

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

**BR|CAPITAL**  
distribuidora de títulos e valores mobiliários

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de dezembro de 2025

Código de negociação B3:  
FISC11

Administrador:  
BR-Capital DTVM S.A.

Escriturador:  
BR-Capital DTVM S.A.

Consultor Imobiliário  
Unitas Real Estate Ltda.

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 m<sup>2</sup> 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\$ 188.816.790,90

Valor Patrimonial da cota:  
R\$ 111,07

Valor de mercado da cota:  
R\$ 54,46

Rendimento por cota no mês  
(distribuído):  
R\$ 0,27

Amortização realizada por cota  
(no dia 15 de janeiro de 2026):  
R\$ 0,31

ABL:  
22.510,20m<sup>2</sup>

Disponibilidades:  
R\$ 1.640.845,58  
\*inclui aplicações e conta movimento



# Destques e Comentários

## Dividendos e amortizações

No dia 15 de janeiro de 2026, foi realizada a distribuição de **dividendos no valor de R\$ 0,27 por cota**, correspondente às receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída em dezembro de 2025. O referido valor se manteve no mesmo patamar dos dividendos distribuídos no mês anterior.

Além da distribuição de dividendos, **houve amortização no valor de R\$ 0,31 por cota**. Assim, o valor total por cota recebido pelo cotista, **somando dividendos e amortização, foi de R\$ 0,58**.

## Receitas

A receita total de locação reduziu 1,52% em comparação ao mês anterior, o que representa R\$ 17,5 mil. Essa variação decorreu dos seguintes fatores, indicados com os sinais (+) e (-):

- (+) Retomada do recebimento do valor contratual da loja 02 do Square SC. No mês anterior, houve um desconto referente ao reembolso condominial;
- (+) Recebimento da última parcela do acordo de distrato do contrato da loja 1A1-1B1 do W Tower;
- (-) Postergação do pagamento da locação de um contrato do Square SC e de um contrato do W Tower;
- (-) Redução de 10% na receita do estacionamento do Square SC e de 5% na receita do estacionamento do W Tower;
- (-) Redução no balanço da receita das lojas que pagam aluguel variável.

## Despesas

valor total das despesas apresentou redução de R\$ 22,5 mil em relação ao mês anterior. Essa variação ocorreu principalmente devido ao recebimento de reembolsos de despesas com energia elétrica, bem como a uma leve redução nas despesas condominiais e nas despesas advocatícias.

