Imóveis para Renda	Imóveis em Construção	Total
Saldo em 31.12.2019	-	48.251	48.251
(+) Atualização da obrigação por aquisição de imóvel (i)	-	1.470	1.470
Saldo em 31.12.2020	-	49.721	49.721
(+) Atualização da obrigação por aquisição de imóvel (i)	-	2.051	2.051
(+/-) Transferência para imóveis acabados	51.772	(51.772)	-
(+/-) Ajuste ao valor justo	5.374	-	5.374
Saldo em 31.12.2021	57.146	-	57.146
(+/-) Ajuste ao valor justo	10.463	-	10.463
Saldo em 31.12.2022	67.609	-	67.609

(i) A variação corresponde à atualização da obrigação por aquisição descrita na nota explicativa nº 5.vi.

vi. Obrigação por aquisição

De acordo com o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra ("Instrumento"), 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 foi 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, foi 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 – CNPJ

36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo devedor do Fundo à vendedora do imóvel apresentou as movimentações a seguir:

Obrigação por aquisição	2022	2021
Saldo inicial	-	17.013
(+) Atualização das parcelas devidas (*)	-	2.051
(-) Liquidação das parcelas	-	(19.064)
Saldo final	-	-

(*) as atualizações estão sendo ativadas na rubrica de “Propriedade para investimento”

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. 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, 40 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.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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.

Riscos de crédito

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.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

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

36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21.12.2021”). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários

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.

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.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

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

36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Quantidade de cotas e valor total da 1ª Emissão: poderiam ser emitidas até 1.000 (um milhão) de cotas da 1ª Emissão, totalizando até R\$100.000. (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.

Em 28 de março de 2022 ocorreu o desdobramento das cotas do Fundo na proporção de 0,000404%, de forma que cada uma cota do Fundo passará a corresponder a 1,00000404 cotas, ou seja, das 500.919 cotas que o Fundo possui o Fundo passará a ter 500.922 cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não subscreveu e integralizou cotas (2021:157.025,57 cotas no montante de R\$ 17.752)

(ii) Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não reconheceu custos referente a custos de emissão de cotas (2021: R\$ 49), demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

Segue abaixo a composição destes custos:

	2022	2021
Saldo inicial	71	22
(+) Despesas com advogados	-	25
(+) Taxa B3	-	24
Saldo final	71	71

(iii) Amortização

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas mediante deliberação em assembleia.

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 houve, será entregue ao cotista em questão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não ocorreram amortizações.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

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

36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

(iv) 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.

(v) 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.

(vi) 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.

	2022	2021
Resultado do exercício	13.425	4.896
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(370)	(2)
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	(21)	(128)
(+/-) Ajuste por valor justo	(10.463)	(5.374)
Resultado conforme regime de caixa	2.571	(608)
Total apropriado no exercício	2.250	-
Valor distribuído no exercício/ período	2.250	-
Percentual distribuído	87,51%	0%

O resultado de caixa, apurado no mês de dezembro 2022, seguindo os termos do regulamento, é provisionado e distribuído apenas em janeiro de 2023.

(vii) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercício findo	Valor da Cota	Rentabilidade Acumulada
Em 31 de dezembro de 2022	137,07	19,44%
Em 31 de dezembro de 2021	114,77	13,12%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

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.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

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

36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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	2022			2021		
	Valores em R\$	% sobre PL médio		Valores em R\$	% sobre PL médio	
Comissões	946	1,63%	0	-	0,00%	
Taxa de Gestão	236	0,41%	0	120	0,24%	
Taxa de Administração	135	0,23%	0	145	0,29%	
Taxa de Custódia	68	0,12%	0	72	0,14%	
Controladoria	67	0,12%	0	72	0,14%	
Taxa de Escrituração	24	0,04%	0	36	0,07%	
Tributárias	24	0,04%	0	2	0,00%	
Taxa de Fiscalização CVM	16	0,03%	0	10	0,02%	
Auditoria externa	15	0,03%	0	3	0,01%	
Bolsa de Valores	11	0,02%	0	10	0,02%	
Demais despesas	4	0,01%	0	3	0,01%	
Tarifas bancárias	1	0,00%	0	1	0,00%	
Cartório						
Outras despesas operacionais	2	0,00%	0	2	0,00%	
Total	1.549	2,67%		476	0,94%	

Patrimônio líquido médio

57.984

50.652

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 e escrituração, uma remuneração correspondente a a R\$ 15 (quinze mil reais).

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, tesouraria e escrituração;

25% (vinte e cinco por cento) da Remuneração Oliveira Trust serão devidos ao Agente de Controladoria pelos serviços de controladoria dos ativos do Fundo. Parágrafo Terceiro.

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), 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.

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

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

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

36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

- 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 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o valor patrimonial das Cotas do Fundo, com valor mínimo mensal de R\$ 10 (dez mil reais).

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.

b) Despesa com comissões

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 946 apropriados como despesas com comissões referente ao serviço de intermediação na locação do edifício Europa 105 pela CBRE Consultoria

11 Atos societários

Em assembleia geral de cotistas realizada em 7 de maio de 2021 foi deliberado a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, acompanhadas do relatório de auditoria independente sem opinião modificada

Em assembleia geral de cotistas realizada em 21 de março de 2022 foi deliberado o desdobramento das cotas do Fundo na proporção de 0,000404%, de forma que cada uma cota do Fundo passará a corresponder a 1,00000404 cotas, ou seja, das 500.919,97592291 cotas que o Fundo possui o Fundo passará a ter 500.922 cotas, com valor de mercado em torno de R\$ 129,92 cada, na cotação atual, podendo este valor sofrer ajustes até a data do efetivo desdobramento, conforme movimentação do mercado. A data base a ser considerada e utilizada para o definitivo desdobramento será determinada após alinhamento operacional e dos prazos junto aos prestadores de serviço e a B3 e será posteriormente informado ao mercado;

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Em assembleia geral de cotista realizada em 29 de abril de 2022 foi deliberada a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, 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%.

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%.

Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 31.469.385/0001-64

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

36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	2022	2021
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	135	145
Oliveira Trust DTVM S.A.	Custódia	Taxa de custódia	Despesa	68	72
Angá Administração de Recursos Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	Despesa	236	120
Angá Administração de Recursos Ltda.	Gestora	Taxa de gestão	Passivo	25	10

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

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos. A referida Resolução entra em vigor em 3 de abril de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024. O Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova Regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17