

**Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 –
Responsabilidade Limitada**
(CNPJ 12.804.013/0001-00)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 – Responsabilidade Limitada

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BR-Capital DTVM S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 – Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 – Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, 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 “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Existência e valorização dos investimentos em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía parte substancial do patrimônio líquido investido em propriedades para investimento, as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.g.

Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, verificamos os devidos registros do imóvel em nome do Fundo, bem como, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e valorização dos investimentos em propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração do Fundo 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 financeiras, 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 detecta 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 financeiras.

Como parte da 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 financeiras, 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 às 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 incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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, 25 de março de 2026.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 - Responsabilidade Limitada

CNPJ 12.804.013/0001-00
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Balanço patrimonial para os exercícios findos em 31 de dezembro 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

Ativo	NOTAS	2025	% PL	2024	% PL	Passivo	NOTAS	2025	% PL	2024	% PL
Circulante		2.869	1,52	3.227	1,66	Circulante		527	0,28	316	0,16
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.641	0,87	1.552	0,80	Fornecedores de materiais e serviços		15	0,01	20	0,01
Estoques - imóveis concluídos	5	310	0,16	310	0,16	Taxa de Administração a pagar	11.b	47	0,02	45	0,02
Contas a receber de clientes - aluguéis	6	677	0,36	1.038	0,53	Outras contas a pagar		-	-	246	0,13
Outros créditos	8	241	0,13	327	0,17	Distribuição de resultados a pagar	10.b	465	0,25	5	-
Não Circulante		186.589	98,82	192.990	99,39	Não Circulante		115	0,06	1.720	0,89
Realizável a longo prazo		214	0,11	2.696	1,39	Provisões para contingências	25	-	-	1.720	0,89
Depósitos judiciais	25	214	0,11	2.696	1,39	Outras contas a pagar		115	0,06	-	-
Investimentos	7.c	186.375	98,71	190.294	98,00	Total do passivo		642	0,34	2.036	1,05
Propriedades para investimento						Patrimônio líquido		188.816	100,00	194.181	100,00
Imóveis concluídos	7.a	185.475	98,23	189.394	97,53	Cotas integralizadas	9.c	168.844	89,42	170.000	87,55
Terrenos	7.a	900	0,48	900	0,46	Lucros acumulados		19.972	10,58	24.181	12,45
Total do ativo		189.458	100,34	196.217	101,05	Total do passivo e patrimônio líquido		189.458	100,34	196.217	101,05

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 - Responsabilidade Limitada

CNPJ 12.804.013/0001-00

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o resultado por cota)

	<u>NOTAS</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Propriedades para investimento			
Receita de alugueis	6	12.405	10.729
Despesas de manutenção de propriedades para investimento	7.c	(34)	(31)
Outras despesas com propriedades para investimento	12	(1.962)	(1.484)
Outras receitas com propriedades para investimento		155	51
Resultado por ajuste a valor justo	7.c	<u>(3.919)</u>	<u>(10.541)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>6.645</u>	<u>(1.276)</u>
Receita de ativos financeiros de natureza imobiliária		12	37
Resultado líquido de atividades imobiliárias		6.657	(1.239)
Outros ativos financeiros		215	152
Outras receitas/despesas			
Despesa com taxa de administração	11.b	(570)	(538)
Serviços de terceiros	13	(314)	(360)
Despesas administrativas	14	(167)	(52)
Despesas tributárias	15	(45)	(34)
Despesas financeiras		(6)	(75)
Reversões de provisões		-	10
Resultado líquido do exercício		<u>5.770</u>	<u>(2.136)</u>
Quantidade de cotas em circulação	9.b	<u>1.699.996</u>	<u>1.699.996</u>
Resultado por cota - R\$		<u>3,39</u>	<u>(1,26)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 - Responsabilidade Limitada

CNPJ 12.804.013/0001-00
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	NOTAS	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023		170.000	34.375	204.375
Resultado líquido do exercício		-	(2.136)	(2.136)
Lucros distribuídos no exercício	10.b	-	(8.058)	(8.058)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		170.000	24.181	194.181
Resultado líquido do exercício		-	5.770	5.770
Lucros distribuídos no exercício	10.b	-	(9.979)	(9.979)
Amortização de cotas	9.c	(1.156)	-	(1.156)
Saldo em 31 de dezembro de 2025		168.844	19.972	188.816

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 - Responsabilidade Limitada

CNPJ 12.804.013/0001-00
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	NOTAS	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento por venda de imóveis em estoque		-	485
Outras despesas com imóveis em estoques		-	(207)
Recebimento de aluguéis		12.767	10.514
Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		(34)	-
Recebimento de receitas financeiras		215	152
Pagamento de tributos		(45)	(34)
Pagamento da taxa de administração		(568)	(535)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(318)	(356)
Recebimento(pagamentos) de outros valores		(1.253)	(3.741)
Caixa líquido das atividades operacionais		10.764	6.278
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisições de propriedades para investimento		-	(283)
Recebimento de custo de venda de imóveis em estoque		-	213
Caixa líquido das atividades de investimentos		-	(70)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Pagamento de amortizações de cotas	9.c	(1.156)	-
Pagamento de distribuição de resultados	10.b	(9.519)	(8.057)
Caixa líquido das atividades de financiamentos		(10.675)	(8.057)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		89	(1.849)
Caixa e equivalentes de caixa - Início do exercício	4	1.552	3.401
Caixa e equivalentes de caixa - Final do exercício	4	1.641	1.552

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 – Responsabilidade Limitada (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei 8.668 de 25 de junho de 1993 e pela Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23 e 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 e que revogou a Instrução CVM nº 472/08, e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 192/23, administrado pela BR – Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário S/A. O Fundo foi constituído em 25 de outubro de 2010 em cotas escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais do seu patrimônio, tendo iniciado suas operações em 1º de maio de 2012.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior.

O Fundo tem por objeto buscar proporcionar a seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos definida no seu Regulamento e em seus Anexos, pelo investimento, prioritário no empreendimento imobiliário comercial SC 401 SQUARE CORPORATE (“EMPREENHIMENTO”), localizado na cidade 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 ou em empreendimentos imobiliários, preferencialmente, mediante a aquisição dos seguintes ativos, de direitos relativos a tais ativos ou, ainda, de participação societária em sociedades que detenham a titularidade de tais ativos ou direitos a eles referentes: (i) terrenos, imóveis prontos, em fase de construção, sujeitos à construção, à realização de benfeitorias (“Imóveis-Alvo”); e (ii) quaisquer outros ativos previstos no seu regulamento e em seus Anexos (“Ativos Imobiliários”). 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.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 20 – Fatores de riscos.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores, incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 25 de março de 2026.

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 investimento e caixa e equivalentes de caixa que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

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 financeiras. 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 financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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 revistas 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. Instrumentos financeiros

Conforme o IFRS 9 / NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes (“VJORA”); e valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros do Fundo são substancialmente representados por caixa e equivalentes (Nota 4), classificados ao valor justo por meio do resultado e contas a receber de alugueis (Nota 6) e outros valores a receber, classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros do Fundo estão substancialmente representados por Taxa de administração a pagar (Nota 11), os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

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.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c. Aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas esperadas, quando aplicável.

d. 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;
- 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.

e. Avaliação do valor recuperável de ativos – Impairment

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é reconhecida a perda por essa deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

f. 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

g. Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir rendas. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação das propriedades para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

ii. Custos subsequentes

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Custos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

h. 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.

i. 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	2025	2024
Depósitos bancários a vista (a)	20	29
Quotas de fundos de investimentos (b)	1.621	1.523
Total	1.641	1.552

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (a) O montante de R\$ 20 (R\$ 29 em 2024) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.
- (b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão representadas por:

	2025	2024
Bradesco - FI Referenciado DI Special	-	1
Itaú Trust DI	1.437	1.281
Itaú Highgrade	184	241
Total	1.621	1.523

Aplicações financeiras não imobiliárias, no montante de R\$ 1.621 (R\$ 1.523 em 2024), estão compostas por cotas do Banco Bradesco FI Referenciado DI Special, Banco Itaú Trust DI e Highgrade, não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). 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

A posição de estoques está representada por:

	2025	2024
Conjunto Comercial nº 217 da Torre Lagoa B, com 113,66 m2 de área total, localizado na Rodovia José Carlos Daux, nº 5.500 Florianópolis/SC, matrícula nº 157.278.	310	310
Total	310	310

6. Contas a receber de alugueis

Compreendem os alugueis a receber relativos às lojas e conjuntos ocupados, cujos saldos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 no curto prazo são os seguintes:

Descrição	2025	2024
Alugueis a receber	633	973
Alugueis a receber - em atraso	44	65
Total	677	1.038

Em 31 de dezembro de 2025 foi reconhecido, a título de receita de alugueis, o montante de R\$ 12.405 (R\$ 10.729 em 31 de dezembro de 2024).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Propriedades para investimento

a. Prédios concluídos

Empreendimento SC401 Square Corporate,
localizado na Rodovia 401, Km 05, Florianópolis -
Estado de Santa Catarina, constituído das seguintes
unidades

ENDEREÇOS	Área m²	2025	2024
452 vagas Estacionamento SC 401 Square Corporate	1260,35	22.440	22.864
Loja 01 - Lagoa	835,76	6.550	4.974
Loja 02 - Lagoa	1005,65	7.169	7.269
Loja 04 - Lagoa	718,42	5.480	5.393
Loja 05 - Lagoa	1178,46	8.793	9.104
Loja 06 - Lagoa	535,36	4.336	4.315
Loja 08 - Lagoa	102,53	1.210	1.208
Loja 21 - Lagoa - Praça Central	225,00	2.085	2.187
Loja 22 - Lagoa - Praça Central	78,53	901	898
Loja 24 - Lagoa - Praça Central	100,00	1.126	1.187
Loja 25 - Lagoa - Praça Central	100,00	968	1.270
Loja 26 - Lagoa - Praça Central	96,00	1.120	1.118
Loja 11 - Campeche	88,54	931	968
Loja 15 - Campeche	191,41	1.353	1.373
Loja 16 - Campeche	1400,17	9.898	10.044
Loja 17 - Campeche	875,63	3.163	2.783
Loja 18 - Campeche	874,90	4.381	4.692
Loja 20 - Campeche	990,40	7.342	7.652
Loja 28 - Jurerê	2535,73	19.469	21.217
Loja 29 - Jurerê	3429,93	21.919	21.770
Loja 33 - Jurerê	423,05	3.130	3.076
Conjunto 225 Jurerê A	213,71	1.700	1.787
Conjunto 226 Jurerê A	193,36	1.538	1.617
Conjunto 227 Jurerê A	45,00	358	376
Conjunto 228 Jurerê A	26,67	212	223
Conjunto 229 Jurerê A	45,00	358	376
Conjunto 230 Jurerê A	26,67	212	223
Conjunto 231 Jurerê A	45,00	358	376
Conjunto 232 Jurerê A	26,67	212	223
Conjunto 233 Jurerê A	45,00	358	376
Conjunto 234 Jurerê A	26,67	212	223
Conjunto 235 Jurerê A	45,00	358	376
Conjunto 236 Jurerê A	26,67	212	223
Conjunto 237 Jurerê A	45,00	335	365
Conjunto 238 Jurerê A	45,07	359	377
Conjunto 239 Jurerê A	45,00	335	365
Conjunto 240 Jurerê A	35,27	262	286
Conjunto 241 Jurerê A	45,00	335	365

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ENDEREÇOS	Área m²	2025	2024
Conjunto 242 Jurerê A	26,67	198	217
Conjunto 243 Jurerê A	45,00	335	366
Conjunto 244 Jurerê A	26,67	198	217
Conjunto 245 Jurerê A	45,00	335	366
Conjunto 246 Jurerê A	26,67	198	217
Conjunto 247 Jurerê A	45,00	335	366
Conjunto 248 Jurerê A	26,67	198	217
Conjunto 249 Jurerê A	105,04	782	853
Conjunto 250 Jurerê A	26,67	198	217
Conjunto 251 Jurerê A	95,04	707	772
Conjunto 252 Jurerê A	40,00	298	325
Conjunto 325 Jurerê A	213,71	1.747	1.850
Conjunto 326 Jurerê A	193,36	1.581	1.674
Conjunto 327 Jurerê A	45,00	368	390
Conjunto 328 Jurerê A	26,67	218	231
Conjunto 329 Jurerê A	45,00	368	390
Conjunto 330 Jurerê A	26,67	218	231
Conjunto 331 Jurerê A	45,00	368	390
Conjunto 332 Jurerê A	26,67	218	231
Conjunto 333 Jurerê A	45,00	368	390
Conjunto 334 Jurerê A	26,67	218	231
Conjunto 335 Jurerê A	45,00	368	390
Conjunto 336 Jurerê A	26,67	218	231
Conjunto 338 Jurerê A	45,07	368	390
Conjunto 423 Jurerê A	45,00	413	432
Conjunto 424 Jurerê A	105,04	963	1.007
Conjunto 348 Jurerê B	152,04	1.456	1.361
Conjunto 347 Jurerê B	168,04	1.317	1.504
Total SC 401 - Square Corporate		156.035	158.975
Conjunto de lojas comerciais e estacionamentos,			
localizados na Rua Alfredo Chaves, 12,08 - Bairro			
Exposição - Caxias do Sul - Estado do Rio Grande do			
Sul:			
Loja 01 empreendimento - W Tower	360,69	3.545	3.607
Loja 02 empreendimento - W Tower	344,06	3.381	3.441
Loja 03 empreendimento - W Tower	452,23	4.445	4.523
Loja 04 empreendimento - W Tower	243,28	3.631	3.872
Loja 07 empreendimento - W Tower	148,82	1.552	1.413
Loja 08 empreendimento - W Tower	471,77	3.740	3.828
Loja 09 empreendimento - W Tower	240,73	684	745
Loja 10 empreendimento - W Tower	257,05	732	779
Loja 11 empreendimento - W Tower	276,34	1.115	1.149
Loja 13 empreendimento - W Tower	145,14	392	442
Loja 14 empreendimento - W Tower	281,59	1.713	1.936
Garagem empreendimento - W Tower		4.510	4.684
		29.440	30.419
Total Imóveis concluídos		185.475	189.394

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 160.554, 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 2025 por R\$ 900 (R\$ 900 em 2024).

c. Movimentação das propriedades para investimento:

Movimentação das propriedades para investimento	2025	2024
Saldo inicial	190.294	200.553
Benfeitorias	-	282
Ajuste a Valor Justo	(3.919)	(10.541)
Saldo Final	186.375	190.294

Foram realizadas despesas de manutenção nos imóveis que não contribuíram para a geração de rendas de aluguéis, no valor de R\$ 34 (R\$ 31 em 2024) e foram lançadas em contas de resultados.

d. Ajuste a valor justo

A Consult Soluções Patrimoniais, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base novembro de 2025 (novembro de 2024 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

O método para determinar o valor justo dos imóveis que fizeram parte do portfólio de ancoragem do Fundo SC401 foi o “da renda” na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores. Também foi utilizado o “Método Evolutivo” para aferição de resultados referenciais.

8. Outros Créditos

	2025	2024
Recompra de Recebíveis	241	230
Processo IPTU Estacionamento	-	95
Distrato de locação	-	2
Total	241	327
Curto Prazo	241	327
Longo Prazo	-	-

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. 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 cada, perfazendo o montante de R\$ 30.000.

Na AGE de 19 de novembro de 2012, foi aprovada a 2ª emissão, de 140.000 (centro e quarenta mil) cotas no valor de R\$ 1 cada, divididas em 14 (quatorze) séries de 10.000 (dez mil) cotas cada, totalizando R\$ 10.000 por série, perfazendo o montante de R\$ 140.000.

Na AGE de 3 de dezembro de 2020 houve a aprovação do desdobramento das cotas na 1:10, ou seja, cada cota possuída será desdobrada em 10 cotas, apresentando as seguintes emissões:

Descrição	Quantidade de Cotas Subscritas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª Emissão	300.000	1,000	30.000
2ª Emissão	1.400.000	1,000	140.000
	1.700.000		170.000

Conforme capítulo VI anexo 1 do regulamento do Fundo, fica facultada a possibilidade de futuras emissões de cotas.

b. Cotas integralizadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a quantidade de cotas integralizadas é de 1.699.996 (um milhão seiscentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove cotas) (1.699.996 um milhão seiscentas e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e seis cotas, em 2024), todas com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais), totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 170.000 (R\$ 170.000 em 2024).

c. Emissão e amortização de Cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o capital integralizado é de R\$ 168.844 (R\$ 170.000 em 2024), equivalente a 1.699.996 (1.699.996 em 2024) cotas.

Composição do valor líquido das cotas integralizadas:	2025	2024
Cotas integralizadas	170.000	170.000
Amortizações de cotas	(1.156)	-
Valor líquido das cotas integralizadas	168.844	170.000

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve amortização de cotas no montante de R\$1.156. Considerando que no último trimestre do exercício de 2025, houve a apropriação de despesas que já estavam provisionadas, as quais impactaram o resultado, mas não impactaram o caixa, a administradora adotou como estratégia a segregação da forma de repasse aos cotistas, efetuando a distribuição mínima de rendimentos prevista na Lei nº 9.779/1999 e destinando o saldo remanescente à amortização de cotas.

10. 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.

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 16.

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo a pagar de distribuição de resultados aos cotistas pode ser demonstrado:

a) Resultado:

Descrição	2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	12.787	10.979
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(7.017)	(13.115)
(=) Resultado contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	5.770	(2.136)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(689)	(1.080)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	3.986	10.619
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	1.040	1.319
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(65)	(342)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	10.042	8.380
Resultado mínimo a distribuir (95%)	9.540	7.961

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Movimentação da distribuição a pagar:

Descrição	2025	2024
Saldo anterior de lucros a distribuir	5	4
Lucro distribuído no exercício	9.979	8.058
Valor pago neste exercício	(9.519)	(8.057)
Distribuição de resultados a pagar	<u>465</u>	<u>5</u>

11. Remuneração da administração

a. Taxa de administração

Conforme definido no item 9.1 do anexo I do Regulamento do Fundo com data de 25 de junho de 2025, a taxa de administração é calculada mensalmente à razão de 3,6% sobre a receita bruta operacional mensal do Fundo, com o valor mínimo de R\$ 30, sendo a base fevereiro de 2020 e reajustado anualmente pela variação do IPCA a contar de março de 2020, sendo determinado os valores máximos de R\$ 35 (durante o ano de 2020), R\$ 45 (durante o ano de 2021), R\$ 55 (durante o ano de 2022) e sem limite mensal a partir do ano de 2023.

Adicionalmente será incluída na taxa de administração acima os valores contratados com as empresas prestadoras de serviços de contabilidade e escrituração de cotas, conforme contratos celebrados entre as partes. O vencimento é até o 5º dia útil do mês subsequente aos serviços prestados.

b. Pagamento da Taxa de Administração:

O valor total da taxa de administração dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, conforme definido no capítulo IX do anexo I do regulamento do Fundo, é composta pelos seguintes valores:

Descrição	2025	2024
Taxa de administração	(302)	(286)
Taxa de Consultoria	(268)	(252)
	<u>(570)</u>	<u>(538)</u>

Percentual em relação do patrimônio líquido médio	0,29%	0,26%
---	-------	-------

O saldo a pagar à Administradora, a título de Taxa de Administração, em 31 de dezembro de 2025 era de R\$ 47 (R\$ 45 em 2024).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Outras despesas com propriedades para investimento

Descrição	2025	2024
Comissões sobre locações	(10)	(57)
Despesas com IPTU	(768)	(246)
Despesas com condomínio (a)	(322)	(519)
Energia elétrica	(41)	(8)
Serviços de Terceiros	-	(2)
Taxa de administração de aluguéis (b)	(821)	(650)
Outras Despesas	-	(2)
Total	(1.962)	(1.484)

- a) Despesas de condomínio do Empreendimento SC401 Square Corporate das lojas vagas para locação das propriedades para investimento.
- b) Serviços de administração de aluguéis dos Empreendimentos SC401 Square Corporate e WTower das unidades locadas, entre o Fundo e a RDD Administração Ltda.

13. Serviços de terceiros

Descrição	2025	2024
Honorários advocatícios	(127)	(177)
Honorários auditoria	(18)	(24)
Honorários contabilidade	(95)	(91)
Honorários pessoas jurídicas	(10)	(9)
Honorários com avaliações	(16)	(15)
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(31)
Taxa B3	(18)	(13)
Total	(314)	(360)

14. Despesas administrativas

Descrição	2025	2024
Despesas bancárias	(1)	(2)
Despesas Legais e Judiciais	(153)	(39)
Despesas cartorárias	(1)	(1)
Outras despesas	(12)	(10)
Total	(167)	(52)

15. Despesas tributárias

Descrição	2025	2024
Imposto de renda pago na fonte não compensável	(45)	(34)
	(45)	(34)

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. 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.

b. 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.

c. 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) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023).
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.
- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Encargos e despesas debitados ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo e os respectivo percentuais em relação ao Patrimônio Líquido médio, nos exercícios de 2025 e 2024, foram:

Descrição	2025	2024
Despesa com taxa de administração	(570)	(538)
Serviços de terceiros	(314)	(360)
Despesas administrativas	(167)	(52)
Despesas tributárias	(45)	(34)
Despesas financeiras	(6)	(75)
Total	(1.102)	(1.059)
Patrimônio Líquido Médio	193.356	203.883
% em relação ao PL Médio e as Despesas	0,57%	0,52%

18. Rentabilidade

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo.

A rentabilidade foi calculada com base no resultado do período sobre o valor do patrimônio líquido médio do mesmo período:

Período	Patrimônio Líquido Médio	Valor Patrimonial da Cota	*Rentabilidade do período (%)
31 de dezembro de 2024	203.883	114,2247	1,0470
31 de dezembro de 2025	193.356	111,0690	2,9840

() Calculada com base no resultado do exercício sobre o valor do patrimônio líquido médio.*

A rentabilidade passada não representa garantia de resultados futuros.

19. Escrituração de cotas emitidas pelo Fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo são escrituradas pela BR-Capital DTVM S/A.

20. 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, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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 está 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

21. 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. 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.

23. Hierarquia do valor justo

O Fundo aplica a NBC TG 40 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos de investimento
Propriedade para investimento
Total do ativo

2025		
Nível 1	Nível 2	Nível 3
-	1.621	-
-	-	186.375
-	1.621	186.375

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos de investimento
Propriedade para investimento
Total do ativo

2024		
Nível 1	Nível 2	Nível 3
-	1.523	-
-	-	190.294
-	1.523	190.294

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Negociação das Cotas

O Fundo possui cotas negociadas na B3 Brasil Bolsa Balcão, nomeadas por “FISC11”, sendo que a última negociação ocorrida no exercício foi realizada em 30 de dezembro de 2025 com valor da cota de fechamento de R\$ 65,00 (R\$ 65,01 em 30 de dezembro de 2024).

Mês/Referência	Valor da Cota (*)
jan/25	62,00
fev/25	64,99
mar/25	64,00
abr/25	65,00
mai/25	62,06
jun/25	66,50
jul/25	64,00
ago/25	63,99
set/25	68,89
out/25	65,65
nov/25	65,00
dez/25	65,00

() Cotação da B3 com base na última negociação de cada.*

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 2025 foram estimados passivos contingentes como perdas possíveis, no montante total de R\$ 2.430 (R\$ 3.453 em 2024) e não há causas como perda provável em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 1.720 em 2024). Foram realizados depósitos judiciais no montante de R\$ 214 (R\$ 2.696 em 2024).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi realizada a compensação de processos a recuperar vinculados ao IPTU, em decorrência do ressarcimento das provisões para contingências no montante de R\$ 1.700, efetuado pela entidade responsável e de mesma natureza.

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.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

27. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. 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.

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, Unitas Real Estate Ltda, para os serviços de consultoria, Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia – CBLC para serviço de custódia das cotas e BR-Capital DTVM S.A. para o serviço de Tesouraria do Fundo.

29. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, administrador e gestor, as empresas BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A e Unitas Real Estate Ltda conforme transações descritas na Nota Explicativa nº 11.

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não realizou operações com outras partes relacionadas.

30. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 com potencial para modificar ou de qualquer forma influenciar significativamente os valores destas demonstrações financeiras.

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
ADMINISTRADORA DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401-RESPONSABILIDADE LIMITADA

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP