

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401

CNPJ Nº 12.804.013/0001-00

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

CNPJ Nº 92.858.380/0001-18

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016**



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401** em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para Opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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

Estoques

O saldo de estoques em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 98.981 mil, distribuído entre terrenos, imóveis em construção e prédios construídos.

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

Propriedades para Investimento

O Fundo de Investimento possui propriedades para investimento, na data-base 31/12/2017. O valor justo é estipulado, com base no desempenho histórico, consoante as condições de mercado, elaborado por avaliadores contratados pela Administração do Fundo de Investimento.

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

Receitas

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

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

Outras Informações que Acompanham as Demonstrações Contábeis e o Relatório do Auditor

A administração do Fundo é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da Administração e da Governança pelas Demonstrações Contábeis

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

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

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

Responsabilidade do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Contábeis

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

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

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

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

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

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

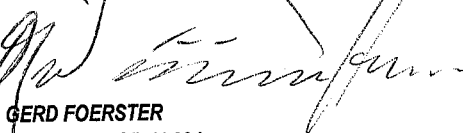
· Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

São Paulo, 28 de março de 2018.



GERD FOERSTER

Contador CRC-S-SP 51.931

CONFIDOR AUDITORES ASSOCIADOS
CRCRS 2.209/T/SP/FRS

Member of



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

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

Balço Patrimonial para os exercícos findos em 31 de dezembro 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

Ativo	NOTAS	31/12/2017	% PL	31/12/2016	% PL	Passivo	NOTAS	31/12/2017	% PL	31/12/2016	% PL
Circulante		<u>97.338</u>	<u>102,36</u>	<u>198.656</u>	<u>549,87</u>	Circulante		<u>114.942</u>	<u>120,87</u>	<u>148.176</u>	<u>410,14</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	590	0,62	602	1,67	Fornecedores de materiais e serviços		134	0,14	259	0,72
Estoques - imóveis em construção	5.a	78.378	82,42	197.317	546,16	Taxa de Administração a Pagar	11	25	0,03	25	0,07
Estoques - imóveis concluídos	5.b	15.115	15,89	-	-	Adiantamento de Clientes	12	81.511	85,72	145.581	402,96
Estoques - terrenos	5.c	488	0,51	-	-	Obrigações Fiscais e Previd. a recolher		49	0,05	88	0,24
Contas a receber de clientes - aluguéis		51	0,05	-	-	Outras contas a pagar		2.402	2,53	2.223	6,15
Promitentes compradores de imóveis	6	2.637	2,77	-	-	Distribuição de resultados a pagar	10	30.821	32,41	-	-
Outros Créditos	7	79	0,08	95	0,26			<u>114.942</u>	<u>120,87</u>	<u>148.176</u>	<u>410,14</u>
Impostos a compensar		-	-	642	1,78						
						Não Circulante					
Não Circulante		<u>112.715</u>	<u>118,53</u>	<u>1</u>	<u>0,00</u>	Adiantamento para integralização de cotas		16	0,02	14.353	39,73
Investimentos		<u>112.714</u>	<u>118,53</u>	<u>-</u>	<u>-</u>			<u>16</u>	<u>0,02</u>	<u>14.353</u>	<u>39,73</u>
Propriedades para investimentos						Total do passivo		<u>114.958</u>		<u>162.529</u>	
Imóveis concluídos	8	112.714	118,53	-	-	Patrimônio líquido	9	<u>95.095</u>	<u>100,00</u>	<u>36.128</u>	<u>100,00</u>
Bens de uso		1	0,00	1	0,00	Cotas integralizadas	9.a	76.018	79,94	50.000	138,40
						Prejuízo acumulado		19.077	20,06	(13.872)	(38,40)
Total do ativo		<u><u>210.053</u></u>	<u>220,89</u>	<u>198.657</u>	<u>549,87</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>210.053</u></u>	<u>220,89</u>	<u>198.657</u>	<u>549,87</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401

CNPJ 12.804.013/0001-00

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

CNPJ 92.858.380/0001-18

Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis		51	-
Outras despesas com propriedades para investimento		(51)	-
Resultado por ajuste a valor justo	8	<u>29.330</u>	<u>-</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>29.330</u>	<u>-</u>
Resultado líquido de imóveis em estoques			
Receita de Venda de imóveis	6	86.899	-
Custo de imóveis vendidos	5.b	(50.049)	-
Despesas com imóveis em estoque		<u>(372)</u>	<u>(2.134)</u>
Resultado líquido de imóveis em estoque		<u>36.478</u>	<u>(2.134)</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias			
Outros ativos financeiros			
Receita financeira líquida		280	359
Outras receitas/despesas			
Despesa com taxa de administração	11	(659)	(606)
Serviços de terceiros	13	(361)	(255)
Despesas administrativas	14	(559)	(47)
Despesas tributárias		(707)	(42)
Lucro (prejuízo) líquido do período		<u>63.802</u>	<u>(2.725)</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>76.018</u>	<u>50.000</u>
Lucro (prejuízo) Por cota - R\$		<u>839,30</u>	<u>(54,50)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401

CNPJ 12.804.013/0001-00

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

CNPJ 92.858.380/0001-18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucro (prejuízo) acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2015	34.041	(11.147)	22.894
Integralização de cotas	15.959	-	15.959
Prejuízo do exercício	-	(2.725)	(2.725)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	<u>50.000</u>	<u>(13.872)</u>	<u>36.128</u>
Integralização de cotas	26.018	-	26.018
Lucro do exercício	-	63.802	63.802
Lucros distribuídos no exercício	-	(30.853)	(30.853)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>76.018</u>	<u>19.077</u>	<u>95.095</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401

CNPJ 12.804.013/0001-00

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

CNPJ 92.858.380/0001-18

Demonstração do fluxo de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento líquido por venda de imóveis em estoque	34.213	-
Recebimento de receitas financeiras	284	270
Pagamento de tributos	(73)	(41)
Pagamento de publicidade e propaganda	(94)	(737)
Pagamento da taxa de administração	(658)	(604)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(490)	(989)
Pagamento de despesas de comissão	(142)	(662)
Pagamento de despesas administrativas	(563)	(47)
	<hr/>	<hr/>
Caixa líquido das atividades operacionais	32.477	(2.810)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Pagamento de custos de obras de bens destinados à venda	(30.140)	(51.385)
Recebimento de custo de venda de imóveis em estoque	50.049	
	<hr/>	<hr/>
Caixa líquido das atividades investimentos	19.909	(51.385)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimento por futura integralização de cotas	-	14.353
Recebimento por integralização de cotas	11.682	15.959
Recebimento (devolução) adiantamento de clientes	(64.070)	14.777
Pagamento de distribuição de resultados	(32)	-
Recebimentos de outros valores	22	-
	<hr/>	<hr/>
Caixa líquido das atividades financiamentos	(52.398)	45.089
Varição líquida de caixa e equivalente de caixa	(12)	(9.106)
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	602	9.708
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	<u>590</u>	<u>602</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

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

O objetivo do fundo é promover a construção e posterior exploração de um centro comercial, a ser localizado na Rodovia SC 401, em Florianópolis, Santa Catarina, que contará com unidades comerciais e área para lojas e vagas de estacionamento destinado para a venda e para locação e arrendamento (“Empreendimento”), sem prejuízo da aquisição e/ou desenvolvimento de outros empreendimentos imobiliários.

O empreendimento será composto por 3 torres comerciais, as quais consistem em conjuntos de escritórios e lojas. Os conjuntos de escritórios serão objeto de comercialização, objetivando o custeio da construção e as lojas serão mantidas na composição do patrimônio imobiliário do Fundo, com o objetivo de renda por meio de locação.

Principais características do Empreendimento conforme previsto no Projeto:

Área Total a ser construída	91.520,65 m ²
Área Privativa Total	49.144,62 m ²
Área Privativa de Conjuntos para Escritório	29.230,24 m ²
Área Privativa de Lojas	19.914,25 m ²
Área Total de Estacionamento	29.069,50 m ²
Quantidade de Conjuntos para Escritório	577
Quantidade de Lojas	41
Quantidade de Vagas no Estacionamento	1,136
Prazo Previsto para construção	48 meses

As informações abaixo demonstram a evolução física das Obras do SC 401 Square Corporate, medidas pela Technique Engenharia – Assessoria e Planejamento, conforme Relatório Gerencial datado de 23/11/2017:

Descrição	Data
Prazo Final da Obra - R00	30/09/2016
Prazo Final da Obra - R01	31/10/2016
Prazo Final da Obra - R02	25/07/2017
Prazo Final da Obra - R03	19/12/2017
Prazo Final da Obra - Atual (Project)	20/11/2017
Dias Restantes	-
Atraso da Obra (reprogramação de datas)	-
% Concluído físico-financeiro - período	0,82% (Outubro/2017)
% Concluído físico-financeiro - acumulado	100%
% Atraso físico-financeiro - acumulado	-

2 Base de preparação das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

a. Aprovação das demonstrações financeiras

A autorização para divulgação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 se completará através de reunião dos cotistas a ser realizada posteriormente.

b. Base de mensuração

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

c. 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.

3 Resumo das principais políticas contábeis

a. Ativos e passivos financeiros

i. Data de reconhecimento

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

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

b. Caixa e equivalentes de caixa

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

c. Estoques

i. Reconhecimento e mensuração

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

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

- Custo de materiais e mão de obra direta;

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

d. Outros ativos e passivos circulantes

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

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

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

e. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

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

f. Lucro (prejuízo) por cota

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2017	2016
Caixa e Equivalentes de Caixa (a)	590	602
Total	590	602

- (a) Aplicações financeiras não imobiliárias, no montante de R\$ 590 (R\$ 602 em 2016), estão compostas por cotas do Banco Bradesco FI Referenciado DI Especial, 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 em construção

O empreendimento Edifício Comercial SC 401 Square Corporate, é composto de unidades de Garagens, Lojas, Torre A – Jurere, Torre B – Jurere, Torre A – Campeche, Torre B – Campeche, Torre A – Lagoa e Torre B – Lagoa e teve as unidades correspondentes às Torres Campeche A e B e Lagoa A e B concluídas no decorrer do exercício.

- a) Durante o exercício de 2017 foi a seguinte a movimentação dos estoques de imóveis para venda:

Fundo de Investimento Imobiliário SC 401
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2017 e 2016

	2017	2016
Imóveis para venda - em construção:		
Saldo do exercício anterior	197.317	145.181
Custo apropriado no exercício	29.609	52.136
Custo transferido para imóveis concluídos	(65.164)	-
Custo transferido para propriedades para investimentos	(83.384)	-
Saldo no final do exercício	<u>78.378</u>	<u>197.317</u>

O saldo de R\$ 78.378 (R\$ 197.317 em 2016) refere-se à proporção de 25% do terreno com área total de 175.145,15m², correspondente à parte ideal das unidades em construção, para venda, avaliado por avaliador independente em 07 de maio de 2012 para fins de integralização das cotas, situado no Distrito de Santo Antônio de Lisboa, no Município de Florianópolis/SC, matriculado sob o nº 45.470, bem como, integralização do edifício SC 401 Square Corporate em construção.

b) Os imóveis concluídos para venda, tiveram a seguinte movimentação:

Custo dos Imóveis para venda - concluídos		65.164
Custo das unidades vendidas no exercício		<u>(50.049)</u>
Saldo no final do exercício		<u><u>15.115</u></u>

Os custos dos imóveis concluídos estão assim distribuídos:

	2017	2016
Imóveis para venda - concluídos		
Edifício Comercial SC 401 Square Corporate - Campeche Torre A	3.548	-
Edifício Comercial SC 401 Square Corporate - Campeche Torre B	4.906	-
Edifício Comercial SC 401 Square Corporate - Lagoa Torre A	847	-
Edifício Comercial SC 401 Square Corporate - Lagoa Torre	<u>5.814</u>	<u>-</u>
Saldo no final do exercício	<u><u>15.115</u></u>	<u><u>-</u></u>

c) No exercício de 2017 foi adquirido 50% da fração ideal de 1.578,48m² de um terreno localizado na Rodovia SC 401, matrícula nº 44.607, pelo valor de R\$ 488, através do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda da GCR Participações Imobiliárias.

6 Promitentes compradores de imóveis

O Fundo realizou vendas de imóveis no montante de R\$ 86.899, sendo que recebeu o montante de R\$ 84.262, restando a receber de seus clientes, em 31 de dezembro de 2017 o montante de R\$ 2.637, como demonstrado abaixo:

	2.017
Receita de venda de imóveis	86.899
Recebimento de clientes no exercício	(84.262)
	2.637
	2.637

7 Outros Créditos

Referem-se a Cessão de Créditos Imobiliários firmados com a empresa Habitasec Securitizadora, para repasses de recebimentos e amortização mensal de vendas a clientes do empreendimento. No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 o saldo era de R\$ 79 (R\$ 95 em 2016).

8 Propriedades para investimento – concluídos

	Loja n.º	Custo de Construção
Lojas Continental Square Corporate	1	2.951
Lojas Continental Square Corporate	2	3.551
Lojas Continental Square Corporate	4	2.537
Lojas Continental Square Corporate	5	4.161
Lojas Continental Square Corporate	6	1.891
Lojas Continental Square Corporate	8	362
Lojas Continental Square Corporate	11	313
Lojas Continental Square Corporate	15	676
Lojas Continental Square Corporate	16	4.944
Lojas Continental Square Corporate	17	3.092
Lojas Continental Square Corporate	18	3.089
Lojas Continental Square Corporate	20	3.497
Lojas Continental Square Corporate	21	795
Lojas Continental Square Corporate	22	277
Lojas Continental Square Corporate	24	353
Lojas Continental Square Corporate	25	353
Lojas Continental Square Corporate	26	339
Total custo de construção		33.181
364 unidades de estacionamentos		50.203
Ajuste valor justo		29.330
		112.714

9 Patrimônio líquido

a. Cotas Subscritas

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 o saldo de cotas integralizadas é de 76.018 (setenta e seis mil e dezoito) cotas com valor nominal de R\$ 1,00 (hum real), (50.000 em 2016).

b. Cotas Subscritas – 1ª Emissão – Série Única

Descrição	Quantidade de Cotas Subscritas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª à 12ª Subscrição	30.000	1,000	30.000
	30.000		30.000

c. Cotas Subscritas – 2ª Emissão

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

d. Saldo de Cotas integralizadas - 2016

Descrição	Quantidade de Cotas Integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
Integralizadas	50.000	1,000	50.000
	50.000		50.000

e. Saldo de Cotas integralizadas - 2017

Descrição	Quantidade de Cotas Integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
Integralizadas	76.018	1,000	76.018
	76.018		76.018

10 Política de distribuição de resultados

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 capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o saldo a pagar de distribuição de resultados aos cotistas pode ser demonstrado como segue:

	2017	2016
Resultado em regime de caixa	32.477	(2.810)
Mínimo a ser distribuído - 95%	30.853	-
Lucro distribuído no exercício	30.853	-
Valor pago neste exercício	(32)	-
Saldo final de lucros a distribuir	<u>30.821</u>	<u>-</u>

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

11 Remuneração da administração

Taxa de administração

A taxa de administração do Fundo será paga à Administradora conforme descrito:

I. No período de incorporação* - por mês, com reajuste anual pelo IGPM:

- (a) 1º ano - R\$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais);
- (b) 2º ano - R\$ 30.000,00 (trinta mil reais);
- (c) 3º ano - R\$ 32.500,00 (trinta e dois mil e quinhentos reais);
- (d) 4º ano - R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

(*) Período estimado.

II. No período de distribuição (após a incorporação) - variável conforme tabela abaixo:

- (a) 0,30% a.a. - calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- (b) 0,275% a.a. - calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido que exceder R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);
- (c) 0,25% a.a. - calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido que exceder R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais); e

- (d) Taxa de administração mínima de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês.
- III. A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.
- IV. Além dos valores previstos no Artigo 27 do Regulamento, serão computados na Taxa de Administração os valores devidos às empresas prestadoras de serviços de escrituração de cotas, de contabilidade e de gestão da carteira, conforme contratos celebrados, cujas cópias encontram-se disponíveis na sede da Administradora.
- V. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo a prestadores de serviços contratados.
- VI. O Fundo não cobrará, dos cotistas, taxa de performance.
- VII. A taxa de administração mensal líquida em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 14 (R\$ 14 em 2016).
- VIII. O valor total da taxa de administração do período, conforme definido no item IV acima, de acordo com o regulamento do Fundo, é composta pelos seguintes valores:

Descrição	2017	2016
Taxa de administração	(163)	(152)
Taxa de gestão	(381)	(350)
Taxa de Escrituração	(19)	(17)
Honorários da contabilidade	(96)	(87)
	<u>(659)</u>	<u>(606)</u>

Percentual em relação do patrimônio líquido	0,69%	1,68%
---	-------	-------

O saldo a pagar à Administradora a título de Taxa de Administração em 31 de dezembro de 2017 era de R\$ 25 (R\$ 25 em 2016).

12 Adiantamento de clientes

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

Adiantamentos de clientes	2017	2016
Posição no início do exercício	145.581	130.832
Adiantamentos de clientes recebidos no exercício	36.596	14.749
Valores transferidos para contas de clientes compradores de imóveis	(100.666)	-
Posição no final do exercício	<u>81.511</u>	<u>145.581</u>

13 Serviços de terceiros

Descrição	2017	2016
Honorários Advocatícios	(121)	(56)
Honorários Auditoria	(38)	(35)
Honorários pessoas jurídicas	(181)	(151)
Taxa de fiscalização CVM	(12)	(13)
Taxa Bovespa	(9)	-
Total	(361)	(255)

14 Despesas administrativas

Descrição	2017	2016
Condução e Transporte, Copa e Correios	(6)	(8)
Copa, Cozinha e lanches	(1)	(4)
Despesas bancárias	(11)	(6)
Despesas Legais e Judiciais	(25)	(6)
Indenizações	(21)	-
Material de escritório	(1)	(1)
Reproduções e encadernações	(1)	(8)
Serviços de Tele-entrega	(7)	(7)
Telefone e internet	-	(2)
Viagens e Hospedagens	(6)	(5)
Condomínio	(480)	-
Total	(559)	(47)

15 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.* Distribua, 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, há a retenção de 20% a título de Imposto de Renda, 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.* O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo;

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

No caso de ganho de capital em 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 em menos de um ano.

16 Alterações no regulamento

A última alteração no regulamento aconteceu em 18 de dezembro de 2017 e encontra-se disponível no site da CVM/Bovespa e do Administrador.

17 Encargos e despesas debitados ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 2,40 % em relação ao patrimônio líquido findo em 31 de dezembro de 2017 (2,62 % em 2016).

18 Rentabilidade

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

Semestre	Patrimônio Líquido Médio (R\$)	Valor Patrimonial da Cota	Rentabilidade do período (%) (a)
30/06/2016	25.582	673,1634	(7,148)
31/12/2016	33.079	722,5615	(2,709)
30/06/2017	35.784	711,3542	(1,551)
31/12/2017	40.359	1.250,9513	176,598

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

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

19 Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

Risco de liquidez

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

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

Riscos Tributários

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

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i. Risco de desapropriação

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

ii. Risco de sinistro

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

iii. Riscos relativos à atividade comercial

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

Demais Riscos

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

Risco de Mercado

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

Risco de taxa de juros

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

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

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

20 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.

a. 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.

21 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

22 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.

23 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

24 Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços com a JJChaves Contadores SS para os serviços de contabilidade e Geral Investimento Gestão de Recursos S/S.

25 Transações com partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas.