

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR - FII
CNPJ/MF nº 05.437.916/0001-27

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE QUOTISTAS
REALIZADA EM 31 DE JANEIRO DE 2017

1. LOCAL, HORA E DATA: Aos 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.
2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: A convocação foi enviada a todos os quotistas do Fundo por meio eletrônico e disponibilizada nos *websites* da Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda., instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, Torre Sul, 10º andar, Pinheiros, CEP 01451-904, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.336.036/0001-40 ("Administradora"), instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EUROPAR - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.437.916/0001-27 ("Fundo"), da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e da BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBovespa"), em 16 de janeiro de 2017. Estiveram presentes os quotistas representando 44,07% (quarenta e quatro inteiros e sete centésimos por cento) das quotas emitidas pelo Fundo, conforme a Lista de Presença de Quotistas e manifestações de voto por escrito recebidas pela Administradora. Presentes, ainda, representantes da Administradora.
3. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Sr. Fernando Silva Telles; Secretário: Sr. Rubens Reis.
4. ORDEM DO DIA: 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 CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("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; e

(v) alterações ao regulamento do Fundo ("Regulamento") em atendimento à Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015 ("Instrução CVM 571"), que alterou a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 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 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.

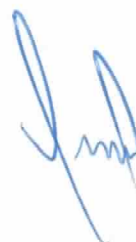
5. APRESENTAÇÕES PRELIMINARES: Os representantes da Administradora fizeram um breve histórico do Fundo e uma explanação sobre os últimos acontecimentos ocorridos em relação aos imóveis integrantes da carteira, e passaram a palavra ao representante da Prime, administradora do CDA Anhanguera, que falou sobre as melhorias recentemente realizadas no imóvel. Em seguida, os representantes da Cushman & Wakefield apresentaram um relatório de diligência indicando as benfeitorias emergenciais e outras desejáveis para o CDA Anhanguera, e a estimativa dos custos envolvidos.

6. DELIBERAÇÕES: Em conformidade com o artigo 20 da Instrução CVM 472, os quotistas presentes deliberaram:

(i) por voto de quotistas representando 30,10% (trinta inteiros e dez centésimos por cento) das quotas emitidas e 68,30% (sessenta e oito inteiros e trinta centésimos por cento) das quotas presentes, pela aprovação da realização da 2ª Emissão e realização da Oferta Restrita, nos termos da Instrução CVM 476, limitada ao montante R\$ 5.000.140,80 (cinco milhões, cento e quarenta reais e oitenta centavos), observados os demais termos e condições:

I. Quantidade de quotas da 2ª Emissão: serão emitidas até 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).

II. 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 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.

- III. Volume total da Oferta Restrita: O montante total da Oferta Restrita será de R\$ 5.000.140,80 (cinco milhões, cento e quarenta reais e oitenta centavos).
- IV. Distribuição Parcial: não será autorizada a distribuição parcial. Caso não seja atingido o montante total da Oferta Restrita 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.
- V. 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.
- VI. Custos: fica aprovado que o Fundo incorra em despesas e comissões relacionadas à Oferta Restrita no seguinte formato: (a) comissão de coordenação correspondente a 1% (um inteiro por cento) do montante da Oferta Restrita efetivamente integralizada; (b) despesas com assessoria legal no limite de R\$ 20.000,00 (vinte 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).
- VII. Regime de Colocação: as quotas objeto da 2ª Emissão do Fundo serão colocadas sob o regime melhores esforços.
- VIII. Registro para Negociação: as quotas serão registradas para negociação em mercado de bolsa operado pela BM&FBovespa.



- IX. 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 desta Assembleia Geral ("Direito de Preferência"). O período para exercício do Direito de Preferência será de 12 (doze) dias úteis ("Prazo de Exercício"), cujas datas serão oportunamente divulgadas nos documentos da 2ª Emissão. Cada quota detida na data desta Assembleia Geral conferirá ao quotista o Direito de Preferência para a subscrição de 0,081510 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.
- X. 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.
- XI. 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 das sobras 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.
- XII. 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.

- XIII. Colocação das Quotas Remanescentes: caso não haja a subscrição da totalidade das quotas ofertadas após o término dos procedimentos relativos ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, 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. Não havendo interesse de investidores pela totalidade das quotas remanescentes, o Coordenador Líder deverá cancelar a Oferta Restrita.
- XIV. Destinação dos Recursos: os recursos captados por meio da Oferta Restrita serão utilizados para a realização de obras emergenciais e benfeitorias no Centro de Distribuição Anhanguera, localizado na Rodovia Anhanguera, km 17,5, Bairro do Jaguaré, São Paulo-SP ("CDA Anhanguera").
- XV. Rendimentos: as quotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras, do Montante Adicional e 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.
- XVI. Taxa de ingresso: não será cobrada taxa de ingresso dos investidores que subscreverem quotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta Restrita.



XVII. Assessores legais: o escritório de advocacia Freitas e Leite Advogados assessorará o Fundo no âmbito da realização da 2ª Emissão e Oferta Restrita.

Tendo em vista que a Assembleia aprovou apenas parte do montante de R\$ 10.000.108,80 (dez milhões cento e oito reais e oitenta centavos) proposto pela Administradora na 2ª emissão, os recursos captados serão utilizados para atender as obras emergenciais, no entanto, para as demais benfeitorias apresentadas os quotistas presentes à Assembleia Geral recomendaram que seja feito um aprofundamento do estudo das melhorias propostas e do retorno resultante de tais melhorias.

(ii) por voto de quotistas representando 44,07% (quarenta e quatro inteiros e sete centésimos por cento) das quotas emitidas e 100% (cem por cento) das quotas presentes, pela aprovação da contratação e remuneração dos prestadores de serviço da Oferta Restrita;

(iii) por voto de quotistas representando 44,07% (quarenta e quatro inteiros e sete centésimos por cento) das quotas emitidas e 100% (cem por cento) das quotas presentes, pela aprovação da contratação da Administradora para atuar como coordenador líder da Oferta Restrita, nos termos do artigo 18, inciso XII, e artigo 34 da Instrução CVM 472, fazendo jus à comissão de coordenação no valor de 1% (um por cento) do montante da Oferta Restrita;

(iv) por voto de quotistas representando 44,07% (quarenta e quatro inteiros e sete centésimos por cento) das quotas emitidas e 100% (cem por cento) das quotas presentes, pela autorização para a Administradora definir todos os demais termos e condições e adotar todas as medidas necessárias para a consecução da Oferta Restrita, incluindo a celebração do contrato de distribuição das cotas da 2ª Emissão;

(v) por voto de quotistas representando 44,07% (quarenta e quatro inteiros e sete centésimos por cento) das quotas emitidas e 100% (cem por cento) das quotas presentes, pela ratificação da (a) manutenção da atual forma de cálculo da taxa de administração da Administradora — 5% (cinco por cento) da receita bruta anual auferida pelo Fundo —, ainda que o Fundo passe a integrar índice de mercado, nos termos do Artigo 36, §4º da Instrução CVM 472; e (b) da quantidade máxima de representantes dos quotistas, que foi fixada em 3 (três) no caput do item 6.14 do Regulamento.

(vi) por voto de quotistas representando 43,85% (quarenta e três inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) das quotas emitidas e 99,78% (noventa e nove inteiros e setenta e oito por cento) das quotas presentes, pela aprovação da alteração do item 10.1.1 do Regulamento, que passa a vigorar com a seguinte redação:



“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 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.”

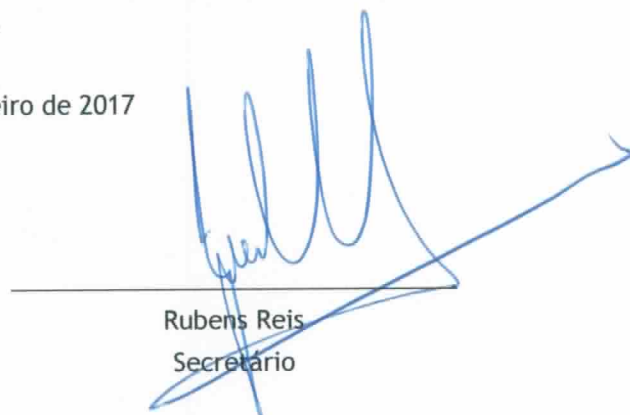
7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, o Presidente concedeu a palavra a quem dela quisesse fazer o uso e como não houve manifestação, os trabalhos da Assembleia foram suspensos, da qual foi lavrada a ata, aprovada e assinada pelo Presidente da Assembleia, pelos quotistas presentes e por mim, Secretário, que lavrei a ata. Na qualidade de Secretário da Assembleia declaro que a presente é cópia fiel da ata.

São Paulo, 31 de janeiro de 2017

MESA:



Fernando Silva Telles
Presidente



Rubens Reis
Secretário