



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401

CNPJ/MF nº 12.804.013/0001-00

Proposta à Assembleia Geral Extraordinária

A **CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, na qualidade de administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 12.804.013/0001-00 (“Fundo”), convocou em 13 de julho de 2018 os cotistas (“Cotistas”) do Fundo para se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária, que será no dia 31 de julho de 2018, às 14h00 na Av. Dr. Nilo Peçanha nº 2825, conj. 1008, na Cidade de Porto Alegre/RS (“Assembleia”), a fim de examinar, discutir e deliberar acerca dos assuntos da pauta do dia como segue:

1. Análise e deliberação acerca da proposta de distribuição do saldo dos rendimentos declarados em 31 de dezembro de 2017.

A Administradora propõe a distribuição do saldo dos rendimentos declarados em 31/12/2017 no montante de R\$ 1.623.831,10, de acordo com o inciso V do artigo 45 do Regulamento do Fundo.

2. Análise e deliberação acerca do relatório da Incorporadora, sobre a conclusão da 2ª fase de construção do Empreendimento SC 401 SQUARE CORPORATE (“Empreendimento”) datado de 10 de junho de 2018.

O relatório da Incorporadora foi analisado e discutido pela Administradora que propõe a sua aprovação.

3. Análise e deliberação acerca da distribuição da totalidade do resultado referente ao período encerrado em 30 de junho de 2018.

A Administradora propõe a distribuição da totalidade do resultado declarados em 30 de junho de 2018 no montante de R\$ 17.295.033,11, de acordo com o inciso V do artigo 45 do Regulamento do Fundo.

4. Análise e deliberação acerca da proposta de retenção do saldo dos rendimentos líquidos declarados em 31 de dezembro de 2017 e em 30 de junho de 2018, para fins de aplicação nos ativos imobiliários do Empreendimento, com vistas à geração de lucros futuros.

A Administradora propõe a aprovação da proposta de retenção do saldo total dos rendimentos líquidos declarados em 31 de dezembro de 2017 e a retenção da totalidade dos rendimentos líquidos declarados em 30 de junho de 2018, para fins de aplicação nos ativos imobiliários do Empreendimento, com vistas à geração de lucros futuros.

5. Análise e deliberação acerca de autorização à Administradora, receber dos Cotistas, como integralização de cotas anteriormente subscritas, ao preço de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por cota, podendo ser compensado com a totalidade dos créditos dos próprios Cotistas, provenientes dos rendimentos retidos.

A Administradora propõe que seja aprovada pelos cotistas a integralização de 49.782 cotas anteriormente subscritas, ao preço de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por cota, podendo o valor ser compensado com os créditos dos próprios cotistas, provenientes de rendimentos retidos.

6. Análise e deliberação acerca da comercialização da loja nº 28, da Torre Jurere do Empreendimento, à Cotista, seu preço e condições, convalidando Contrato de Promessa de Compra e Venda de 25 de janeiro de 2017 e autorizando a substituição da referida loja por conjuntos comerciais da Torre Jurere A, através de Aditivo ao Contrato, mantidas as demais condições.



A Administradora propõe que sejam convalidados os atos praticados pela Incorporadora em 25 de janeiro de 2017 em operação realizada com Cotista e que seja autorizada a substituição da referida loja por conjuntos comerciais da Torre Jurere A, através de Aditivo ao Contrato de promessa de compra e venda, mantidas as demais condições, por tratar-se de operação comercialmente benéfica ao Fundo.

7. Análise e deliberação acerca de autorização para poder flexibilizar os prazos para recebimento dos aluguéis das lojas do Empreendimento, durante o período de maturação, convalidando atos praticados.

A Administradora propõe que sejam convalidados os atos praticados pela RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ nº 07.231.706/0001-03, flexibilizando os prazos para recebimento dos aluguéis das lojas, durante o período de maturação do Empreendimento, por entender necessários diante do atual momento econômico.

8. Análise e deliberação acerca do incremento à taxa de administração da Administradora, por serviços adicionais e suplementares, referente ao período de obra do Empreendimento, a partir de 01 de setembro de 2014, conforme proposta apresentada em 05 de setembro de 2014.

A Administradora em 29 de agosto de 2014 rescindiu o contrato firmado com a Cacupe SC 401 Construção Imobiliária Ltda., CNPJ nº 14.615.114/0001-50 que pretendia uma majoração da sua remuneração no contrato de empreitada global firmado em 01 de outubro de 2012. Diante disso o Fundo aprovou a contratação da RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ nº 07.231.706/0001-03 para prestação de serviços de construção civil por administração, passando o Fundo à condição de contratante de todos os serviços, materiais e outros necessários, até a conclusão da obra. Em 05 de setembro de 2014 a Administradora entregou à cotista do Fundo proposta de majoração de sua remuneração pelo serviço de administração do Fundo, por aumento do escopo, de trabalho e dos riscos envolvidos, sem ter recebido por esse serviço, apesar de ter cumprido integralmente com o solicitado. A Administradora propõe que esta dívida seja equacionada no prazo de até 90 (noventa) dias.

9. Análise e deliberação acerca de autorização para que se promova a avaliação do patrimônio líquido do Fundo, na data-base de 30 de junho de 2018, aprovando as propostas de honorários apresentadas pela Administradora, avaliadores de imóveis, assessoria contábil e assessoria jurídica.

Atendendo solicitação de cotistas para que se promova a avaliação do patrimônio líquido do Fundo na data-base de 30 de junho de 2018, com vistas ao investimento proposto no item 10 da Ordem do Dia, a (i) Administradora, (ii) as empresas especializadas em avaliação de imóveis, (iii) assessoria contábil e (iv) assessoria jurídica, apresentaram propostas de honorários. A Administradora propõe que os honorários sejam aprovados.

10. Análise e deliberação acerca de investimento para obtenção de renda recebendo por integralização, imóveis de propriedade de Cotistas no mall W TOWER em Caxias do Sul – RS, aprovando o laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, definindo e atribuindo o valor da integralização, o preço por cota e autorizando a Administradora a entregar aos cotistas, as correspondentes cotas do Fundo.

A Administradora apresentará proposta de investimento, para obtenção de renda, recebendo por integralização imóveis de propriedade de Cotistas no mall W TOWER em Caxias do Sul – RS. A Administradora propõe a aprovação do laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, o preço pelo qual o imóvel será integralizado e o preço por cota do Fundo, sejam definidos na Assembleia, quando todas as informações estarão disponíveis.



11. Análise e deliberação acerca do parecer do Dr. Fernando Smith, sobre a natureza jurídica da propriedade imobiliária das vagas de estacionamento do Empreendimento e sobre os direitos reais de uso concedidos. Autorizar à Administradora a proceder aos ajustes necessários nas demonstrações contábeis do Fundo.

A Administradora propõe que o parecer do Dr. Fernando Smith sobre a natureza jurídica da propriedade imobiliária das vagas de estacionamento do Empreendimento e sobre os direitos de uso reais concedidos, seja aprovado e autorizar a Administradora a proceder aos eventuais ajustes necessários nas demonstrações contábeis do Fundo.

12. Análise e deliberação acerca de comercialização dos conjuntos comerciais para a RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ nº 07.231.706/0001-03, seu preço e condições, admitida a compensação com créditos decorrentes de serviços de construção civil por administração, prestados ao Fundo.

A Administradora propõe que seja aprovada a comercialização, nas mesmas condições comerciais recentemente praticadas pela Incorporadora.

13. Análise e deliberação acerca de comercialização dos conjuntos comerciais nº 231 e 233 da Torre Jurere B, à Liber Administradora de Imóveis Ltda. – EPP, CNPJ nº 24.262.168/0001-33, seu preço e condições.

A Administradora propõe que seja aprovada a comercialização dos conjuntos comerciais nº 231 e 233 da Torre Jurere B, à Liber Administradora de Imóveis Ltda. – EPP, nas mesmas condições comerciais recentemente praticadas pela Incorporadora.

14. Análise e deliberação acerca de comercialização do conjunto comercial nº 238 da Torre Campeche A, à Jardins Arquitetura e Engenharia S/S, CNPJ nº 03.437.868/0001-41, seu preço e condições.

A Administradora propõe que seja aprovada a comercialização do conjunto comercial nº 238 da Torre Campeche A, à Jardins Arquitetura e Engenharia S/S, nas mesmas condições comerciais recentemente praticadas pela Incorporadora.

Os documentos encontram-se a disposição na sede da Administradora na Rua Dr. José Montauray, 139 – 7º andar – Centro Histórico – Porto Alegre – RS, onde poderão ser examinados.

Porto Alegre, 13 de julho de 2018.

Atenciosamente,

CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.
Administradora