## Reavaliação anual do portfólio imobiliário

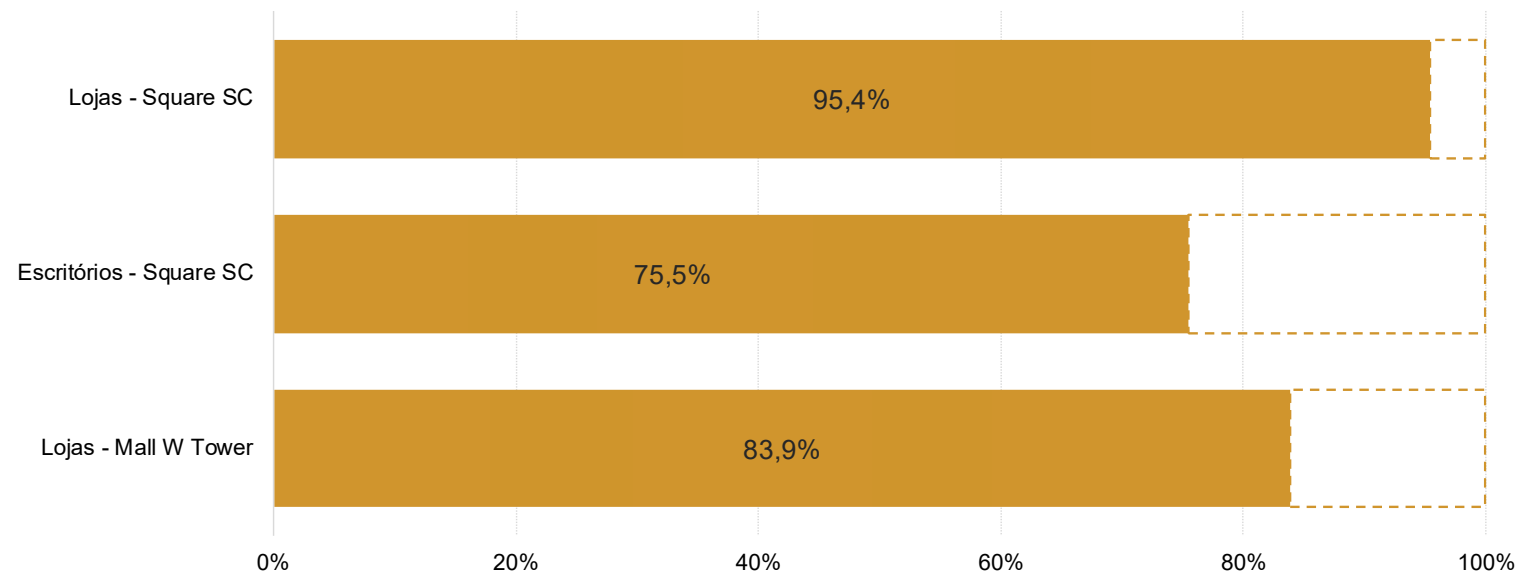
No final de 2025, houve a reavaliação anual do portfólio imobiliário, cujo valor total apresentou redução de aproximadamente 2%. Essa variação está dentro de um intervalo esperado, principalmente em um ambiente econômico com taxas de juros altas, tendo em vista que as avaliações são realizadas pelo método do fluxo de caixa descontado e a taxa de desconto adotada pelos avaliadores é impactada pelo cenário macroeconômico do momento da avaliação.

O valor patrimonial da cota apresentou redução de R\$ 2,58, encerrando o ano em R\$ 111,07. Tal redução foi impactada pela variação no valor dos ativos, assim como por atualizações contábeis.



