

**SCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 01.657.856/0001-05

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente para o exercício
findo em 31 de dezembro de 2025

SCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Administrado pela BR Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025	11

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos:

Cotistas e à Administradora do

SCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do SCP Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo desta 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 SCP Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

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, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Avaliação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme o balanço patrimonial e a nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos substancialmente em propriedades para investimentos no montante de R\$ 41.220 mil, equivalente a 99,43%% do patrimônio líquido, a qual é mensurada pelo seu valor justo, determinadas com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como as incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo destas propriedades de investimento e do impacto de eventuais mudanças nos dados e premissas laudo de avaliação econômico-financeira, bem como incertezas em relação a sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos este assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a, (i) entendimento, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação deste laudo; (ii) recálculo, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação; (iii) verificação da matrícula atualizada e posse dos imóveis em nome do Fundo; (iv) adequação das premissas utilizadas para contabilização e reconhecimento do valor justo dos imóveis; e (v) avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a o valor justo das propriedades para investimento, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade 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 Imobiliários 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 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 os responsáveis pela Administração do Fundo, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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, 27 de março de 2026.

Robson Santa Izabel
Contador - CRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes - S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

SCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 01.657.856/0001-05

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

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

Ativo		2025	% s/PL	2024	% s/PL
Circulante		1.824	4,40%	1.453	3,27%
Caixa e Equivalentes de Caixa	<i>Nota 4</i>	378	0,91%	244	0,55%
Contas a receber de aluguéis	<i>Nota 5</i>	623	1,50%	547	1,23%
Outros		796	1,92%	637	1,43%
Despesas Antecipadas		27	0,07%	25	0,06%
Não circulante		41.221	99,43%	44.450	89,17%
Investimento		41.221	99,43%	44.450	89,17%
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados	<i>Nota 6</i>	41.220	99,43%	44.448	89,17%
Imobilizado		1	0,00%	2	0,00%
Bens de uso		1	0,00%	2	0,00%
Total do ativo		43.045	103,83%	45.903	103,03%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 01.657.856/0001-05

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

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

Passivo		2025	% s/PL	2024	% s/PL
Circulante		1.589	3,83%	1.435	3,23%
Fornecedores de materiais e serviços	<i>Nota 7</i>	30	0,07%	25	0,06%
Distribuição de resultados a pagar	<i>Nota 9</i>	78	0,19%	3	0,01%
Provisão de pagamentos a efetuar	<i>Nota 8</i>	1.480	3,57%	1.407	3,16%
Total do passivo		1.589		1.435	
Patrimônio líquido		41.456	100,00%	44.468	100,00%
Cotas integralizadas		4.200	10,13%	4.200	9,44%
Reservas de capital		23.228	56,03%	23.213	52,20%
Lucros Acumulados		14.028	33,84%	17.055	38,35%
		41.456		44.468	
Total do passivo e do patrimônio líquido		43.045	103,83%	45.903	103,03%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 01.657.856/0001-05

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

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Receitas de propriedades para investimento			
Receita de alugueis	<i>Nota 11</i>	3.588	3.326
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de condomínio		(1.737)	(1.714)
Propriedades para investimento			
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	<i>Nota 6</i>	<u>(3.228)</u>	<u>(5.433)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>(1.377)</u>	<u>(3.821)</u>
Outros ativos financeiros			
Receita financeira	<i>Nota 14</i>	31	42
Outras receitas/despesas			
Receitas Diversas		81	-
Serviços de terceiros	<i>Nota 12</i>	(576)	(576)
Despesas administrativas	<i>Nota 13</i>	(1.088)	(830)
Despesas financeiras		(7)	(5)
Resultado líquido do exercício		<u>(2.936)</u>	<u>(5.190)</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>4.200.000</u>	<u>4.200.000</u>
Resultado Por cota - (em reais)		<u>(0,6990)</u>	<u>(1,2357)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 01.657.856/0001-05

(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 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Reservas	Lucros (prejuízos) acumulado	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	4.200	23.203	22.444	49.847
Reserva de capital	-	10	-	10
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(199)	(199)
Resultado líquido do exercício	-	-	(5.190)	(5.190)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	4.200	23.213	17.055	44.468
Reserva de capital	-	14	(14)	-
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(76)	(76)
Resultado líquido do exercício	-	-	(2.936)	(2.936)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	4.200	23.227	14.029	41.456
				-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 01.657.856/0001-05

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

Demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)
Método direto

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimentos de Aluguéis	3.468	3.279
Rendimentos de Aplicações Financeiras	31	42
Pagamento da Taxa de Administração	(222)	(120)
Pagamentos de Outros Gastos Operacionais	(3.132)	(3.128)
Pagamentos de Tributos	<u>(11)</u>	<u>(2)</u>
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	134	71
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Gastos Incorporados a Aplicações Imobiliárias	-	(384)
Aplicações / Resgates	<u>-</u>	<u>(9)</u>
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	-	(393)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Remuneração das Cotas Integralizadas/Distribuição de Rendimentos	<u>-</u>	<u>(265)</u>
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	-	(265)
AUMENTO/REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>134</u>	<u>(587)</u>
Caixa e Equivalentes no Início do exercício	244	831
Caixa e Equivalentes no Final do exercício	<u>378</u>	<u>244</u>
	134	(587)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O SCP Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído em outubro de 1996, sob a forma de condomínio fechado, de acordo com os termos da Lei nº 8.668/93 e Instrução CVM nº 472/08, revogada pela Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 192/23, tendo o início de suas operações em 1º de abril de 1997. O Fundo tem por objetivo a aplicação de recursos na aquisição, locação, vendas, incorporação e arrendamento de imóveis, localizados no Shopping Center Piedade, situado na Rua Conselheiro Junqueira Ayres, nº 08 - Salvador - BA.

Em 28 de agosto de 2006, conforme Ata da Assembleia Geral de Cotistas foi aprovada solicitação junto à CVM de autorização para negociar as cotas do Fundo em Bolsa de Valores ou no Mercado de Balcão Organizado, sendo aprovada alteração no Regulamento do Fundo.

Destacamos entre as alterações as que seguem:

- a) Alteração do número de cotas representativas do Patrimônio Líquido do Fundo, que foi definida em 4.200.000 (quatro milhões e duzentos mil);
- b) Contratação de instituição financeira devidamente autorizada para prestar serviços de custódia e escrituração de cotas
- c) Modificação do prazo de pagamento dos rendimentos mensais.

Em outubro de 2006, o Fundo teve suas cotas registradas para negociação na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa).

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei 6.404/76) e alterações posteriores, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados por Deliberações da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e demais normas emitidas pela CVM, especialmente as disposições contidas na Instrução CVM nº 516/11.

(a) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção da propriedade para investimentos que foi mensurada pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

Notas explicativas às demonstrações financeiras **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(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.

(c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de investimentos 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 uma 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 Nº 6 - Propriedades para investimento.

As demonstrações financeiras do Fundo foram aprovadas por sua administração em 27 de março de 2026.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS 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 desconhecimento 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

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

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

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

Os ativos financeiros do Fundo são substancialmente representados por caixa e equivalentes (Nota 4) e propriedades para investimento (Nota 6), classificados ao valor justo por meio do resultado e contas a receber de aluguéis (Nota 5) 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 fornecedores de materiais e serviços (Nota 7) e provisões de pagamentos a efetuar (Nota 8), os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

(b) Caixa e Equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras estão representadas por cotas de fundo de investimento e em Certificado de Depósito bancário - CDB e estão avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos pro rata até a data do balanço.

(c) Propriedades para investimentos

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados ao valor justo. Os resultados dos ajustes a valor justo são registrados na rubrica do resultado “Ajuste a valor justo de propriedades para investimento”.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

(d) 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 constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

(e) Outros ativos e passivos (circulantes e não 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 ou cambiais incorridos.

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 subsequentes ao encerramento do exercício. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

(f) Reconhecimento de receitas e despesas no resultados

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

(g) Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas integralizadas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2025	2024
Bancos conta movimento	126	53
Caixa Econômica Federal - Fundo Giro Empr. Ref DI LP	134	41
Itaú - CDI-DI	118	150
Total	378	244

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 os saldos estão representados por contas correntes e aplicações financeiras de liquidez imediata.

Notas explicativas às demonstrações financeiras **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

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

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Valores a receber referente a aluguéis, IPTU e condomínios, que foram objeto de termos de confissões de dívidas, distratos e ações de despejo. Em 31 de dezembro de 2025 o saldo era de R\$ 623 (R\$ 547 em 31 de dezembro de 2024).

Descrição	2025	2024
Aluguéis/ IPTU a Receber	697	595
Aluguéis/ IPTU/ Condomínio a Receber (Processos Judiciais)	4.822	4.853
Aluguéis/ IPTU/ Condomínio a Receber (Confissão de dívida)	645	452
(-) Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	(5.541)	(5.353)
Total	623	547

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

As propriedades para investimento são representadas por 42 (quarenta e duas) lojas e 8 (oito) quiosques) localizados no Shopping Center Piedade, rua Junqueira Ayres, 165 cidade de Salvador, Bahia, cujos rendimentos são distribuídos aos cotistas, após a dedução das despesas conforme regulamento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Descrição	Matrícula	Metragem	2025	2024
LOJA 19	8.005	1.903,56 m²	13.183	14.216
LOJA 62	8.604	6.143,72 m²	15.666	16.892
LOJA 109	8.604	6.143,72 m²	10.847	11.697
LOJA 79	9.551	92,94 m²	519	559
LOJA 85	7.740	85,20 m²	426	459
LOJA 88/89	9.238	98,80 m²	579	625
Áreas comuns	-	-	-	30
Total			41.220	44.448

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as propriedades para investimento, conforme instrução CVM nº 516/11, foram mensurados pelo valor justo através de laudo de avaliação elaborado em novembro de 2025, por Consult Soluções Patrimoniais, sob responsabilidade de Roberto Mauro Costa, Engenheiro Civil, Crea nº 0600.633.883, tendo seu valor determinado em R\$ 41.220 (R\$ 44.448 em 31 de dezembro de 2024).

Notas explicativas às demonstrações financeiras **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

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

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

Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

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

Movimentação dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Imóveis Acabados	2025	2024
Saldo Inicial	44.448	49.497
Remodelação de Remodelação de Áreas Comuns	-	384
Ajuste a valor justo	(3.228)	(5.433)
Saldo Final	41.220	44.448

7. FORNECEDORES DE MATERIAIS E SERVIÇOS

Valores a pagar em conceito de taxa de administração, consultoria de investimentos, controladoria, auditoria, entre outros. Em 31 de dezembro de 2025 o saldo era de R\$ 30 (R\$ 25 em 31 de dezembro de 2024).

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

8. PROVISÃO DE PAGAMENTOS A EFETUAR

Descrição	2025	2024
Condomínio a pagar - Confissão de dívida *	674	758
Taxa de lixo antecipado de lojista	791	628
Seguros	15	21
Total	1.480	1.407

*Valores a serem pagos ao Condomínio do Shopping Center Piedade, conforme acordos firmados. Segue abaixo os vencimentos aplicados as lojas:

Descrição	2025	Vencimento	Índice de atualização
Condomínio loja - I	125	Até 24 meses	INPC
Condomínio loja - II	128	Até 36 meses	INPC
Condomínio loja - III	276	Até 36 meses	INPC
Condomínio loja - IV	56	Até 24 meses	INPC
Condomínio loja - V	3	Até 12 meses	IGP-DI
Condomínio loja - VI	2	Até 36 meses	IGP-DI
Condomínio loja - VII	29	Até 24 meses	IGP-DI
Condomínio loja - VIII	22	Até 24 meses	IGP-DI
Condomínio loja - IX	11	Até 12 meses	INPC
Condomínio loja - X	13	Até 12 meses	IGP-DI
Condomínio loja - XI	9	Até 12 meses	IGP-DI
Total	674		

9. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS A PAGAR

Os rendimentos distribuídos aos cotistas são aqueles provenientes do efetivo recebimento dos aluguéis, deduzidas as despesas operacionais e administrativas relacionadas aos mesmos, bem como a taxa de administração e o Fundo de Reserva para Reposição de Ativos. O valor da remuneração atribuída a cada cota será apurado do último dia útil de cada mês e pago no 10º dia útil do mês subsequente aos titulares de que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Em 31 de dezembro de 2025 o saldo de rendimentos a distribuir era R\$ 78 (R\$ 3 em 31 de dezembro de 2024).

Descrição	2025
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	3.700
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(6.636)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	(2.936)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(190)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	3.223
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	-
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(18)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	78
Resultado mínimo a distribuir (95%)	75

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 o patrimônio líquido do Fundo estava representado por 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) cotas totalmente integralizadas, com valor unitário de R\$ 9,870512 no montante de R\$41.456 em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 10,5876 em 31 de dezembro de 2024).

10.1. Rentabilidade

Apresentamos abaixo, a evolução do valor patrimonial da cota e a rentabilidade nos exercícios:

Data	Patrimônio líquido (em reais)	Número de cotas	Valor patrimonial da cota (em reais)	Variação patrimonial da cota	Rentabilidade sobre o patrimônio líquido médio	
					%	Período
30.06.2024	49.703.600	4.200.000	11,8342	-0,0678%	0,09%	ao semestre
31.12.2024	44.467.779	4.200.000	10,5876	-10,9189%	-10,41%	ao ano
30.06.2025	44.589.007	4.200.000	10,6164	0,0441%	0,27%	ao semestre
31.12.2025	41.456.151	4.200.000	9,8705	-7,5462%	-6,61%	ao ano

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

10.2. Emissões de cotas

O Fundo tem emitidas, 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas, em série única, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, que foram distribuídas em série única.

Será admitida a distribuição parcial das cotas, nos termos dos arts. 73 a 75 da Resolução CVM nº 160 e uma vez atingido tal montante mínimo, a oferta poderá ser encerrada a qualquer momento e as cotas remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo administrador.

A assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao Capital Autorizado, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve emissões de novas cotas.

10.3. Resgate e amortização de cotas

As cotas de emissão do Fundo serão objeto de oferta pública de distribuição (observada a possibilidade de distribuição privada), sendo que, no âmbito da respetiva oferta, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, em conjunto com as respetivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respetiva emissão e oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respetiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve resgate/amortização cotas.

11. RECEITA DE ALUGUÉIS

Descrição	2025	2024
Receitas de aluguel - Lojas	2.814	2.552
Receitas de aluguel - Hall	774	774
Total	3.588	3.326

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

12. SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2025	2024
Administração de aluguéis	(204)	(194)
Taxa de Administração	(222)	(225)
Consultoria Jurídica	(66)	(73)
Auditoria	(18)	(15)
Outros	(66)	(69)
Total	(576)	(576)

13. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Descrição	2025	2024
Despesas com propriedade para investimento	(828)	(475)
Despesas com provisão de créditos de liquidação duvidosa	(219)	(317)
Despesas administrativas diversas	(30)	(36)
Depreciação	-	(1)
Despesas Tributárias	(11)	(1)
Total	(1.088)	(830)

14. RECEITA FINANCEIRA

Descrição	2025	2024
Rendimento de aplicações financeiras	31	42
Total	31	42

15. DESPESA COM TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A administradora recebe pela prestação de serviços de gestão e administração, remuneração mensal correspondente a 4 % (quatro por cento) sobre a renda líquida, entendida como as receitas geradas com as locações, descontadas as despesas de operações do Fundo, com um valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), reajustável a cada 12 meses pela variação do IPCA/IBGE-Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, conforme deliberado em AGE de 04/08/2023.

Notas explicativas às demonstrações financeiras **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

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

A taxa é calculada mensalmente, sempre no último dia útil do mês a que se referir, com base nas receitas efetivamente recebidas em caixa, e é paga ao administrador até o 10º dia útil do mês subsequente ao de referência.

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 222 (R\$ 225 em 2024).

16. TRIBUTAÇÃO

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:

- (a) Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos quotistas;
- (b) Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;
- (c) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

I - Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

II - O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

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.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Notas explicativas às demonstrações financeiras **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

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

17. COTAS EMITIDAS PELO FUNDO

As cotas do Fundo corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, sendo atualmente seu patrimônio dividido em 4.200 (quatro milhões e duzentas mil) cotas compondo uma única série, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, perfazendo o montante de R\$ 4.200 (quatro milhões e duzentos mil reais).

A prestação de serviços de custódia de ativos e escrituração de cotas do Fundo é exercido pela BR-Capital DTVM S.A., devidamente credenciada pela CVM-Comissão de Valores Mobiliários.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, bem como da Instrução CVM nº 175, o cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Negociações das Cotas

O Fundo possui cotas negociadas na B3 Brasil Bolsa Balcão nomeadas por “SCPF11”, sendo que a última negociação ocorrida no exercício foi realizada em 31 de dezembro de 2025 com valor da cota de fechamento de R\$ 2,62. (Em 2024, o valor da cota de fechamento de R\$1,94).

Mês/Referência	Valor da Cota (*)
dez/24	1,94
jan/25	1,91
fev/25	1,85
mar/25	1,83
abr/25	2,33
mai/25	2,50
jun/25	2,85
jul/25	2,76
ago/25	2,50
set/25	2,68
out/25	2,69
nov/25	2,63
dez/25	2,62

18. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas a não ser a administração relacionada na nota explicativa nº15.

Notas explicativas às demonstrações financeiras **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

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

19. DEMANDAS JUDICIAIS

O Fundo possui processos com probabilidade de perda possível no valor de R\$ 254 mil (2024 não houve) decorrentes de processos cíveis, conforme entendimento dos assessores jurídicos. Para essas ações a Administração entende ser desnecessária a constituição de provisão.

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 dos Empreendimentos 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 locações dos Empreendimentos, 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 como um investimento de médio à 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 aos investimentos em empreendimento (s) imobiliário (s)

Risco de desapropriação

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

Risco de sinistro

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

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

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 não, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o(s) Empreendimento(s) objeto(s) do Fundo, acarretando, por exemplo, a vacância dos imóveis ou a redução nos valores das locações.

Demais riscos

O Fundo e o (s) empreendimento (s) 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.

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E GERENCIAMENTO DE RISCOS

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.

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.

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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

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

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos 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.

No Regulamento do Fundo consta a relação completa dos Riscos inerentes ao mesmo.

22. HIERARQUIA DO VALOR JUSTO

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

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

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

	2025		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Aplicação financeira	-	378	-
Propriedade para investimento	-	-	41.220
Total do ativo	-	378	41.220
	2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Aplicação financeira	-	244	-
Propriedade para investimento	-	-	44.448
Total do ativo	-	244	44.448

23. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento a Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que a auditoria do exercício em 31 de dezembro de 2025 é realizada pela empresa pela Ecovis WFA Auditores Independentes S.S, a qual presta exclusivamente serviços relacionados à auditoria das demonstrações financeiras.

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.

24. ASSEMBLEIA GERAL

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 29 de maio de 2025, deliberou sobre o seguinte assunto: O item “Análise e deliberação acerca das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, bem como do relatório dos Auditores Independentes.



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários
CNPJ: 44.077.014/0001-89

Notas explicativas às demonstrações financeiras **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

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

25. 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.

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
ADMINISTRADORA DO
SCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Carolina Andrea Garisto Gregório
Carmo Diretora

Jacqueline M. De França
CT- CRC-1SP183034/O-8

* * *