

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401

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 a Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401

(Administrado pela BR-Capital DTVM 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 2024 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** em 31 de dezembro de 2024, 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.

Investimentos em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía R\$ 190.294 mil em propriedades para investimento (97,99% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.f.

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, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as 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:

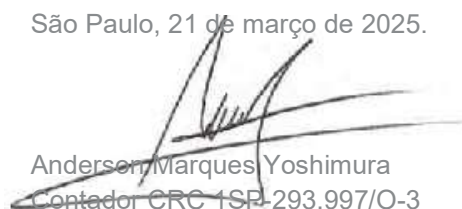
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa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

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, 21 de março de 2025.



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



Balanco patrimonial para os exercicios findos em 31 de dezembro 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

Ativo	NOTAS	2024	% PL	2023	% PL	Passivo	NOTAS	2024	% PL	2023	% PL
Circulante		<u>3.227</u>	<u>1,66</u>	<u>5.355</u>	<u>2,62</u>	Circulante		<u>316</u>	<u>0,14</u>	<u>2.363</u>	<u>1,16</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.552	0,80	3.401	1,66	Fornecedores de materiais e serviços		20	-	19	0,01
Estoques - imóveis concluídos	5	310	0,16	310	0,15	Taxa de Administração a pagar	12.b	45	0,01	43	0,02
Contas a receber de clientes - aluguéis	6	1.038	0,53	806	0,39	Outras contas a pagar		246	0,13	2.297	1,12
Promitentes compradores de imóveis	8	-	-	485	0,24	Distribuição de resultados a pagar	11.b	5	-	4	-
Outros créditos	9	327	0,17	353	0,17						
Não Circulante		<u>192.990</u>	<u>99,38</u>	<u>203.154</u>	<u>99,40</u>	Não Circulante		<u>1.720</u>	<u>0,89</u>	<u>1.771</u>	<u>0,87</u>
Realizável a longo prazo		<u>2.696</u>	<u>1,39</u>	<u>2.601</u>	<u>1,27</u>	Provisões para contingências	26	1.720	0,89	1.461	0,71
Depósitos judiciais	26	2.696	1,39	2.601	1,27	Outras contas a pagar		-	-	310	0,15
Investimentos	7.c	<u>190.294</u>	<u>97,99</u>	<u>200.553</u>	<u>98,13</u>	Total do passivo		<u>2.036</u>	<u>1,03</u>	<u>4.134</u>	<u>2,03</u>
Propriedades para investimento						Patrimônio líquido		<u>194.181</u>	<u>100,00</u>	<u>204.375</u>	<u>100,00</u>
Imóveis concluídos	7.a	189.394	97,53	199.653	97,69	Cotas integralizadas	10.b	170.000	87,55	170.000	83,18
Terrenos	7.a	900	0,46	900	0,44	Lucros acumulados		24.181	12,45	34.375	16,82
Total do ativo		<u>196.217</u>	<u>101,04</u>	<u>208.509</u>	<u>102,02</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>196.217</u>	<u>101,04</u>	<u>208.509</u>	<u>102,02</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 2024 e 2023

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

	NOTAS	2024	2023
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	6	10.729	9.435
Despesas de manutenção de propriedades para investimento	7.c	(31)	(3)
Outras despesas com propriedades para investimento	13	(1.484)	(1.475)
Outras receitas com propriedades para investimento		51	352
Resultado por ajuste a valor justo	7.c	(10.541)	9.210
Resultado líquido de propriedades para investimento		(1.276)	17.519
Receita de ativos financeiros de natureza imobiliária		37	54
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(1.239)	17.573
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida		152	193
Outras receitas/despesas			
Despesa com taxa de administração	12.b	(538)	(511)
Serviços de terceiros	14	(360)	(248)
Despesas administrativas	15	(52)	(243)
Despesas tributárias	16	(34)	(41)
Despesas financeiras		(75)	(13)
Reversões de provisões		10	97
Resultado líquido do exercício		(2.136)	16.807
Quantidade de cotas em circulação	10.b	1.699.996	1.699.996
Resultado por cota - R\$		(1,26)	9,89

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 Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de reais)

	NOTAS	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022		170.000	25.609	195.609
Resultado líquido do exercício		-	16.807	16.807
Lucros distribuídos no exercício	11.b	-	(8.041)	(8.041)
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	11.b	-	(8.058)	(8.058)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		170.000	24.181	194.181

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 - Método direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	NOTAS	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento por venda de imóveis em estoque		485	214
Outras despesas com imóveis em estoques		(207)	(110)
Recebimento de aluguéis		10.514	9.489
Recebimento de receitas financeiras		152	540
Pagamento de tributos		(34)	(138)
Pagamento da taxa de administração		(535)	(508)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(356)	(409)
Recebimento(pagamentos) de outros valores		(3.741)	1.058
		<u>6.278</u>	<u>10.136</u>
Caixa líquido das atividades operacionais		<u>6.278</u>	<u>10.136</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisições de propriedades para investimento		(283)	(349)
Recebimento de custo de venda de imóveis em estoque		213	109
		<u>(70)</u>	<u>(240)</u>
Caixa líquido das atividades de investimentos		<u>(70)</u>	<u>(240)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Pagamento de distribuição de resultados	11.b	(8.057)	(8.245)
		<u>(8.057)</u>	<u>(8.245)</u>
Caixa líquido das atividades de financiamentos		<u>(8.057)</u>	<u>(8.245)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		<u>(1.849)</u>	<u>1.651</u>
Caixa e equivalentes de caixa - Início do exercício	4	<u>3.401</u>	<u>1.750</u>
Caixa e equivalentes de caixa - Final do exercício	4	<u>1.552</u>	<u>3.401</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(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 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 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.

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.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras 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 imobiliário.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 21 de março de 2025.

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 que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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 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:

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:

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- 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), propriedades para investimento (Nota 7), classificados ao valor justo por meio do resultado e contas a receber de aluguéis (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 12), 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.

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;

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- 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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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	2024	2023
Depósitos bancários a vista (a)	29	128
Quotas de fundos de investimentos (b)	1.523	3.273
Total	1.552	3.401

(a) O montante de R\$ 29 (R\$ 128 em 2023) 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 2024 e de 2023 estão representadas por:

	2024	2023
Bradesco - FI Referenciado DI Special	1	1
Itaú Trust DI	1.281	1.240
Itaú Simples Selic RF	-	2.032
Itaú Highgrade	241	-
Total	1.523	3.273

Aplicações financeiras não imobiliárias, no montante de R\$ 1.523 (R\$ 3.273 em 2023), 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:

	2024	2023
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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas e conjuntos ocupados, cujos saldos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 no curto prazo são os seguintes:

Descrição	2024	2023
Aluguéis a Receber	973	741
Aluguéis a receber - em atraso	65	52
Aluguéis a receber - confissão de dívida	-	13
Total	1.038	806

Em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 10.729 (R\$ 9.435 em 31 de dezembro de 2023).

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	2024	2023
452 vagas Estacionamento SC 401	1.260,35		
Square Corporate		22.864	22.786
Loja 01 - Lagoa	835,76	4.974	5.331
Loja 02 - Lagoa	1.005,65	7.269	7.670
Loja 04 - Lagoa	718,42	5.393	5.634
Loja 05 - Lagoa	1.178,46	9.104	9.413
Loja 06 - Lagoa	535,36	4.315	4.582
Loja 08 - Lagoa	102,53	1.208	1.290
Loja 21 - Lagoa - Praça Central	225,00	2.187	2.316
Loja 22 - Lagoa - Praça Central	78,53	898	918
Loja 24 - Lagoa - Praça Central	100,00	1.187	1.311
Loja 25 - Lagoa - Praça Central	100,00	1.270	1.277
Loja 26 - Lagoa - Praça Central	96,00	1.118	1.218
Loja 11 - Campeche	88,54	968	1.041
Loja 15 - Campeche	191,41	1.373	583

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Loja 16 - Campeche	1.400,17	10.044	14.023
Loja 17 - Campeche	875,63	2.783	2.952
Loja 18 - Campeche	874,90	4.692	5.056
Loja 20 - Campeche	990,40	7.652	8.257
Loja 28 - Jurerê	2.535,73	21.217	23.196
Loja 29 - Jurerê	3.429,93	21.770	21.605
Loja 33 - Jurerê	423,05	3.076	3.192
Conjunto 225 Jurerê A	213,71	1.787	1.758
Conjunto 226 Jurerê A	193,36	1.617	1.591
Conjunto 227 Jurerê A	45,00	376	370
Conjunto 228 Jurerê A	26,67	223	219
Conjunto 229 Jurerê A	45,00	376	370
Conjunto 230 Jurerê A	26,67	223	219
Conjunto 231 Jurerê A	45,00	376	370
Conjunto 232 Jurerê A	26,67	223	219
Conjunto 233 Jurerê A	45,00	376	370
Conjunto 234 Jurerê A	26,67	223	219
Conjunto 235 Jurerê A	45,00	376	370
Conjunto 236 Jurerê A	26,67	223	219
Conjunto 237 Jurerê A	45,00	365	371
Conjunto 238 Jurerê A	45,07	377	371
Conjunto 239 Jurerê A	45,00	365	371
Conjunto 240 Jurerê A	35,27	286	291
Conjunto 241 Jurerê A	45,00	365	371
Conjunto 242 Jurerê A	26,67	217	220
Conjunto 243 Jurerê A	45,00	366	371
Conjunto 244 Jurerê A	26,67	217	220
Conjunto 245 Jurerê A	45,00	366	371
Conjunto 246 Jurerê A	26,67	217	220
Conjunto 247 Jurerê A	45,00	366	371
Conjunto 248 Jurerê A	26,67	217	220

