

Fundo de
Investimento
Imobiliário SC 401
FISC11
relatório gerencial
setembro/2025



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de setembro de 2025

Código de negociação B3:
FISC11

Administrador:
BR-Capital DTVM S.A.

Escriturador:
BR-Capital DTVM S.A.

Taxa de administração:
3,6% da receita operacional bruta
(mín. R\$ 40.018,45 atualizado
conforme previsto no
regulamento)

Foco de atuação:

Shoppings e Lajes Corporativas

O Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 (FISC11) é proprietário de lojas e conjuntos de escritórios destinados à locação do Square SC, empreendimento multiuso localizado em Florianópolis/SC, e do Mall W Tower, shopping localizado em Caxias do Sul/RS.

O fundo possui 29 lojas e 2.770 m² de escritórios corporativos do Square SC, além de ser proprietário de 82,4% do estacionamento rotativo. Possui ainda 19 lojas do Mall W Tower e 100% do estacionamento rotativo do Mall.

Patrimônio líquido:
R\$ 192.879.302,83

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 113,46

Valor de mercado da cota:
R\$ 65,00

Rendimento por cota no mês
(distribuído):
R\$ 0,60

ABL:
22.510,20m²

Disponibilidades:
R\$ 1.821.812,50

*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

Dividendos

No dia 14 de outubro de 2025, o fundo distribuiu **R\$ 0,60 por cota**, correspondente às receitas recebidas, despesas incorridas e à reserva constituída em setembro de 2025. O valor da distribuição por cota foi 13% superior ao valor distribuído no mês anterior.

Receitas

A receita total de locação apresentou 8% de crescimento quando comparada à receita do mês anterior. Tal elevação é decorrente das seguintes variações nas receitas e despesas, indicadas com os sinais (+) e (-):

- (+) Receita de reajuste monetário anual de 3 lojas, relacionados à competência do mês de agosto;
- (+) Encerramento de descontos contratuais das lojas: 15 do SC Square
- (+) Alugueis variáveis, com recebimento de valores acima dos meses anteriores em função das seguintes ocorrências:
 - ✓ recebimento de retroativo acrescidos de juros e multa da loja 24 – SC Square;
 - ✓ estacionamento com a receita mais alta dos últimos 12 meses;
 - ✓ receitas mensais variáveis de 4 lojas acima do mês anterior;
 - ✓ receita mensal variável de 1 loja abaixo do mês anterior;
- (+) Recebimentos de valores postergados acrescidos de juros ou multas das lojas: 29 B do SC Square e 1A1 – 1B1 do W Tower;
- (-) Postergação no recebimento do locatício de agosto da loja 18/19 do W Tower;
- (+) Redução do desconto contratual dos conjuntos 423 e 424 JA;
- (+) No mês de setembro houve receita de juros e multas sobre aluguéis apropriadas separadamente.

A receita do estacionamento do Square SC, incluindo o storage, apresentou aumento de 6%, e a receita do estacionamento do W Tower teve aumento de 51%, ambos em relação ao mês anterior.

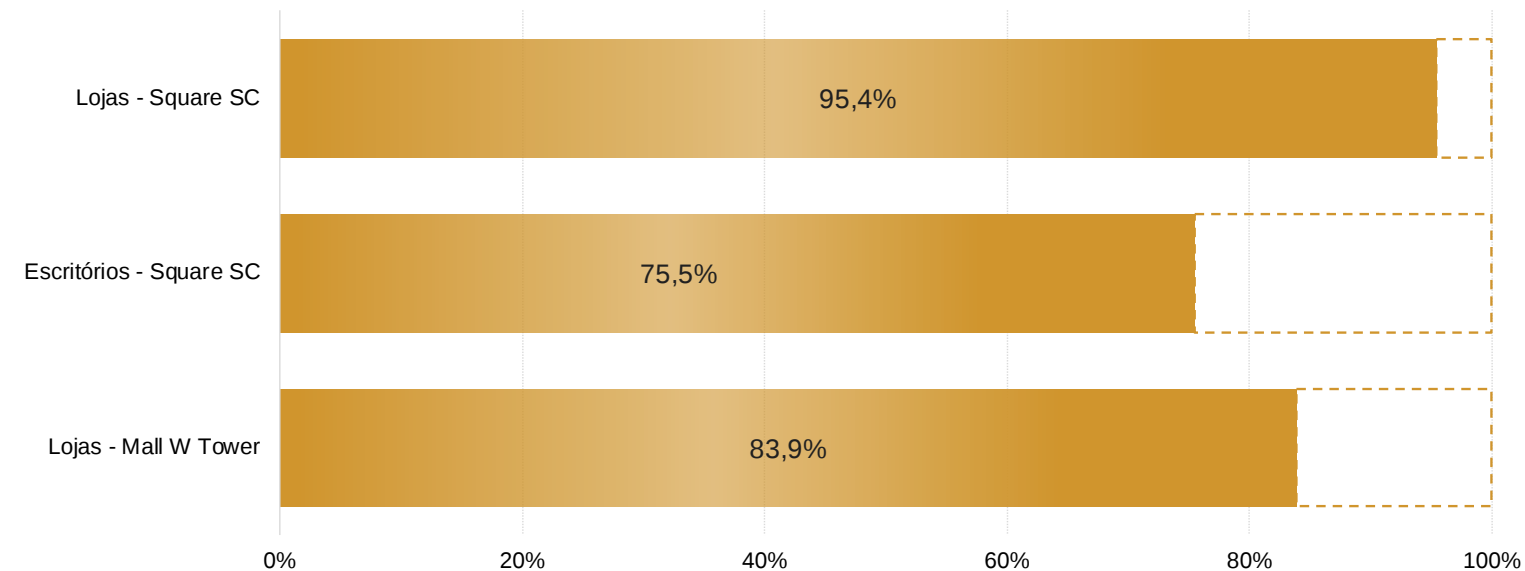
Despesas

O valor total das despesas apresentou aumento de 5% em relação ao mês anterior, o que representa aproximadamente 9 mil. Tal elevação ocorreu principalmente por variações com despesas de energia elétrica, serviços administrativos e administração de aluguéis, que varia de acordo com a flutuação do valor total das locações.



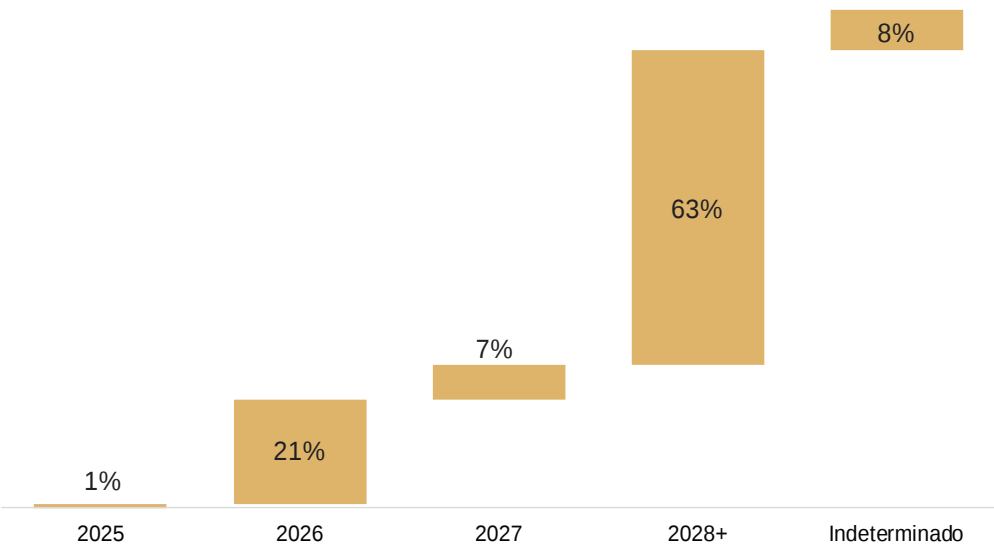
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

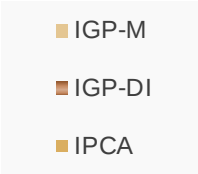
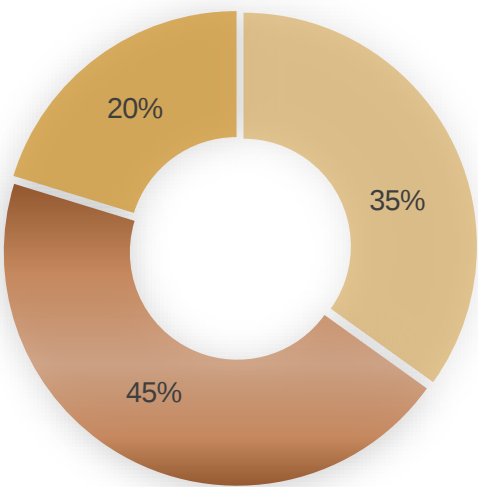
(% do aluguel base)



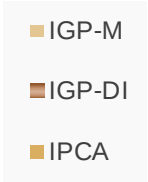
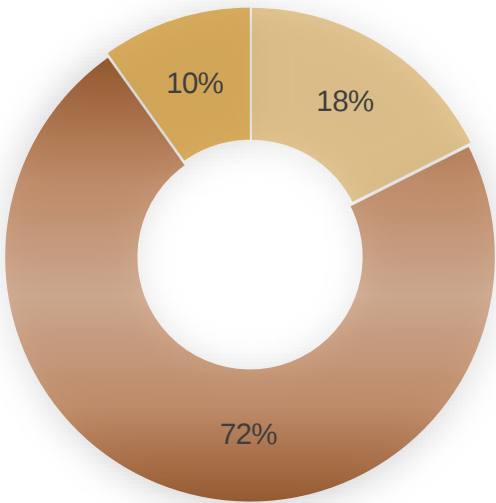
Indicadores Operacionais

Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



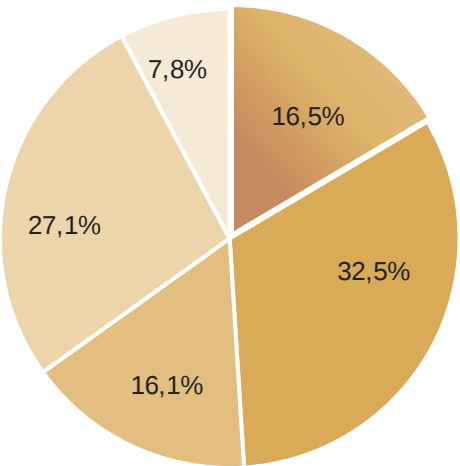
Square SC



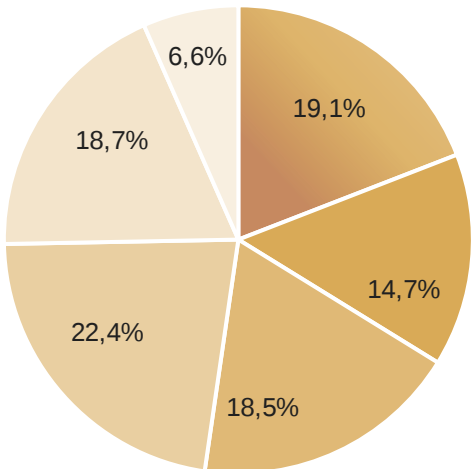
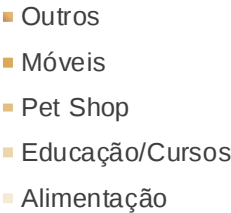
W Tower

Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

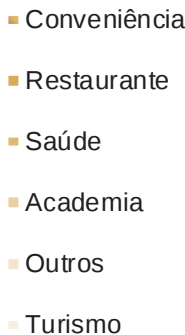
(% do aluguel base | lojas)



Square SC



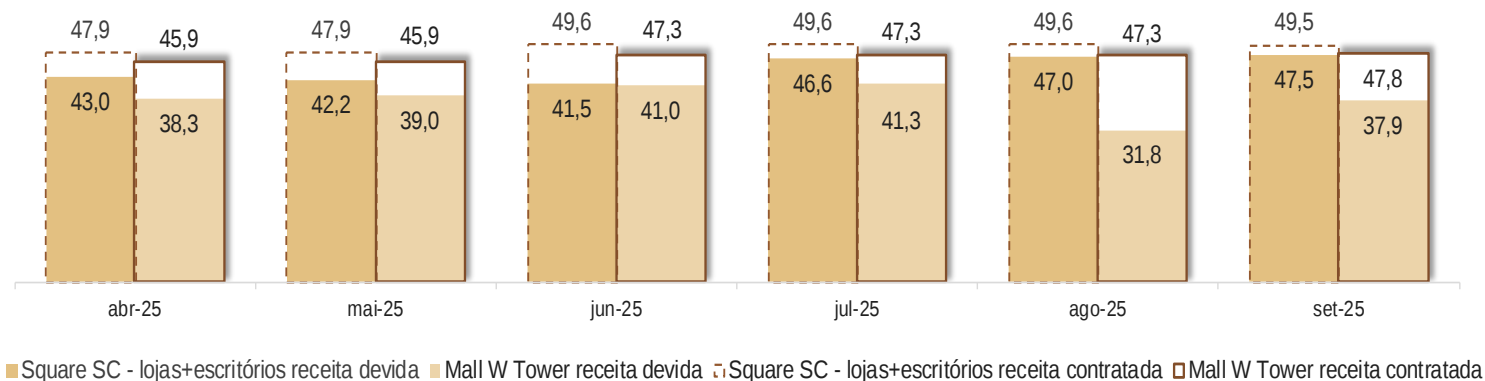
W Tower



Indicadores Operacionais

Receita de locação recebida por metro quadrado de ABL (R\$/m², últimos 6 meses)

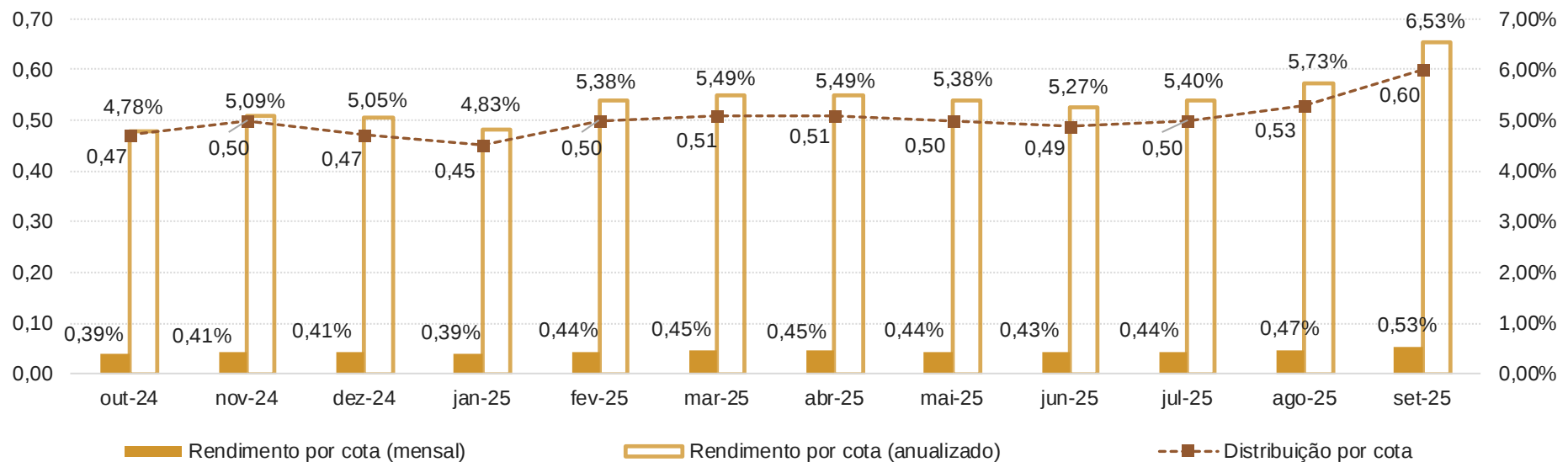
Em março/25 houve elevação nas receitas variáveis das lojas, o reajuste monetário anual de conjuntos do Square SC, além da redução do desconto contratual dos conjuntos 225 a 236 e 238 JA do Square SC. Em abril os patamares se mantiveram. A variação na receita devida do W Tower, em maio, se deve ao início da exigibilidade de novo contrato. Em junho/25 as variações são decorrentes dos reajustes aplicados. Em julho/25 a variação decorre de reajustes contratuais e aluguéis variáveis, além do início da exigibilidade do contrato do conj. 225 a 252 JÁ. Em agosto e setembro houve postergação de aluguéis distintos, compensados nos meses subsequentes.



A receita devida se baseia no valor devido no mês competência da ocupação, considerando carências, descontos contratuais e variação dos aluguéis percentuais. Receita contratada considera o valor integral previsto no contrato, sem descontos.

Rendimento por cota e sobre valor patrimonial da cota (em R\$, últimos 12 meses)

O gráfico indica a rentabilidade considerando o valor distribuído no mês.



Indicadores Operacionais

Variações nas receitas de locação no mês

Variações na receita de locação		
Square SC	Variação	Justificativa
Loja 5A	↑	1.176 Reajuste monetário anual
Loja 11	↑	9 Reajuste monetário anual
Loja 15/16A	↑	553 Valor integral do aluguel sem desconto proporcional
Loja 17B	↑	4.194 Reajuste monetário anual
Loja 21	↑	882 Aluguel variável com base em percentual do faturamento + pagamento incluído juros e multa
Loja 24	↑	275 Aluguel variável com base em percentual do faturamento + pagamento de acordo
Loja 26	↓	(2.087) Aluguel variável pagamento de aluguéis postergados
Loja 28A	↑	636 Pagamento de atrasados parcela de acordo e aluguel postergado
Loja 28B	↓	(5.026) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 29B	↑	35.488 Pagamento de acordo referente aluguel postergado
Conjuntos 423 E 424 JA	↑	1.050 Redução do desconto contratual
Estacionamento	↑	10.391 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
W Tower		
Loja 1A1 - 1B1	↑	43.513 Parcelas 1/3 e 2/3 do acordo de distrato
Loja 17B	↑	248 Receita completa do valor contratual
Loja 18/19	↓	(5.419) Aluguel postergado
Estacionamento	↑	5.953 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Distratos, acordos e descontos		
Descontos acordos	↓	-
TOTAL	↑	91.837

Demonstração de Resultados

	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25
Receita Operacional	1.043.602	1.075.771	1.090.625	1.040.732	1.163.598	1.268.624
Receitas de locação	1.031.881	1.067.942	1.028.945	1.025.706	1.148.654	1.240.491
Square SC - Lojas	605.035	654.336	670.787	629.804	739.378	775.479
Square SC - Escritórios	114.783	178.206	79.413	123.407	119.938	120.987
Mall W Tower	175.857	131.463	133.900	137.580	122.652	160.995
Estacionamento – Square SC	123.779	90.935	141.058	131.021	162.810	173.201
Estacionamento Square SC - Storage	4.820	6.270	5.809	5.539	4.847	4.847
Estacionamento - Wtower	7.133	6.732	5.268	5.644	6.320	12.273
Acordos e descontos	474,13	-	(7.289,83)	(7.289,83)	(7.289,83)	(7.289,83)
Receitas de vendas	-	-	48.331	-	-	-
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	-	48.331	-	-	-
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	11.721	7.829	13.349	15.026	14.945	28.133
Receitas financeiras	16.373	16.642	16.270	18.136	18.375	21.272
Juros/Multas sobre aluguéis	11	-	-	-	-	10.607
IRF sobre receitas financeiras	(4.664)	(8.814)	(2.921)	(3.110)	(3.430)	(3.746)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(186.611)	(221.145)	(257.866)	(194.802)	(180.111)	(189.721)
Despesas operacionais	(131.458)	(167.089)	(203.796)	(140.672)	(126.007)	(134.635)
Despesas condominiais e reembolsos	(38.543)	(37.526)	(35.818)	(40.686)	(41.444)	(42.078)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(21.354)	(14.446)	(9.512)	(18.968)	(4.002)	(544)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	1
Despesas com energia elétrica e reembolsos	506	1.888	181	(1.351)	1.730	(799)
Contas gerais	-	-	-	(310)	(745)	-
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	(4.251)	(34.609)	(9.121)	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	-	(10.599)	(82.950)	(8.909)	(7.916)	(7.933)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	-	-	-	(3.063)	(3.063)	(3.063)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(51.570)	(53.424)	(51.812)	(51.650)	(57.797)	(62.919)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	(500)	-	-	-
Outros serviços de terceiros	(16.245)	(14.201)	(14.264)	(15.736)	(12.770)	(17.298)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	-	(4.172)	-	-	-	-
Despesas administrativas	(55.153)	(54.056)	(54.070)	(54.130)	(54.105)	(55.086)
Taxa de administração (BR Capital)	(18.008)	(18.008)	(18.008)	(18.008)	(18.008)	(18.443)
Taxa de escrituração	(7.912)	(6.815)	(6.830)	(6.890)	(6.864)	(6.880)
Contabilidade	(7.222)	(7.222)	(7.222)	(7.222)	(7.222)	(7.222)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(22.010)	(22.010)	(22.010)	(22.010)	(22.010)	(22.541)
Resultado Operacional	856.991	854.626	832.759	845.930	983.487	1.078.903
Resultado Distribuído por cota no mês	0,51	0,50	0,49	0,50	0,53	0,60

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos custos de serviços administrativos.

Indicadores Operacionais

Eficácia Financeira

A tabela tem como objetivo comparar as receitas de aluguel recebidas com as receitas de aluguel contratadas e com as receitas potenciais considerando 100% de ocupação.

A receita do estacionamento do W Tower tem apresentado crescimento. Portanto, para fins do cálculo da eficiência, elevou-se a expectativa de receita potencial para R\$ 15.000, o que justifica o percentual da eficácia financeira.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	99,54%	96,62%
Escritório	70,22%	75,83%
Estacionamento Rotativo	98,92%	88,89%
Mall W Tower		
Lojas	105,64%	84,91%
Estacionamento Rotativo	81,82%	66,67%
Total do Fundo	96,07%	91,07%

Como o faturamento do estacionamento do Square SC tem apresentado crescimento, foi elevada a expectativa de faturamento futuro para R\$ 180 mil, para fins da análise acima. No mês, houve receita pontual de acordos de lojas do W Tower, o que justifica o percentual ter superado 100%.

Os Ativos

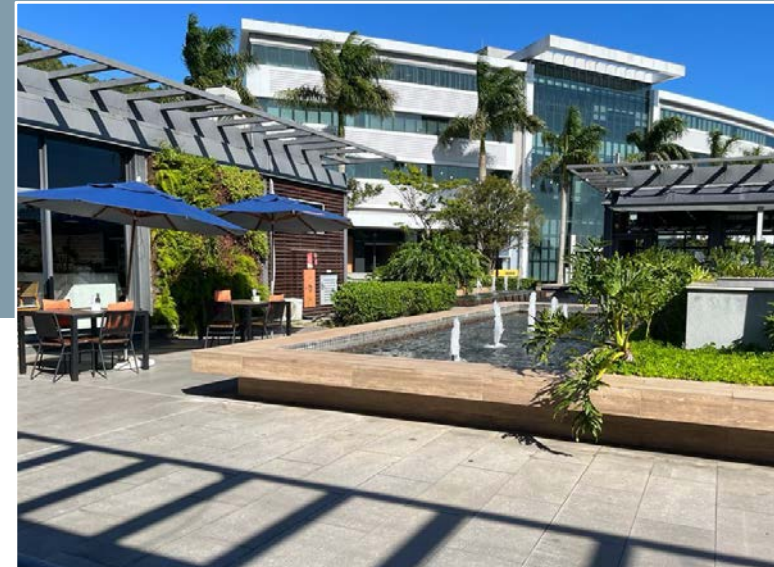
Square SC

- Área Bruta Locável de Lojas: 16.515,43 m²
- Número de Lojas: 29
- Área Bruta Locável de
- Escritórios Corporativos: 2.769,80 m²



Os Ativos

Square SC



Os Ativos

Mall W Tower

- Área Bruta Locável: 3.224,97 m²
- Número de Lojas: 19





UNITAS BR|CAPITAL

Há mais de 40 anos criando valor para
nossos clientes, com soluções que
resultam da sinergia entre o real estate e
o mercado financeiro.
ri@brcapital.com.br

www.unitas.com.br

visite e conheça nossos fundos

O regulamento, as atas de assembleias, os editais de convocação, os
relatórios anteriores e demais informações podem ser encontrados na
página do fundo no nosso site:

<https://www.unitas.com.br/site/conteudo/pagina/1,251+FII-SC-401.html>

OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos