



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR

CNPJ/MF sob o nº 05.437.916/0001-27

São Paulo, 13 de janeiro de 2017

Aos

Senhores Quotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Europar

Ref.: Proposta da Administração para Assembleia Geral Extraordinária de Quotistas

Prezados Quotistas,

A administração da Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Europar (“Fundo”), vem apresentar sua manifestação acerca das matérias constantes da Ordem do Dia da assembleia geral extraordinária de quotistas do Fundo, a ser realizada 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 (“Assembleia Geral de 31/01”), conforme edital (“Editais”) de convocação realizada nesta data (“Convocação”), na forma da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472/08:

Matérias:

(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) contratação e remuneração dos prestadores de serviço da Oferta Restrita, observado o item (iii) abaixo;

Manifestação da Administradora:

O Centro de Distribuição de propriedade do Fundo, localizado na Rodovia Anhanguera, km 17 (“CD Anhanguera”) foi construído há aproximadamente 19 (dezenove) anos, desta forma, tanto o desgaste natural como a obsolescência em relação aos novos empreendimentos concorrentes, justificam a necessidade de realização de obras. Por este motivo, no segundo semestre de 2016 a Administradora, na qualidade de instituição administradora do Fundo, contratou a Cushman & Wakefield para realização de *due diligence* no CD Anhanguera, cujos principais termos serão apresentados pelos representantes da Cushman & Wakefield por ocasião da Assembleia Geral de 31/01.



O estudo realizado indicou a necessidade de realização de obras emergenciais, quais sejam: (i) intervenção em muros que circundam o empreendimento, sendo que em um desses muros houve um desabamento parcial, neste caso, o local foi fechado com tapumes e a área em seu entorno foi isolada para evitar acidentes; e (ii) correção de rachaduras identificadas em outro muro de arrimo, o qual, segundo avaliação técnica de empresa especializada, foi considerado comprometido.

Quanto às benfeitorias identificadas no estudo, podemos classifica-las em 3 categorias assim designadas, (i) obras para atendimento à legislação e normas vigentes, dentre as quais destacamos as obras de acessibilidade; (ii) obras de manutenção preventiva e corretiva, necessárias para a preservação do patrimônio do Fundo, dentre as quais destacamos as obras nos sistema de drenagem; e (iii) itens considerados ideais e de boas práticas de mercado, visando a valorização do empreendimento e atendimento às demandas dos usuários, como, por exemplo, construção de área de apoio ao caminhoneiros, refeitório, portaria blindada, dentre outras.

A Administradora desde já informa aos Quotistas que, sem desconsiderar a importância das demais benfeitorias, a execução das obras emergenciais, cujo custo estimado é de R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), é absolutamente indispensável.

Destacamos, por fim, que caso não sejam captados os recursos objeto da 2ª Emissão em montante suficiente para execução ao menos das obras emergenciais, o Fundo poderá sofrer prejuízos significativos, incluindo, sem limitação, em decorrência danos materiais ao CD Anhanguera, pagamento de indenização por perdas e danos eventualmente causados a proprietários de imóveis e locatários, entre outros.

A Administradora não será responsável por quaisquer destas perdas, as quais deverão ser arcadas integralmente pelo Fundo.

Por estes motivos, a Administradora recomenda a aprovação destes itens da Ordem do Dia, nos termos do Anexo I ao Edital de Convocação.

Matéria:

(iii) a contratação da Administradora para atuar como coordenador líder da Oferta Restrita e a definição de sua remuneração;

Manifestação da Administradora:

A Administradora não se manifestará sobre este item da Ordem do Dia, tendo em vista a existência de conflito de interesses.



Matéria:

(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;

Manifestação da Administradora:

A Administradora recomenda a aprovação deste item da Ordem do Dia, pelos motivos já expostos acima.

Matérias:

(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

Alteração do item 4.7 do Regulamento para refletir a eventual aprovação do item (v)(a) acima, conforme redação abaixo:

“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.”

Manifestação da Administradora:

A Administradora recomenda a aprovação destes itens da Ordem do Dia, de forma a que o Fundo esteja em conformidade com os termos da Instrução CVM nº 571/15, e ressalta que, caso quaisquer das referidas matérias não seja aprovada por falta de quórum qualificado, e tendo em vista a ausência de regra de transição para adaptação do Fundo à Instrução CVM nº 571/15 e de instrução expressa da CVM nos casos em que não for obtido quórum necessário para aprovação das matérias acima, será feita consulta à CVM solicitando a manifestação da referida Autarquia quanto aos procedimentos a serem adotados pela Administradora e com vistas à plena adaptação do Fundo à Instrução CVM 571/15.



Matéria:

(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, conforme redação abaixo:

“10.1.1 Os registros escriturais serão feitos pelo número inteiro de quotas pertencentes ao QUOTISTA, conforme os registros do FUNDO. 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 n° 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.”

Manifestação da Administradora:

A Administradora opina pela aprovação da alteração proposta, de forma a que não seja exigido um lote mínimo de 100 (cem) quotas em novas subscrições primárias, permitindo assim o acesso ao Fundo a um universo maior de quotistas.

A Administradora permanece à disposição para eventuais esclarecimentos.

COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora