

FATO RELEVANTE

EUROPA 105 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME: 31.469.385/0001-64 | Código ISIN: BRERPACTF002

Código de Negociação na B3: ERPA11

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Administrador”), devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 6.696, de 21.02.2002, na qualidade de instituição administradora do Europa 105 - Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 31.469.385/0001-64 (“Fundo”), serve-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), que, de acordo com o artigo 23 c/c artigo 29, ambos do regulamento do Fundo em vigor nesta data (“Regulamento”), o Administrador aprovou, por meio de ato próprio, em 07 de outubro de 2021, cujos termos foram retificados em 15 de outubro de 2021 (“Ato do Administrador”), a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, no montante de até 8.000 (oito mil) e, no mínimo, 3.200 (três mil e duzentas) cotas (“2ª Emissão” e “Cotas”, respectivamente), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 125,00 (cento e vinte e cinco reais) por Cota (“Preço de Emissão Unitário”), totalizando até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e, no mínimo, R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). As Cotas serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM 476, de 16.01.2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), da Instrução CVM 472, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta Restrita”). As principais características da 2ª Emissão e da Oferta Restrita estão descritas no “Suplemento da 2ª Emissão de Cotas”, na forma do Anexo I ao Ato do Administrador, conforme abaixo:

- (a) **Número da emissão.** A presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo;
- (b) **Tipo de Distribuição.** Primária;
- (c) **Montante Total da Oferta Restrita.** Até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), considerando o Preço de Emissão Unitário, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“Montante Total da Oferta Restrita”);
- (d) **Quantidade Total de Cotas.** Até 8.000 (oito mil) Cotas da 2ª Emissão, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Restrita (conforme abaixo definido);
- (e) **Montante Mínimo.** O montante mínimo da Oferta Restrita será de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) correspondente a 3.200 (três mil e duzentas) Cotas, considerando o Preço de Emissão Unitário (“Montante Mínimo da Oferta Restrita”);

- (f) **Preço de Emissão Unitário.** R\$ 125,00 (cento e vinte e cinco reais) por Cota, com base no preço de emissão das Cotas da primeira emissão do Fundo, de R\$100,00 (cem reais), em 15 de março de 2019, atualizado mensalmente pelo Índice Nacional de Custo de Construção, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (INCC-DI) até o dia 15 de setembro de 2021, arredondado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- (g) **Demais taxas.** Não será cobrada qualquer taxa dos subscritores das Cotas no âmbito da Oferta Restrita;
- (h) **Destinação dos recursos.** Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta Restrita serão destinados ao pagamento das despesas ordinárias do Fundo e à composição da Reserva de Caixa de uma forma geral;
- (i) **Subscrição mínima.** Não haverá valor mínimo de subscrição por investidor no âmbito da Oferta Restrita;
- (j) **Número de séries.** Série única;
- (k) **Colocação e Procedimento de Distribuição.** A Oferta Restrita consistirá na distribuição pública primária das Cotas com esforços restritos de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM é dispensado, nos termos da Instrução CVM 476, sob a coordenação da **Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, salas 311 a 318, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04 ("Coordenador Líder"), agindo sob o regime de melhores esforços, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor;
- (l) **Público-Alvo.** A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a Cotistas do Fundo na sua respectiva data de início e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, aos quais não se aplicarão, portanto, as restrições e os limites previstos no artigo 2º e no *caput* do artigo 3º da Instrução CVM 476;
- (m) **Registro para Negociação das Cotas.** As Cotas poderão ser registradas para negociação no mercado secundário por meio dos mercados de bolsa e balcão organizado, administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). As Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita e autorização da B3, não se aplicando a restrição prevista no artigo 13 da Instrução CVM 476, dado o público-alvo da Oferta Restrita descrito no item anterior.
- (n) **Distribuição Parcial.** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta Restrita, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29.12.2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), c/c artigo 5º-A da Instrução CVM 476. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição serão canceladas ("Distribuição Parcial").

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Restrita, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM 400, será facultado ao Cotista, no ato de aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou do Montante Mínimo da Oferta Restrita, sendo certo que, no momento da aceitação, o Cotista deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 2ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 2ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da 2ª Emissão por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Oferta Restrita será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta Restrita seja cancelada, os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definido), conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta Restrita;

(o) **Direito de Preferência.** Será assegurado aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo na data de início da Oferta Restrita e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo o exercício do direito de preferência para a subscrição de Cotas ("Direito de Preferência"), com as seguintes características:

- (i) período para exercício do Direito de Preferência: os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, a partir de 19 de outubro de 2021, inclusive, e até 1º de novembro de 2021, inclusive, exclusivamente junto ao Escriturador ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, na seguinte agência especializada:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201
Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ
CEP 22640-102
At.: Paulo Sá
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br
Website: www.oliveiratrust.com.br

A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, qual seja, 1º de novembro de 2021 ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), e observará os procedimentos operacionais do Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, isto é, 03 de novembro de 2021, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de

Exercício do Direito de Preferência”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

- (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia na data de início da Oferta Restrita;
- (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de início da Oferta Restrita, conforme aplicação de fator de proporção equivalente a 1,6125500%. A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo); e
- (iv) negociação do Direito de Preferência: não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a quaisquer terceiros, inclusive a outros Cotistas.

(p) ***Direito de Subscrição de Sobras***. A partir do dia 03 de novembro de 2021, inclusive, caso existam Sobras, ou seja, Cotas da 2ª Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas, será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência o direito de subscrição de Sobras (“Direito de Subscrição de Sobras”) equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes da 2ª Emissão após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, até o dia 09 de novembro de 2021, inclusive, exclusivamente junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras;

(q) ***Direito de Subscrição de Montante Adicional***. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras (“Montante Adicional”). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto ao Escriturador, conforme descrito no item “q” acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e que tenham assim declarado intenção de exercer direito de subscrição do Montante Adicional. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Montante Adicional. A integralização das Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto ao Escriturador será realizada em 09 de novembro de 2021 (“Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”), e observará os procedimentos operacionais do Escriturador. Caso seja verificada a existência de eventual

saldo remanescente de Cotas após a divulgação, no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, do comunicado de encerramento do período de exercício do direito de subscrição de Sobras e de Montante Adicional, a qual ocorrerá em 11 de novembro de 2021, referido saldo será cancelado;

(r) **Período de Distribuição.** As Cotas da 2ª Emissão deverão ser distribuídas em até 6 (seis) meses após o seu início, nos termos parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 6 (seis) meses, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da comunicação de início da Oferta Restrita, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação. Em até 5 (cinco) dias da data da última colocação de Cotas deverá ser disponibilizado o comunicado de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 (“Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita”);

(s) **Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 2ª Emissão.** As Cotas serão subscritas mediante a celebração do respectivo boletim de subscrição pelo Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, junto ao Escriturador, pelo Preço de Emissão Unitário; e

(t) **Conversão das Cotas.** O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras ou Montante Adicional receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 2ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 2ª Emissão por ele subscrita. Tal recibo se converterá em Cota da 2ª Emissão depois de, cumulativamente, disponibilizado o Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, o comunicado de distribuição de rendimentos *pro rata* do Fundo e obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, nos termos do item “n” acima. Durante o período em que os recibos de Cotas de 2ª Emissão ainda não tiverem sido convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita. Adicionalmente, a partir da divulgação da Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita e da conversão do recibo de Cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 19 de outubro de 2021.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,
Administradora do **EUROPA 105 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**