

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

CNPJ: 31.469.385/0001-64

(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)

CNPJ: 36.113.876/0001-91

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Europa 105 Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 31.469.385/0001-64**

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

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3-6
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11-25



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Av. das Américas, nº 3.333 – Sala 1012 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 22.631-003 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Ao

Cotista e Administradora do

Europa 105 Fundo de Investimento Imobiliário

Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Europa 105 Fundo de Investimento Imobiliário** (“FUNDO”), as quais compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Europa 105 Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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 a seguir, 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, 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Av. das Américas, nº 3.333 – Sala 1012 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 22.631-003 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

Mensuração do Valor Justo de Propriedade para Investimento

O Fundo tem a sua carteira de ativos composta preponderantemente por imóveis, classificados como propriedade para investimento e são mensurados após o seu reconhecimento inicial, pelo valor justo, conforme descritos na “Nota Explicativa 5.a.iv - Ativos de natureza imobiliária – Propriedades para investimento – Atualização das propriedades para investimento”.

Devido à relevância de investimento no contexto das demonstrações financeiras e o envolvimento de elevado nível de julgamento por parte da administração, uma vez que as técnicas de avaliação ao valor justo decorrem de laudo de avaliação elaborado por terceiros especialistas, essa área foi considerada de foco em nossa auditoria.

Como nossa Auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários às circunstanciais:

- Obter o entendimento acerca dos critérios de avaliação ao valor justo formalizados no laudo de avaliação dos imóveis mantidos em carteira.
- Confrontar o valor justo das propriedades para investimento com os registros do controle interno da carteira de ativos do Fundo.
- Obter representação formal da administração quanto à ausência de sinistros ou contingências entre o período base dos laudos de avaliação a valor justo e a emissão do presente.
- Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto evidenciadas nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras.

Receitas de Aluguéis

Conforme descrito na “Nota Explicativa 1 - Contexto Operacional”, o objetivo do Fundo é o de proporcionar aos cotistas rentabilidade por meio da renda decorrente da exploração mediante a locação de unidades autônomas integrantes do empreendimento imobiliário.

Considerando as receitas de aluguéis a principal fonte de recursos do Fundo auferidas no período, esse foi considerado um principal assunto em nossa de auditoria.

Como nossa Auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários às circunstanciais:

- Examinamos a formalização do contrato de aluguel e seu aditamento.
- Confrontamos os valores de aluguéis praticados atualmente e registrados no controle interno da carteira de ativos do Fundo.
- Confirmamos em base de amostragem o recebimento dos aluguéis e os reflexos no resultado do período.
- Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto evidenciadas nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras.

**AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.**

Av. das Américas, nº 3.333 – Sala 1012 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 22.631-003 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

Outros assuntos**Auditoria do período anterior**

As demonstrações financeiras correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação por força das normas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários, foram anteriormente por nós auditadas de acordo com as normas de auditoria vigentes por ocasião da emissão do relatório em 21 de março de 2025, que não conteve nenhuma modificação.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras, 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 governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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:



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Av. das Américas, nº 3.333 – Sala 1012 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 22.631-003 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

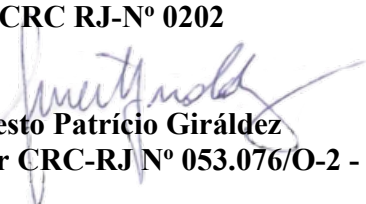
- a) Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro; planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos; e obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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.
- b) Obtivemos 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 do Fundo.
- c) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- d) 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 financeiras 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 a companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- e) Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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.

Rio de Janeiro, 17 de março de 2026.

AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

CRC RJ-Nº 0202


Ernesto Patrício Giráldez
- Contador CRC-RJ Nº 053.076/O-2 -

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 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

		2025		2024	
	Nota	Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		1.340	1,61%	1.267	1,59%
Caixa e Equivalentes de Caixa		832	1,00%	803	1,01%
Disponibilidade		3	0,00%	2	0,00%
Banco Conta Movimento		3	0,00%	2	0,00%
Operações Compromissadas	4.i	126	0,15%	15	0,02%
Letras Financeiras do Tesouro		126	0,15%	15	0,02%
Títulos de Renda Fixa	4.ii	703	0,85%	786	0,99%
Letras Financeiras do Tesouro		703	0,85%	786	0,99%
Realização		508	0,61%	464	0,58%
Aluguéis a Receber	5.a.ii	508	0,61%	464	0,58%
Não Circulante		81.609	98,39%	78.570	98,46%
Propriedade para Investimento	5	81.609	98,39%	78.570	98,46%
Imóveis Acabados		81.609	98,39%	78.570	98,46%
Total do Ativo		82.949	100,00%	79.837	100,05%
Passivo					
Circulante		8	0,00%	42	0,05%
Valores a pagar		8	0,00%	42	0,05%
Laudo de Avaliação		5	0,00%	-	0,00%
Lucros a Distribuir		3	0,00%	3	0,00%
Taxa de Gestão		-	0,00%	30	0,04%
Auditoria Externa		-	0,00%	9	0,01%
Total do Passivo		8	0,00%	42	0,05%
Patrimônio Líquido	7	82.941	100,00%	79.795	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		53.388	64,37%	53.388	66,91%
Custos relacionados à emissão de cotas		(71)	-0,09%	(71)	-0,09%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		39.934	48,15%	26.478	33,18%
Distribuição de rendimentos		(10.310)	-12,43%	-	0,00%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		82.949	100,00%	79.837	100,05%

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		9.080	14.219
Receita de aluguéis	5.a.ii	6.052	5.505
Resultado com ajuste a valor justo - imóveis	5.v	3.039	8.719
Laudo de avaliação		(11)	(5)
Resultado com operações compromissadas		2	16
Resultado com Letras Financeiras do Tesouro		6	25
Resultado com Letras do Tesouro Nacional		1	1
Despesas tributárias		(5)	(10)
Resultado com títulos de renda fixa		126	70
Resultado com LFT		110	64
Resultado com NTN		16	6
Despesas	9	(599)	(603)
Taxa de gestão		(364)	(356)
Taxa de administração		(90)	(90)
Taxa de custódia		(45)	(45)
Taxa de controladoria		(41)	(45)
Auditoria externa		(16)	(15)
Demais despesas		(43)	(52)
Resultado líquido do exercício / período		8.609	13.702

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2023		<u>53.388</u>	<u>17.623</u>	<u>(71)</u>	<u>-</u>	<u>70.940</u>
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(4.847)	(4.847)
Resultado líquido do exercício		-	13.702	-	-	13.702
Em 31 de dezembro de 2024	7.vi	<u>53.388</u>	<u>31.325</u>	<u>(71)</u>	<u>(4.847)</u>	<u>79.795</u>
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(5.463)	(5.463)
Resultado líquido do exercício		-	8.609	-	-	8.609
Em 31 de dezembro de 2025	7.vi	<u>53.388</u>	<u>39.934</u>	<u>(71)</u>	<u>(10.310)</u>	<u>82.941</u>

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 fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com operações compromissadas	2	86
Resultado com títulos de renda fixa	126	-
Taxa de Gestão	(394)	(354)
Taxa de administração	(90)	(90)
Taxa de custódia	(45)	(45)
Taxa de controladoria	(41)	(45)
Auditoria externa	(25)	(15)
Demais despesas	(48)	(48)
Caixa líquido das atividades operacionais	(515)	(511)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de aluguéis	6.007	5.443
Gastos com propriedades para investimento acabadas	-	(5)
Caixa líquido das atividades de investimento	6.007	5.438
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos	(5.463)	(4.847)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(5.463)	(4.847)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	29	80
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	803	723
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	832	803
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	29	80

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Europa 105 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

1 Contexto operacional

O Europa 105 fundo de investimento imobiliário – responsabilidade limitada, 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 resolução 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

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.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas, incluindo as Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 18 de março de 2026.

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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

3 Descrição das políticas materiais

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela classe, 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.

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 2025 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, operações compromissadas e títulos de renda fixa.

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) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

(i) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

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

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 mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

(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. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento do agronegócio FII, cujo preço é divulgado pela Bolsa de Valores (“B3”), cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM nº 175 e por cotas de fundos de investimento em direitos creditórios cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investido.

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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

e) 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.

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.

f) 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.

g) 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).

