

Fundo de
Investimento
Imobiliário SC 401
FISC11
relatório gerencial
março/2024



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de março 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\$ 194.225.210,86

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 114,25

Valor de mercado da cota:
R\$ 64,99

Rendimento por cota no mês
(distribuído):
R\$ 0,51

ABL:
22.510,20m²

Disponibilidades:
R\$ 1.793.444,53

*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

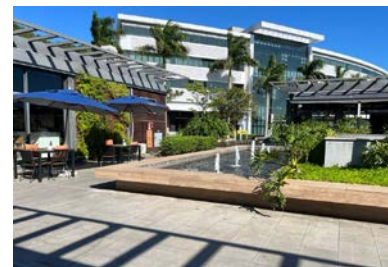
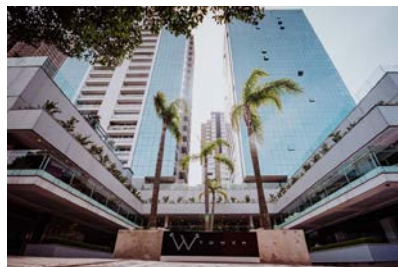
Em 14 de abril de 2025, o fundo realizou uma distribuição de **R\$ 0,51 por cota**, correspondente às receitas recebidas, despesas incorridas e à reserva constituída em março de 2025. O valor distribuído por cota foi 2% superior à distribuição do mês anterior.

A receita total de locação registrou aumento de 3,56% em comparação ao mês anterior. Tal variação ocorreu principalmente pelos seguintes fatores: (i) elevação na locação recebida das lojas que pagam aluguel variável com base no faturamento; (ii) redução de desconto, conforme previsão contratual, da loja 1A1/1B1 do W Tower; (iii) reajuste monetário anual dos conjuntos 325 A 336 e 338 JA do Square SC e (iv) encerramento do período de desconto contratual dos conjuntos 225 a 236 e 238 JA do Square SC,

A receita dos estacionamentos do Square SC e do W Tower apresentaram aumento de 16% e de 5% respectivamente. O estacionamento do Square SC aplicou reajuste na tabela de preços do rotativo, e passou também a contar com o recebimento da receita do *storage*.

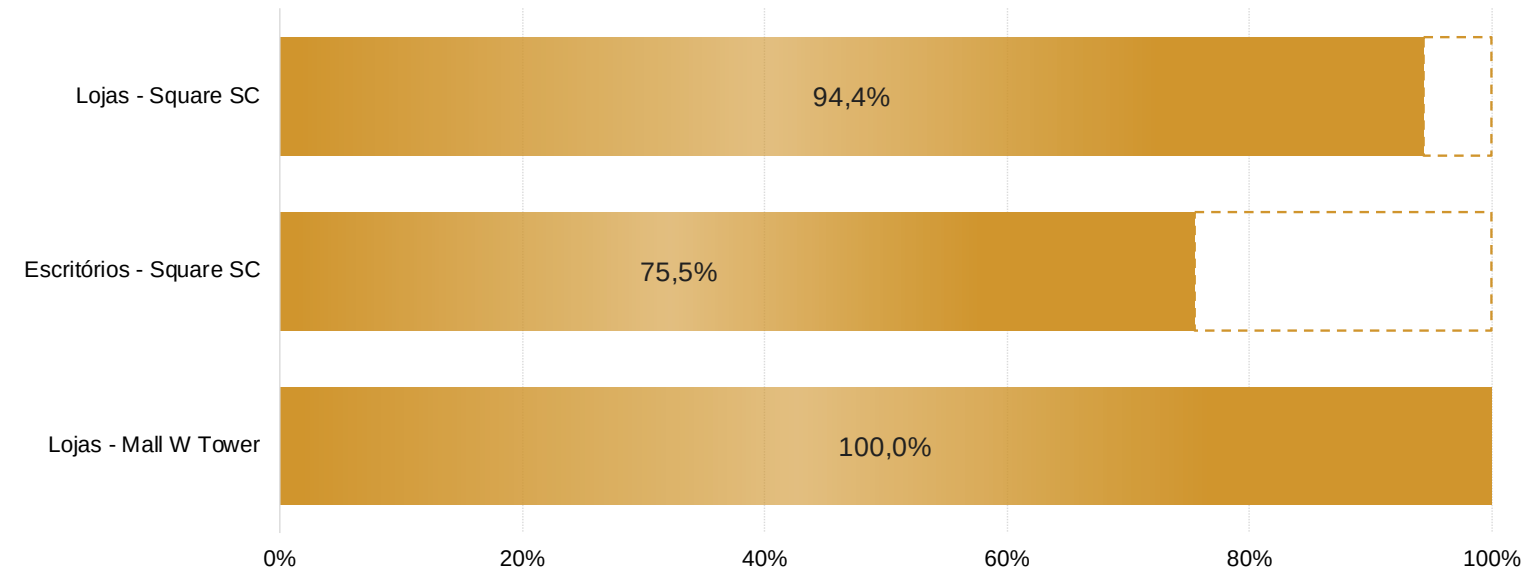
Neste mês houve transição de locatário na loja 24 do Square SC. O novo contrato tem vigência a partir de março. Também houve troca de locatário na loja 5 do W Tower. Em ambos os casos haverá carência.

As despesas operacionais, em março, tiveram acréscimo de aproximadamente R\$ 18 mil comparativamente a fevereiro, impactada principalmente pela incidência das seguintes despesas pontuais: (i) parcela da anuidade da B3; (ii) custas Iniciais da ação de isenção da taxa de lixo do Square SC; e (iii) despesas com manutenções na loja 17B do Square SC.



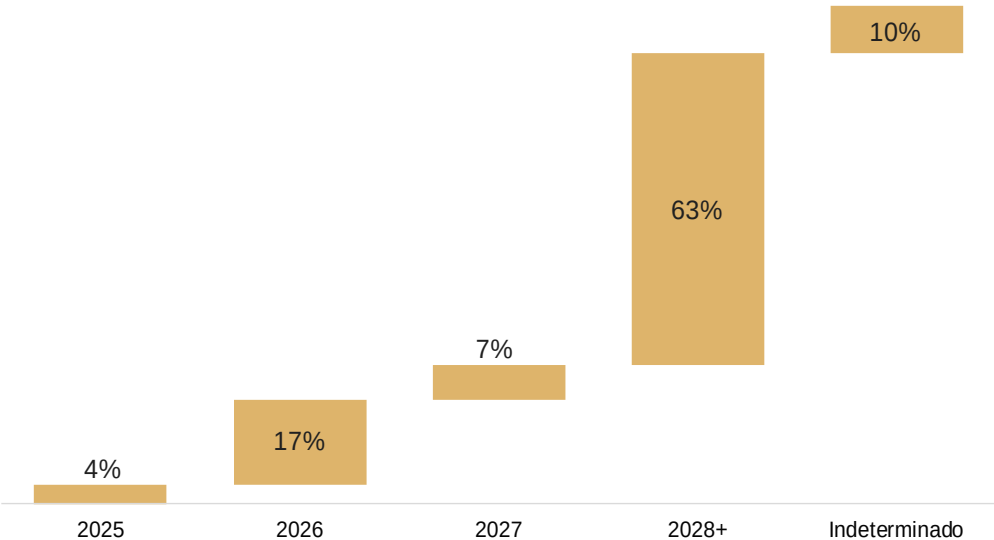
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

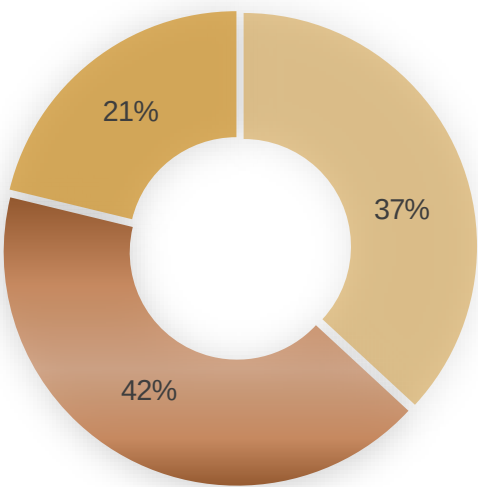
(% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

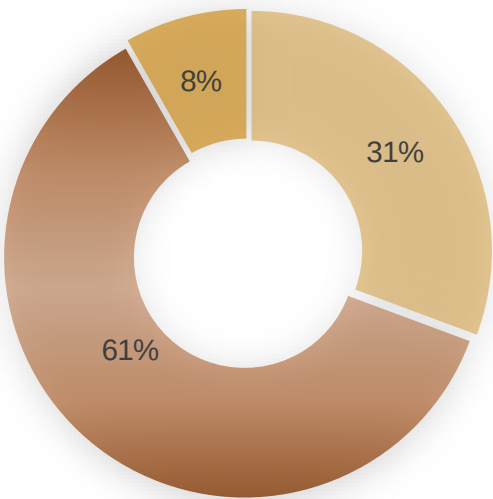
Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



- IGP-M
- IGP-DI
- IPCA

Square SC

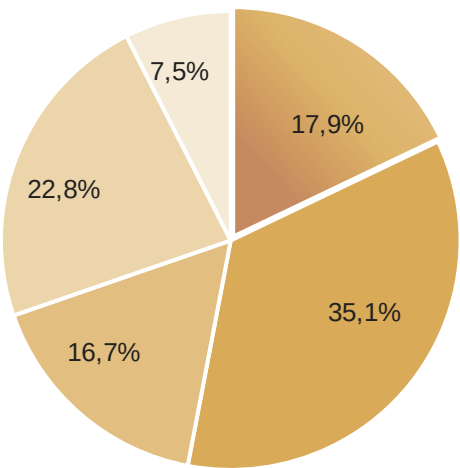


- IGP-M
- IGP-DI
- IPCA

W Tower

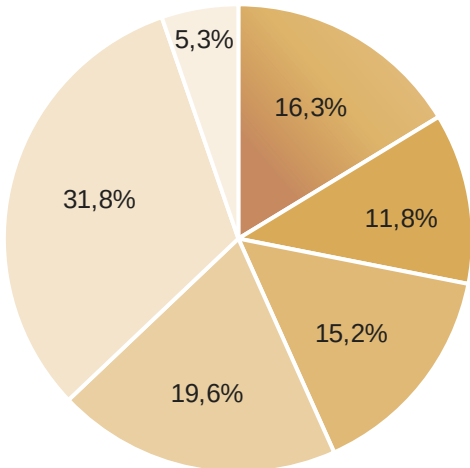
Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% do aluguel base | lojas)



Square SC

- Outros
- Móveis
- Pet Shop
- Educação/Cursos
- Alimentação



W Tower

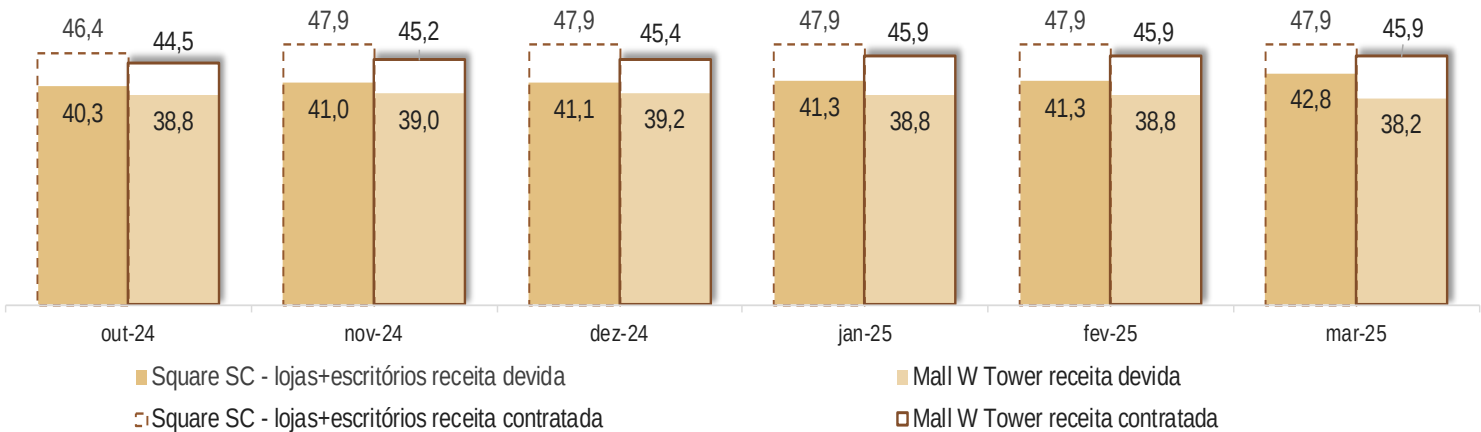
- Conveniência
- Restaurante
- Saúde
- Academia
- Outros
- Turismo

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,



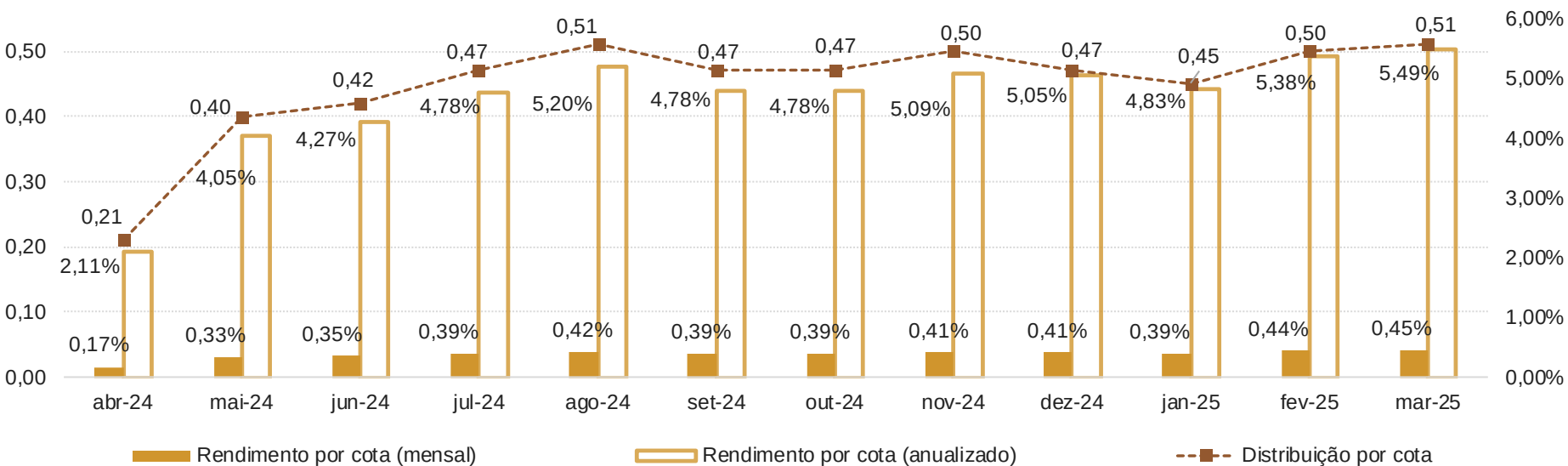
A receita devida se baseia no valor devido no mês competência da ocupação, considerando carências, descontos contratuais e variação dos aluguéis percentuais. Receita contratada considera o valor integral previsto no contrato, sem descontos.

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.

Em abril/24 o resultado apurado foi de R\$ 0,39/cota e em maio R\$ 0,30/cota. O valor distribuído considera a disponibilidade de caixa e o saldo do mês anterior.



Indicadores Operacionais

Variações nas receitas de locação no mês

Variações na receita de locação			
Square SC		Variação	Justificativa
Loja 21	↑	1.228	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 22	↓	(30)	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 24	↓	(9.435)	Cessão de locação com carência
Loja 25	↑	107	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 26	↓	(745)	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 28B	↑	517	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 33	↓	(449)	No mês anterior houve recebimento de valores retroativos
Conjs. 325 a 336 e 338 JA	↑	3.536	Reajuste monetário anual
Conjs. 225 a 252 e 238 JA	↑	9.764	Redução do desconto contratual previsto em contrato
Estacionamento	↑	24.078	Variação no desempenho e início do recebimento das receitas do storage
W Tower			
Loja 1A1-1B1	↑	11.000	Retomada do recebimento integral de locatícios postergados
Loja 5	↓	(8.640)	Troca de locatário - prazo de carência
Loja 21/22	↑	6.661	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Estacionamento	↑	257	Variação no desempenho
Distratos, acordos e descontos			
Descontos acordos	↓	(1.960)	Não houve recebimentos no mês
TOTAL	↑	35.890	

Demonstração de Resultados

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes custos: (i) R\$ 13.562 serviços administrativos; (ii) R\$ 750 elaboração dos relatórios gerenciais; (iii) 520 sistema de gestão de documentos

	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25
Receita Operacional	1.003.041	1.010.821	1.053.960	971.826	1.023.812	1.059.487
Receitas de locação	961.861	1.005.101	931.564	947.089	1.008.555	1.044.446
Square SC - Lojas	587.259	639.554	572.527	602.368	645.367	636.561
Square SC - Escritórios	109.422	109.422	109.422	109.422	110.106	123.407
Mall W Tower	111.139	113.992	109.059	112.056	123.965	132.986
Estacionamento – Square SC	131.437	131.555	131.824	117.639	121.986	141.474
Estacionamento Square SC - Storage						4.589
Estacionamento - Wtower	12.323	9.738	8.732	5.604	5.171	5.428
Acordos	10.281	839	-	-	1.960	-
Receitas de vendas	29.416	-	111.535	10.500	-	-
Receita de venda de imóveis (lucro)	29.416	-	111.535	10.500	-	-
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	11.764	5.720	10.861	14.237	15.256	15.042
Receitas financeiras	13.079	12.129	12.507	14.736	15.887	15.888
Juros/Multas sobre aluguéis	-	-	-	1.745	1.625	-
IRF sobre receitas financeiras	(1.315)	(6.408)	(1.645)	(2.245)	(2.256)	(846)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(192.470)	(172.601)	(254.426)	(207.510)	(168.306)	(186.264)
Despesas operacionais	(140.527)	(120.410)	(202.082)	(147.905)	(115.938)	(133.959)
Despesas condominiais e reembolsos	(31.074)	(33.156)	(34.587)	(46.750)	(35.979)	(38.918)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(5.024)	(4.762)	(16.305)	(1.645)	14.721	12.923
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(5.094)	7.644	(729)	416	(4.363)	(1.434)
Contas gerais	(8)	-	(60.000)	127	-	(6.744)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	-	-	(4.251)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(25.082)	(25.082)	(26.908)	(25.082)	(25.082)	(25.082)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.869)	(2.869)	(2.869)	(2.869)	(2.869)	-
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(47.599)	(50.241)	(46.578)	(47.354)	(50.268)	(52.222)
Manutenção e obras de melhoria	(10.111)	-	-	-	-	(3.400)
Outros serviços de terceiros	(13.666)	(11.944)	(14.105)	(13.582)	(12.100)	(14.832)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	-	(11.165)	-	-
Despesas administrativas	(51.943)	(52.191)	(52.344)	(59.605)	(52.368)	(52.305)
Taxa de administração (BR Capital)	(17.223)	(17.223)	(17.223)	(17.223)	(17.223)	(17.223)
Taxa de escrituração	(6.754)	(6.696)	(6.849)	(6.888)	(6.872)	(6.809)
Contabilidade	(6.916)	(7.222)	(7.222)	(14.444)	(7.222)	(7.222)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(21.050)
Resultado Operacional	810.570	838.220	799.534	764.316	855.506	873.223
Resultado Distribuído por cota no mês	0,47	0,50	0,47	0,45	0,50	0,51

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	90,76%	96,18%
Escritório	76,30%	77,22%
Estacionamento Rotativo	91,29%	93,75%
Mall W Tower		
Lojas	89,92%	100,00%
Estacionamento Rotativo	36,19%	66,67%
Total do Fundo	88,06%	93,37%

Como o faturamento do estacionamento do SC Square 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