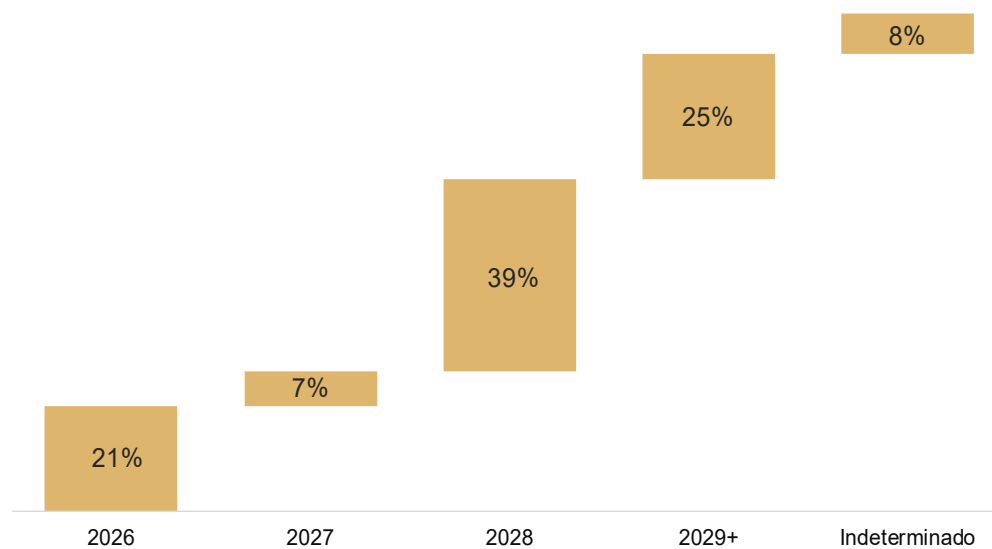
# Indicadores Operacionais

## Taxa de ocupação do fundo no mês



## Vencimento de contrato de locação

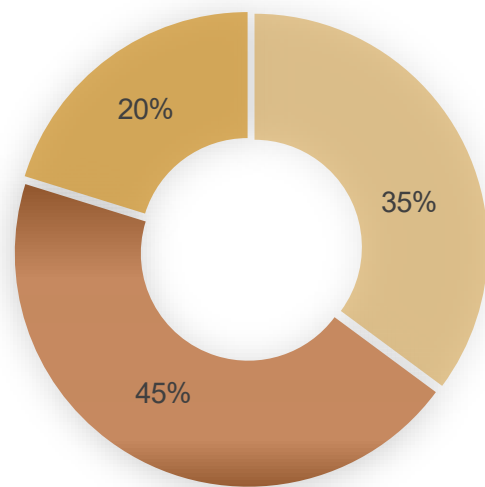
(% do aluguel base)



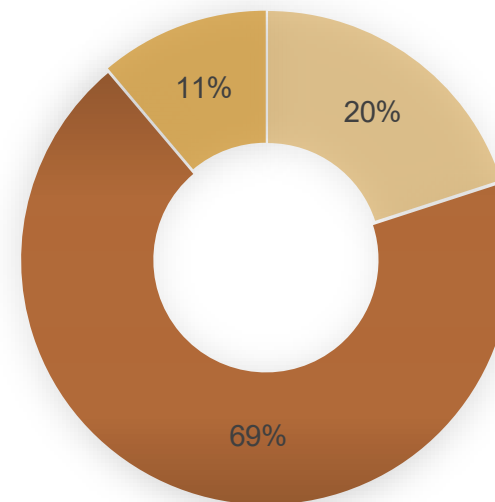
# Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



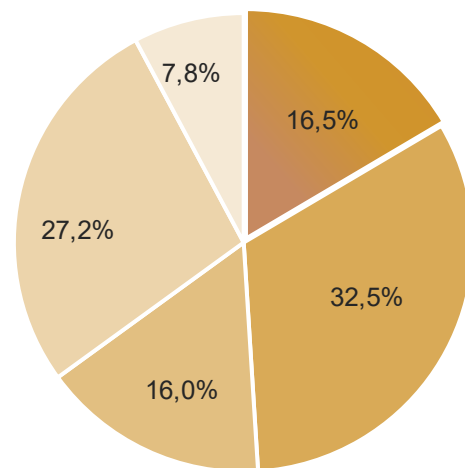
Square SC



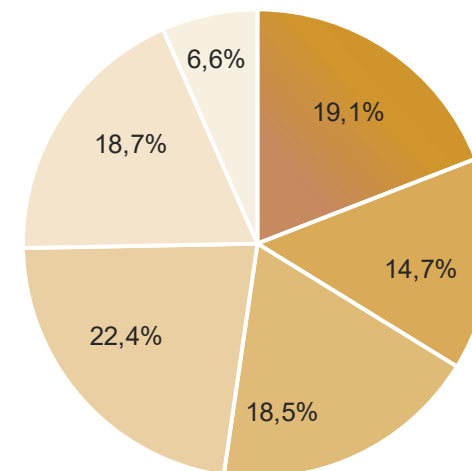
W Tower

## Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% do aluguel base | lojas)



Square SC

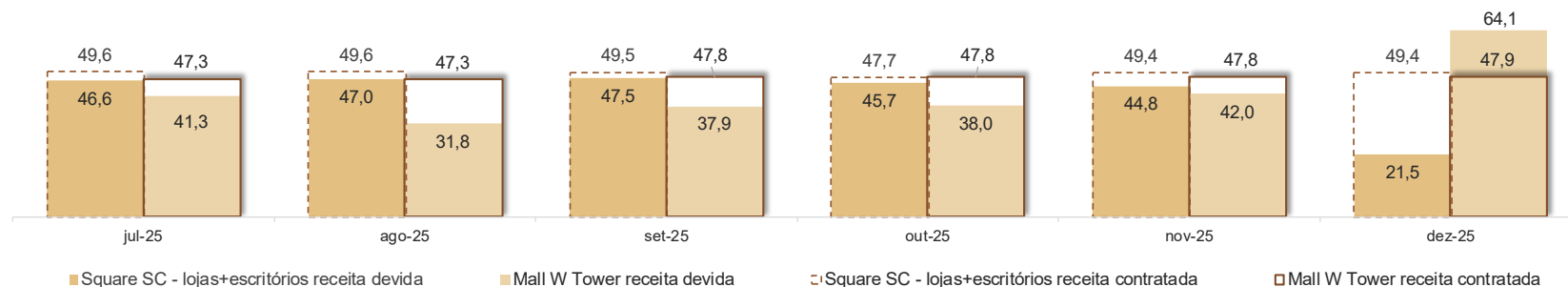


W Tower

# Indicadores Operacionais

## Receita de locação recebida por metro quadrado de ABL (R\$/m<sup>2</sup>, últimos 6 meses)

Em agosto e setembro de 2025 houve postergação de aluguéis distintos, compensados nos meses subsequentes. Em dezembro de 2025, a receita devida do W Tower superou a receita contratada porque foram recebidos valores retroativos e valores decorrentes de um acordo de distrato. A variação da receita devida do Square SC decorre da redução do movimento devido aos feriados do final do ano e da postergação do recebimento de algumas locações.



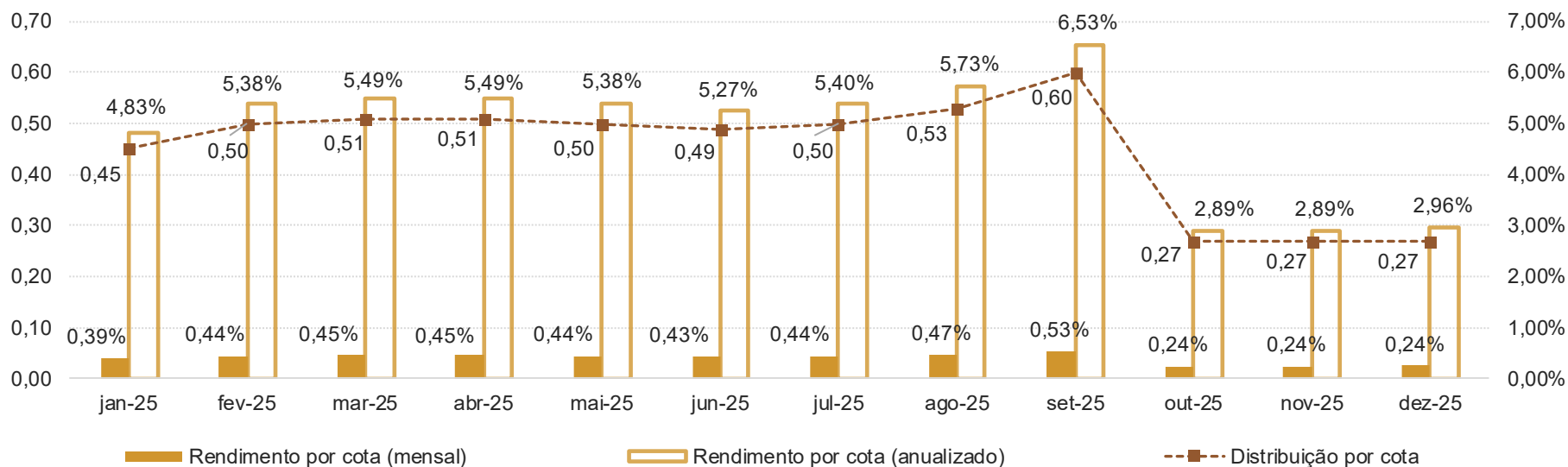
A receita devida se baseia no valor devido no mês competência da ocupação, considerando carências, descontos contratuais e variação dos aluguéis percentuais. Receita contratada considera o valor integral previsto no contrato, sem descontos.

## Rendimento por cota e sobre valor patrimonial da cota

(em R\$, últimos 12 meses)

De outubro a dezembro de 2025, além da distribuição de dividendos, houve amortização de cotas, no valor de **R\$ 0,38**, **R\$ 0,30** e **R\$ 0,31** por cota, respectivamente.

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



# Indicadores Operacionais

## Variações nas receitas de locação no mês

Variações na receita de locação		
Square SC	Variação	Justificativa
Loja 1B	↓	(13.284) Postergação do pagamento
Loja 2	↑	5.781 Retomada de recebimento de valor base contratual; no mês anterior houve desconto de reembolso condominial
Loja 21	↓	(13.028) Postergação do pagamento
Loja 24	↓	(1.236) Aluguel variável   com base em percentual do faturamento
Loja 26	↓	(1.579) Aluguel variável   com base em percentual do faturamento
Loja 28 B	↓	(3.771) Aluguel variável   com base em percentual do faturamento
Estacionamento	↓	(18.035) Aluguel variável
W Tower		
Loja 1A1 - 1B1	↑	21.757 Recebimento de parcela 03/03 de acordo de distrato.
Loja 1A2 - 1B2 - 2A	↑	3.058 Aplicação de reajuste e encerramento de desconto contratual
Loja 18 - 19	↓	(5.419) Postergação do pagamento
Estacionamento	↓	(729) Aluguel variável
Distratos, acordos e descontos		
Descontos   acordos	↑	8.942 Neste mês não houve descontos. No mês anterior houve descontos de R\$ 8.942
<b>TOTAL</b>	<b>↓</b>	<b>(17.542)</b>

# Demonstração de Resultados

	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
<b>Receita Operacional</b>	<b>1.040.732</b>	<b>1.163.598</b>	<b>1.268.624</b>	<b>1.166.234</b>	<b>1.165.114</b>	<b>1.160.663</b>
<b>Receitas de locação</b>	<b>1.025.706</b>	<b>1.148.654</b>	<b>1.240.491</b>	<b>1.144.692</b>	<b>1.152.074</b>	<b>1.134.533</b>
Square SC - Lojas	629.804	739.378	775.479	734.055	725.023	697.907
Square SC - Escritórios	123.407	119.938	120.987	120.987	120.987	120.987
Mall W Tower	137.580	122.652	160.995	122.900	122.900	142.296
Estacionamento – Square SC	131.021	162.810	173.201	162.512	174.414	156.357
Estacionamento Square SC   Storage	5.539	4.847	4.847	3.708	3.872	3.895
Estacionamento - Wtower	5.644	6.320	12.273	12.141	13.820	13.091
Acordos e descontos	(7.289,83)	(7.289,83)	(7.289,83)	(11.610,90)	(8.941,73)	-
<b>Receitas de vendas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	-	-	-	-	-
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
<b>Outras receitas</b>	<b>15.026</b>	<b>14.945</b>	<b>28.133</b>	<b>21.543</b>	<b>13.039</b>	<b>26.131</b>
Receitas financeiras	18.136	18.375	21.272	22.593	18.728	20.294
Juros/Multas sobre aluguéis	-	-	10.607	3.139	2.497	8.126
IRF sobre receitas financeiras	(3.110)	(3.430)	(3.746)	(4.189)	(8.185)	(2.289)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
<b>Despesas</b>	<b>(194.802)</b>	<b>(180.111)</b>	<b>(189.721)</b>	<b>(842.754)</b>	<b>(200.360)</b>	<b>(177.793)</b>
<b>Despesas operacionais</b>	<b>(140.672)</b>	<b>(126.007)</b>	<b>(134.635)</b>	<b>(786.171)</b>	<b>(142.046)</b>	<b>(120.989)</b>
Despesas condominiais e reembolsos	(40.686)	(41.444)	(42.078)	(39.296)	(42.678)	(40.619)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(18.968)	(4.002)	(544)	(647.230)	(5.464)	(7.741)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(1.351)	1.730	(799)	(6.394)	(5.238)	11.117
Contas gerais	(310)	(745)	-	(432)	(8)	(1.968)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(8.909)	(7.916)	(7.933)	(6.268)	(11.350)	(5.350)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(3.063)	(3.063)	(3.063)	(3.063)	(3.063)	(3.063)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(51.650)	(57.797)	(62.919)	(57.972)	(58.176)	(57.133)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	-	-	-	-
Outros serviços de terceiros	(15.736)	(12.770)	(17.298)	(21.016)	(16.070)	(16.233)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	-	(4.500)	-	-
Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-
<b>Despesas administrativas</b>	<b>(54.130)</b>	<b>(54.105)</b>	<b>(55.086)</b>	<b>(56.583)</b>	<b>(58.315)</b>	<b>(56.804)</b>
Taxa de administração (BR Capital)	(18.008)	(18.008)	(18.443)	(19.101)	(19.688)	(19.027)
Taxa de escrituração	(6.890)	(6.864)	(6.880)	(6.913)	(6.968)	(6.925)
Contabilidade	(7.222)	(7.222)	(7.222)	(7.222)	(7.596)	(7.596)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(22.010)	(22.010)	(22.541)	(23.346)	(24.063)	(23.256)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>845.930</b>	<b>983.487</b>	<b>1.078.903</b>	<b>323.481</b>	<b>964.753</b>	<b>982.870</b>
<b>Resultado Distribuído por cota no mês</b>	<b>0,50</b>	<b>0,53</b>	<b>0,60</b>	<b>0,27</b>	<b>0,27</b>	<b>0,27</b>

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes valores: R\$ 15.483 (serviços administrativos); R\$ 750,00 (relatórios gerenciais).

# 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.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	89,77%	96,61%
Escritório	70,10%	75,87%
Estacionamento Rotativo	84,34%	94,74%
<b>Mall W Tower</b>		
Lojas	93,29%	84,92%
Estacionamento Rotativo	87,28%	90,00%
<b>Total do Fundo</b>	<b>86,77%</b>	<b>92,16%</b>

Como o faturamento do estacionamento do Square SC tem apresentado crescimento, a partir de outubro/2025, foi elevada a expectativa de faturamento futuro para R\$ 190 mil, para fins da análise acima.

## Os Ativos

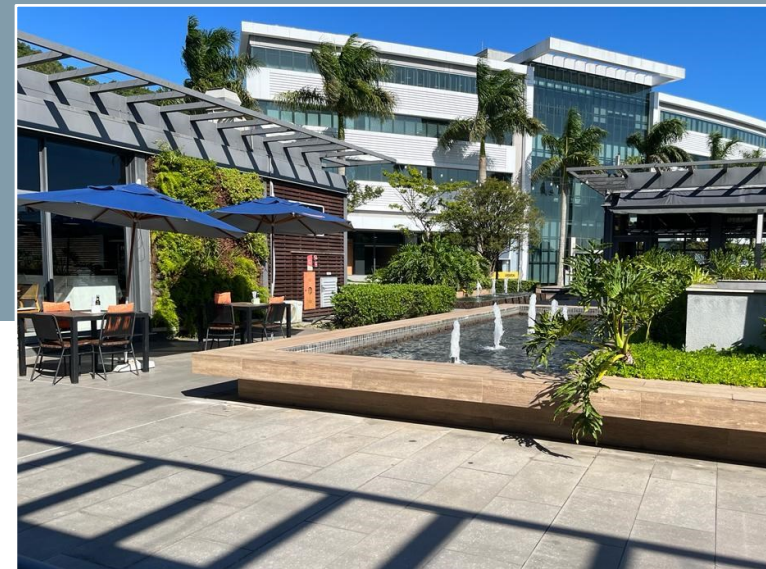
### Square SC

- Área Bruta Locável de Lojas: 16.515,43 m<sup>2</sup>
- Número de Lojas: 29
- Área Bruta Locável de Escritórios Corporativos: 2.769,80 m<sup>2</sup>



# Os Ativos

Square SC



# Os Ativos

## Mall W Tower

- Área Bruta Locável: 3.224,97 m<sup>2</sup>
- 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](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos