

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 do período de 15 de
março de 2019 (data de início das atividades)
a 31 de dezembro de 2019

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

Demonstrações contábeis
Período de 15 de março de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos 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 2019 e a respectiva demonstração do resultado, da mutação do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 15 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, 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 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período findo de 15 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, 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	Como o escopo de nossa auditoria respondeu ao assunto
Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 48.251 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.	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. Envolvemos nossos especialistas para revisão que concluíram que o valor de mercado recupera o valor contábil. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo nas demonstrações contábeis descritas nas Notas Explicativas nº 4f e 6a. 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.

Outros assuntos

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2, essas demonstrações foram apresentadas para o período de 15 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019. Com isso, essas demonstrações contábeis não estão sendo apresentadas de forma comparativa com o período anterior. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



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, 25 de março de 2020.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/F

A handwritten signature in blue ink, reading 'Monika Marielle Du Mont Collyer'.

Monika Marielle Du Mont Collyer
Contador CRC 1 RJ 091300/0-6

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****Balanço Patrimonial****Em 31 de Dezembro de 2019**

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2019	
		Mercado/realização	% sobre o PL
Ativo			
Circulante		48.841	287,20%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	4.b	590	3,47%
Disponibilidade		6	0,04%
Conta banco movimento		6	0,04%
Operações compromissadas	5	584	3,43%
Letras financeiras do tesouro		584	3,43%
Propriedades para investimento	6	48.251	283,73%
Imóveis em construção		48.251	283,73%
Total do ativo		48.841	287,20%
Passivo			
Valores a pagar		31.835	187,20%
Aquisição de imóveis		31.812	187,06%
Auditoria		11	0,06%
Taxa de gestão		10	0,06%
Taxa de administração		1	0,01%
Correios		1	0,01%
Total passivo		31.835	187,20%
Patrimônio líquido		17.006	100,00%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(22)	(0,09%)
Cotas integralizadas - PF		1.354	7,97%
Cotas integralizadas - PJ		15.992	94,04%
Lucros ou prejuízos acumulados		(318)	(1,92%)
Total do Passivo + Patrimônio Líquido		48.841	287,20%

As notas explicativas 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 dos Resultados do Exercício****Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2019**

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2019
Composição do resultado do período		
Rendas com aplicações em operações compromissadas		24
LFT - Letras Financeiras do Tesouro		4
LTN - Letras do Tesouro Nacional		2
NTN - Notas do Tesouro Nacional		18
Total das Receitas		24
Demais Despesas		
Outras receitas/despesas	11	(342)
Taxa de Gestão		(96)
Taxa de Administração		(94)
Taxa de Custódia		(41)
Controladoria		(41)
Taxa de Escrituração		(21)
Demais despesas		(49)
Total do resultado do exercício		(318)

As notas explicativas 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

Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Valores em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros (prejuízos) acumulados	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)
Lucro líquido do exercício	-	(318)	(318)
Em 31 de dezembro de 2019	17.324	(318)	17.006

As notas explicativas da administradora são parte integrante 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

Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) à 31 de dezembro de 2019

(Valores em milhares de reais)

	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendas de cotas de operações compromissadas	24
Pagamento de taxa de administração	(94)
Pagamento de taxa de custódia	(41)
Pagamento de taxa de controladoria	(41)
Pagamento de taxa de gestão	(86)
Pagamento de taxa de escrituração	(20)
Pagamento de despesas jurídicas	(10)
Despesa tributária	(5)
Demais recebimentos e pagamentos	(23)
Caixa líquido das atividades operacionais	(296)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de propriedade para investimento	(16.438)
Caixa líquido das atividades de investimento	(16.438)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	17.346
Custos relacionados a emissão de cotas	(22)
Caixa líquido das atividades de financiamento	17.324
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	590
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	590
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	590
As notas explicativas são parte integrante 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

Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Europa 105 – Fundo de Investimento Imobiliário, é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado e regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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, 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 (“Empreendimento Imobiliário”) a serem adquiridas pelo Fundo (cada uma ou todas as unidades autônomas doravante denominadas “Ativo Alvo”, que integra o conceito de “Ativos”) observados os termos da Instrução CVM 472.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 9º-B da Instrução CVM 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, dentre os quais pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

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.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Essas demonstrações estão sendo apresentadas para o período de 15 de março (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019. Com isso, essas demonstrações contábeis não estão sendo apresentadas de forma comparativa com o período anterior.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 25 de março de 2020.

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

Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis, publicou o pronunciamento técnico CPC 06 (R2), elaborado a partir da análise do IFRS 16, emitido pelo International Accounting Standards e Board (IASB), o qual estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos, garantido aos arrendatários e arrendadores o fornecimento de informações relevantes. Desta forma, o fundo aplicou o pronunciamento, onde em virtude das características dos ativos e passivos do Fundo, não se obteve impactos materiais resultante desta adoção.

4 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 2019, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata, nos totais de R\$ 590.

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.

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

Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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:

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. Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber são registrados seguindo o regime de competência.

f. Propriedades para Investimento

- **Imóveis em construção**

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.

- **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 nos resultados 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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

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. 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).

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. 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.

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

Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Operações compromissadas

31/12/2019

	Quantidade	Vencimento	Valor de mercado
Letras do Tesouro Nacional	56	01/09/2024	584

6 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. Relação dos imóveis

A unidades encontram-se na Avenida Europa, 105.

Unidade	Área Privativa Total	Estágio	Valor contábil
102	157,42	Em Construção	3.231
103	310,43	Em Construção	6.228
104	159,18	Em Construção	3.267
109	438,02	Em Construção	8.386

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

Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Unidade	Área Privativa Total	Estágio	Valor contábil
201	239,64	Em Construção	4.919
202	148,36	Em Construção	3.045
203	240,38	Em Construção	4.934
204	148,36	Em Construção	3.045
209	290,63	Em Construção	5.966
210	254,76	Em Construção	5.230
Total			48.251

iii. Atualização das propriedades para investimento

No período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019 as unidades encontravam-se em construção, conforme orientações abaixo.

O edifício será 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 serão 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.

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.

7 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.

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

Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

- 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.
- III. 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, 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.

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

Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- IV. 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.
- V. Riscos relacionados à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das dos imóveis, excluindo despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo. Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos Ativos.
- VI. Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os cotistas devem, considerando sua própria situação financeira, seu objetivo de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no Regulamento, e, em particular, aquelas relativa à política de investimento e composição da Carteira do Fundo, e, aos Fatores de Risco relativos ao Fundo. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas do Fundo, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

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

8 Instrumentos Financeiros Derivativos

O Fundo não poderá contratar operações com derivativos.

9 Patrimônio Líquido

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

Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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 período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019 o Fundo subscreveu e integralizou 171.383,45 cotas no montante de 17.346.

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

Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(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”). O saldo, se houver, 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 período de 15 de março de 2019 (início das atividades) 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.

(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.

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

Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	<u>2019</u>
Lucro Líquido do Período	(325)
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(6)
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	33
Resultado conforme regime de caixa	(298)
 Total apropriado no exercício	 -
Rendimentos apropriados a pagar	-
Valor distribuído no exercício	-
 Percentual distribuído	 <u>0%</u>

(vi) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

<u>Período</u>	<u>Valor da Cota</u>	<u>Rentabilidade Acumulada</u>
De 15 de março à 31 de dezembro de 2019	99,226868	-0,77%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

10 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.

11 Encargos do Fundo

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

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

Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

<u>Despesas Administrativas</u>	<u>2019</u>	
	<u>Valores em R\$</u>	<u>% sobre PL Médio</u>
Taxa de gestão	96	0,90%
Taxa de administração	94	0,88%
Taxa de custódia	41	0,38%
Taxa de controladoria	41	0,38%
Taxa de escrituração	21	0,20%
Auditoria	18	0,17%
Bolsa de valores	05	0,05%
Despesas com advogados	10	0,09%
Demais despesas	16	0,16%
Total:	342	3,21%
 PL Médio	 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

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

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

Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- 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 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.

12 Atos societários

Em ATA de assembleia geral de cotistas realizada em 04 de abril de 2019 os cotistas titulares da totalidade das cotas em circulação no Fundo resolveram, por unanimidade, e sem quaisquer restrições, por:

(i) Aprovar a alteração do regulamento do Fundo, em seu artigo 24, parágrafo segundo que passará a ter a seguinte redação:

“Artigo 24 - As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador (a) conforme o necessário para atender ao cronograma de pagamento do preço de aquisição do Ativo Alvo pelo Fundo, conforme o item 10.2 do Suplemento da 1ª Emissão, e (b) na medida em que seja identificada pelo Gestor a necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, ou recomposição da Reserva de Caixa (conforme definido abaixo), sem prejuízo do disposto no Parágrafo Quarto abaixo.

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

Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

***Parágrafo Primeiro.** Por ocasião de cada evento relacionado no caput, o Gestor comunicará o Administrador, o qual, em até 2 (dois) Dias Úteis, realizará a competente Chamada de Capital, mediante envio de correio eletrônico a cada Cotista e em consonância com o solicitado pelo Gestor, devendo a Chamada de Capital ser atendida em até 10 (dez) dias corridos, observados os termos do Compromisso de Investimento e do boletim de subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Administrador.*

Parágrafo Segundo. Por ocasião da primeira Chamada de Capital, o Administrador constituirá uma reserva de caixa, com o objetivo de instituir uma provisão para garantir o regular funcionamento do Fundo na hipótese de inadimplência, por parte de um ou mais Cotistas, das respectivas obrigações de integralização das Cotas subscritas, bem como para pagamento das despesas ordinárias do Fundo (“Reserva de Caixa”). O valor da Reserva de Caixa será equivalente 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) do capital integralizado.”

ii) Autorizar a Instituição Administradora a tomar todas as medidas necessárias para implementação da alteração apresentada no item (i), bem como ratificar todos os atos praticados pela Administradora desde o início das atividades do Fundo, incluindo, mas não se limitando, ao montante dos recursos destinados à Reserva de Caixa até a presente data.

13 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

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

Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

14 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%.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 10 e 11, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

16 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.

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

Período de 15 de março de 2019 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

17 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.

18 Eventos subsequentes

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. 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 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 2019, 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.

* * *

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17