

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administrador do

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário SC 401** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário SC 401** em 31 de dezembro de 2021, 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, 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Registros contábeis relativos às propriedades para investimento e avaliação do valor justo

Consideramos o processo de registro contábil das propriedades para investimento como principal assunto de auditoria, tendo em vista a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pois conforme divulgado na nota explicativa nº 8, em 31 de dezembro de 2021, o saldo era de R\$ 188.003 mil, o qual representava 99,35% do patrimônio líquido do Fundo.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) verificação da documentação comprobatória de propriedade dos imóveis e devidos registros no exercício, em nome do Fundo; (ii) verificação das premissas e critérios utilizados pela Administração para avaliação do valor justo dos imóveis com o apoio de especialista; e (iii) avaliação da adequação das divulgações sobre os ativos incluídas em nota explicativa.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que os registros contábeis relativos às propriedades para investimento estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 12 de fevereiro de 2021, sem ressalva sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração 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 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 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 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:

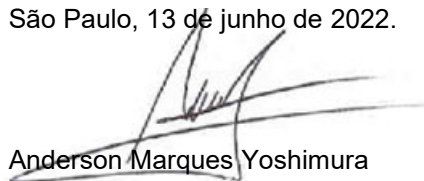
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a 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, 13 de junho de 2022.



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

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401

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 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

Ativo	NOTAS	2021	% PL	2020	% PL	Passivo	NOTAS	2021	% PL	2020	% PL
Circulante		<u>2.781</u>	<u>1,46</u>	<u>8.464</u>	<u>3,42</u>	Circulante		<u>2.012</u>	<u>1,04</u>	<u>11.292</u>	<u>4,57</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	443	0,23	922	0,37	Fornecedores de materiais e serviços		1.763	0,92	2.839	1,15
Estoques - imóveis concluídos	5	-	-	1.020	0,41	Taxa de Administração a pagar	12	36	0,01	38	0,02
Contas a receber de clientes - aluguéis	6	690	0,36	844	0,34	Outras contas a pagar		209	0,11	1.771	0,72
Promitentes compradores de imóveis	9	1.606	0,85	3.106	1,26	Distribuição de resultados a pagar	11	4	-	6.644	2,69
Outros créditos		42	0,02	6	-						
Despesas a apropriar	7	-	-	2.566	1,04	Não Circulante		<u>1.587</u>	<u>0,84</u>	<u>1.459</u>	<u>0,59</u>
Não Circulante		<u>190.067</u>	<u>100,44</u>	<u>251.555</u>	<u>101,73</u>	Provisão para contingências	23	125	0,07	258	0,10
Realizável a longo prazo		<u>2.064</u>	<u>1,09</u>	<u>1.342</u>	<u>0,54</u>	Outras contas a pagar		1.462	0,77	1.201	0,49
Contas a receber de clientes - aluguéis	6	47	0,02	52	0,02	Total do passivo		<u>3.599</u>	<u>1,88</u>	<u>12.751</u>	<u>5,16</u>
Outros créditos		466	0,25	201	0,08	Patrimônio líquido		<u>189.249</u>	<u>100,00</u>	<u>247.268</u>	<u>100,00</u>
Depósitos judiciais	23	1.551	0,82	1.089	0,44						
Investimentos		<u>188.003</u>	<u>99,35</u>	<u>250.213</u>	<u>101,19</u>	Cotas integralizadas	10.b	164.292	86,81	157.658	63,76
Propriedades para investimentos						Lucros acumulados		24.957	13,19	89.610	36,24
Imóveis concluídos	8.a	187.102	98,87	248.546	100,52						
Terrenos	8.b	901	0,48	1.667	0,67						
Total do ativo		<u><u>192.848</u></u>	<u><u>101,89</u></u>	<u><u>260.019</u></u>	<u><u>105,16</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>192.848</u></u>	<u><u>101,89</u></u>	<u><u>260.019</u></u>	<u><u>105,16</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
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 2021 e 2020
(Em milhares de reais, exceto o resultado por cota)

	<u>NOTAS</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	6	6.018	4.405
Despesas de manutenção de propriedades para investimento		(145)	(76)
Outras despesas com propriedades para investimento		(1.292)	(1.946)
Outras receitas com propriedades para investimento		34	42
Resultado por ajuste a valor justo	8.c	<u>(62.210)</u>	<u>380</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>(57.595)</u>	<u>2.805</u>
Resultado líquido de imóveis em estoques			
Receita de venda de imóveis	9	1.424	8.609
Custo de imóveis vendidos	5	(1.582)	(4.927)
Ajustes a valor de realização		(479)	(3.449)
Despesas com imóveis em estoque		<u>(2.169)</u>	<u>(244)</u>
Resultado líquido de imóveis em estoque		<u>(2.806)</u>	<u>(11)</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>(60.401)</u>	<u>2.794</u>
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida		449	1.527
Outras receitas/despesas			
Despesa com taxa de administração	12	(414)	(504)
Serviços de terceiros	13	(235)	(1.819)
Despesas administrativas	14	(117)	(285)
Despesas tributárias	15	(33)	(65)
Despesas financeiras		(375)	(819)
Outras receitas operacionais		-	10
Reversões de provisões		<u>135</u>	<u>362</u>
Resultado líquido do exercício		<u>(60.991)</u>	<u>1.201</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>1.642.916</u>	<u>1.576.580</u>
Resultado por cota - R\$		<u>(37,12)</u>	<u>0,76</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
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 dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	NOTAS	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019		<u>155.444</u>	<u>96.139</u>	<u>251.583</u>
Integralização de cotas		2.214	-	2.214
Resultado líquido do exercício		-	1.201	1.201
Lucros distribuídos no exercício	11.b	-	(7.730)	(7.730)
Saldo em 31 de dezembro de 2020		<u>157.658</u>	<u>89.610</u>	<u>247.268</u>
Integralização de cotas		6.634	-	6.634
Resultado líquido do exercício		-	(60.991)	(60.991)
Lucros distribuídos no exercício	11.b	-	(3.662)	(3.662)
Saldo em 31 de dezembro de 2021		<u>164.292</u>	<u>24.957</u>	<u>189.249</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401

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 para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento líquido por venda de imóveis em estoque	423	8.011
Outras despesas com imóveis em estoques	(1.745)	-
Recebimento de aluguéis	6.140	4.152
Recebimento de receitas financeiras	16	24
Pagamento de tributos	(30)	(65)
Pagamento da taxa de administração	(416)	(507)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(1.645)	(2.521)
Pagamento de despesas administrativas	(131)	(958)
Caixa líquido das atividades operacionais	2.612	8.136
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Pagamento de custos de obras de bens destinados à venda	(867)	(2.200)
Aquisições de propriedades para investimento	-	(297)
Recebimento de custo de venda de imóveis em estoque	2.144	4.927
Caixa líquido das atividades de investimentos	1.277	2.430
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimento por integralização de cotas	6.634	2.214
Recebimento (devolução) adiantamento de clientes	-	(11.892)
Pagamento de distribuição de resultados	(10.302)	(2.261)
Recebimento (pagamento) de outros valores	(700)	420
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(4.368)	(11.519)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(479)	(953)
Caixa e equivalentes de caixa - Início do exercício	922	1.875
Caixa e equivalentes de caixa - Final do exercício	443	922

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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.

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.

Em 31 de maio de 2020, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 23 de março de 2020, foi aprovada a transferência da atual Administradora Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda, CNPJ 92.858.380/0001-18, 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, 11857 Conjunto 111 – 11º Andar, Brooklin Paulista.

O Regulamento Consolidado do Fundo foi aprovado em Assembleia de Cotistas em 13 de setembro de 2021 com a alteração do Artigo 27º, que define o cálculo da taxa de administração a ser paga à Administradora do Fundo.

Impactos do COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) considerou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global, confirmando o status de pandemia. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somado ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos, gerando impactos relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Impactos no Fundo

Durante o ano de 2021, com as medidas adotadas pelas autoridades sanitárias governamentais e a exigência de protocolos, além da diminuição das restrições de funcionamento dos empreendimentos comerciais, mostrou um leve crescimento no setor, o que pode ser constatado através do crescimento da receita de aluguéis, calculada em função das vendas.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

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 financeiras em 31 de dezembro de 2021 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 13 de junho de 2022.

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.

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 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. 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. 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.

f. 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.

g. 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.

h. 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	2021	2020
Depósitos bancários a vista (a)	219	455
Quotas de fundos de investimentos (b)	224	467
Total	443	922

(a) O montante de R\$ 219 (R\$455 em 2020) 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 2021 e de 2020 estão representadas por:

Descrição	2021	2020
Bradesco - FI Refer. DI Special	209	351
Bradesco - FI Refer. DI	15	-
Aplicação Bradesco - CDB Fidelidade	-	116
Total	224	467

Aplicações financeiras não imobiliárias, no montante de R\$ 224 (R\$ 467 em 2020), estão compostas por cotas do Banco Bradesco FI Referenciado DI Special e Banco Bradesco CDB Fidelidade, 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:

	2021	2020
Campeche Torre A	-	519
Lagoa Torre A	-	260
Jurere - Torre B	-	241
Total	-	1.020

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 ocorreram as seguintes movimentações dos estoques:

	2021	2020
Saldo anterior	1.020	4.425
Imóveis para venda - devoluções por distrato	562	1.522
Custo das unidades vendidas no exercício	(1.582)	(4.927)
Saldo final	-	1.020

6. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas e conjuntos ocupados, cujos saldos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 no curto prazo são os seguintes:

Descrição	2021	2020
Aluguéis a Receber	579	395
Aluguéis a receber - em atraso	45	328
Aluguéis a receber - confissão de dívida	66	121
Total	690	844

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os aluguéis a receber a longo prazo apresentavam os seguintes saldos:

Descrição	2021	2020
Aluguéis a receber - confissão de dívida	47	52
Total	47	52

Em 31 de dezembro de 2021 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 6.018 (R\$ 4.405 em 31 de dezembro de 2020).

7. Despesas a apropriar

Descrição	2021	2020
Serviços de Pós-Obra a apropriar	-	2.566
Total	-	2.566

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 e foi liquidado no exercício de 2021.

8. Propriedades para Investimentos

a. Prédios concluídos

N.º	Empreendimento SC401 Square Corporate, localizado na Rodovia 401, Km 05, Florianópolis - Estado de Santa Catarina, constituído das seguintes unidades	Área m²	2021	2020
574001	452 vagas estacionamento		14.983	36.903
574002	Loja 01 - Lagoa	835,76	5.586	9.395
574003	Loja 02 - Lagoa	1005,65	8.333	11.306
574004	Loja 04 - Lagoa	718,42	5.740	8.973
574005	Loja 05 - Lagoa	1178,46	9.767	13.248
574006	Loja 06 - Lagoa	535,36	4.203	6.687
574007	Loja 08 - Lagoa	102,53	1.283	1.408
574008	Loja 21 - Lagoa - Praça Central	225,00	2.482	3.092
574009	Loja 22 - Lagoa - Praça Central	78,53	1.013	1.274
574010	Loja 24 - Lagoa - Praça Central	100,00	1.421	1.623
574011	Loja 25 - Lagoa - Praça Central	100,00	1.436	1.623
574012	Loja 26 - Lagoa - Praça Central	96,00	1.279	1.558
574013	Loja 11 - Campeche	88,54	1.161	1.216
574014	Loja 15 - Campeche	191,41	1.902	2.630
574015	Loja 16 - Campeche	1400,17	4.820	13.992
574016	Loja 17 - Campeche	875,63	2.823	8.749
574017	Loja 18 - Campeche	874,90	5.185	8.743
574018	Loja 20 - Campeche	990,40	8.460	9.897
574019	Loja 28 - Jurere	2535,73	24.566	15.837
574020	Loja 29 - Jurere	3429,93	22.943	21.423
574021	Loja 33 - Jurere	423,05	2.584	4.227
574022	Conjunto 225 Jurere A	213,71	1.867	2.209
574023	Conjunto 226 Jurere A	193,36	1.689	1.999
574024	Conjunto 227 Jurere A	45,00	393	466
574025	Conjunto 228 Jurere A	26,67	233	276
574026	Conjunto 229 Jurere A	45,00	393	466
574027	Conjunto 230 Jurere A	26,67	233	276
574028	Conjunto 231 Jurere A	45,00	393	466
574029	Conjunto 232 Jurere A	26,67	233	276

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
SC 401

CNPJ/MF 12.804.013/0001-00

ADMINISTRADO POR



574030	Conjunto 233 Jurere A	45,00	393	466
574031	Conjunto 234 Jurere A	26,67	233	276
574032	Conjunto 235 Jurere A	45,00	393	466
574033	Conjunto 236 Jurere A	26,67	233	276
574034	Conjunto 237 Jurere A	45,00	393	466
574035	Conjunto 238 Jurere A	45,07	394	466
574036	Conjunto 239 Jurere A	45,00	393	466
574037	Conjunto 240 Jurere A	35,27	308	365
574038	Conjunto 241 Jurere A	45,00	393	466
574039	Conjunto 242 Jurere A	26,67	233	276
574040	Conjunto 243 Jurere A	45,00	394	466
574041	Conjunto 244 Jurere A	26,67	233	276
574042	Conjunto 245 Jurere A	45,00	393	466
574043	Conjunto 246 Jurere A	26,67	233	276
574044	Conjunto 247 Jurere A	45,00	393	466
574045	Conjunto 248 Jurere A	26,67	233	276
574046	Conjunto 249 Jurere A	105,04	918	1.086
574047	Conjunto 250 Jurere A	26,67	233	276
574048	Conjunto 251 Jurere A	95,04	830	982
574049	Conjunto 252 Jurere A	40,00	349	414
574050	Conjunto 325 Jurere A	213,71	2.430	2.209
574051	Conjunto 326 Jurere A	193,36	2.199	1.999
574052	Conjunto 327 Jurere A	45,00	512	466
574053	Conjunto 328 Jurere A	26,67	303	276
574054	Conjunto 329 Jurere A	45,00	512	466
574055	Conjunto 330 Jurere A	26,67	303	276
574056	Conjunto 331 Jurere A	45,00	512	466
574057	Conjunto 332 Jurere A	26,67	303	276
574058	Conjunto 333 Jurere A	45,00	512	466
574059	Conjunto 334 Jurere A	26,67	303	276
574060	Conjunto 335 Jurere A	45,00	512	466
574061	Conjunto 336 Jurere A	26,67	303	276
574062	Conjunto 338 Jurere A	45,07	512	466
Total SC401 - Square Corporate			<u>154.195</u>	<u>207.595</u>

Conjunto de lojas comerciais e estacionamentos, localizados na Rua Alfredo Chaves, 12,08 - Bairro Exposição - Caxias do Sul - Estado do Rio Grande do Sul:

574064	loja 01 empreendimento - W Tower	360,69	2.644	3.895
574065	loja 02 empreendimento - W Tower	344,06	2.522	3.716
574066	loja 03 empreendimento - W Tower	452,23	6.259	4.885
574067	loja 04 empreendimento - W Tower	243,28	4.734	2.627
574068	loja 07 empreendimento - W Tower	148,82	2.296	1.607
574069	loja 08 empreendimento - W Tower	471,77	3.697	5.095
574070	loja 09 empreendimento - W Tower	240,73	853	2.599
574071	loja 10 empreendimento - W Tower	257,05	1.337	2.777
574072	loja 11 empreendimento - W Tower	276,34	1.010	2.984
574073	loja 13 empreendimento - W Tower	145,14	720	1.017
574074	loja 14 empreendimento - W Tower	281,59	2.091	1.973
574075	100 vagas'Garagem - W Tower		4.744	7.776
Total Lojas Comerciais Caxias do Sul - RS			<u>32.907</u>	<u>40.951</u>
Total Imóveis Concluídos			<u>187.102</u>	<u>248.546</u>

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 2021 por R\$ 901 (em 2020 R\$ 1.667).

c. Movimentação das propriedades para investimento:

Movimentação:	2021	2020
Saldo inicial	250.213	249.678
Custos de construção - lojas	-	155
Ajuste valor justo	(62.210)	380
	<u>188.003</u>	<u>250.213</u>

Foram realizadas despesas de manutenção nos imóveis que não contribuíram para a geração de rendas de aluguéis, no valor de R\$ 145 (R\$ 76 em 2020) 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 Dezembro de 2021.

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.

9. Promitentes compradores de imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo realizou vendas de imóveis no montante de R\$ 1.424 (R\$ 8.609 em 2020), com as seguintes movimentações:

	2021	2020
Saldo anterior	3.106	10.885
Receita bruta de venda no exercício	1.424	8.609
Ajuste a valor de realização	(357)	-
Recebimentos no exercício	<u>(2.567)</u>	<u>(16.388)</u>
Saldo a receber de clientes	<u>1.606</u>	<u>3.106</u>

Em 31 de julho de 2020, o Fundo através do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças cedeu à Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. 29 cédulas de crédito imobiliário integrais no valor nominal de R\$13.440.036,25 (treze milhões, quatrocentos de quarenta mil, trinta e seis reais e vinte e cinco centavos). Houve o recebimento líquido de R\$10 milhões de reais pela cessão emitida, após aplicação do deságio na transação da cessão créditos imobiliários.

10. 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	<u>1.400.000</u>	<u>1,000</u>	<u>140.000</u>
	<u>1.700.000</u>		<u>170.000</u>

Conforme Artigo 8º, parágrafo 3º do regulamento do Fundo, fica facultada a possibilidade de futuras emissões de cotas mediante aprovação e definição de suas características, em assembleia de cotistas, pelo voto da maioria.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve emissão ou amortização de cotas do fundo.

b. Cotas integralizadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o saldo de cotas integralizadas é de 1.642.916 (um milhão, seiscentos e quarenta e dois mil, novecentos e dezesseis cotas) cotas, (1.576.580 – um milhão, quinhentos e setenta e seis mil, quinhentos e oitenta cotas em 2020) todas com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais).

c. Negociação de cotas

O Fundo tem suas cotas negociada no mercado de balcão.

11. 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 18.

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo a pagar de distribuição de resultados aos cotistas pode ser demonstrado:

a) Resultado:

Descrição	2021	2020
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	7.925	14.963
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(68.916)	(13.762)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	(60.991)	1.201
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(2.520)	(4.750)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	62.173	193
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	4.007	11.533
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(57)	(41)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	2.612	8.136
Resultado mínimo a distribuir (95%)	2.481	7.729

b) Movimentação da distribuição a pagar:

Descrição	2021	2019
Saldo anterior de lucros a distribuir	6.644	1.175
Lucro distribuído no exercício	3.662	7.730
Valor pago neste exercício	(10.302)	(2.261)
Distribuição de resultados a pagar	4	6.644

12. Remuneração da administração

a. Taxa de administração

Conforme definido no artigo 27 do Regulamento do Fundo com data de 3 de dezembro de 2020 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 do período de 2021, conforme definido no artigo 27 do regulamento do Fundo, é composta pelos seguintes valores:

Descrição	2021	2020
Taxa de administração	(246)	(228)
Taxa de gestão	-	(162)
Taxa de Consultoria	(168)	(90)
Honorários da contabilidade	-	(24)
	<u>(414)</u>	<u>(504)</u>
Percentual em relação do patrimônio líquido médio	0,16%	0,20%

O saldo a pagar à Administradora, a título de Taxa de Administração, em 31 de dezembro de 2021 era de R\$ 36 (R\$ 38 em 2020).

13. Serviços de terceiros

Descrição	2021	2020
Honorários advocatícios	(62)	(23)
Honorários auditoria	(11)	(26)
Honorários contabilidade	(78)	(42)
Honorários pessoas jurídicas	(8)	(1.667)
Taxa de fiscalização CVM	(36)	(36)
Taxa de escrituração de cotas	(15)	(9)
Taxa B3	(19)	(10)
Honorários com avaliações	(6)	(6)
Total	<u>(235)</u>	<u>(1.819)</u>

14. Despesas administrativas

Descrição	2021	2020
Condomínio	(82)	(188)
Correios	-	(1)
Despesas bancárias	(2)	(2)
Despesas Legais e Judiciais	(14)	(34)
Despesas cartorárias	(1)	(49)
Energia Elétrica	-	(2)
Manutenção e reforma	-	(1)
Despesas com reuniões/eventos	(5)	-
Serviços de Tele-entrega	(1)	(3)
Outras despesas	(12)	(5)
Total	(117)	(285)

15. Despesas tributárias

Descrição	2021	2020
Despesas com IPTU	(28)	(59)
Imposto de renda pago na fonte não compensável	(2)	(6)
Outras despesas	(3)	-
	(33)	(65)

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.

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.

17. 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.

18. 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 2021 e 2020, foram:

Descrição	2021	2020
Despesa com taxa de administração	414	(504)
Serviços de terceiros	(235)	(1.819)
Despesas administrativas	(117)	(285)
Despesas tributárias	(33)	(65)
Despesas financeiras	(375)	(819)
Total	(1.174)	(3.492)
Patrimônio Líquido Médio	246.962	252.104
% em relação ao PL Médio	0,48%	1,39%

19. Rentabilidade

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

Período	Patrimônio Líquido Médio	Valor Patrimonial da Cota	*Rentabilidade do período (%)
30 de junho de 2020	252.592	1.610,6032	0,2254
31 de dezembro de 2020	251.617	156,8379	0,2510
30 de junho de 2021	250.059	155,0556	0,9926
31 de dezembro de 2021	243.864	115,1908	(26,0279)

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

A rentabilidade passada não representa garantia de resultados futuros.

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.

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.

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.

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.

21. 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.

22. 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.

23. 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 2021 foram estimados passivos contingentes como perdas possíveis e prováveis, no montante total de R\$ 3.200 (R\$ 2.665 em 2020) e R\$ 125 (R\$ 258 em 2020) respectivamente, havendo sido contingenciado o montante de perdas prováveis e realizado depósitos judiciais no montante de R\$ 1.551 (R\$ 1.089 em 2020).

24. 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.

25. 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 RSM Brasil Auditores Independentes S/S 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.

26. 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 Consultoria e Empreendimentos 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.

27. Transações com partes relacionadas

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas.

28. Eventos subsequentes

Em janeiro de 2022 o Fundo recebeu aportes por integralização de cotas, 2ª emissão, no valor total de R\$ 5.708.

No período de janeiro a maio de 2022, o Fundo efetuou a recompra de recebíveis imobiliários da Casa de Pedra, no valor total de R\$ 7.134, a serem recebidos de LBC Investimentos e Participações – Eireli. No mesmo período ocorreu o Distrato entre o Fundo e a LBC das unidades 217 Lagoa B, 348 Jurerê B, 423 e 424 Jurerê A, ficando ainda a ser distratada a unidade 347 Jurerê B.

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

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

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