

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



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de agosto 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\$ 193.518.904,18

Valor Patrimonial da cota:

R\$ 113,83

Valor de mercado da cota:

R\$ 63,99

Rendimento por cota no mês
(distribuído):

R\$ 0,53

ABL:

22.510,20m²

Disponibilidades:

R\$ 1.643.853,92

*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

Dividendos

No dia 12 de setembro de 2025, o fundo distribuiu **R\$ 0,53 por cota**, correspondente às receitas recebidas, despesas incorridas e à reserva constituída em agosto de 2025. O valor da distribuição por cota foi 6% superior ao valor distribuído no mês anterior.

Receitas

A receita total de locação aumentou aproximadamente R\$ 123 mil em relação ao mês anterior, que representa 12% de crescimento. Tal elevação é decorrente das seguintes variações nas receitas e despesas, indicadas com os sinais (+) e (-):

- (+) Reajuste Monetário anual de 1 loja;
- (+) Encerramento do descontos contratuais e carências;
- (+) Fim do desconto contratual da loja 8 do SC Square e da loja 4 do W Tower;
- (+) Aluguéis variáveis, com recebimento de valores acima dos meses anteriores em função das seguintes ocorrências:
 - recebimento de retroativo acrescidos de juros e multa da loja 28B;
 - estacionamento com a receita mais alta dos últimos 12 meses;
 - receitas mensais variáveis de 3 lojas acima do mês anterior;
- (+) Recebimentos de valores retroativos decorrentes de juros ou multas;
- (-) Postergação no recebimento do locatício de agosto da loja 29B;
- (-) Locatício da loja 24 do SC Square e da loja 2B do W Tower voltaram ao valor contratual, pois no mês anterior receberam receita acrescida de juros e multa;
- (-) Desconto, parcela 01/12, referente instalação de máquinas de ar condicionado no conjunto 225 a 252 JA, do Ed. SC Square, as quais serão parte do ativo a partir de sua instalação;
- (-) Postergação do pagamento do acordo com o locatário anterior da loja 1A1-1B1;

A receita do estacionamento do Square SC, incluindo o storage, apresentou aumento de 22,7%, e a receita do estacionamento do W Tower teve aumento de 12%, ambos em relação ao mês anterior.



Destques e Comentários

Despesas

O valor total das despesas operacionais apresentou redução de 7,5% em relação ao mês anterior, o que representa aproximadamente 14 mil. Tal variação ocorreu principalmente pela redução na despesa de IPTU.

Transição de locatários

O locatário das lojas 1A-1B do W Tower optou pela rescisão antecipada do contrato, Há um trabalho de prospecção para a locação espaço.



