



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401

CNPJ/MF nº 12.804.013/0001-00

PERFIL DO FUNDO (08/12/2017)

Código de Negociação		Código de ISIN	
Local de Atendimento aos Cotistas	Rua Dr. José Montauray, 139, 7º andar-Centro Histórico-Porto Alegre/RS.	Jornal para publicações legais	
Data da Constituição do Fundo	25/10/2010	Patrimônio Inicial (R\$)	R\$ 30.000.000,00
Quantidade de cotas inicialmente emitidas	30.000	Valor inicial da cota (R\$)	1.000,00
Data do registro na CVM	11/05/2012	Código CVM	31.201-7

1.1.1.1.1 Administrador

Razão Social: Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.

CNPJ: 92.858.380/0001-18.

Rua Dr. José Montauray, 139, 7º andar - Centro Histórico - Porto Alegre/RS.

[E-mail: edegasperin@geralinvestimentos.com.br.](mailto:edegasperin@geralinvestimentos.com.br)

Telefone: 51 3213-2770.

1.1.1.1.2 Diretor Responsável

Ede Antônio Gasperin

Rua Dr. José Montauray, 139, 7º andar - Centro Histórico - Porto Alegre/RS.

[E-mail: edegasperin@geralinvestimentos.com.br.](mailto:edegasperin@geralinvestimentos.com.br)

Telefone: 51 3213-2770.

www.geralinvestimentos.com.br

Rua Dr. José Montauray, 139 - 7º andar - 90010-090 - Porto Alegre-RS 51 3213.2727 / 3211.2727 Ouvidoria 0800 774 2006



1.1.1.3 Características do Fundo

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401 (“FUNDO”), constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, com prazo de duração indeterminado, conforme disposto no artigo 2º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) 472, de 31 de outubro de 2008 e suas alterações (“ICVM 472”) e regido pelo presente Regulamento e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.1.1.1.4 Objetivo e Política de Investimento do Fundo

OBJETIVO: O FUNDO tem por objetivo a obtenção de ganho de capital e a geração de renda a seus cotistas, mediante o desenvolvimento prioritário do empreendimento imobiliário comercial SC 401 SQUARE CORPORATE (“EMPREENDIMENTO”), localizado na cidade de Florianópolis/SC, a ser construído sob o regime de incorporação por mandato, regido pela Lei 4.591, 16 de dezembro de 1964, e cujo projeto arquitetônico, foi autuado sob expediente único nº 59.885, em 19 de agosto de 2011, e obteve alvará de construção da 1ª fase nº 148 de 31 de janeiro de 2012 e da 2ª fase nº 316 de 13 de março de 2012, expedidos pela Prefeitura Municipal de Florianópolis/SC, composto de três torres denominadas JURERÊ, CAMPECHE e LAGOA, com 569 conjuntos comerciais, 32 lojas comerciais no térreo, 1 loja comercial no subsolo, unidade autônoma estacionamento no subsolo, áreas comuns e áreas comuns de uso exclusivo, localizado na Rodovia SC 401, Km 5, Florianópolis/SC, cujo folder se encontra à disposição na sede da ADMINISTRADORA; aplicação de recursos em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados; sem prejuízo da cessão a terceiros dos direitos ou créditos decorrentes das vendas, locação, arrendamento ou exploração de direito de superfície, das unidades imobiliárias pertencentes ao seu patrimônio; e, subsidiariamente, a aquisição e ou desenvolvimento de outros empreendimentos imobiliários comerciais e do investimento em ativos imobiliários e ativos financeiros.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO: Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a administração da ADMINISTRADORA, de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração compatível com os riscos do investimento realizado, em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Artigo 2º, observando a seguinte política de investimentos:

I. os investimentos imobiliários do FUNDO serão realizados preponderantemente a longo prazo, visando a efetivação do EMPREENDIMENTO de titularidade do FUNDO, e sobretudo auferir ganhos de capital e rendas, através da venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio;

II. todos os contratos que tiverem por objeto as unidades do EMPREENDIMENTO serão firmados por escrito e submeter-se-ão às disposições constantes da convenção condominial;

III. o FUNDO poderá alienar os direitos aquisitivos sobre uma ou mais unidades do EMPREENDIMENTO;

IV. o FUNDO poderá participar subsidiariamente de operações de securitização de recebíveis oriundos de ativos integrantes de seu patrimônio, que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, na forma da legislação vigente;

V. nas operações nas quais o FUNDO venha a participar, seja através de venda dos ativos,



cessão de direitos e/ou créditos oriundos de venda, locação ou direito de superfície de seus imóveis, ou ainda como originador dos títulos a serem securitizados, a ADMINISTRADORA, à seu critério, poderá submeter à aprovação da Assembleia a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para integralização das cotas emitidas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas;

VI. quando o montante do fluxo de recebíveis efetivado atingir o valor correspondente ao saldo ou total de integralização de uma ou mais séries de cotas subscritas vincendas e o correspondente cronograma físico-financeiro do EMPREENDIMENTO estiver cumprido, a ADMINISTRADORA, à seu critério, poderá submeter à aprovação da Assembleia a possibilidade de alterar ou cancelar a programação estabelecida para integralização das cotas subscritas, se for o caso, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas e não represente risco para a conclusão do EMPREENDIMENTO;

VII. o FUNDO poderá locar ou arrendar ativos imobiliários integrantes de seu patrimônio a qualquer um de seus cotistas, empreendedores ou terceiros, sob a condição expressa de que em tais contratos prevaleçam as condições de mercado, restando resguardados os interesses do FUNDO e de seus cotistas;

VIII. as disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas nos ativos alvo, nos termos deste Regulamento, deverão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO;

IX. o FUNDO pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez;

X. o FUNDO poderá realizar investimentos objetivando auferir rendimentos em letras hipotecárias ("LH"); letras de crédito imobiliário ("LCI"); certificado de recebíveis imobiliários ("CRI"); cotas de outros fundos de investimento imobiliário; ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários;

XI. caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem a 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos deverão respeitar as regras gerais sobre fundos de investimento, observadas as exceções previstas no § 6º dos artigos 45 e 46 da ICVM 472;

XII. o FUNDO, também, poderá realizar investimentos de longo prazo, em imóveis comerciais localizados no território brasileiro, em construção ou considerados performados, que apresentem potencial de renda ou valorização, em condições de rentabilizar o investimento seja com recursos provenientes dos cotistas, seja com recursos advindos da venda, locação, arrendamento ou negociação dos imóveis e empreendimentos imobiliários objeto de investimento do FUNDO, desde que previamente aprovados pela Assembleia;

XIII. a aquisição, comercialização e alienação de imóveis pelo FUNDO deverão ser aprovadas em Assembleia, conforme previsto neste Regulamento;

XIV. o FUNDO poderá investir, ainda, em eventuais expansões e revitalizações dos empreendimentos, com vistas à sua exploração comercial através de locação, arrendamento ou



alienação de partes do empreendimento a terceiros;

XV. o patrimônio do FUNDO poderá ser composto pelos seguintes Ativos Alvo:

- (a) prédios e imóveis em geral destinados a atividade comercial;
- (b) lojas;
- (c) salas comerciais;
- (d) terrenos;
- (e) vagas de garagem;
- (f) direitos reais sobre bens imóveis;
- (g) LH's; LCI's e CRI's;
- (h) cotas de fundo de investimento imobiliário.

(i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários desde que a emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM;

XVI. o objeto do FUNDO e sua política de investimentos poderão ser alterados por deliberação da Assembleia, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento;

XVII. os bens e direitos integrantes da carteira do FUNDO, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(a) não poderão integrar o ativo da ADMINISTRADORA, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(b) não comporão a lista de bens e direitos da ADMINISTRADORA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

(c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da ADMINISTRADORA.

XVIII - os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo FUNDO devem ser objeto de prévia avaliação pela ADMINISTRADORA, pelo gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes na ICVM 472 e não poderão estar gravados com ônus reais; e

XIX – caberá à ADMINISTRADORA, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento de projetos em construção e, em nome do FUNDO, poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do EMPREENDIMENTO e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

1.1.1.1.4 Da política de Distribuição de Resultados

O FUNDO observará a seguinte política de destinação dos resultados apurados:

I. o FUNDO distribuirá aos cotistas, até o dia 15 do mês subsequente ao de encerramento de cada semestre do ano civil, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do resultado, apurado no período, segundo o regime de caixa, conforme disposto no Regulamento do Imposto de Renda;



II. poderá haver distribuição de rendimentos em periodicidade diversa, desde que aprovado pela Assembleia;

III. o FUNDO poderá, a critério da ADMINISTRADORA, constituir reservas para arcar com eventuais riscos decorrentes de processos judiciais nos quais estiver envolvido, as quais deverão ser provisionadas nas demonstrações financeiras do FUNDO, os cotistas poderão, contudo, se assim aprovado em Assembleia, solicitar que tais reservas sejam desfeitas;

IV. o montante do resultado líquido financeiramente realizado, que não for distribuído aos cotistas, na forma estabelecida no item (I) deste Artigo, ou destinado à formação da reserva de que trata o item (III), terá a destinação que lhe der a Assembleia, com base em proposta e justificativa apresentada pela ADMINISTRADORA; e

Somente farão jus ao recebimento dos rendimentos os titulares de Cotas do FUNDO na data do último dia útil do mês imediatamente anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela escrituração das Cotas do FUNDO. O FUNDO deverá manter sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.