

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401

CNPJ Nº 12.804.013/0001-00

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

CNPJ Nº 92.858.380/0001-18

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM
31 DE MAIO DE 2020**



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Cotistas e ao Administrador do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401
(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda)
Porto Alegre - RS

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de maio de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401** em 31 de maio de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Estoques

O saldo de estoques em 31 de maio de 2020 é de R\$ 5.233 mil, de prédios construídos.

Dada a natureza das operações do Fundo, os valores registrados nos estoques durante o exercício, incluindo a apuração dos custos, são relevantes, sendo necessário o aprofundamento na avaliação sobre a mensuração e consequente registro do custo. Eventuais equívocos podem ocasionar grandes alterações na apuração do resultado.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

- Verificação da natureza nos lançamentos ocorridos durante o exercício, confrontando entradas e saídas dos estoques, com a documentação suporte.
- Verificação do custo por aquisição, bem como do reconhecimento do custo dos imóveis vendidos.

Propriedades para Investimento

O Fundo de Investimento possui propriedades para investimento na data-base 31/05/2020. O valor justo é estipulado com base no desempenho histórico, consoante as condições de mercado, elaborado por avaliadores contratados pela Administração do Fundo de Investimento.

As análises deste assunto são consideradas relevantes por nossa auditoria, devido aos montantes envolvidos no ativo, patrimônio líquido e resultado, bem como à complexidade na avaliação das propriedades.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

- Análise do laudo de avaliação dos imóveis, tendo como foco as premissas utilizadas e a razoabilidade dos cálculos.
- Verificação da natureza nos lançamentos ocorridos durante o exercício, confrontando com a documentação suporte.
- Avaliação das informações divulgadas nas demonstrações financeiras.

Receitas

As receitas são provenientes das vendas dos imóveis e aluguéis, além de aplicações financeiras. A venda de imóveis é reconhecida quando a venda é efetivada, independente do momento da entrega; já os aluguéis são reconhecidos mensalmente, conforme previsão estipulada em contrato.

Consideramos esse assunto relevante, devido aos altos valores atrelados, bem como à necessidade de controles internos requeridos para a correta mensuração das receitas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

- Entendimento sobre a metodologia de registro das receitas.
- Análise amostral, com base no razão contábil e extratos bancários;
- Contratos assinados no período.
- Análise dos saldos relacionados, considerando a expectativa baseada no nosso conhecimento histórico do Fundo.



Outros Assuntos

Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, as demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas para o período de 1 de janeiro de 2020 a 31 de maio de 2020, em comparação com o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, em razão da transferência de administração do Fundo.

Responsabilidade da Administração e da Governança pelas Demonstrações Contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.



Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 22 de Julho de 2020.


GERD FOERSTER
Contador CRC-S-SP 51.931

CONFIDOR AUDITORES ASSOCIADOS
CRCRS 2.209/T/SP/F/RS

Member of



Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
CNPJ 12.804.013/0001-00

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)
CNPJ 92.858.380/0001-18

Balancos patrimoniais em 31 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais)

Ativo	NOTAS	31/05/2020	% PL	31/12/2019	% PL	Passivo	NOTAS	31/05/2020	% PL	31/12/2019
Circulante		21.093	8,34	21.845	8,68	Circulante		17.070	6,74	19.800
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	1.762	0,70	1.875	0,75	Fornecedores de materiais e serviços		3.444	1,36	4.391
Estoques - imóveis concluídos	5	5.233	2,07	4.425	1,76	Taxa de Administração a Pagar	13.b	5	-	41
Contas a receber de clientes - aluguéis	7	629	0,25	637	0,25	Adiantamento de Clientes	14	11.538	4,56	11.892
Promitentes compradores de imóveis	10	10.279	4,06	10.885	4,33	Obrigações Fiscais e Previd. a recolher		-	-	1
Impostos a compensar		4	-	-	-	Outras contas a pagar		2.082	0,82	2.300
Outros Créditos		26	0,01	33	0,01	Distribuição de resultados a pagar	12	1	-	1.175
Despesas a apropriar	8	3.160	1,25	3.990	1,59			1.618	0,63	910
Não Circulante		250.784	99,05	250.448	99,55	Não Circulante				
Depositos judiciais		952	0,38	770	0,31	Provisão para contingências	25	620	0,24	620
Investimentos	9.c	249.832	98,67	249.678	99,24	Outras contas a pagar		998	0,39	290
Propriedades para investimentos						Total do passivo		18.688	7,37	20.710
Imóveis concluídos	9.a	247.985	97,94	247.831	98,51	Patrimônio líquido		253.189	100,00	251.583
Terrenos	9.b	1.847	0,73	1.847	0,73	Cotas integralizadas	11.b	156.596	61,85	155.444
						Lucro acumulado		96.593	38,15	96.139
Total do ativo		<u>271.877</u>	107,38	<u>272.293</u>	108,23	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>271.877</u>	107,38	<u>272.293</u>

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
CNPJ 12.804.013/0001-00

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)
CNPJ 92.858.380/0001-18

Demonstração do resultado em 31 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais)

	<u>NOTAS</u>	<u>31/05/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	7	1.607	3.077
Despesas de manutenção de propriedades para investimento		(47)	(192)
Outras despesas com propriedades para investimento		(689)	(1.203)
Resultado por ajuste a valor justo	9.c	-	21.066
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>871</u>	<u>22.748</u>
Resultado líquido de Imóveis em estoques			
Receita de Venda de imóveis	10	1.150	8.980
Custo de imóveis vendidos	5	(714)	(6.214)
Multas com por atraso de entrega de unidades vendidas	6	-	(48)
Despesas com imóveis em estoque		<u>(135)</u>	<u>(573)</u>
Resultado líquido de imóveis em estoque		<u>301</u>	<u>2.145</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias			
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida		655	1.349
Outras receitas/despesas			
Despesa com taxa de administração	13.b	(256)	(622)
Serviços de terceiros	15	(927)	(482)
Despesas administrativas	16	(70)	(357)
Despesas tributárias	17	(21)	(192)
Despesas financeiras		(99)	(297)
Reversões de provisões		-	378
Lucro (prejuízo) líquido do período		<u>454</u>	<u>24.670</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>156.596</u>	<u>155.444</u>
Lucro (prejuízo) Por cota - R\$		<u>2,90</u>	<u>158,71</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
CNPJ 12.804.013/0001-00

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)
CNPJ 92.858.380/0001-18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em 31 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucro (prejuízo) acumulado	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>127.800</u>	<u>73.507</u>	<u>201.307</u>
Integralização de cotas	27.644	-	27.644
Lucro do exercício	-	24.670	24.670
Lucros distribuídos no exercício		(2.038)	(2.038)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>155.444</u>	<u>96.139</u>	<u>251.583</u>
Integralização de cotas	1.152	-	1.152
Lucro do período	-	454	454
Saldo em 31 de maio de 2020	<u>156.596</u>	<u>96.593</u>	<u>253.189</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401

CNPJ 12.804.013/0001-00

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

CNPJ 92.858.380/0001-18

Demonstração do fluxo de caixa em 31 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de reais)

	<u>NOTAS</u>	<u>31/05/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento por venda de imóveis em estoque	10	1.756	8.252
Pagamento de custos dos imóveis em estoque vendidos	5	(714)	(6.213)
Recebimento de aluguéis		1.620	2.631
Recebimento de receitas financeiras		9	30
Pagamento de tributos		(20)	(192)
Pagamento da taxa de administração		(292)	(626)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(1.152)	(1.131)
Pagamento de despesas administrativas		(144)	(605)
Caixa líquido das atividades operacionais		1.063	2.146
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Pagamento de custos de obras de bens destinados à venda		(1.872)	(2.378)
Aquisições de propriedades para investimento		(257)	(27.567)
Recebimento de custo de venda de imóveis em estoque		714	6.213
Caixa líquido das atividades investimentos		(1.415)	(23.732)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Recebimento por integralização de cotas		1.152	26.841
Recebimento (devolução) adiantamento de clientes		(354)	(3.182)
Pagamento de distribuição de resultados	12	(1.174)	(864)
Recebimentos de outros valores		615	174
Caixa líquido das atividades financiamentos		239	22.969
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa		(113)	1.383
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício		1.875	492
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício		1.762	1.875

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 (“Fundo”) foi constituído em 25 de outubro de 2010 sob a forma de condomínio fechado, em cotas escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais do seu patrimônio, com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas operações em 1º de maio de 2012.

O fundo é destinado exclusivamente à aplicação de recursos por investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da instrução CVM 409, de 18 de agosto de 2004 e suas alterações (“ICVM 409”), que tenham como horizonte de investimento o longo prazo e queiram participar de empreendimentos imobiliários de acordo com o perfil do Fundo, definidos pelo regulamento em vigor.

O objetivo do fundo é a obtenção de ganho de capital e a geração de renda a seus cotistas, mediante a construção e posterior exploração de um centro comercial localizado na Rodovia SC 401, em Florianópolis, Santa Catarina, constituído de unidades comerciais e área para lojas e vagas de estacionamento destinados à venda e para locação e arrendamento (“Empreendimento”), este que foi concluído durante o primeiro semestre do ano de 2018; aplicação de recursos em cotas de lucros de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, sem prejuízo da cessão a terceiros por 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.

2. Base de preparação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis de 31 de maio de 2020 foram preparadas especialmente por motivo de transferência da atual Administradora para a nova Administradora a BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.. CNPJ 44.077.014/0001-89, com sua sede na Cidade de São Paulo – SP, na Avenida das Nações Unidas, nº 11857 Conjunto 111 – 11º Andar, Brooklin Paulista, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 23 de março de 2020.

As demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei 6.404/76), os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) especialmente as disposições contidas na Instrução CVM 516/11 especificamente aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

As demonstrações contábeis em 31 de maio de 2020 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de junho de 2020.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistos de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações estão incluídas na nota explicativa dos imóveis.

3. Resumo das principais políticas contábeis

a. Ativos e passivos financeiros

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data da negociação.

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transição.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

c. Estoques

Reconhecimento e mensuração:

São os imóveis e terrenos adquiridos ou construídos para fins de comercialização e são mensurados pelo custo de aquisição ou construção, mais todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

O custo de construção inclui todos os gastos que são diretamente atribuíveis à construção do ativo, bem como os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como:

- Custo de materiais e mão de obra direta;
- Reformas;

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

- Gastos com engenharia;
- Projetos de arquitetura; e
- Quaisquer outros custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de vender na forma pretendida pelo Fundo.

d. Outros ativos e passivos circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

e. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrer independente de recebimento ou pagamento.

f. Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do período.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/05/2020	31/12/2019
Aplicação Bradesco - FI Refer. DI Special	1.651	1.837
BTG Pactual Hedge FIM	111	38
Total	1.762	1.875

(a) Aplicações financeiras não imobiliárias, no montante de R\$ 1.762 (R\$ 1.875 em 31/12/2019), estão compostas por cotas do Banco Bradesco FI Referenciado DI Special, não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária) e BTG Pactual Hedge FIM. A rentabilidade do fundo é determinada pelo rendimento em títulos e valores mobiliários investidos e referem-se a títulos de emissão de instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos federais.

5. Estoques – Imóveis concluídos

Após a conclusão do Empreendimento foram comercializadas diversas unidades restando, em 31 de maio de 2020, as unidades que compõem as torres abaixo:

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	31/05/2020	31/12/2019
Campeche Torre A	1.652	1.452
Lagoa Torre A	-	260
Lagoa Torre B	530	530
Jurere - Torre A	803	803
Jurere - Torre B	2.248	1.380
Total	5.233	4.425

Durante o período de 31 de dezembro de 2019 e 31 de maio de 2020 foram as seguintes movimentações dos estoques de imóveis para venda:

	31/05/2020	31/12/2019
Saldo anterior	4.425	10.639
Imóveis para venda - devoluções por distrato	1.522	-
Custo das unidades vendidas no exercício	(714)	(6.214)
Saldo final	5.233	4.425

6. Multas por atraso de entrega de unidades vendidas

Durante o exercício de 2019 o Fundo entregou algumas unidades vendidas em descumprimento aos prazos estabelecidos nos respectivos Contratos de Venda e Compra, havendo multas contratuais que totalizaram R\$ 48.

7. Contas a receber de alugueis

Descrição	31/05/2020	31/12/2019
Alugueis a Receber	203	304
Alugueis a receber - em atraso	323	229
Alugueis a receber - confissão de dívida	103	104
Total	629	637

Em 31 de maio de 2020 foi reconhecido a título de receita de alugueis o montante de R\$ 1.607 (R\$ 3.077 em 31 de dezembro de 2019).

8. Despesas a Apropriar

Descrição	31/05/2020	31/12/2019
Despesas com IPTU a apropriar	-	2
Despesas com taxa CVM a apropriar	3	-
Despesas com B3 a apropriar	6	-
Serviços de Pós-Obra a apropriar (a)	3.151	3.988
Total	3.160	3.990

(a) Em 06 de Novembro de 2019 foi celebrado o Contrato de Prestação de Serviços de Pós-Obra entre o Fundo e a RL Administração, que tem por objetivo a gestão e administração de materiais e da assistência técnica dos serviços de custeio e reparação de eventuais vícios ou defeitos de construção. O Fundo pagará à RL o valor total de R\$ 4.224, correspondente a 2% sobre o custo corrigido de construção da obra no valor de R\$ 211.194, valor este que será pago em até 05 anos a contar da data do presente contrato, em parcelas mensais, limitado ao valor de R\$ 200.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

9. Propriedades para Investimentos

a. Prédios concluídos

	31/05/2020		
	Custo de Construção	Ajuste a valor justo	Valor ajustado
Vagas de estacionamento SC 401	50.203	(8.577)	41.626
Lojas SC 401	60.267	84.842	145.109
Conjuntos comerciais SC 401	12.300	8.904	21.204
Lojas W Tower	26.839	13.207	40.046
Total	149.609	98.376	247.985

	31/12/2019		
	Custo de Construção	Ajuste a valor justo	Valor ajustado
Vagas de estacionamento SC 401	50.203	(8.577)	41.626
Lojas SC 401	60.113	84.842	144.955
Conjuntos comerciais SC 401	12.300	8.904	21.204
Lojas e vagas de estacionamento W Tower	26.839	13.207	40.046
Total	149.455	98.376	247.831

O empreendimento localizado na Rodovia SC 401, em Florianópolis, Santa Catarina está composto por 41 conjuntos, 20 lojas e 562 unidades de vagas de estacionamento rotativo. Estes foram reconhecidos em propriedades para investimentos após a conclusão da obra no segundo semestre de 2018.

Em 14 de junho de 2019 foram adquiridas 11 lojas e 100 vagas no estacionamento rotativo do empreendimento W Tower, localizado na Rua Alfredo Chaves, 1208 – Caxias do Sul - RS, pelo valor de R\$ 26.839, através da Escritura Publica de Transferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas nº 210562, avaliado a valor justo em 31 de dezembro de 2019 por R\$ 40.046.

b. Terrenos

No exercício de 2017, foi adquirido 50% da fração ideal de 1.578,48m² de um terreno localizado na Rodovia SC 401, matrícula nº 44.607, pelo valor de R\$ 488, através do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda da GCR Participações Imobiliárias, avaliado a valor justo em 31 de dezembro de 2019 por R\$ 1.847.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

c. Movimentação das propriedades para investimento:

Movimentação:	31/05/2020	31/12/2019
Saldo inicial	249.678	200.902
Custos de construção - lojas	154	871
Aquisições	-	26.839
Ajuste valor justo	-	21.066
	249.832	249.678

10. Promitentes compradores de imóveis

O Fundo realizou vendas de imóveis no montante de R\$ 1.150 (R\$ 8.980 em 31 de dezembro de 2019), com as seguintes movimentações até 31 de maio de 2020:

	31/05/2020	31/12/2019
Saldo anterior	10.885	10.157
Receita bruta de venda no exercício	1.150	8.980
Recebimentos no exercício	(1.756)	(8.252)
Saldo a receber de clientes	10.279	10.885

11. Patrimônio líquido

a. Cotas subscritas

Na AGE de 30 de agosto de 2011, foi aprovada a 1ª emissão de série única, de 30.000 (trinta mil) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, perfazendo o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

Na AGE de 19 de novembro de 2012, foi aprovada a 2ª emissão, de 140.000 (cento e quarenta mil) cotas no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, divididas em 14 (quatorze) séries de 10.000 (dez mil) cotas cada, totalizando R\$ 10.000.000,00 (Dez milhões de reais) por série, perfazendo o montante de R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais).

Descrição	Quantidade de Cotas Subscritas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª Emissão	30.000	1,000	30.000
2ª Emissão	140.000	1,000	140.000
	170.000		170.000

b. Cotas integralizadas

Em 31 de maio de 2020, o saldo de cotas integralizadas é de 156.596 (cento e cinquenta e seis mil, quinhentos e noventa e seis) cotas, (155.444 – cento e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e quatro cotas em 31 de dezembro de 2019) todas com valor nominal de R\$ 1.

12. Política de distribuição de rendimentos

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/1999, onde o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Os rendimentos e ganhos de capitais auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento exceto quanto aos cotistas que atenderem às condições previstas na letra “b”, itens *i, ii e iii* descritas na nota 18.

Em 31 de maio de 2020, o saldo a pagar de distribuição de resultados aos cotistas pode ser demonstrado:

	31/05/2020	31/12/2019
Resultado em regime de caixa	1.063	2.146
Mínimo a ser distribuído - 95%	1.010	2.038
Saldo anterior de lucros a distribuir	1.175	-
Lucro distribuído no exercício	-	2.038
Valor pago neste exercício	(1.174)	(863)
Distribuição de resultados a pagar	<u>1</u>	<u>1.175</u>

Como definido no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015, item 2, inciso (iii), os cotistas poderão deliberar em assembleia, mediante aprovação da maioria das cotas presentes, o não recebimento da totalidade ou parcela dos rendimentos automaticamente declarados nos termos do art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e calculados com base no referido Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social.

13. Remuneração da administração

a. Taxa de administração

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária datada de 18 de dezembro de 2017 e posteriormente atualizada em 30 de abril de 2019, foi aprovado o Regulamento Consolidado e atualizado do Fundo que define, em seu Artigo 27º, que a taxa de administração do Fundo será paga à Administradora conforme descrito:

- I. No período de construção e incorporação imobiliária do EMPREENDIMENTO (período estimado) – por mês, com reajuste anual pelo IGPM a partir da data base:
 - (a) 1º ano - R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais);
 - (b) 2º ano - R\$ 30.000,00 (trinta mil reais);
 - (c) 3º ano - R\$ 32.500,00 (trinta e dois mil e quinhentos reais);
 - (d) 4º ano - R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).
- II. No período de distribuição de renda (após a conclusão física e incorporação imobiliária do EMPREENDIMENTO) - variável com reajuste anual pelo IGP-M, conforme tabela abaixo:
 - (a) 0,30% a.a. - calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);
 - (b) 0,275% a.a. - calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido que exceder R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(c) 0,25% a.a. - calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido que exceder R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); e

(d) Taxa de administração mínima de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês.

III – a partir da competência 01 de janeiro de 2020 passará a vigorar uma taxa de administração variável de 0,22% (vinte e dois centésimos por cento) sobre o Patrimônio do Fundo, com um mínimo de R\$30.000,00 (trinta mil reais), por mês, corrigidos anualmente pelo IGP-M, com data base de 01 de janeiro de 2019. Exclusivamente para o ano de 2019 (competência) vigorará a taxa de administração de R\$30.000,00 (trinta mil reais) por mês. Adicionalmente será incluída à taxa de administração acima os valores contratados com as empresas prestadoras de serviços de contabilidade e escrituração de cotas, conforme contratos celebrados, cujas cópias encontram-se disponíveis na sede da ADMINISTRADORA.

IV - Caso o Fundo venha a integrar o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), a taxa de administração do Fundo será paga à Administradora no percentual de 0,22% (vinte e dois centésimos por cento) ao ano, calculado: sobre o valor do mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, sendo que este valor deverá corresponder a, no mínimo, ao montante de R\$30.000,00 (trinta ml reais) por mês, atualizado anualmente pela variação do IGP-M, tendo como data base 01 de janeiro de 2019. Exclusivamente para o ano de 2019 a taxa de administração será de R\$30.000,00 (trinta mil reais) por mês.

De acordo com o previsto no parágrafo 1.º do Artigo 27 do Regulamento do Fundo, a taxa de administração será calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5.º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Conforme parágrafo 2.º do artigo 27 do regulamento do Fundo, além dos valores definidos como Taxa de Administração serão computados os valores devidos às empresas prestadoras de serviços de escrituração de cotas, de contabilidade e de gestão de carteiras.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo a prestadores de serviços contratados.

O Fundo não cobra, dos cotistas, taxa de performance.

b. Pagamento da Taxa de Administração:

O valor total da taxa de administração do período de 2020, conforme definido no artigo 27 do regulamento do Fundo, é composta pelos seguintes valores:

Descrição	31/05/2020	31/12/2019
Taxa de administração	(70)	(162)
Taxa de gestão	(162)	(378)
Taxa de Escrituração	-	(20)
Honorários da contabilidade	(24)	(62)
	<u>(256)</u>	<u>(622)</u>

Percentual em relação do patrimônio líquido médio 0,10% 0,12%

O saldo a pagar à Administradora, a título de Taxa de Administração, em 31 de maio de 2020, era de R\$ 5 (R\$ 41 em 2019).

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

14. Adiantamento de clientes

Durante o período de 2020, o fundo recebeu adiantamentos de seus clientes por conta de aquisição de unidades imobiliárias em construção a entregar. No mesmo período, foram formalizadas as entregas de unidades concluídas, mediante posse definitiva aos respectivos compradores, sendo os valores recebidos como adiantamento transferido para liquidação parcial ou total das unidades entregues, como demonstrado:

	31/05/2020	31/12/2019
Posição no início do exercício	11.892	15.075
Adiantamentos de clientes recebidos no exercício	97	2.735
Valores transferidos para contas de clientes compradores de imóveis	(451)	(5.918)
Posição no final em 31/05/2020	<u>11.538</u>	<u>11.892</u>

15. Serviços de terceiros

Descrição	31/05/2020	31/12/2019
Honorários Advocatícios	(6)	(84)
Honorários Auditoria	-	(12)
Honorários pessoas jurídicas	(893)	(340)
Taxa de fiscalização CVM	(15)	(37)
Taxa B3	(4)	(9)
Taxa de escrituração de cotas	(9)	-
Total	<u>(927)</u>	<u>(482)</u>

16. Despesas administrativas

Descrição	31/05/2020	31/12/2019
Condomínio	(58)	(272)
Condução, Transporte e Correios	-	(1)
Correios	(1)	(3)
Despesas bancárias	(1)	(6)
Despesas Legais e Judiciais	(6)	(49)
Energia Elétrica	(1)	-
Manutenção e reforma	(2)	(5)
Despesas com reuniões/eventos	-	(11)
Serviços de Tele-entrega	(1)	(4)
Viagens e Hospedagens	-	(1)
Outras despesas	-	(5)
Total	<u>(70)</u>	<u>(357)</u>

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

17. Despesas tributárias

Descrição	31/05/2020	31/12/2019
Despesas com IPTU	(21)	(186)
Imposto de renda pago na fonte não compensável	-	(6)
	<u>(21)</u>	<u>(192)</u>

18. Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i.* Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
- ii.* Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

a. Cotista

Quando das distribuições de rendimentos aos cotistas, haverá a retenção de 20% a título de Imposto de Renda na fonte, qualquer que seja o cotista.

b. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- i.* O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo;
- ii.* O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas; e
- iii.* As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação à alíquota de 20%.

O cotista estrangeiro será tributado pelo IOF caso retorne seu investimento antes do prazo previsto em lei, nos termos da legislação vigente.

19. Alterações no regulamento

No exercício findo em 2019, houve alteração no regulamento do fundo, autorizando a cessão dos direitos de uso das vagas de estacionamento do SC 401, aos promitentes compradores das unidades do Empreendimento, podendo o Fundo contratar a locação de suas próprias vagas e do rotativo. As alterações encontram-se disponíveis no site da CVM/B3 e do Administrador.

20. Encargos e despesas debitados ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 0,54 % em relação ao patrimônio líquido médio até a posição em 31 de maio de 2020 (0,89 % em 31 de dezembro de 2019).

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Descrição	31/05/2020	31/12/2019
Despesa com taxa de administração	(256)	(622)
Serviços de terceiros	(927)	(482)
Despesas administrativas	(70)	(357)
Despesas tributárias	(21)	(192)
Despesas financeiras	(99)	(297)
Total	(1.373)	(1.950)
Patrimônio Líquido Médio	252.668	220.293
% em relação ao PL Médio e as Despesas	0,54%	0,89%

21. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor da cota, a rentabilidade do fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos, são demonstrados como segue abaixo:

A rentabilidade percentual média do fundo foi calculada considerando-se o resultado do período sobre o patrimônio líquido médio do mesmo período.

Semestre	Patrimônio Líquido Médio	Valor Patrimonial da Cota	Rentabilidade do período (%) (a)
30/06/2018	94.876	1.291,6020	21,4861
31/12/2018	115.446	1.575,1720	45,8775
30/06/2019	206.982	1.485,2543	0,9608
31/12/2019	233.604	1.618,4776	9,7093
31/05/2020	252.668	1.616,8264	0,1796

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

22. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações do Empreendimento e da Expansão, das mídias vendidas, excluindo despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os Cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto em um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos Tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do (s) Imóvel (is) onde esta o Empreendimento, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento e de sua Expansão, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o Empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

Demais Riscos

O Fundo e o Empreendimento também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI e obrigações por aquisição de imóveis as quais são indexadas pela variação do IPCA, expondo estes ativos e passivos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, O Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

23. Instrumentos financeiros

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

24. Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

25. Demandas judiciais

De acordo com os relatórios emitidos pelas assessorias jurídicas externas do Fundo, que o defende nos pleitos trabalhistas, tributário e cível, em 31 de dezembro de 2019 foram estimados passivos contingentes como perdas possíveis e prováveis, no montante total de R\$ 1.822 e R\$ 620 respectivamente, havendo sido contingenciado o montante de perdas prováveis.

26. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

27. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Confidor Auditores Associados relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de maio de 2020 e 31 de dezembro de 2019
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

28. Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços com a JJChaves Contadores SS para os serviços de contabilidade e Geral Asset Management S/S Ltda, para os serviços de gestão da carteira.

29. Transações com partes relacionadas

Durante o período de 2020, até 31 de maio e no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas.

30. Eventos Subsequentes

A administração acompanha as questões relacionadas à pandemia do Coronavírus (COVID-19) e tem monitorado os possíveis riscos inerentes que poderiam vir a afetar suas atividades, e tomado ações no sentido de preservar a continuidade operacional de seus negócios. Entretanto, considerando as incertezas que derivam desta situação, neste momento não é possível determinar eventos ou condições futuras que poderiam levar o Fundo a rever sua posição e ou a afetar a continuidade normal das operações. O Fundo possui capital circulante líquido positivo em 31 de maio de 2020.