

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ELDORADO
CNPJ/MF nº 13.022.994/0001-99

Proposta à Assembleia Geral Extraordinária

Prezado Senhor Cotista,

A **Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de administradora ("Administradora") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ELDORADO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.022.994/0001-99 ("Fundo"), convocou em 08 de dezembro de 2016 os cotistas do Fundo para participarem da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo ("Assembleia") que será realizada em 23 de dezembro de 2016, às 11 horas, na sede da Administradora, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04551-065, para deliberar acerca da distribuição pública com esforços restritos de colocação das cotas da 2ª emissão do Fundo, nos termos dos artigos 4.8 e 4.10 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), bem como nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente, "Cotas", "2ª Emissão", "Oferta" e "Instrução CVM nº 476"), mediante a seguinte proposta da Administradora:

Coordenador Líder e Estruturador Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.600.026/0001-81.

Valor Total da Oferta, na Data da Emissão: Até R\$ 16.223.827,92 (dezesesseis milhões, duzentos e vinte e três mil, oitocentos e vinte e sete reais e noventa e dois centavos), sendo que o referido valor inclui o Custo Unitário (abaixo definido).

Distribuição Parcial da Oferta: Será admitida a distribuição parcial da Oferta, observado o montante mínimo de subscrição de R\$ 12.167.870,94 (doze milhões, cento e sessenta e sete mil, oitocentos e setenta reais e noventa e quatro centavos) correspondente a 13.161 (treze mil, cento e sessenta e uma) cotas ("Distribuição Mínima"), sendo que o referido valor inclui o Custo Unitário. Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no artigo 5º-A da Instrução CVM nº 476 e no art. 31 da Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro 2003, conforme alterada. O eventual saldo de Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingida a Distribuição Mínima.

Número de Novas Cotas: 17.548 (dezesete mil, quinhentos e quarenta e oito).

Emissão: 2ª (segunda).

Série: Única.

Preço de Emissão:	O preço de emissão da Cota, para fins da 2ª Emissão será de R\$924,54 (novecentos e vinte e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), na data de emissão da Cota (" <u>Data de Emissão</u> "), sendo que o referido valor inclui o Custo Unitário.
Prazo da Oferta:	Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, que ocorrerá após o Período de Preferência (abaixo definido), o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, prorrogá-la, nos termos do art. 8º, §2º da Instrução CVM nº 476, ou encerrá-la.
Exercício do Direito de Preferência:	<p>Observado o disposto no artigo 4.10(ii) do Regulamento, será assegurado aos Cotistas do Fundo o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da 2ª Emissão, conforme proporção do número de Cotas de sua titularidade; o período para o exercício do direito de preferência será de 10 (dez) dias corridos, contado a partir da data do anúncio de início da Oferta ("<u>Período de Preferência</u>").</p> <p>A posição (data-base) dos Cotistas do Fundo a ser considerada para fins do exercício do direito de preferência, assim como a possibilidade da cessão de tal direito de preferência serão definidos pelos Cotistas em Assembleia, sendo posteriormente divulgados em Fato Relevante do Fundo.</p> <p>As Cotas adquiridas por meio do exercício do direito de preferência não estão sujeitas à restrição prevista no artigo 13 da Instrução CVM nº 476, sendo que referidas Cotas, devidamente subscritas e integralizadas, serão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("<u>BM&FBOVESPA</u>") após o encerramento da Oferta Restrita e a autorização da BM&FBOVESPA.</p>
Taxa de Ingresso:	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.
Custo Unitário:	Cada investidor pagará pela subscrição e integralização de cada Cota o valor de R\$924,54 (novecentos e vinte e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), sendo que o referido valor inclui os custos unitários de estruturação e distribuição das Cotas (" <u>Custo Unitário</u> "), correspondente a R\$ 13,1069 (treze reais, mil e sessenta e nove décimos de milésimo de centavos).
Aplicação Inicial Mínima:	R\$924,54 (novecentos e vinte e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), correspondente a 1 (uma) Cota, sendo que o referido valor inclui o Custo Unitário.
Forma de Distribuição:	As Cotas da Oferta serão distribuídas publicamente com esforços restritos de colocação pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 476, em mercado de balcão não organizado, observado o disposto no item 6.3.9. do OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SIN/Nº5/2014.
Tipo de Distribuição:	Primária.

Regime de Colocação: A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços.

Público Alvo: Sem prejuízo do direito de preferência que poderá ser exercido por qualquer Cotista do Fundo, as Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas por investidores profissionais, nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, quais sejam (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos de investimento imobiliários previstas na regulamentação em vigor.

Negociação das Cotas no Mercado Secundário: Bolsa de Valores administrada e operacionalizada pela BM&FBovespa.

O Preço de Emissão foi fixado em observância ao disposto no 4.2 do Regulamento.

O cronograma da oferta será definido em Assembleia e posteriormente divulgado em Fato Relevante do Fundo.

Os cotistas poderão examinar, na sede da Administradora, os documentos pertinentes às propostas a serem submetidas à apreciação na Assembleia.

Colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

São Paulo, 08 de dezembro de 2016

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Instituição Administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ELDORADO