



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

CNPJ/MF sob o nº 05.437.916/0001-27

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE QUOTISTAS

COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, devidamente habilitada a administrar fundos de investimento imobiliário, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.336.036/0001-40 (“Administradora”), na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.437.916/0001-27 (“Fundo”), convoca V.Sas., titulares de quotas do Fundo (“Quotistas”), para a Assembleia Geral Extraordinária de Quotistas a se realizar em 31 de janeiro de 2017, às 10:00 horas no Hotel Quality Faria Lima, localizado na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Diogo Moreira, nº 247 - Sala Eldorado, Pinheiros, CEP 05.423-010, para deliberar sobre:

- (i) a realização da 2ª (segunda) emissão de quotas do Fundo (“2ª Emissão”), no valor de até R\$ 10.000.108,80 (dez milhões, cento e oito reais e oitenta centavos), a serem objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476/09 (“Oferta Restrita”), bem como os seus principais termos e condições;
- (ii) a contratação e remuneração dos prestadores de serviço da Oferta Restrita, observado o item (iii) abaixo;
- (iii) a contratação da Administradora para atuar como coordenador líder da Oferta Restrita e a definição de sua remuneração;
- (iv) a autorização para a Administradora definir todos os demais termos e condições e adotar todas as medidas necessárias para a consecução da Oferta Restrita;
- (v) alterações ao regulamento do Fundo (“Regulamento”) em atendimento à Instrução CVM nº 571, 25 de novembro de 2015 (“Instrução CVM 571”), que alterou a instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472”) (a) para prever a manutenção da atual forma de cálculo da taxa de administração da Administradora prevista no item 4.7 do Regulamento, ainda que o Fundo passe a integrar índice de mercado, nos termos do Artigo 36, §4º da Instrução CVM nº 472; e (b) para ratificação da quantidade máxima de representantes dos Quotistas, que foi fixada em 3 (três) no *caput* do item 6.14 do Regulamento, conforme aprovado por ato da administradora em 23 de dezembro de 2016; e
- (vi) alteração do item 10.1.1 do Regulamento para excluir a exigência de lote mínimo de 100 (cem) quotas por subscritor em novas emissões primárias de quotas do Fundo.



A Administradora informa, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM nº 472, que as deliberações relativas às matérias previstas nos itens (iii), (v) e (vi) acima dependem da aprovação por maioria de votos presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das quotas emitidas, considerando que o Fundo conta com mais de 100 (cem) cotistas na data desta convocação; e as deliberações previstas nos itens (i), (ii) e (iv) acima dependem da aprovação da maioria de votos presentes.

Em atendimento ao artigo 19-A da Instrução CVM nº 472, encontram-se anexos os termos indicativos propostos para a Oferta Restrita (Anexo I) e a nova redação proposta para os itens 4.7 e 10.1.1 do Regulamento, destacando em marcas de revisão as alterações sugeridas, e a redação do item 6.14 do Regulamento a ser ratificada (Anexo II).

Nesta data a Administradora disponibilizou, nos termos do Artigo 41, inciso I e Artigo 42, ambos da Instrução CVM 472/08, a proposta de sua administração em relação às matérias constantes da Ordem do Dia.

A Administradora permanece à disposição para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 13 de janeiro de 2017.

COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora



ANEXO I

Termos indicativos propostos para Oferta Restrita

- I. Emissão: 2ª Emissão de Quotas;
- II. Quantidade de quotas da 2ª Emissão: poderão ser emitidas até 57.871 (cinquenta e sete mil, oitocentas e setenta e uma) quotas.
- III. Preço de Emissão: as quotas da 2ª Emissão serão emitidas ao preço unitário de R\$172,80 (cento e setenta e dois reais e oitenta centavos) por quota. O preço de emissão proposto corresponde à média ponderada entre os valores de negociação médio das quotas nos 180 (cento e oitenta) pregões na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBovespa”) realizados entre 16/02/2016 e 29/12/2016, que resultou em um preço de R\$ 180,47 (cento e oitenta reais e quarenta e sete centavos), sobre o qual se aplicou um desconto de 4,25% (quatro inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) de forma a tornar atrativo o investimento, dada a necessidade de captação de recursos pelo Fundo para realização de obras emergenciais. Fica expressamente dispensada a preparação do laudo referido no item 9.1.5 do regulamento do Fundo.
- IV. Volume total da Oferta Restrita: o montante total da Oferta Restrita será de até R\$10.000.108,80 (dez milhões, cento e oito reais e oitenta centavos).
- V. Distribuição Parcial: distribuição parcial de quotas, desde que observado o montante mínimo de 28.936 (vinte e oito mil e novecentas e trinta e seis) novas quotas, equivalente a R\$ 5.000.140,80 (cinco milhões, cento e quarenta reais e oitenta centavos) (“Montante Mínimo”), sendo certo que, caso não seja atingido o Montante Mínimo durante o período de distribuição, a Oferta Restrita será cancelada. Nesta hipótese, caso o investidor já tenha efetuado a integralização de quotas, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente aplicáveis, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta Restrita. Na hipótese de distribuição parcial, deverá ser observado o previsto no artigo 30 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e o saldo não colocado será cancelado pela Administradora.
- VI. Público alvo: a Oferta Restrita será destinada a investidores profissionais, nos termos da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, observado, no entanto, que os Quotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) para subscrição de quotas não estão sujeitos a esta exigência.



- VII. Custos: o Fundo poderá incorrer em despesas e comissões relacionadas à Oferta Restrita no seguinte formato: (a) comissão de coordenação correspondente 1% (um inteiro por cento) do montante da Oferta Restrita efetivamente integralizada, observado o Montante Mínimo; (b) despesas com assessoria legal no limite de R\$ 20.000,00 (vinte e mil reais); e (c) despesas com a prestação de serviços pela BM&FBovespa no valor de até R\$ 27.210,00 (vinte e sete mil, duzentos e dez reais).
- VIII. Regime de Colocação: as quotas objeto da 2ª Emissão do Fundo serão colocadas sob o regime melhores esforços.
- IX. Registro para Negociação: as quotas serão registradas para negociação em mercado de bolsa operado pela BM&FBovespa.
- X. Direito de Preferência: terão direito de preferência para subscrição das quotas da 2ª Emissão aqueles que forem titulares de quotas emitidas pelo Fundo na data da Assembleia Geral que aprovar a 2ª Emissão (“Direito de Preferência”). O período para exercício do Direito de Preferência será de 10 (dez) dias úteis (“Prazo de Exercício”), cujas datas serão oportunamente divulgadas nos documentos da 2ª Emissão. Cada quota detida na data da Assembleia Geral que aprovar a 2ª Emissão conferirá ao Quotista o Direito de Preferência para a subscrição de 0,163017 novas quotas - o número total de quotas que cada Quotista terá Direito de Preferência para subscrever será arredondado para baixo até que se atinja um número inteiro.
- XI. Cessão do Direito de Preferência: será permitido aos Quotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Quotistas, total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo junto à BM&FBovespa ou à instituição escrituradora das quotas do Fundo (“Escriturador”), observados os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e do Escriturador, conforme o caso, durante o Prazo de Exercício.
- XII. Subscrição de Sobras: Encerrado o Prazo de Exercício e não havendo a colocação da totalidade das quotas objeto da Oferta Restrita, será conferido, a cada Quotista que exercer seu Direito de Preferência, o direito de subscrição da sobra das quotas que não foram objeto do exercício do Direito de Preferência (“Sobras” e “Direito de Subscrição de Sobras”, respectivamente), na proporção do número de quotas por ele subscritas durante o Prazo de Exercício. Os Quotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, em período que será definido nos documentos relativos à 2ª Emissão, inclusive, junto à BM&FBOVESPA ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e do Escriturador, conforme o caso. Será vedado aos Quotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras.
- XIII. Exercício do Direito ao Montante Adicional: Cada Quotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de



Sobras, se tem interesse na subscrição de um montante adicional de quotas (“Montante Adicional”), especificando a quantidade de quotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras. Findo o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de quotas remanescente será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Quotistas, observada a proporção do número total de quotas subscritas por cada um deles durante os prazos para exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, em relação à totalidade de quotas subscritas nesse mesmo período. Caso, após essa primeira alocação de quotas, seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de quotas, referido saldo será alocado, observada a mesma proporção estabelecida acima, para atendimento dos pedidos dos Quotistas que não tiverem conseguido atingir o Montante Adicional originalmente solicitado. O procedimento acima será realizado sucessivamente, não havendo a abertura de qualquer período para novas manifestações dos Quotistas, até que (a) sejam atendidos todos os pedidos de Montante Adicional originalmente apresentados; (b) não seja possível a alocação do saldo remanescente de quotas, observada a proporção prevista acima, para atendimento de todos os Montantes Adicionais; ou (c) haja a colocação da totalidade das quotas ofertadas, o que ocorrer primeiro. A quantidade de quotas a ser subscrita por cada Quotista, a título de Montante Adicional, estará disponível para consulta dos Quotistas durante o período que será definido nos documentos relativos à 2ª Emissão. A liquidação das quotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras, bem como do Montante Adicional, deverá ocorrer na data que será definida nos documentos relativos à 2ª Emissão.

- XIV. Colocação das Quotas Remanescentes: Caso não haja a subscrição da totalidade das quotas ofertadas após o término dos procedimentos relativos ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras, a distribuição pública das quotas remanescentes será efetuada pelo Coordenador Líder junto a investidores que demonstrem interesse em subscrever e integralizar quotas do Fundo, observado o disposto na Instrução CVM 476/09. Não havendo interesse de investidores pelas quotas remanescentes, o Coordenador Líder, desde que atendido o Montante Mínimo, poderá cancelar o saldo não colocado, dando por encerrada a Oferta Restrita.
- XV. Destinação dos Recursos: os recursos captados por meio da Oferta Restrita serão utilizados para a realização de obras emergenciais e benfeitorias no CD Anhanguera.
- XVI. Rendimentos: as quotas subscritas no âmbito do direito de preferência e as quotas subscritas no período de Oferta Restrita farão jus a rendimento diferenciado, a partir da data de sua liquidação, calculados “*pro rata temporis*” no que se refere à distribuição de rendimentos do mês em que foram integralizadas, somente participando do rendimento integral, a partir do mês calendário subsequente à respectiva data de liquidação.



- XVII. Taxa de ingresso: não será cobrada taxa de ingresso dos investidores que subscreverem quotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta Restrita.
- XVIII. Assessores legais: o escritório de advocacia Freitas e Leite Advogados assessorará o Fundo no âmbito da realização da 2ª Emissão e Oferta Restrita.



ANEXO II

Alterações (destacadas em marcas) e Ratificações Propostas ao Regulamento

Redação proposta para o item 4.7 do Regulamento, mostrando em marcas de revisão os ajustes sugeridos:

4.7. Pelos serviços de gestão e administração do FUNDO a ADMINISTRADORA receberá Taxa de Administração equivalente a **5,0%** (cinco por cento) ao ano sobre a receita bruta auferida pelo FUNDO, observado o valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por mês, valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (índice Geral de Preços de Mercado), elaborado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir de maio de 2013. A forma de cálculo da remuneração prevista neste item será mantida ainda que o FUNDO passe a integrar índice de mercado, nos termos do Artigo 36, §4º da ICVM 472.

Redação proposta para o item 10.1.1 do Regulamento, mostrando em marcas de revisão os ajustes sugeridos:

10.1.1 Os registros escriturais serão feitos pelo número inteiro de quotas pertencentes ao QUOTISTA, conforme os registros do FUNDO, ~~sendo exigido lote mínimo de 100 (com) quotas por subscritor, em subscrição primária, em todas as emissões, não havendo, porém, um.~~ Não há limite máximo de quotas para a subscrição por um mesmo QUOTISTA, desde que atendidas e mantidas as condições de enquadramento fiscal estabelecidas pela Lei nº 9.779/99, ou seja, não poderá deter mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas, pessoa que participe como incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa ligada.

Redação do caput do item 6.14 do Regulamento, a ser ratificada:

A assembleia geral poderá, a qualquer momento, nomear até 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos QUOTISTAS (“Representantes dos QUOTISTAS”), com as seguintes atribuições:

* * *