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Conjunto 249 Jurerê A	105,04	853	866
Conjunto 250 Jurerê A	26,67	217	220
Conjunto 251 Jurerê A	95,04	772	783
Conjunto 252 Jurerê A	40,00	325	330
Conjunto 325 Jurerê A	213,71	1.850	1.884
Conjunto 326 Jurerê A	193,36	1.674	1.705
Conjunto 327 Jurerê A	45,00	390	397
Conjunto 328 Jurerê A	26,67	231	235
Conjunto 329 Jurerê A	45,00	390	397
Conjunto 330 Jurerê A	26,67	231	235
Conjunto 331 Jurerê A	45,00	390	397
Conjunto 332 Jurerê A	26,67	231	235
Conjunto 333 Jurerê A	45,00	390	397
Conjunto 334 Jurerê A	26,67	231	235
Conjunto 335 Jurerê A	45,00	390	397
Conjunto 336 Jurerê A	26,67	231	235
Conjunto 338 Jurerê A	45,07	390	397
Conjunto 423 Jurerê A	45,00	432	417
Conjunto 424 Jurerê A	105,04	1.007	972
Conjunto 348 Jurerê B	152,04	1.361	1.361
Conjunto 347 Jurerê B	168,04	1.504	1.504
Total SC 401 - Square Corporate		158.975	167.312

Conjunto de lojas comerciais e estacionamento, 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	3.607	2.573
loja 02 empreendimento - W Tower	344,06	3.441	2.455
loja 03 empreendimento - W Tower	452,23	4.523	6.031
loja 04 empreendimento - W Tower	243,28	3.872	4.161
loja 07 empreendimento - W Tower	148,82	1.413	2.139
loja 08 empreendimento - W Tower	471,77	3.828	4.149
loja 09 empreendimento - W Tower	240,73	745	853

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

loja 10 empreendimento - W Tower	257,05	779	1.317
loja 11 empreendimento - W Tower	276,34	1.149	722
loja 13 empreendimento - W Tower	145,14	442	649
loja 14 empreendimento - W Tower	281,59	1.936	2.137
Garagem empreendimento - W Tower		4.684	5.155
		30.419	32.341
Total Imóveis concluídos		189.394	199.653
Terreno SC 401 Square Corporate		900	900
		900	900
Total das propriedades para investimento		190.294	200.553

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 2024 por R\$ 900 (R\$ 900 em 2023).

c. Movimentação das propriedades para investimento:

	2024	2023
Saldo inicial	200.553	190.994
Benfeitorias	282	349
Ajuste a Valor Justo	(10.541)	9.210
Saldo Final	190.294	200.553

Foram realizadas despesas de manutenção nos imóveis que não contribuíram para a geração de rendas de aluguéis, no valor de R\$ 31 (R\$ 3 em 2023) 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 2024 (novembro de 2023 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

8. Promitentes compradores de imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não realizou vendas de imóveis, todavia, ocorreu o recebimento de R\$ 485, com as seguintes movimentações:

Descrição	2024	2023
Saldo anterior	485	699
Recebimentos no exercício	(485)	(214)
Saldo a receber de clientes	<u>-</u>	<u>485</u>

9. Outros Créditos

	2024	2023
Recompra de Recebíveis	230	333
Processo IPTU Estacionamento	95	-
Distrato de locação	2	20
Total	<u>327</u>	<u>353</u>

Curto Prazo	327	353
--------------------	------------	------------

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	1.400.000	1,000	140.000
	<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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve emissão ou amortização de cotas do Fundo.

b. Cotas integralizadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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 2023), todas com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais), totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 170.000 (R\$ 170.000 em 2023).

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 17.

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 2024 e 2023, o saldo a pagar de distribuição de resultados aos cotistas pode ser demonstrado:

a) Resultado:

Descrição	2024	2023
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	10.979	19.341
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(13.115)	(2.534)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	(2.136)	16.807
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(1.080)	(10.607)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	10.619	129
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	1.319	1.850
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(342)	(55)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	8.380	8.124
Resultado mínimo a distribuir (95%)	7.961	7.719

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Movimentação da distribuição a pagar:

Descrição	2024	2023
Saldo anterior de lucros a distribuir	4	208
Lucro distribuído no exercício	8.058	8.041
Valor pago neste exercício	(8.057)	(8.245)
Distribuição de resultados a pagar	5	4

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 e Consolidado em 13 de setembro de 2021, 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 2024 e de 2023, conforme definido no artigo 27 do regulamento do Fundo, é composta pelos seguintes valores:

Descrição	2024	2023
Taxa de administração	(286)	(275)
Taxa de Consultoria	(252)	(236)
	(538)	(511)
Percentual em relação do patrimônio líquido médio	0,26%	0,26%

O saldo a pagar à Administradora, a título de Taxa de Administração, em 31 de dezembro de 2024 era de R\$ 45 (R\$ 43 em 2023).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Outras despesas com propriedades para investimento

Descrição	2024	2023
Comissões sobre locações	(57)	(3)
Descontos concedidos	-	(23)
Despesas com IPTU	(246)	(169)
Despesas com condomínio (a)	(519)	(654)
Energia elétrica	(8)	(13)
Serviços de Terceiros	(2)	(2)
Taxa de administração de aluguéis (b)	(650)	(611)
Outras Despesas	(2)	-
Total	(1.484)	(1.475)

- 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.

14. Serviços de terceiros

Descrição	2024	2023
Honorários advocatícios	(177)	(68)
Honorários auditoria	(24)	(26)
Honorários contabilidade	(91)	(90)
Honorários pessoas jurídicas	(9)	(16)
Honorários com avaliações	(15)	(5)
Taxa de fiscalização CVM	(31)	(30)
Taxa B3	(13)	(13)
Total	(360)	(248)

15. Despesas administrativas

Descrição	2024	2023
Condomínio	-	(4)
Despesas bancárias	(2)	(2)
Despesas Legais e Judiciais	(39)	(2)
Despesas cartorárias	(1)	(1)
Indenizações	-	(217)
Outras despesas	(10)	(17)
Total	(52)	(243)

16. Despesas tributárias

Descrição	2024	2023
Imposto de renda pago na fonte não compensável	(34)	(41)
	(34)	(41)

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

17. 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
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Encargos e despesas debitados ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo e os respectivos percentuais em relação ao Patrimônio Líquido médio, nos exercícios de 2024 e 2023, foram:

Descrição	2024	2023
Despesa com taxa de administração	(538)	(511)
Serviços de terceiros	(360)	(248)
Despesas administrativas	(52)	(243)
Despesas tributárias	(34)	(41)
Despesas financeiras	(75)	(13)
Total	(1.059)	(1.056)
Patrimônio Líquido Médio	203.883	196.471
% em relação ao PL Médio e as Despesas	0,52%	0,54%

19. 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 2023	196.471	120,2208	8,5550
31 de dezembro de 2024	203.883	114,2247	1,0470

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

A rentabilidade passada não representa garantia de resultados futuros.

20. Escrituração de cotas emitidas pelo Fundo

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

21. 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
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(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.

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.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 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 2024 e 2023:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento	-	1.523	-
Propriedade para investimento	-	-	190.294
Total do ativo	-	1.523	190.294
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento	-	3.273	-
Propriedade para investimento	-	-	200.553
Total do ativo	-	3.273	200.553

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 2024 com valor da cota de fechamento de R\$ 65,01 (R\$ 65,00 em 30 de dezembro de 2023).

Mês/Referência	Valor da Cota (*)
jan/24	R\$ 65,00
fev/24	R\$ 65,00
mar/24	R\$ 65,00
abr/24	R\$ 65,50
mai/24	R\$ 72,60
jun/24	R\$ 72,00
jul/24	R\$ 68,80
ago/24	R\$ 61,00
set/24	R\$ 61,00
out/24	R\$ 74,53
nov/24	R\$ 65,00
dez/24	R\$ 65,01

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. 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.

26. 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 2024 foram estimados passivos contingentes como perdas possíveis, no montante total de R\$ 3.453 (R\$ 2.470 em 2023) e como perda provável de R\$ 1.720 (R\$ 1.461 em 2023). Foram realizados depósitos judiciais no montante de R\$ 2.696 (R\$ 2.601 em 2023).

27. 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.

28. 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.

29. 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.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

30. Transações com partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas.

31. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 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

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"SP