

SÃO FRANCISCO 34 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 32.065.718/0001-52
(“Fundo”)

EDITAL DE CONVOCAÇÃO
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

A **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.690, de 04 de junho de 2014 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do Fundo, vem convocar V.Sas. a participar, **por meio de um canal eletrônico (informado ao final deste documento com a disponibilização de link específico)**, para a realização da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo, em **primeira convocação no dia 14 de janeiro de 2022, às 11:00 horas**, e, caso não tenha quórum suficiente, em **segunda convocação no dia 19 de janeiro de 2022, às 11:00 horas** (“Assembleia Não Presencial”), tendo em vista: (i) os desdobramentos da expansão do coronavírus (Covid-19) no país, evitando-se, assim, a aglomeração de pessoas em um único ambiente fechado, conforme recomendação da Organização Mundial da Saúde (OMS); (ii) o Decreto nº 64.881, de 22 de março de 2020, do Governo do Estado de São Paulo; (iii) o Ofício-Circular nº 6/2020/CVM/SIN, de 26 de março de 2020; (iv) o Decreto nº 64.967, de 08 de maio de 2020, do Governo do Estado de São Paulo; e (v) a Deliberação CVM nº 849 de 31 de março de 2020, para deliberar sobre as matérias da **ORDEM DO DIA** abaixo descritas:

- (i) Apreciação e análise da Proposta de Compra e Venda do Empreendimento Edifício São Francisco, nos termos do Anexo I ao presente Edital de Convocação;
- (ii) Aprovação da contratação de novo prestador dos serviços de gestão, tendo em vista a renúncia da atual gestora do fundo, de modo que as propostas que vierem a ser apresentadas serão submetidas para avaliação dos cotistas;
- (iii) A autorização para que a Administradora realize todos os atos pertinentes à implementação das matérias de Ordem do Dia, inclusive, a consolidação do Regulamento do Fundo, caso aprovados os itens acima.

Quórum para aprovação das matérias da Ordem do Dia:

O item (i) dependerá de quórum simples, ou seja, pela maioria de votos.

O item (ii) dependerá de aprovação de cotistas que representem ou detenham, no mínimo, metade das cotas do Fundo, nos termos do Art. 18, §5º do Regulamento.

CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar
Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil – 04547-004
Fone: + 55 (11) 3842-1122 www.cmcapital.com.br



O item (iii) estará condicionado à aprovação dos itens (i) e (ii), sendo assim, aprovado por cotistas que representem ou detenham, no mínimo, metade das cotas do Fundo.

Adicionalmente, a Administradora comunica que a Assembleia Não Presencial se instalará com a presença de pelo menos um cotista e as deliberações deverão ser tomadas, em primeira e segunda convocações, pela maioria das cotas dos Cotistas presentes, conforme prevê o dispositivo do Regulamento, neste parágrafo já mencionado.

Os Cotistas do Fundo poderão se manifestar na Assembleia Não Presencial, ora convocada, desde que inscritos no Livro de Registro de Cotistas até o dia 19/11/2021, a data de disponibilização do Edital de Convocação, por si, por seus representantes legais ou procuradores, constituídos há menos de um ano, por meio do link abaixo:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_NWU4NDM2ZWQtY2JmYi00YmRhLTThiMWEtMWUwZjdkOTcwOWZi%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22a88a5161-7a9a-4377-b79e-50ae49b15ecf%22%2c%22Oid%22%3a%227b2dbbee-1ee5-424b-8539-8cfd4d648f8b%22%7d

Para participar da Assembleia Não Presencial, acesse o link acima, por meio do Navegador ou Aplicativo e aguarde ser aceito na reunião pelo Organizador. Ao ser aceito, identifique-se, informando, nome completo e o CPF do titular das cotas, disponibilizando, inclusive o documento de identificação.

Não serão tolerados atrasos e a sala estará disponível para entrada com 10 (dez) minutos de antecedência do início da Assembleia Não Presencial.

Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários em nossos canais de atendimento.

São Paulo, 28 de dezembro de 2021

**CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora**

CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar
Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil – 04547-004
Fone: + 55 (11) 3842-1122 www.cmcapital.com.br

ANEXO I

PROPOSTA COMPRA E VENDA – EMPREENDIMENTO SÃO FRANCISCO

CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar

Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil – 04547-004

Fone: + 55 (11) 3842-1122 www.cmcapital.com.br

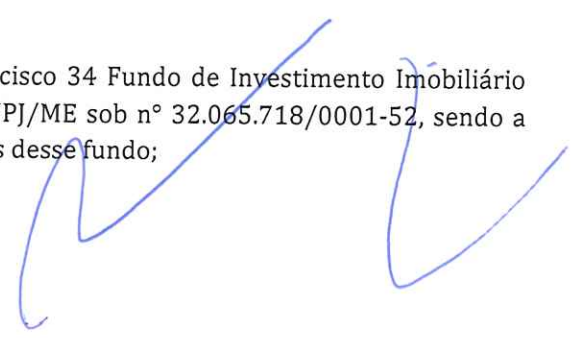
São Paulo, 20 de dezembro de 2021

A/C

Capitania Investimentos

SOLV REAL ESTATE DISTRESSED GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA., sociedade empresária, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.480.802/0001-32, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, nº 1.461, 10º andar, conjuntos 101, 102, 103 e 104 da Torre Sul do Centro Empresarial Mario Garnero, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, neste ato representada na forma do seu Contrato Social por seus administradores, vem, respeitosamente, perante V.Sas expor e, ao final, propor o que segue.

Considerando que:

- (i) O Empreendimento Edifício São Francisco ("Imóvel") está localizado no Largo de São Francisco de Paula, nº 34 e 34-A no centro da cidade do Rio de Janeiro, sendo objeto da matrícula nº 20.427 no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro;
 - (ii) A proprietária é a SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S.A ("SPE"), sendo certo que tal imóvel foi utilizado para integralização do capital social da SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S.A;
 - (iii) A SPE deliberou em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de agosto de 2014 ("AGE") a emissão de Debêntures Simples, não Conversível em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série única para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação da SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S.A;
 - (iv) As Debêntures são da espécie com garantia real, as quais consistem em: a) Alienação Fiduciária do Imóvel; b) Promessa de cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de locação do Imóvel; c) Alienação fiduciária da totalidade das ações da SPE São Francisco Empreendimentos Imobiliários S.A;
 - (v) Foram emitidas 5.120 (cinco mil, cento e vinte) Debêntures no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) cada, totalizando R\$ 51.200.000,00 (cinquenta e um milhões e duzentos mil reais) em aporte financeiro, os quais foram utilizados pela SPE principalmente para pagamento de gastos com as obras de *Retrofit* no Imóvel;
 - (vi) Conforme Cláusula IX, item 9.1.1 e 9.1.12 do Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debênture, ficou estabelecido que os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Debenturistas ("AGD"), convocada por Agente Fiduciário, pela SPE ou por Debenturistas que representem 60% (sessenta por cento) no mínimo das Debêntures, sendo certo que as deliberações serão aprovadas por Debenturistas que representem, no mínimo, a maioria das Debêntures em circulação;
 - (vii) O único titular das Debêntures emitidas é a São Francisco 34 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo de Investimento Imobiliário"), inscrita no CNPJ/ME sob nº 32.065.718/0001-52, sendo a Capitania Investimentos detentora de 51,53% das cotas desse fundo;
- 

- (viii) Em 13/10/2021, a SPE outorgou procuração pública ao Fundo de Investimento Imobiliário, dando poderes para transferência do Imóvel, a título de dação em pagamento do saldo devedor das Debêntures, não tendo até o momento o Fundo realizado a transferência da propriedade;
- (ix) A Solv tem interesse em adquirir o Imóvel ("Aquisição do Imóvel") e/ou as quotas do Fundo de Investimento Imobiliário ("FII")¹, finalizando a obra de *Retrofit* e, realizando inclusive, a mudança de uso.

Diante do quanto exposto, a Solv vem, respeitosamente, perante Vossas Senhorias fazer a presente manifestação de interesse e **Proposta**, em caráter não vinculante, realizada com base nas informações repassadas pela Capitânia investimentos, ainda sujeitas a reanálise e condições precedentes a serem previamente definidas, nos termos que seguem abaixo descritos.

1. Preço:

1.1 R\$ 4.250.000,00 (quatro milhões e duzentos e cinquenta mil reais) para **Aquisição do Imóvel**;

2. Condições de Pagamento:

2.1 R\$ 4.250.000,00 (quatro milhões e duzentos e cinquenta mil reais) a ser pago no momento do registro de incorporação no cartório de imóveis.

3. Condições:

3.1. Gerais:

3.1.1 O Imóvel deverá ser transferido livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e/ou pessoais judiciais e/ou extrajudiciais, inclusive Alienações Fiduciárias e Cessões de Direitos Creditório, bem como patologias estruturais, sendo certo que eventuais débitos de IPTU, TRC e Taxas Condominiais e o ITBI decorrente da aquisição serão suportados pelos compradores;

3.1.2 A compradora terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados a partir do aceite formal dessa proposta para a realização de *due diligence*.

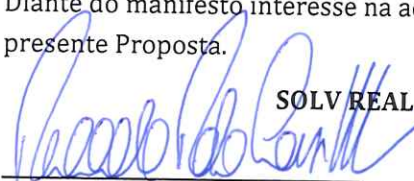
3.2. Suspensivas:

3.1.3 Realização de AGD para aprovação da proposta de aquisição do imóvel.

3.1.4 Decorrido o prazo de até 15 (quinze) dias após a conclusão do item 3.1.2, a compradora deverá notificar os vendedores indicando conclusão satisfatória da diligência.

Salienta-se que, não obstante o seu caráter não vinculante, a presente proposta tem validade de 20 (vinte) dias e a efetiva compra precederá de assinatura do Contrato específico com regulação de todos os pormenores e regulações das obrigações e direitos de ambas as partes.

Diante do manifesto interesse na aquisição do Imóvel, aguardamos um retorno de V.Sas para darmos seguimento na presente Proposta.


SOLV REAL ESTATE DISTRESSED GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA