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 2025 e 2024 estão assim representados:

	2025	2024
Conta Banco Movimento	3	2
Operações compromissadas (i)	126	15
Títulos de Renda Fixa (ii)	703	786
Total	832	803

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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

(i) Operações compromissadas

	2025	2024
Valor de compra	126	16
Valor de revenda	126	16
Taxa da operação (% a.d.)	0,06	0,05
Quantidade de dias (over)	1	2
Garantia	LFT	LFT

(ii) Títulos de Renda Fixa

	2025	2024
Valor de compra	583	747
Valor de mercado	703	786
Indexador	SELIC	SELIC

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimentos

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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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.

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

	2025	2024
Saldo inicial	464	402
Aluguéis	6.052	5.505
Recebimento de aluguéis	(6.007)	(5.443)
Saldo final	508	464

iii. Relação dos imóveis

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/ estágio	Metragem m²	2025	2024
Europa 105 - Unidade 102	199449	Av. Europa, 105 - Jardim Europa - São Paulo - SP, 14490-001	Imóvel (laje corporativa) / acabado	157,42	5.382	5.181
Europa 105 - Unidade 103	199435		Imóvel (laje corporativa) / acabado	310,43	10.612	10.217
Europa 105 - Unidade 104	199436		Imóvel (laje corporativa) / acabado	159,18	5.442	5.239
Europa 105 - Unidade 109	199441		Imóvel (laje corporativa) / acabado	438,02	14.974	14.417
Europa 105 - Unidade 201	199443		Imóvel (laje corporativa) / acabado	239,64	8.192	7.887
Europa 105 - Unidade 202	199444		Imóvel (laje corporativa) / acabado	148,36	5.072	4.883
Europa 105 - Unidade 203	199445		Imóvel (laje corporativa) / acabado	240,38	8.218	7.912
Europa 105 - Unidade 204	199446		Imóvel (laje corporativa) / acabado	148,36	5.072	4.883
Europa 105 - Unidade 209	199451		Imóvel (laje corporativa) / acabado	290,63	9.936	9.566
Europa 105 - Unidade 210	199452		Imóvel (laje corporativa) / acabado	254,76	8.709	8.385
Total				81.609	78.570	

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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 2025 um aumento de R\$ 3.039 (2024: R\$ 8.719)

Exercício	Denominação	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
2025	Europa 105	8,25%	7,75%	0%	CBRE (1)	Método da renda – base fluxo de caixa descontado (2)
2024		8,25%	7,75%	0%		

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu o montante de R\$ (11) (2024: R\$ (5)) apropriados como despesa com laudo de avaliação, conforme demonstrado no quadro de demonstração de resultados dos exercícios, na rubrica de “Ativos financeiros de natureza imobiliária”.

(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.

(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.

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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

v. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>69.851</u>
Resultado com ajuste a valor justo - imóveis	8.719
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>78.570</u>
Resultado com ajuste a valor justo - imóveis	3.039
Saldo em 31 de dezembro de 2025	<u>81.609</u>

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 da classe.

b) Fatores de Risco

Risco de Liquidez:

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. 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

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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos de mercado:

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.

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 a Gestora, 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:

O Fundo está sujeito ao risco de crédito relacionado ao eventual inadimplemento, atraso ou descumprimento das obrigações pecuniárias assumidas por locatários, compradores, contrapartes e demais devedores dos ativos integrantes de sua carteira. A materialização desse risco pode resultar na redução ou atraso no recebimento de receitas, na necessidade de renegociação contratual, execução de garantias, aumento de despesas operacionais e, conseqüentemente, impactar negativamente a capacidade de distribuição de rendimentos e o valor patrimonial das cotas do Fundo. Não há garantia de que os mecanismos de análise, acompanhamento e mitigação de risco adotados pela Administradora e pela Gestora serão suficientes para eliminar tais efeitos adversos.

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

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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

7 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.

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não subscreveu e integralizou cotas.

(ii) Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não reconheceu custos referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

(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 2025 e 2024 não ocorreram amortizações.

(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.

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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

	2025	2024
Resultado do exercício	8.609	13.702
(+/-) Ajustes das receitas não transitadas no caixa	(45)	(56)
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	(34)	(1.456)
(+/-) Ajuste por valor justo	(3.039)	(8.719)
Resultado conforme regime de caixa	5.491	3.471
 Total dos rendimentos distribuídos no exercício	 5.463	 4.847
 Rendimentos pagos do exercício atual	 5.463	 4.847
 Percentual distribuído	 99,49%	 139,64%

(vii) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (*)
31 de dezembro de 2025	165,58	3,92%
31 de dezembro de 2024	159,30	12,48%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

8 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.

9 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 – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Despesas administrativas	2025		2024	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de gestão	364	0,46%	356	0,50%
Taxa de administração	90	0,11%	90	0,13%
Taxa de custódia	45	0,06%	45	0,06%
Taxa de controladoria	41	0,05%	45	0,06%
Auditoria externa	16	0,02%	15	0,02%
Demais despesas	43	0,05%	52	0,07%
Total	599	0,75%	603	0,84%
Patrimônio líquido médio	79.801		70.976	

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 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:

- 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.

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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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.

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.

10 Atos societários

Alteração do Regulamento do Fundo.

Em 30 de maio de 2025, a Administradora aprovou a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, com o objetivo de adequá-lo integralmente às disposições da Resolução CVM nº 175, bem como de uniformizar sua redação ao padrão adotado pela Administradora.

As alterações contemplaram, dentre outros aspectos: (i) a instituição de classe única de cotas, organizada sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado; (ii) a adoção do regime de responsabilidade limitada dos cotistas, apurado no nível da classe; (iii) a atualização da lista de encargos do Fundo e da Classe, em conformidade com o rol previsto na regulamentação aplicável; (iv) a segregação e adequação das remunerações dos prestadores de serviços, sem aumento do custo total suportado pelos cotistas; (v) a atualização do regime de responsabilidade dos prestadores de serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175; e (vi) a adaptação dos fatores de risco e demais dispositivos do Regulamento, sem alteração substancial da política de investimento ou das condições comerciais previamente contratadas.

Aprovação das Demonstrações Financeiras.

Em 22 de abril de 2025, a Administradora submeteu aos cotistas do Fundo, por meio de consulta formal, a aprovação das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, conforme autorizado pela regulamentação aplicável.

A consulta contou com a participação de cotistas representando 2,44% das cotas em circulação, tendo sido as Demonstrações Financeiras aprovadas, sem ressalvas ou restrições, após a apuração do resultado em 22 de maio de 2025, nos termos da regulamentação vigente.

Fato Relevante – Revisão de Aluguel e Avaliação do Imóvel

Em 17 de janeiro de 2025, a Administradora e a Gestora do Fundo divulgaram Fato Relevante informando a conclusão da revisão do valor do aluguel do imóvel localizado na Avenida Europa, nº 105, São Paulo/SP, conforme previsto contratualmente.

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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

No período compreendido entre 1º de fevereiro de 2025 e 31 de janeiro de 2026, o valor mensal do aluguel do imóvel passou a ser de R\$ 1.019, já considerada a atualização monetária pelo IGP-M/FGV e o desconto contratual aplicável. Considerando a participação do Fundo de 49,82% no imóvel, a receita mensal de locação proporcional ao Fundo corresponde a R\$ 508, o que poderá gerar incremento estimado na distribuição de rendimentos a partir de abril de 2025.

Adicionalmente, foi informado que o imóvel foi avaliado a valor justo em dezembro de 2024, por empresa especializada, alcançando o montante de R\$ 78.570, representando valorização em relação à avaliação anterior, com reflexo positivo no valor patrimonial da cota do Fundo.

11 Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre A classe:

- i. Mensalmente, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Instrução ICVM 175;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Instrução ICVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução ICVM 175;
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

12 Informações Tributárias

A classe, 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 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, 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%

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 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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%.

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de Maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira da classe.

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos / passivos financeiros
Oliveira Trust DTVM S.A.	Administradora, controladora e custodiante	Taxa de administração; taxa de controladoria; taxa de custódia
Angá Administração de Recursos Ltda	Gestora	Taxa de gestão

14 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.

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Audipeç Auditoria e Perícia Contábil S/S 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.

16 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

Ivy Araújo Santos
Contador CRC-RJ 123090/O-3

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17