

EUROPA 105 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 31.469.385/0001-64

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

REALIZADA EM 20 DE ABRIL DE 2020

- I. LOCAL, HORA E DIA:** Ao 20º dia do mês de abril de 2020, às 11:00 horas, de forma eletrônica pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Administradora”), administradora do **Europa 105 Fundo de Investimento Imobiliário** (“Fundo”).
- II. CONVOCAÇÃO:** Realizada mediante o envio de edital de convocação aos cotistas do Fundo (“Cotistas”), por meio eletrônico ou correspondência física, nos termos do Artigo 38º do regulamento do Fundo (“Regulamento”).
- III. PRESENÇA:** (i) Cotistas titulares de 94,96 % (noventa e quatro vírgula noventa e seis por cento) das cotas do Fundo em circulação, conforme votos escritos enviados tempestivamente à Administradora. (ii) Representantes da Administradora, e (iii) Representantes da Angá Administração de Recursos Ltda., gestor do Fundo (“Gestor”).
- IV. COMPOSIÇÃO DA MESA:** **Presidente:** Júlia Becker; **Secretário:** Agostinho Pereira.
- V. ORDEM DO DIA:** deliberar sobre as seguintes matérias (i) Permissão para que o Gestor possa, a seu critério, promover a conversão dos direitos reais de titularidade do Fundo sobre unidades autônomas integrantes do empreendimento imobiliário denominado Vila Europa 105 (“Empreendimento Imobiliário”), em direito real de propriedade sobre o todo ou parte do Imóvel; (ii) autorização para que o Gestor possa adotar as medidas necessárias para que seja providenciado o cancelamento do registro de incorporação do Empreendimento Imobiliário junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, caso o Fundo venha a deter a propriedade direta do Imóvel; (iii) a alteração do Regulamento para refletir as referidas aprovações; (iv) autorização da contratação da CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 51.718.575/0001-85 (“CBRE”) como corretora de imóveis responsável pela intermediação da locação do Imóvel, nos termos que vierem a ser negociados pelo Gestor, no melhor interesse do Fundo e (v)

autorização à Administradora e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes desta ordem do dia, caso aprovadas.

VI. DELIBERAÇÕES: Nos termos do Regulamento do Fundo, considerando o que dispõe o Parágrafo Primeiro do Artigo 33º do Regulamento, os cotistas titulares de 94,96 % das cotas do Fundo em circulação do Fundo, deliberaram por aprovar as seguintes matérias:

- (i) Permissão para que o Gestor, em acordo com o objeto do Fundo e no melhor interesse dos Cotistas, possa, a seu critério, promover a conversão dos direitos reais de titularidade do Fundo sobre unidades autônomas integrantes do 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”), em direito real de propriedade sobre o todo ou parte do Imóvel, neste último caso desde que a fração ideal atribuível ao Fundo não seja inferior à 50% (cinquenta por cento) do Imóvel;
- (ii) Autorização para que o Gestor possa adotar as medidas necessárias para que seja providenciado o cancelamento do registro de incorporação do Empreendimento Imobiliário junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, caso o Fundo venha a deter a propriedade direta do Imóvel;
- (iii) A alteração do Regulamento do Fundo, o qual passará a vigor na forma do Anexo I, para refletir as matérias ora aprovadas. Nesse sentido, o Artigo 4º do Regulamento passará a vigorar nos seguintes termos, acrescido o Parágrafo Terceiro:

“Artigo 4º Artigo 4º - 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 Instrução CVM 472.

[...]

Parágrafo Terceiro. *Caso o Fundo tenha adquirido direitos reais sobre as Unidades Autônomas previamente à concessão do alvará de conclusão de obra (“habite-se”) do Empreendimento Imobiliário, o Gestor poderá, a seu critério, promover a conversão dos referidos direitos reais sobre as Unidades Autônomas em direito real de propriedade sobre o todo ou parte do Imóvel, neste último caso desde que a fração ideal atribuível ao Fundo não seja inferior à 50% (cinquenta por cento) do Imóvel. Caso o Fundo se torne proprietário direto do Imóvel nos termos deste Parágrafo Terceiro, o Gestor deverá diligenciar para que seja providenciado o cancelamento do registro de incorporação do Empreendimento Imobiliário junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo.”*

- (iv) A contratação da CBRE, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 51.718.575/0001-85 como corretora de imóveis responsável pela intermediação da locação do Imóvel, nos termos que vierem a ser negociados pelo Gestor, no melhor interesse do Fundo; e
- (v) Os cotistas autorizam ainda a Administradora e o Gestor a praticarem todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes na ordem do dia, caso aprovadas, tais como e não se restringindo à negociação dos termos da contratação do Corretor de Imóveis protocolo do Regulamento na CVM e à celebração e registro dos documentos que forem necessários.

VII. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a Assembleia Geral, com lavratura desta ata, que, lida e aprovada, foi tida conforme e por todos assinada.

Exceto quando especificamente definidos nesta ata, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento.

Rio de Janeiro, 20 de abril de 2020.

Júlia Becker
Presidente

Agostinho Pereira
Secretário