

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



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de junho 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\$ 194.114.123,39

Valor Patrimonial da cota:

R\$ 114,19

Valor de mercado da cota:

R\$ 66,50

Rendimento por cota no mês
(distribuído):

R\$ 0,49

ABL:

22.510,20m²

Disponibilidades:

R\$ 1.497.340,07

*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

Dividendos

Em 14 de julho de 2025, o fundo distribuiu **R\$ 0,49 por cota**, correspondente às receitas recebidas, despesas incorridas e à reserva constituída em junho de 2025. O valor da distribuição por cota foi 2% menor do que o valor distribuído no mês anterior.

Receitas e Despesas

A receita total de locação registrou redução de 3,65% comparativamente ao mês anterior, em decorrência do balanço entre os seguintes fatores:

- (i) o locatício dos conjuntos 225 a 252 JA do Square SC foi pago antecipadamente em maio, elevando pontualmente a receita. Em junho não houve receita dos referidos conjuntos;
- (ii) em maio houve recebimentos retroativos dos conjuntos 423 e 424 do Square SC, além de encargos, elevando a receita. Em junho o recebimento retornou ao padrão contratual;
- (iii) postergação no recebimento dos locatícios de duas lojas do Square SC;
- (iv) recebimento de juros e multa de uma das lojas do SC Square;
- (v) Impacto positivo decorrente de reajuste contratual de quatro lojas do SC Square e de três lojas do W Tower;
- (ii) recebimento de valores retroativos da loja 29C do SC Square,;

Não obstante a redução na receita de locação, a receita total apresentou elevação, tendo em vista que neste mês houve contribuição do ganho de capital de receita de vendas de conjuntos do Square SC.

A receita do estacionamento do Square SC, incluindo o storage, aumentou 51%, o que representa um crescimento de aproximadamente R\$ 50 mil. A receita do estacionamento do W Tower teve redução de 21% em relação ao mês anterior, que representa uma variação de (-) R\$ 1.464.

O valor total das despesas operacionais apresentou elevação de 21,9% em relação ao mês anterior, devido principalmente à uma despesa judicial pontual, decorrente de acordo. A estratégia tem sido realizar acordos nos momentos oportunos, de forma a solucionar e reduzir os passivos a valores que sejam favoráveis para o fundo.

Isoladamente, houve redução nas seguintes despesas:

- (i) (-) 4,5% nas despesas condominiais;
- (ii) (-) 34% nos pagamentos de IPTU e taxas municipais;
- (iii) (-) 73% nas taxas da CVM/B3, uma vez que a taxa CVM ocorre em parcela única no mês de maio.



Destques e Comentários

Reajustes contratuais

Em junho foi aplicado o reajuste monetário anual das lojas 1B, 2, 8 e 28C do Square SC.

Alteração de Regulamento

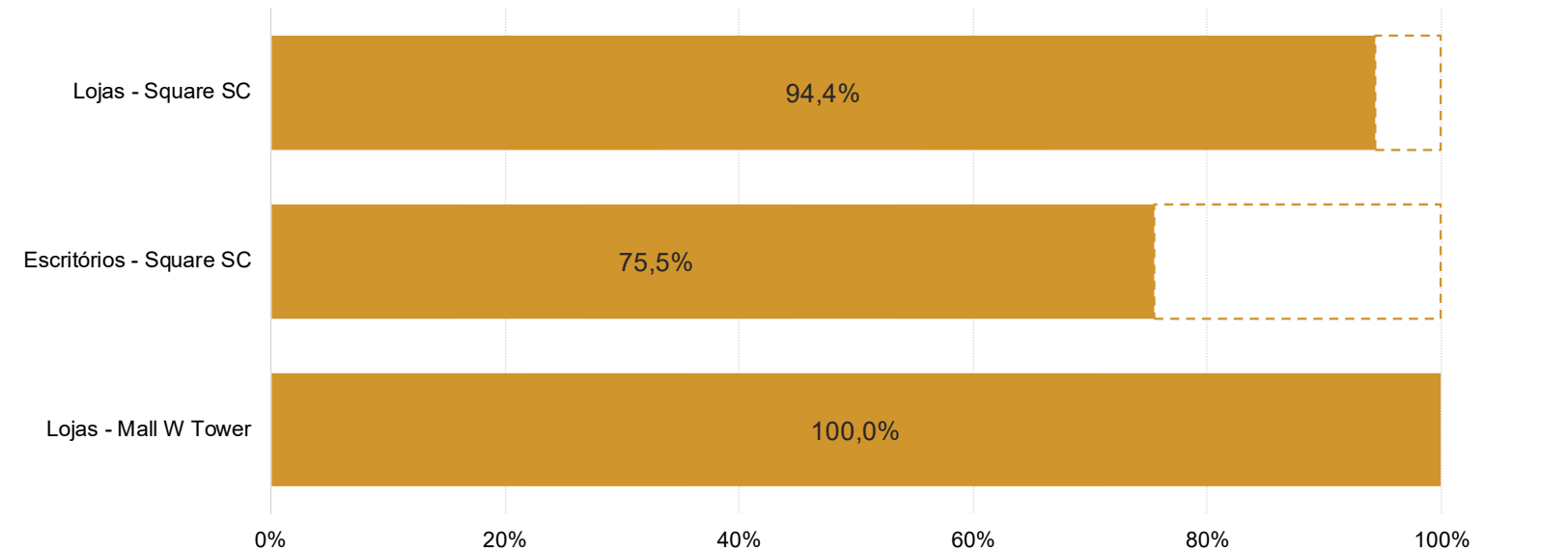
No mês de junho/25 houve publicação do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo (IPA) e respectivo regulamento alterado, para constar a responsabilidade limitada, considerando que os fundos de investimento devem adaptar-se integralmente às disposições da Resolução CVM no 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("CVM 175"), nos termos do Artigo 134 da parte geral da referida norma. Ambos estão disponíveis no site da BR Capital | Unitas, no link abaixo.

<https://www.unitas.com.br/dash/uploads/sistema/sc401/informacoes/regulamentosc401-2025-06.pdf>



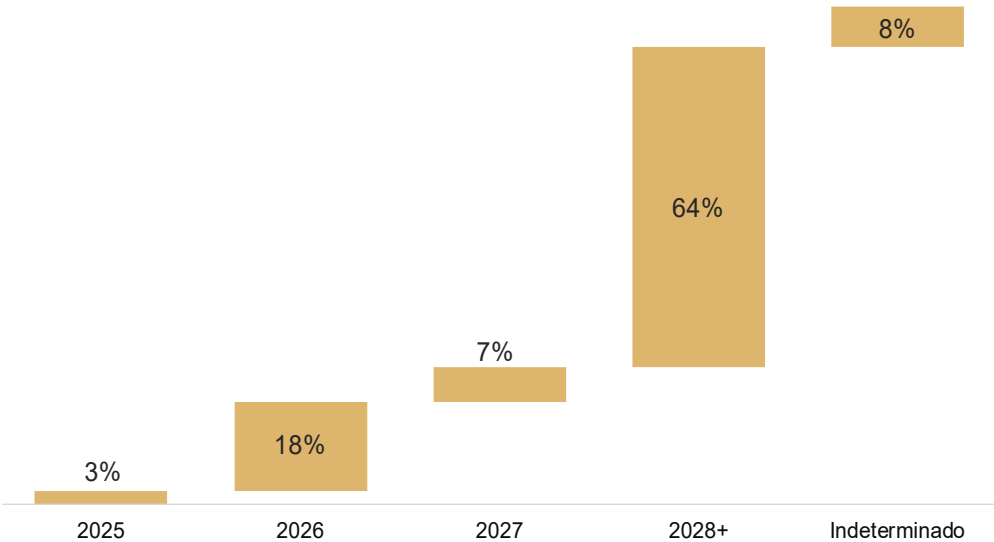
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

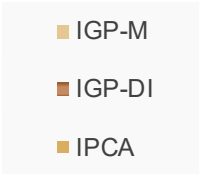
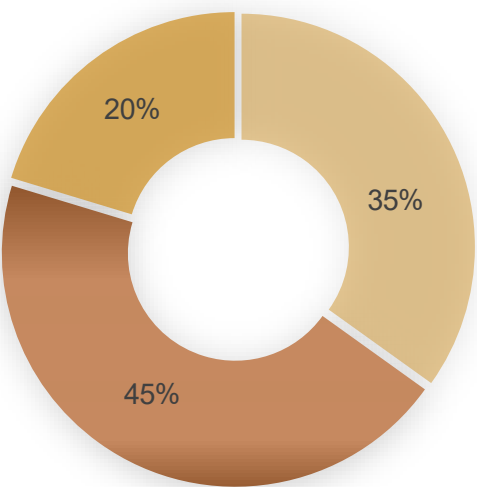
(% do aluguel base)



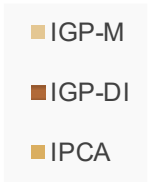
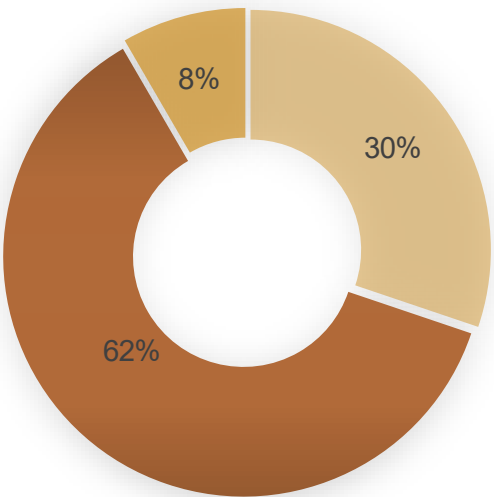
Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



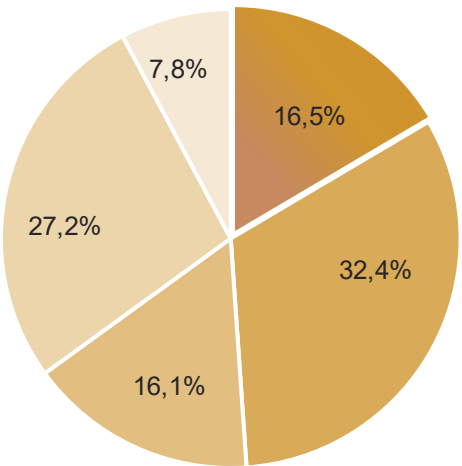
Square SC



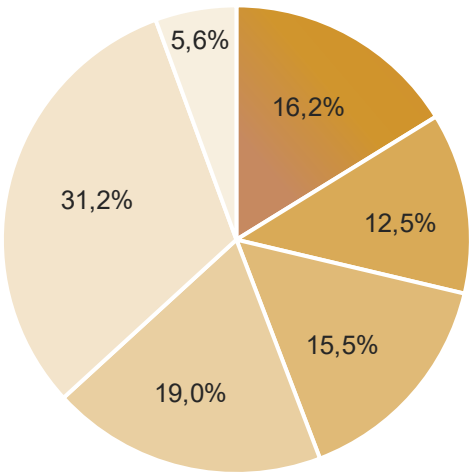
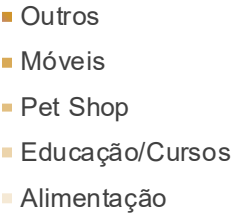
W Tower

Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

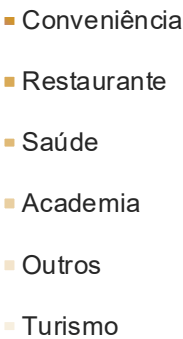
(% do aluguel base | lojas)



Square SC



W Tower

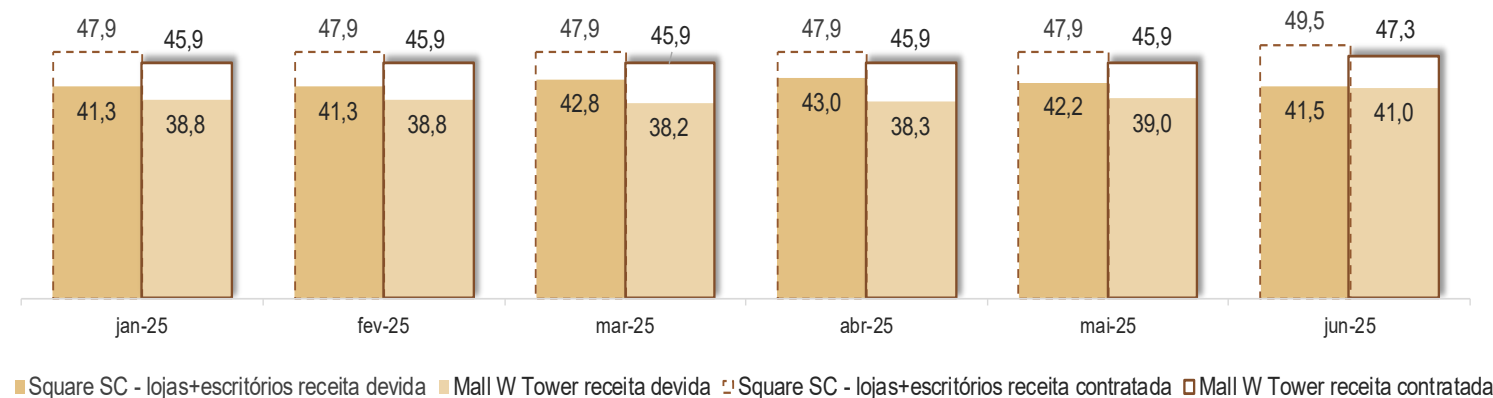


Indicadores Operacionais

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

Em dez/24, bem como em jan/25, as variações das receitas contratada e devida das lojas do Square SC se devem às transições de locatários ocorridas no período. E as variações identificadas no W Tower se devem ao reajuste aplicado.

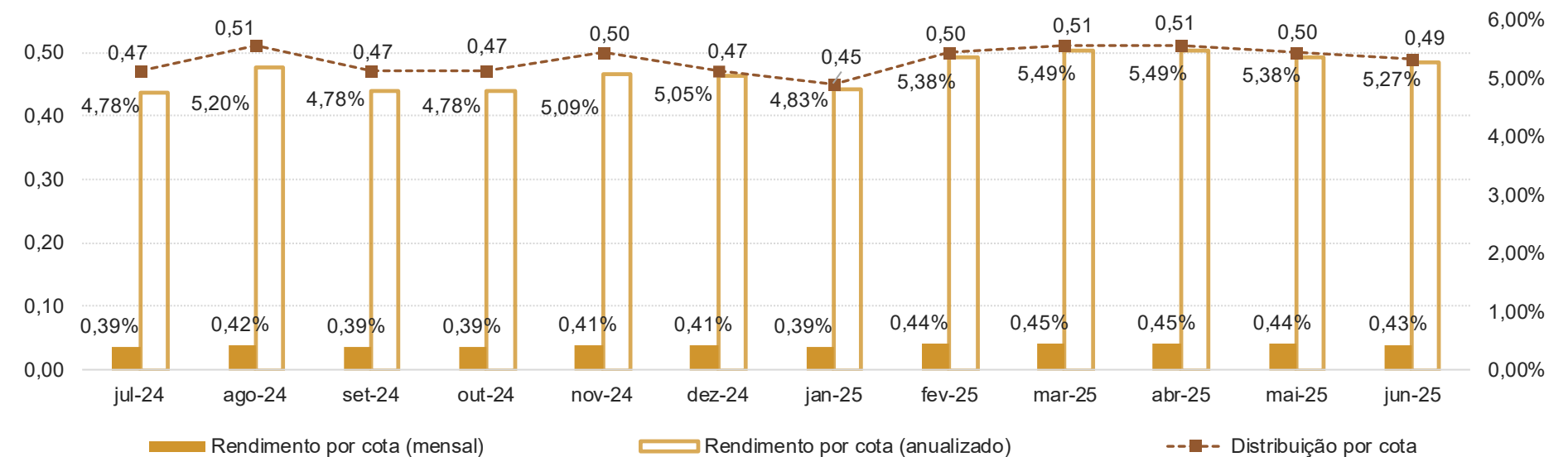
Em março/25 houve elevação nas receitas variáveis das lojas, o reajuste monetário anual de conjuntos do Square SC, além da redução do desconto contratual dos conjuntos 225 a 236 e 238 JA do Square SC. Em abril os patamares se mantiveram. A variação na receita devida do W Tower, em maio, se deve ao início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



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 1B	↑	738	Acréscimo de encargos
Loja 4	↑	1.340	Reajuste monetário anual
Loja 6	↑	2.400	Reajuste monetário anual
Loja 21	↓	(297)	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 25	↑	381	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 26	↑	447	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 28B	↓	(12.477)	Locatício postergado
Loja 29A	↑	2.448	Reajuste monetário anual
Loja 29B	↑	5.092	Reajuste monetário anual + juros e multa
Loja 29C	↑	16.379	Recebimento das competencias maio + abril, somados aos encargos
Conjs 225 à 252 JÁ	↓	(87.989)	Antecipou aluguel em maio e não houve recebimento em junho
Conjs 423 E 424 JA	↓	(10.804)	Em maio houve recebimento de valores retroativos somados aos encargos
Estacionamento	↑	50.123	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Estacionamento / Storage	↓	(461)	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
W Tower			
Loja 3	↑	665	Reajuste monetário anual
Loja 3	↑	20	Arredondamentos
Loja 11	↑	1.187	Reajuste monetário anual
Loja 15/16	↑	564	Reajuste monetário anual
Estacionamento	↓	(1.464)	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Distratos, acordos e descontos			
Descontos acordos	↓	-	
TOTAL	↓	(31.708)	

Demonstração de Resultados

	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25
Receita Operacional	971.826	1.023.812	1.059.487	1.043.602	1.075.771	1.090.625
Receitas de locação	947.089	1.008.555	1.044.446	1.031.881	1.067.942	1.028.945
Square SC - Lojas	602.368	645.367	636.561	605.035	654.336	670.787
Square SC - Escritórios	109.422	110.106	123.407	114.783	178.206	79.413
Mall W Tower	112.056	123.965	132.986	175.857	131.463	133.900
Estacionamento – Square SC	117.639	121.986	141.474	123.779	90.935	141.058
Estacionamento Square SC - Storage			4.589	4.820	6.270	5.809
Estacionamento - Wtower	5.604	5.171	5.428	7.133	6.732	5.268
Acordos e descontos	-	1.960	-	474,13	-	(7.289,83)
Receitas de vendas	10.500	-	-	-	-	48.331
Receita de venda de imóveis (lucro)	10.500	-	-	-	-	48.331
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	14.237	15.256	15.042	11.721	7.829	13.349
Receitas financeiras	14.736	15.887	15.888	16.373	16.642	16.270
Juros/Multas sobre aluguéis	1.745	1.625	-	11	-	-
IRF sobre receitas financeiras	(2.245)	(2.256)	(846)	(4.664)	(8.814)	(2.921)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(207.510)	(168.306)	(186.264)	(186.611)	(221.145)	(257.866)
Despesas operacionais	(147.905)	(115.938)	(133.959)	(131.458)	(167.089)	(203.796)
Despesas condominiais e reembolsos	(46.750)	(35.979)	(38.918)	(38.543)	(37.526)	(35.818)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(1.645)	14.721	12.923	(21.354)	(14.446)	(9.512)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	416	(4.363)	(1.434)	506	1.888	181
Contas gerais	127	-	(6.744)	-	-	-
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	(4.251)	(4.251)	(34.609)	(9.121)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(25.082)	(25.082)	(25.082)	-	(10.599)	(82.950)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.869)	(2.869)	-	-	-	-
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(47.354)	(50.268)	(52.222)	(51.570)	(53.424)	(51.812)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	(3.400)	-	-	(500)
Outros serviços de terceiros	(13.582)	(12.100)	(14.832)	(16.245)	(14.201)	(14.264)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	(11.165)	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	-	-	-	-	(4.172)	-
Despesas administrativas	(59.605)	(52.368)	(52.305)	(55.153)	(54.056)	(54.070)
Taxa de administração (BR Capital)	(17.223)	(17.223)	(17.223)	(18.008)	(18.008)	(18.008)
Taxa de escrituração	(6.888)	(6.872)	(6.809)	(7.912)	(6.815)	(6.830)
Contabilidade	(14.444)	(7.222)	(7.222)	(7.222)	(7.222)	(7.222)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(22.010)	(22.010)	(22.010)
Resultado Operacional	764.316	855.506	873.223	856.991	854.626	832.759
Resultado Distribuído por cota no mês	0,45	0,50	0,51	0,51	0,50	0,49

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes custos: (i) R\$ 13.212 serviços administrativos; (ii) R\$ 750 elaboração dos relatórios gerenciais; (iii) R\$ 290 serviços de dados B3; (iv) R\$ 12 plataforma de voto eletrônico.

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.

Em junho, a eficácia financeira dos escritórios ficou abaixo de 50%, porque parte dos locatícios foi paga de forma adiantada em maio, reduzindo assim a receita em junho.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	87,05%	96,52%
Escritório	46,09%	75,83%
Estacionamento Rotativo	91,79%	93,75%
Mall W Tower		
Lojas	87,84%	100,00%
Estacionamento Rotativo	35,12%	66,67%
Total do Fundo	81,58%	93,43%

Como o faturamento do estacionamento do Square SC tem apresentado crescimento, foi elevada a expectativa de faturamento futuro para R\$ 160 mil, para fins da análise acima.

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