

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401
CNPJ/MF nº 12.804.013/0001-00

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 31 DE JULHO DE 2018

I. DATA, HORA E LOCAL: 31 de julho de 2018, às 14:00 horas, na Av. Dr. Nilo Peçanha nº 2825, conj. 1008, Porto Alegre/RS.

II. CONVOCAÇÃO: Edital de Convocação enviado por carta registrada (AR), postada em 13/07/2018, e por e-mail (endereço eletrônico), também em 13/07/2018, ambos enviados a todos os cotistas.

III. PRESENCAS: Compareceram os Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 "FUNDO", conforme assinatura na lista de presenças. Presente, ainda, a Instituição Administradora do FUNDO, Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda., representada por seu diretor, Ede Antônio Gasperin.

IV. COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA: Presidente: Luciano Bocorny Correa. Secretário: Claudete Angela Balen.

V. ORDEM DO DIA:

1. Análise e deliberação acerca da proposta de distribuição do saldo dos rendimentos declarados em 31 de dezembro de 2017.
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.
3. Análise e deliberação acerca da distribuição da totalidade do resultado referente ao período encerrado em 30 de junho de 2018.
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.
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.
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.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401
CNPJ/MF nº 12.804.013/0001-00

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 31 DE JULHO DE 2018

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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
15. Comunicar aos Cotistas da exigência da B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão, da necessidade das cotas do Fundo passarem efetivamente a negociar nos seus mercados até 31 de dezembro de 2018.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401
CNPJ/MF nº 12.804.013/0001-00

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 31 DE JULHO DE 2018

16. Autorização para que a Administradora tome todas as medidas necessárias ao cumprimento das deliberações da Assembleia Geral; e

17. Outros assuntos de interesse geral dos Cotistas.

VI. DELIBERAÇÃO: O Sr. Presidente declarou instalada a Assembléia e, por voto dos cotistas do FUNDO, sem quaisquer restrições, foram deliberados os temas abaixo nominados:

Item 1) da Ordem do Dia: Os cotistas, por unanimidade, aprovaram 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 e conforme planilha em anexo – ANEXO I.

Item 2) da Ordem do Dia: Os cotistas, por unanimidade, aprovaram o 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, conforme relatório em anexo – ANEXO II.

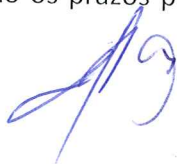
Item 3) da Ordem do Dia: Os cotistas, por unanimidade, aprovaram a distribuição da totalidade do resultado declarados em 30 de junho de 2018 no montante de R\$ 17.295.033,11, de acordo com o inciso V do artigo 45 do Regulamento do Fundo e conforme planilha em anexo – ANEXO I.

Item 4) da Ordem do Dia: Os cotistas, por unanimidade, aprovaram a proposta da Administradora 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, e conforme planilha em anexo – ANEXO I.

Item 5) da Ordem do Dia: Os cotistas, por unanimidade, aprovaram a integralização de 49.782 cotas anteriormente subscritas, ao preço de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por cota, e autorizaram a compensação dos créditos dos próprios cotistas, provenientes de rendimentos retidos, conforme deliberado no item “4” acima.

Item 6) da Ordem do Dia: Os cotistas, por unanimidade, aprovaram a convalidação dos atos praticados pela Incorporadora, em operação de comercialização da loja nº 28, da Torre Jurerê, do Empreendimento, a Cotista, preço e condições, conforme Contrato de Promessa de Compra e Venda, datado de 25 de janeiro de 2017, e, neste ato, autorizando a substituição da referida loja por conjuntos comerciais da Torre Jurere A, através de Aditivo ao Contrato, mantidas as demais condições.

Item 7) da Ordem do Dia: Os cotistas, por unanimidade, aprovaram a convalidação 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,



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401
CNPJ/MF nº 12.804.013/0001-00

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 31 DE JULHO DE 2018

durante o período de maturação do Empreendimento, diante do atual momento econômico.

Item 8) da Ordem do Dia: Os cotistas solicitaram que o pedido de 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, seja negociado entre a Incorporadora e Administradora, e submetido à nova consulta/aprovação dos cotistas por e-mail em um prazo de até 90 dias contados desta data.

Item 9) da Ordem do Dia: Os cotistas, por unanimidade, aprovaram as propostas apresentadas pela empresa especializada em avaliação de imóveis (R\$ 3.000,00), assessoria contábil (R\$ 3.800,00), auditoria (R\$ 4.388,00) e assessoria jurídica (R\$ 26.000,00). O valor proposto pela Administradora (R\$ 25.000,00) deverá ser ajustado/negociado em conjunto com o item "8" acima.

Item 10) da Ordem do Dia: Os cotistas, por unanimidade, aprovaram os dois laudos de avaliação elaborado pela empresa ENGEBÊ – Empresa Brasileira de Engenharia Econômica Ltda.: (a) Laudo de Avaliação de 20 (vinte) lojas comerciais, 36 (trinta e seis) conjuntos comerciais, 452 (quatrocentos e cinquenta e duas) vagas de estacionamento, 50% (cinquenta por cento) de um terreno urbano lindeiro, situados na SC 401, km 05 - Empreendimento SC401 Square Corporate - Florianópolis/SC, no valor global de avaliação, conforme Laudo de Avaliação em anexo – ANEXO III; e (b) Laudo de Avaliação das Lojas Comerciais Térreas 01, 02, 03, 04, 07, 08, 09, 10, 11, lojas no mezanino 13 e 14, bem como 100 vagas no estacionamento rotativo situados no mall W TOWER, na Rua Alfredo Chaves, 1208, bairro Exposição – Caxias do Sul, no valor global de avaliação, conforme Laudo de Avaliação em anexo – ANEXO IV.

Os cotistas aprovaram o conceito de recebimento, pelo Fundo, do ativo mall W TOWER, na Rua Alfredo Chaves, 1208, bairro Exposição – Caxias do Sul, acima referido, bem como o conceito de ajuste de participações definidos na "PLANILHA DE EQUALIZAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES CONTEMPLANDO OS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE 30/JUNHO/2018", que deverá ser atualizado de acordo com as novas cotas integralizadas por força do item "5" acima, e, ainda, autorizaram que a Administradora elabore proposta de investimento, para obtenção de renda, recebendo, por integralização de cotas, os imóveis de propriedade de Cotistas no mall W TOWER em Caxias do Sul – RS e referidos na alínea "(b)" acima, devendo o preço pelo qual tal imóvel será integralizado e o preço por cota do Fundo, sejam definidos em próxima Assembleia a ser convocada, quando todas as informações estarão disponíveis.

Item 11) da Ordem do Dia: Os cotistas, por unanimidade, autorizaram a Administradora a proceder aos eventuais ajustes necessários nas demonstrações contábeis do Fundo, aprovando parecer jurídico acerca da natureza jurídica da propriedade imobiliária das vagas de estacionamento do Empreendimento e sobre os direitos de uso reais concedidos.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401
CNPJ/MF nº 12.804.013/0001-00

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 31 DE JULHO DE 2018

Item 12) da Ordem do Dia: Os cotistas, por unanimidade, aprovaram a comercialização de imóveis do Fundo à empresa RL Administração e Gestão de Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ nº 07.231.706/0001-03, nas mesmas condições comerciais recentemente praticadas pela Incorporadora (preço médio no ano de 2018, descontada a comissão de corretagem de 5%), admitida a compensação com créditos decorrentes de serviços de construção civil por administração, prestados ao Fundo.

Item 13) da Ordem do Dia: Os cotistas, por unanimidade, aprovaram a comercialização dos conjuntos comerciais nº 231 e 233 da Torre Jurere B, à empresa Liber Administradora de Imóveis Ltda. – EPP, pelo valor de R\$ 804.650,00, posse no ato e pagamento em uma parcela única em 24 meses.

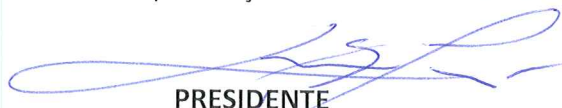
Item 14) da Ordem do Dia: Os cotistas, por unanimidade, aprovaram a comercialização do conjunto comercial nº 238 da Torre Campeche A, à Jardins Arquitetura e Engenharia S/S, pelo valor de R\$ 573.000,00, posse no ato e no seguinte fluxo de pagamento: 10 meses de carência e pagamento em 20 parcelas mensais a partir de junho de 2019.

Item 15) da Ordem do Dia: Comunicado aos Cotistas da exigência da B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão, da necessidade das cotas do Fundo passarem efetivamente a negociar nos seus mercados até 31 de dezembro de 2018.

Item 16) da Ordem do Dia: Os cotistas, por unanimidade, aprovaram que a Administradora tome todas as medidas necessárias ao cumprimento das deliberações da Assembleia Geral; e

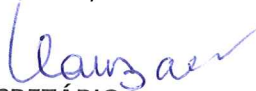
Item 17) da Ordem do Dia: Assuntos Gerais: nada foi tratado.

VII. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Presidente, deu por encerrados os trabalhos, sendo lavrada esta ata, que foi lida e assinada por mim e pelo Presidente, que, achando-a conforme, autorizou sua publicação com omissão das assinaturas.



PRESIDENTE

Luciano Bocorny Correa



SECRETÁRIO

Claudete Angela Balen