

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

30 DEZ. 2016

MICROFILMAGEM

1946341

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 23 DE DEZEMBRO DE 2016

1. **DATA, HORA E LOCAL:** 23 de dezembro de 2016, às 11 horas, na sede da 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"), na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 04551-065.

2. **CONVOCAÇÃO:** Realizada através de correspondência encaminhada a cada cotista no dia 08 de dezembro de 2016, nos termos dos artigos 13.3.2 e 13.5.2 do regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ELDORADO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.022.994/0001-99 ("Fundo"), e artigo 19, § 2º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), sendo esta publicada no *website* da Administradora (www.riobravo.com.br), bem como no *website* da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br) e da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") (www.bmfbovespa.com.br).

3. **PRESEÇA:** Cotistas, representando 52,62% (cinquenta e dois vírgula sessenta e dois por cento) do total das cotas emitidas do Fundo compareceram conforme assinaturas na lista de presenças constante do Anexo I desta ata, bem como encaminharam seus votos por meio de comunicação eletrônica, conforme previsto no artigo 13.14 do Regulamento, os quais estão disponíveis na sede da Administradora.

4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Everton Carajeleascow
Secretário: Bruno Nahas Couri

5. **ORDEM DO DIA:**

(a) a realização de 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, 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"), totalizando até R\$ 16.223.827,92 (dezesseis milhões, duzentos e vinte e três mil, oitocentos e vinte e sete reais e noventa e dois centavos), no valor unitário de emissão da cota de R\$ 924,54 (novecentos e vinte e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), na data de emissão da Cota para fins da 2ª Emissão (respectivamente, "Data de Emissão" e "Valor da Cota"), sendo que o referido valor inclui os custos unitários de estruturação e distribuição das Cotas ("Custo Unitário"), correspondente a R\$ 13,1069 (treze reais, mil e sessenta e nove décimos de milésimo de centavos);

(b) (i) a contratação da 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 para liderar a distribuição pública com esforços restritos de colocação das Cotas objeto da 2ª Emissão do Fundo ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476, observado o disposto nos artigos 13.1 (xii), 14.1 e 14.2 (iv) do Regulamento e no item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 ("Ofício-Circular"); e (ii) a contratação do escritório de advocacia KLA - Koury Lopes Advogados para assessorar o Coordenador Líder na Oferta.

- (c) na hipótese de aprovação da 2ª Emissão de Cotas, deliberar acerca:
- (i) das principais características da Oferta da 2ª Emissão;
 - (ii) da metodologia do exercício do direito de preferência dos atuais cotistas do Fundo para a subscrição das Cotas objeto da 2ª Emissão nos termos garantidos pelo Regulamento; e
 - (iii) da destinação dos recursos da 2ª Emissão, que, observada a Política de Investimento do Fundo prevista no artigo 3º e seguintes do Regulamento, o Valor da Oferta será destinado a arcar com o cumprimento de obrigações e despesas ordinárias do Fundo e com investimentos realizados no imóvel integrante do patrimônio do Fundo.
- (d) na hipótese de aprovação dos itens acima, conferir à Administradora poderes para realizar todos os atos necessários para a realização da Oferta.

6. DELIBERAÇÕES:

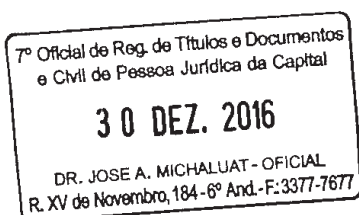
(a) Os cotistas presentes, por unanimidade aprovaram, sem quaisquer restrições, a distribuição pública com esforços restritos de colocação das Cotas da 2ª Emissão, nos termos dos artigos 4.8 e 4.10 do Regulamento, da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 476, que terá as características previstas abaixo no item (c) abaixo.

(b) Os cotistas presentes, por unanimidade aprovaram, sem quaisquer restrições, (i) a contratação do Coordenador Líder para liderar a distribuição pública com esforços restritos de colocação das Cotas objeto da 2ª Emissão do Fundo, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476, observado o disposto nos artigos 13.1 (xii), 14.1 e 14.2 (iv) do Regulamento e no item 6.3.9 do Ofício-Circular; e (ii) a contratação do escritório de advocacia KLA - Koury Lopes Advogados para assessorar o Coordenador Líder na Oferta.

(c) Os cotistas presentes, por unanimidade aprovaram, sem quaisquer restrições, que a Oferta da 2ª Emissão terá as seguintes características:

(i) 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.

(ii) 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



[Handwritten signature] *[Handwritten signature]* 2

30 DEZ. 2016

atingida a Distribuição Mínima.

- (iii) **Número de Novas Cotas:** Até 17.548 (dezesete mil, quinhentos e quarenta e oito).
- (iv) **Emissão:** 2ª (segunda).
- (v) **Série:** Única.
- (vi) **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, sendo que o referido valor inclui o Custo Unitário.
- (vii) **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.
- (viii) **Exercício do Direito de Preferência:** Observado o disposto no artigo 4.10(ii) do Regulamento, será assegurado aos atuais Cotistas do Fundo, na data da realização da presente Assembleia, que estejam em dia com suas obrigações 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 ("Período de Preferência").
- É permitido aos Cotistas negociar ou ceder, a título oneroso ou gratuito, o seu direito de preferência para outros Cotistas ou a terceiros que sejam Investidores Profissionais (abaixo definidos), caso os Cotistas declinem do seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, desde que observadas as disposições aplicáveis da BM&FBOVESPA e de acordo com a autorregulação da BM&FBOVESPA, sendo que o Coordenador Líder não terá qualquer responsabilidade sobre as negociações do direito de preferência. O prazo para a cessão do direito de preferência na BM&FBOVESPA e na instituição escrituradora será divulgado no fato relevante referente ao exercício do direito de preferência.
- 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. após o encerramento da Oferta Restrita e a autorização da BM&FBOVESPA.
- (ix) **Taxa de Ingresso:** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.
- (x) **Custo Unitário:** Correspondente a R\$ 13,1069 (treze reais, mil e sessenta e nove décimos de milésimo de centavos) por cota.
- (xi) **Aplicação Inicial** R\$924,54 (novecentos e vinte e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), correspondente a 1 (uma) Cota, sendo que o referido valor

Mínima: inclui o Custo Unitário.

(xii) Forma de Distribuição: As Cotas da Oferta serão distribuídas publicamente com esforços restritos de colocação pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476, em mercado de balcão não organizado, observado o disposto no item 6.3.9. do Ofício-Circular.

(xiii) Tipo de Distribuição: Primária.

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

(xv) 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 ("Investidores Profissionais").

(xvi) Negociação das Cotas no Mercado Secundário: Bolsa de Valores administrada e operacionalizada pela BM&FBOVESPA.

(xvii) Destinação dos Recursos: Observada a Política de Investimento do Fundo prevista no artigo 3º e seguintes do Regulamento, o Valor da Oferta será destinado a arcar com o cumprimento de obrigações e despesas ordinárias do Fundo e com investimentos realizados no imóvel integrante do patrimônio do Fundo.

(xviii) Cronograma da Oferta: O cronograma da Oferta encontra-se no Anexo II desta ata.

(d) Os cotistas presentes, por unanimidade conferem, sem quaisquer restrições, à Administradora poderes para realizar todos os atos necessários para a realização da Oferta.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Presidente agradeceu a presença de todos e deu por encerrados os trabalhos, suspendendo antes a Assembleia para que se lavrasse a presente



ata, a qual, depois de lida, discutida e achada conforme, foi aprovada e assinada pelos cotistas presentes do Fundo, por mim Secretário e pelo Presidente.

São Paulo, 23 de dezembro de 2016.

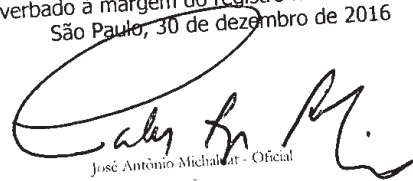

Everton Carajeleascow
Presidente


Bruno Nahas Couri
Secretário



7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 53.452.256/0001-04
José Antônio Michaluit - Oficial

Emol.	R\$ 2.690,69	Protocolado e prenotado sob o n. 1.946.341 em
Estado	R\$ 764,72	30/12/2016 e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp	R\$ 394,25	sob o n. 1.946.341 , em títulos e documentos.
P. Civil	R\$ 141,62	Averbado à margem do registro n. 1935701
T. Justiça	R\$ 184,67	São Paulo, 30 de dezembro de 2016
M. Público	R\$ 129,15	
Iss	R\$ 56,39	
Total	R\$ 4.361,49	


José Antônio Michaluit - Oficial

Seios e taxas
Recolhidos p/verba