REPUBLICAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE QUOTAS PARA INSERÇÃO DOS LOGOTIPOS DAS CORRETORAS SUBCONTRATADAS

BANIF INVESTMENT BANK

BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A.

CNPJ/MF nº 33.753.740/0001-58 - Endereço: Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, Vila Olímpia, CEP: 04552-080 - São Paulo - SP

Comunica o início da distribuição pública de 750.000 (setecentas e cinquenta mil) quotas nominativas, escriturais, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, atualizada diariamente pela variação do valor do patrimônio líquido do Fundo desde a data da primeira integralização, da 1ª (primeira) emissão do

EUROPAR II BANIF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 13.720.522/0001-00

no montante de

R$ 75.000.000,00

(setenta e cinco milhões de reais)

A emissão foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2011/020 em 19 de julho de 2011.

Código ISIN nº BREURDCTF006

"O registro da presente oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Quotas a serem distribuídas."

pefran.com.br

I. NATUREZA DO EMISSOR

O **EUROPAR II BANIF FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** é um fundo de investimento imobiliário, regido pelo seu regulamento ("**Regulamento**"), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações ("**Instrução CVM nº 472**") e pela Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações ("**Instrução CVM nº 400**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis ("**Fundo**").

A administração do Fundo é realizada pelo Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("**Administradora**"), na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), da Instrução CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**") e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400/03**"), em substituição ao Banif Banco de Investimentos (Brasil) S.A. ("Banif"), conforme deliberado no Instrumento Particular de 1ª Alteração do Regulamento do Fundo, celebrado em 01 de novembro de 2011 e devidamente registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo sob nº 1131320, em 04 de novembro de 2011, por ato único do Banif, na qualidade de ex-Administradora do Fundo.

O Banif deliberou sobre a Oferta na Reunião de Conselho de Administração do Banif realizada em 2 de fevereiro de 2011, cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 57.495/11. Além disso, o Banif aprovou o respectivo regulamento do Fundo ("**Regulamento**") em 03 de março de 2011, conforme "Instrumento Particular de Constituição do Europar II Banif Fundo de Investimento Imobiliário - FII", registrado, em conjunto com seu regulamento, no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob nº 1109923, em 04 de março 2011, alterado conforme "Instrumento Particular de Re-ratificação de Instrumento Particular de Constituição do Europar II Banif Fundo de Investimento Imobiliário - FII", registrado, em conjunto com seu regulamento, no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob nº 1116399, em 19 de maio 2011. O Regulamento foi alterado conforme (i) Instrumento Particular de 1ª Alteração do Regulamento, registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob nº 1131320, em 04 de novembro de 2011, com a finalidade de substituir a instituição administradora, condição esta que é exercida pelo CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., e (ii) Instrumento Particular de 2ª Alteração do Regulamento, registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob nº 1131719, em 07 de novembro de 2011. A presente Oferta foi aprovada e registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob nº CVM/SER/RFI/2011/020, em 19 de julho de 2011.

II. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DAS QUOTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS

A emissão das quotas observará as seguintes características e condições:

1. **Número de Ordem da Emissão**: 1ª (primeira) emissão.
2. **Quantidade de Títulos da Emissão**: 750.000 (setecentas e cinquenta mil) quotas, todas integrais, não sendo admitidas Quotas fracionárias.
3. **Preço de Emissão das Quotas**: R$ 100,00 (cem reais) cada quota, a qual será atualizada diariamente pela variação do valor do patrimônio líquido do Fundo, desde a data da primeira integralização, observado o valor mínimo de investimento, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), correspondente de 50 (cinquenta) Quotas, não sendo admitidas quotas fracionárias ("**Aplicação Inicial Mínima**").
4. **Montante da Emissão**: o valor total da 1ª (primeira) emissão será de R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais).
5. **Patrimônio Mínimo**: caso não seja subscrita a totalidade de quotas mencionadas acima, mas, ainda assim, sejam subscritas, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) quotas, de forma a garantir a constituição do patrimônio mínimo de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("**Patrimônio Mínimo**"), será mantida a distribuição parcial e apenas o saldo não subscrito será cancelado pela Administradora, nos termos do Art. 13 da Instrução CVM nº 472.

   Caso não sejam subscritas, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) quotas, de forma a não constituir o Patrimônio Mínimo, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, rateando os recursos recebidos entre os subscritores de quotas do Fundo, nas proporções das quotas efetivamente integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se aplicável.

   Nos termos do §1º do Art. 31 da Instrução CVM nº 400, o quotista poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição (i) do Valor da Emissão, correspondente à totalidade das quotas ofertadas, sendo que, se tal condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição, mediante crédito em conta; ou (ii) do valor mínimo de R$ 20.000.000,00, correspondente ao Patrimônio Mínimo.

   Caso o Investidor opte pela alternativa "(ii)" acima, este deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição do valor mínimo de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente ao Patrimônio Mínimo, pretende receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de valores mobiliários efetivamente distribuídos e o número de valores mobiliários originalmente ofertados, sendo que, se o investidor tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição.

   Caso o investidor não se manifeste nos termos acima, presumir-se-á o interesse do investidor em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos.
6. **Forma e Integralização**: todas as quotas serão nominativas, escriturais, e serão integralizadas em moeda corrente nacional, na data da subscrição.
7. **Oferta:** será dividida, para fins comerciais, em:

   oferta de varejo ("**Oferta de Varejo**"), destinada exclusivamente a Investidores pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados no Brasil que realizarem pedidos de investimento, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva, para a subscrição e/ou aquisição de Quotas durante a Oferta, até o limite de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), observado o valor mínimo de investimento de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), à Coordenadora Líder e/ou qualquer das Corretoras Subcontratadas ("**Investidores Não Institucionais**"); e

   (a) oferta institucional ("**Oferta Institucional**"), destinada exclusivamente a Investidores pessoas físicas, jurídicas e clubes de investimento, cujos valores de investimento excedam o limite de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) estabelecido para a Oferta de Varejo, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), condomínios destinados à aplicação em carteiras de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização de pessoas jurídicas não financeiras com patrimônio líquido superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e determinados investidores estrangeiros que invistam no Brasil em conformidade com as normas de investimento externo de portfólio nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e posteriores alterações, e da Instrução da CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000, e posteriores alterações, que realizarem pedidos diretamente à Coordenadora Líder ("**Investidores Institucionais**").

   O Pedido de Reserva deverá ser realizado pelo Investidor perante uma única instituição intermediária (Coordenadora Líder e/ou qualquer das Corretoras Subcontratadas, conforme o caso - em conjunto, "**Instituições Intermediárias**").

   Todas as Quotas serão preferencialmente direcionadas à Oferta de Varejo. As Quotas que não forem subscritas e integralizadas por Investidores Não Institucionais, entretanto, poderão ser destinadas à Oferta Institucional, observado o limite de 100% (cem por cento) das Quotas.

   Os Investidores Não Institucionais serão atendidos com observância dos seguintes critérios: (i) caso a quantidade total de Quotas objeto de Pedidos de Reserva válidos apresentados por Investidores Não Institucionais seja igual ou inferior à totalidade das Quotas, serão integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva e as Quotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais; (ii) a Coordenadora Líder ou as Corretoras Subcontratadas, poderão, a seus exclusivos critérios, solicitar o depósito dos recursos financeiros em conta remunerada no ato de realização de Pedido de Reserva; (iii) caso a quantidade de Quotas objeto dos Pedidos de Reserva válidos exceda a totalidade das Quotas objeto da Oferta, a Coordenadora Líder irá atender, total ou parcialmente, os Pedidos de Reserva, observado o seguinte critério de rateio: (a) em primeiro lugar, será realizada a divisão igualitária e sucessiva das Quotas entre todos os Pedidos de Reserva de todos os Investidores Não Institucionais, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, até o limite de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou 5.000 (cinco mil) Quotas por Investidor Não Institucional ("**Montante Preferencial**"); (b) uma vez atendido o critério de rateio descrito no item "(a)" acima, as Quotas remanescentes serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, proporcionalmente ao montante de Quotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva; e (c) caso o montante destinado para o atendimento dos Investidores Não Institucionais seja superado em decorrência do atendimento estabelecido no item "(a)" acima, um novo Montante Preferencial, inferior ao originalmente fixado, deverá ser estipulado de modo que, aplicado a todos os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais, esteja este o mais próximo do montante total da Oferta, no entanto, superá-lo.

   No âmbito da Oferta de Varejo, qualquer pessoa que seja (i) administrador ou acionista controlador da Administradora, e/ou da Coordenadora Líder (ii) administrador ou controlador de Instituição Participante da Oferta, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de parentesco com cada uma das pessoas referidas nos itens (i) (ii) (iii) ("**Pessoas Vinculadas**"), realizará sua reserva, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva, entre os dias 05.12.2011 a 12.12.2011, cujo encerramento da manifestação de investimento se dará, portanto, em no mínimo 7 (sete) dias antes da data de fechamento do período de reserva.

   Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Quotas, não será permitida a colocação de cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas.

   Nos termos do §1º do Art. 31 da Instrução CVM nº 400, o quotista poderá, no ato de aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição (i) do Valor de Emissão, correpondente à totalidade das Quotas; ou (ii) do valor mínimo de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente ao Patrimônio Mínimo.

   Caso o Investidor opte pela alternativa "(ii)" acima, este deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição de subscrição do valor mínimo de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), correspondente ao Patrimônio Mínimo, pretende receber a totalidade das Quotas por ele indicadas ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Quotas efetivamente distribuídas e a quantidade de Quotas originalmente objeto da Oferta.

   Caso o Investidor não se manifeste nos termos acima, presumir-se-á o interesse do investidor em receber a totalidade das Quotas por ele indicadas, sendo que, se o investidor tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição.

   7.1 Plano da Oferta

   Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Coordenadora Líder realizará a Oferta conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no Art. 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica da Coordenadora Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo; e (iii) que os representantes das Corretoras Subcontratadas recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pela Coordenadora Líder ("**Plano da Distribuição**"). O Plano da Distribuição será fixado nos seguintes termos:

   (a) após o protocolo do pedido de registro da Oferta perante a CVM, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a publicação do aviso ao mercado da Oferta ("**Aviso ao Mercado**"), poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*road show* e/ou *one-on-ones*) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**"), conforme determinado pela Coordenadora Líder;

   (b) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do Art. 50 da Instrução CVM nº 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no Art. 50, § 5º, da Instrução CVM nº 400;

   (c) os Investidores interessados em subscrever as Quotas deverão manifestar suas intenções de investimento mediante preenchimento do Pedido de Reserva, a ser efetivado junto a apenas uma das Instituições Intermediárias, a quem caberá, observados (i) o limite das Quotas emitidas; (ii) a Aplicação Inicial Mínima; e (iii) o Público-Alvo, aceitá-las ou não. A subscrição de Quotas pelo investidor configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e do Prospecto, em especial (i) às disposições relativas à política de investimento do Fundo; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descrito no Regulamento e no Prospecto;

   (d) encerrado o Período de Reserva, a Coordenadora Líder consolidará as intenções de investimento dos Investidores para subscrição das Quotas;

   (e) observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (i) a concessão do registro da Oferta perante a CVM; (ii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores; e (iii) a publicação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início");

   (f) até às 16 horas do dia útil subsequente à data de publicação do Anúncio de Início, cada uma das Instituições Intermediárias informará aos respectivos Investidores que com ela tenham realizado intenção de investimento a respectiva data de liquidação e a respectiva quantidade de Quotas alocadas;

   (g) iniciada a Oferta, os Investidores interessados na subscrição das Quotas deverão fazê-la perante a Instituição Intermediária com a qual tenham apresentado intenção de investimento, na respectiva data de liquidação, pelo preço de integralização aplicável;

   (h) caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos Arts. 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; e/ou (iii) a Oferta seja modificada, nos termos dos Arts. 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Intermediária com a qual tenha realizado intenção de investimento (I) até às 16 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do item "(i)" acima; e (II) até às 16 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, no caso dos itens "(ii)" e "(iii)" acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contado da data da respectiva revogação;

   (i) caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos Arts. 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos Arts. 25 a 27 da Instrução CVM nº 400; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Intermediárias comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso ao mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta; e

   (j) caso haja descumprimento, por qualquer das Corretoras Subcontratadas, de qualquer das obrigações previstas em seu respectivo contrato de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado durante a Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM nº 400, e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no Art. 48 da Instrução CVM nº 400, tal Corretora Subcontratada, a critério exclusivo da Coordenadora Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pela Coordenadora Líder, (i) deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Quotas durante a Oferta, devendo cancelar todas as intenções de investimento e todos os Boletins de Subscrição que tenha recebido e (ii) não poderá, por um período de 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, a critério exclusivo da Coordenadora Líder, atuar nos novos contratos de distribuição com a Coordenadora Líder. A Corretora Subcontratada a que se refere esta cláusula deverá informar imediatamente os Investidores de quem tenham recebido Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição sobre o referido cancelamento. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento e venha a desistir do Pedido de Reserva ou tenha o seu Pedido de Reserva cancelado os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados respectivamente, a partir do pedido de cancelamento do Pedido de Reserva ou do cancelamento da Oferta e/ou do Pedido de Reserva.
8. **Regime de colocação das Quotas**: a colocação das quotas do Fundo será realizada pela Coordenadora Líder e eventuais instituições integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários contratadas para participar desta oferta, sob o regime de melhores esforços.
9. **Público Alvo**: a Oferta será direcionada a investidores pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, doravante em conjunto denominados "Investidores", com objetivo de investimento de longo prazo, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, mediante o preenchimento de formulário específico ("**Pedido de Reserva**"), para a subscrição e/ou aquisição de Quotas durante a Oferta, observado o valor mínimo de investimento, no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), correspondente a 50 (cinquenta) Quotas, não sendo admitidas quotas fracionárias ("**Aplicação Inicial Mínima**").
10. **Prazo de Distribuição**: o prazo de distribuição das quotas será de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de autorização de distribuição pública das quotas do Fundo pela CVM. Uma vez comprovada a subscrição da totalidade das quotas, objeto da 1ª (primeira) emissão, a Administradora do Fundo poderá dar por encerrado o prazo de subscrição.
11. **Procedimento da Distribuição**: a distribuição pública das quotas será efetuada pelo regime melhores esforços. A Coordenadora Líder e as Corretoras Subcontratadas deverão assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do prospecto de distribuição pública da 1ª emissão de quotas do Fundo ("**Prospecto**") para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela própria Coordenadora Líder e/ou pelas Corretoras Subcontratadas, conforme aplicável.

    Dessa forma, na distribuição das quotas do Fundo: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) serão atendidos quaisquer Investidores interessados na subscrição das quotas; e (iii) deverá ser observado ainda que somente poderão ser subscritas quantidades mínimas de 50 (cinquenta) quotas do Fundo, não sendo admitidas quotas fracionárias.

    A Coordenadora contratou outras instituições integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários para participar da oferta, que, para tanto, celebraram termo de adesão com a Coordenadora Líder.
12. **Negociação**: a distribuição primária das quotas será pública, por meio de sistema DDA (Sistema de Distribuição de Ativos) junto à Central Depositária da BM&FBOVESPA. Somente depois de integralizadas e depois de publicado o anúncio de encerramento da distribuição pública da Oferta e obtido o registro de funcionamento do Fundo junto à CVM, as Quotas integralizadas poderão ser negociadas em secundariamente no mercado de bolsa, por intermédio do megabolsa, administrado pela BM&FBovespa - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("**BM&FBOVESPA**"), na modalidade à vista, observado o disposto no Regulamento
13. **DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS QUOTAS**: CADA QUOTA TERÁ AS CARACTERÍSTICAS QUE LHE FOREM ASSEGURADAS NO REGULAMENTO. A CADA COTA CORRESPONDERÁ UM VOTO NAS ASSEMBLEIAS DO FUNDO. AS QUOTAS CORRESPONDEM A FRAÇÕES IDEAIS DO PATRIMÔNIO DO FUNDO, NÃO SERÃO RESGATÁVEIS, E TERÃO A FORMA ESCRITURAL. DE ACORDO COM O DISPOSTO NO ARTIGO 2º, DA LEI Nº 8.668, DE 25 DE JUNHO DE 1993, O QUOTISTA NÃO PODERÁ REQUERER O RESGATE DE SUAS QUOTAS.

    SOMENTE AS QUOTAS SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS FARÃO JUS ÀS DISTRIBUIÇÕES DOS RESULTADOS RELATIVOS AO EXERCÍCIO SOCIAL EM QUE FOREM EMITIDAS, CALCULADOS A PARTIR DO MÊS DE INTEGRALIZAÇÃO DAS RESPECTIVAS QUOTAS, PARTICIPANDO INTEGRALMENTE DOS RENDIMENTOS DOS MESES SUBSEQUENTES. AS COTAS SERÃO CONSIDERADAS SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS SOMENTE APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA PÚBLICA SERÁ ASSEGURADO AOS QUOTISTAS DO FUNDO O DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE QUOTAS OBJETO DE EMISSÕES DE SÉRIES FUTURAS DE QUOTAS, NA PROPORÇÃO DA QUANTIDADE DE QUOTAS QUE POSSUÍREM NA DATA DO INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO DE NOVAS QUOTAS. PARA TANTO, A ADMINISTRADORA INFORMARÁ, POR MEIO DE CORRESPONDÊNCIA NOS TERMOS DO REGULAMENTO, OS QUOTISTAS DO FUNDO SOBRE O RESPECTIVO DEFERIMENTO DO REGISTRO DA OFERTA DE TAIS NOVAS QUOTAS, PARA QUE ESTES, NO PRAZO DE ATÉ 10 (DEZ) DIAS CONTADOS DO RECEBIMENTO DE TAL CORRESPONDÊNCIA, POSSAM COMUNICAR À ADMINISTRADORA POR CARTA REGISTRADA COM AVISO DE RECEBIMENTO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA. A AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DOS QUOTISTAS DO FUNDO POR CARTA REGISTRADA COM AVISO DE RECEBIMENTO NO PRAZO ESTABELECIDO SERÁ CONSIDERADA RENÚNCIA AO DIREITO DE PREFERÊNCIA.
14. **Declaração de Inadequação**: o investimento em quotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas quotas, sendo que os seus quotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas quotas no mercado secundário de bolsa. O investimento nas Quotas representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendem adquirir as Quotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das Quotas e a oscilação de suas cotações em mercado de bolsa de valores, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Quotas, antes da tomada de decisão de investimento
15. **Autorização:** O Banif deliberou sobre a Oferta na Reunião de Conselho de Administração do Banif realizado em 2 de fevereiro de 2011, cuja ata registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 57.495/11. Além disso, a Administradora aprovou o respectivo regulamento do Fundo ("**Regulamento**") em 03 de março de 2011, conforme "Instrumento Particular de Constituição do Europar II Banif Fundo de Investimento Imobiliário - FII", registrado, em conjunto com seu regulamento, no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob nº 1109923, em 04 de março 2011 e alterado conforme "Instrumento Particular de Re-ratificação de Instrumento Particular de Constituição do Europar II Banif Fundo de Investimento Imobiliário - FII", registrado, em conjunto com seu regulamento, no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob nº 1116399, em 19 de maio 2011.

III. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1. **Objetivo**: o Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos e tem por objeto a aquisição de bens imóveis, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários, prontos, que potencialmente gerem renda, por meio da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, notadamente galpões de logística e lajes corporativas de acordo com a política de investimento do Fundo.
2. **Resgate**: o Fundo será constituído sob a forma de condomínio fechado, não havendo resgate de quotas, a não ser por ocasião de liquidação do Fundo.
3. **Prazo de Duração**: o Fundo terá prazo de duração indeterminado.
4. **Política de Distribuição de Resultados.** O Fundo deverá distribuir a seus quotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, ("**Percentual Mínimo**") a serem pagos na forma do Regulamento, salvo o disposto nos parágrafos 1º, 2º e 3º do Art. 17 Regulamento, com relação às despesas do Fundo, à Reserva de Contingência e à Reserva de Aquisição (conforme definidos nos Regulamento). Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos quotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após o levantamento do respectivo balancete. O Percentual Mínimo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo. Farão jus aos rendimentos os titulares de quotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das quotas do Fundo.
5. **Remuneração das Quotas**. Somente as quotas subscritas e integralizadas farão jus às distribuições dos resultados relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do mês de integralização das respectivas quotas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. As quotas serão consideradas subscritas e integralizadas somente após o encerramento da oferta pública.
6. **Risco:** As informações contidas neste Anúncio de Início estão em consonância com o Regulamento e o Prospecto. O Regulamento e o Prospecto contêm informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. Ao potencial investidor é recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento e do Prospecto ao aplicar seus recursos, com especial atenção às informações que tratam do objetivo e política de investimento do Fundo, da composição da carteira de investimentos do Fundo e das disposições do Regulamento que tratam sobre os fatores de risco aos quais o Fundo e, consequentemente, o investidor, estão sujeitos.

   O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos, conforme descrito na seção "Fatores de Risco" do Regulamento e do Prospecto. Ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Além disso, a rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura para o investidor.
7. **Gestão:** Observadas as limitações previstas na regulamentação aplicável, a gestão da carteira do Fundo será realizada pelo BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A., instituição financeira com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.753.740/0001-58, sociedade autorizada pela CVM a prestar os serviços de gestão de carteira de fundos de investimento.
8. **Cronograma Estimativo da Oferta:**

Evento	Data de Realização/ Data Prevista (*)
Protocolo do Pedido de Registro na CVM	21.03.2011
Recebimento das Exigências da CVM	25.04.2011
Cumprimento das Exigências da CVM	15.06.2011
Disponibilização do Prospecto Preliminar	16.06.2011
Obtenção do Registro da Oferta na CVM	19.07.2011
Publicação do Anúncio de Início de Distribuição	17.10.2011
Início das Apresentações a Possíveis Investidores	05.12.2011
Início do Período de Reserva	05.12.2011
Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	05.12.2011
Término do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	12.12.2011
Disponibilização do Prospecto Definitivo	13.12.2011
Término do Período de Reserva e Apresentações a Possíveis Investidores	19.12.2011
Data de Conclusão e Alocação das Ordens Recebidas	20.12.2011
Liquidação Financeira da Oferta	22.12.2011
Publicação do Anúncio de Encerramento	23.12.2011

IV. INSTITUIÇÃO GESTORA E COORDENADORA LÍDER DA DISTRIBUIÇÃO

Nome: Banif Banco de Investimento (Brasil) S.A.

Endereço: Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, Vila Olímpia, 04552-080, São Paulo - SP

V. INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, ESCRITURADORA E CONTROLADORIA E CUSTÓDIA DE QUOTAS

Nome: Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Endereço: Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, Bela Vista, CEP 01311-920, São Paulo-SP

Informações complementares sobre o Fundo e a oferta poderão ser obtidas junto à Administradora, Coordenadora Líder, à Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") ou ainda à BM&FBOVESPA, por meio da internet nos *websites*:

Administradora: www.citi.com.br/corporate; Coordenadora Líder: www.banifib.com.br > Produtos e Serviços > Mercado de Capitais > Prospectos; CVM: www.cvm.gov.br > Ofertas Registradas > 2011 > Quotas de Fundo Imobiliário > EUROPAR II BANIF FII > PROSPECTO DEFINITIVO; BM&FBOVESPA: http://www.bmfbovespa.com.br/NoticiasHome/Prospectos.aspx?idioma=pt-br

VII. REGISTRO NA CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

A emissão foi registrada na CVM em sob o nº RJ/2011/3466 em 19 de julho de 2011.

VIII. DATA DO INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO DAS QUOTAS:

A Oferta terá início em 05/12/2011.

"O Fundo não conta com garantia de sua Administradora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC."

"A CVM não garante a veracidade das informações prestadas e, tampouco, faz julgamento sobre a qualidade do fundo, da Administradora e das Quotas a serem distribuídas."

"Não haverá classificação de risco para a presente Oferta."

"O investimento nas Quotas representa certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais, posto que é um investimento de rentabilidade variável e, assim, investidores que pretendam investir nas Quotas estão sujeitos à volatilidade do mercado de capitais. ainda assim, não há nenhuma classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir as Quotas."

"É recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento, com especial atenção às cláusulas do regulamento relativas ao objetivo do fundo, à sua política de investimento e à composição de sua carteira, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco, aos quais o fundo e o investidor estão sujeitos"

"A presente Oferta está sujeita à prévia aprovação da CVM."

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Maiores esclarecimentos a respeito desta distribuição, bem como cópias do Regulamento e do prospecto de distribuição pública da 1ª emissão de quotas do Fundo poderão ser obtidos junto à Administradora do Fundo e/ou à CVM, nos endereços a seguir indicados:

CVM
Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares - Centro - 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil - Telefone: 55 21 3554-8686
São Paulo
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares - Centro - 01333-010 - São Paulo - SP - Brasil - Telefone: 55 11 2146-2000

BM&FBovespa
Rua XV de Novembro, nº 275 - 01013-001 - São Paulo - SP - Brasil - Caixa Postal: 3456 - Telef