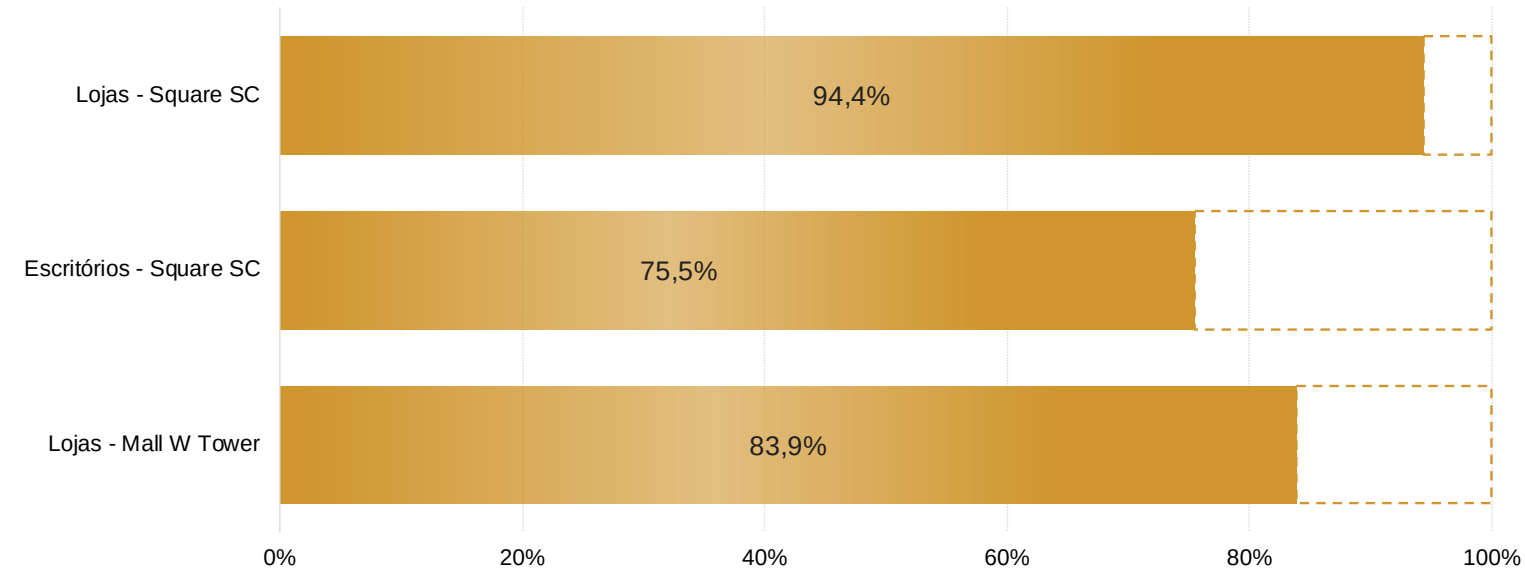
Square SC - Florianópolis



Mall W Tower – Caxias do Sul

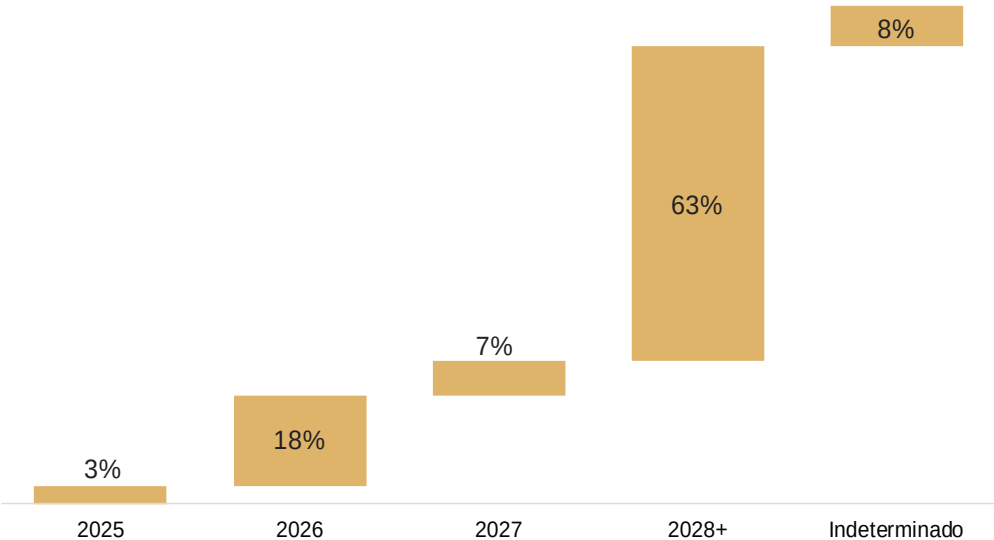
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

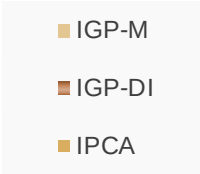
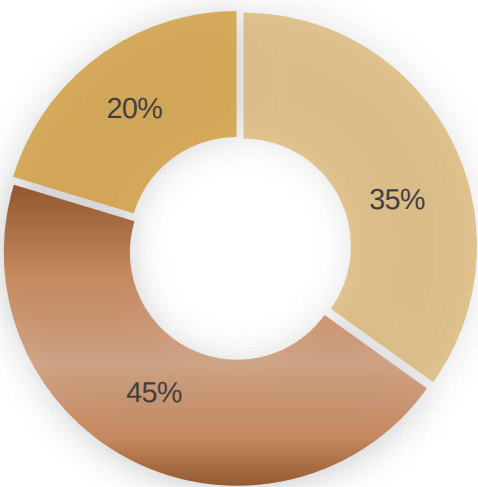
(% do aluguel base)



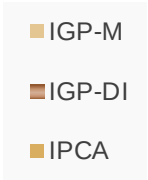
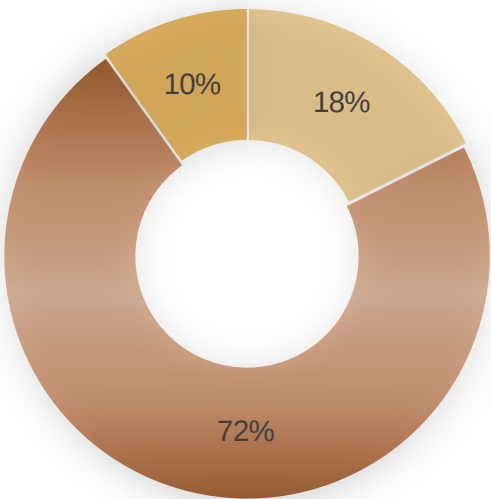
Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



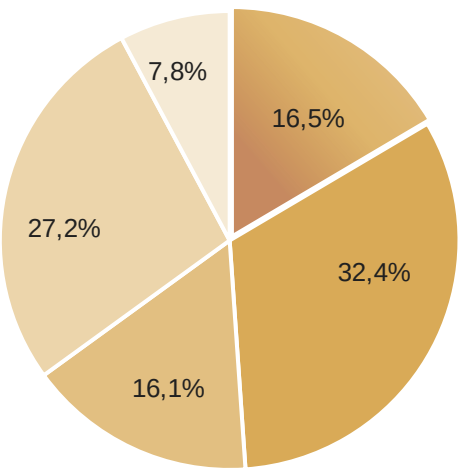
Square SC



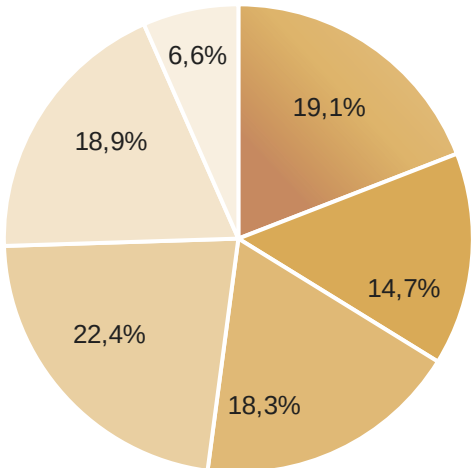
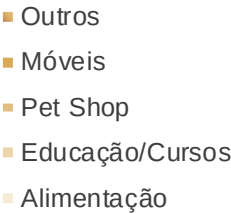
W Tower

Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

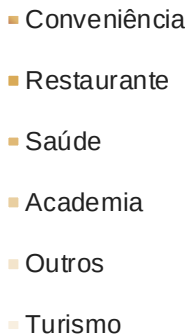
(% do aluguel base | lojas)



Square SC



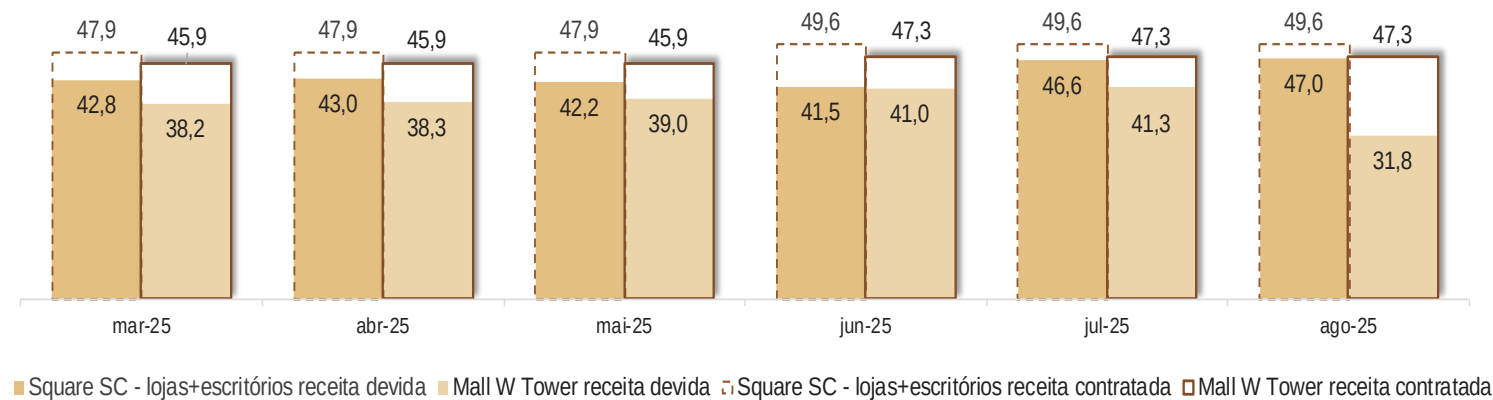
W Tower



Indicadores Operacionais

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

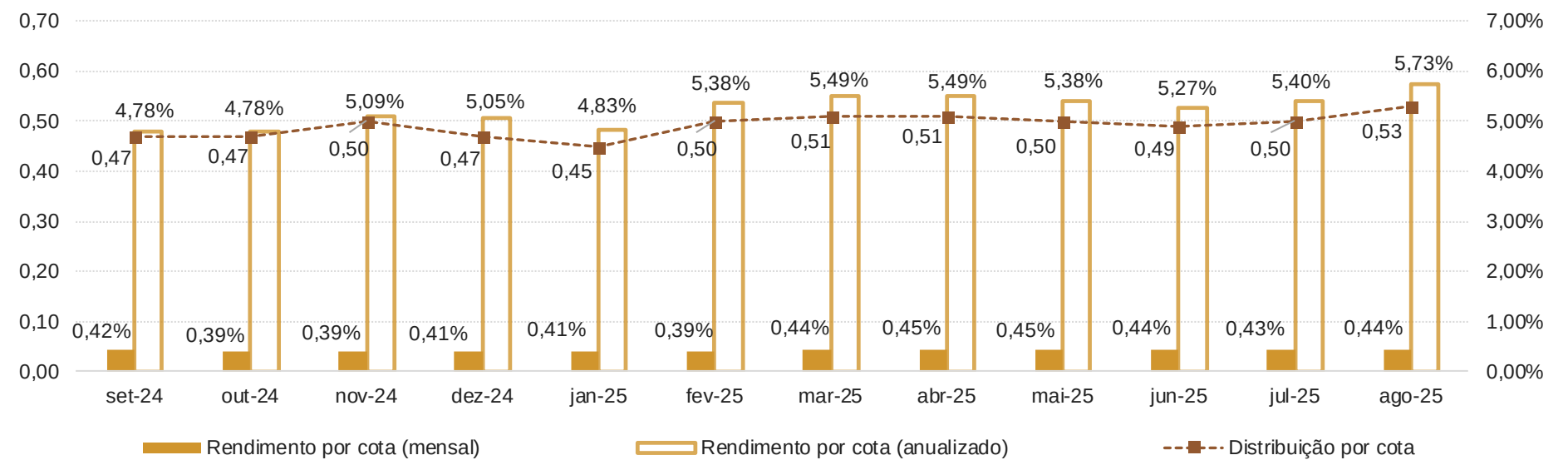
Em março/25 houve elevação nas receitas variáveis das lojas, o reajuste monetário anual de conjuntos do Square SC, além da redução do desconto contratual dos conjuntos 225 a 236 e 238 JA do Square SC. Em abril os patamares se mantiveram. A variação na receita devida do W Tower, em maio, se deve ao início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



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 2	↑ 1.157 Receita de reajuste de contrato - competência de julho/25
Loja 5B	↑ 3.000 Reajuste monetário anual
Loja 11	↑ 6.255 Início da Exigibilidade de contrato
Loja 15/16A	↑ 19.000 Final da carência contratual
Loja 17B	↑ 15.000 Final de carência contratual
Loja 21	↑ 1.477 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 24	↓ (2.935) Volta ao valor contratual - no mês anterior recebeu atrasados
Loja 25	↑ 1.014 Aluguel variável pagamento de aluguéis postergados
Loja 26	↓ (411) Aluguel variável pagamento de aluguéis postergados
Loja 28B	↑ 20.807 Pagamento de atrasados parcela de acordo e aluguel postergado
Loja 29B	↑ 45.209 Aluguel postergado pago
Conjuntos 225 A 252 JA	↓ (3.470) Primeiro desconto no aluguel referente instalação de máquinas de ar condicionado
Estacionamento	↓ (692) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Estacionamento / Storage	↑ 31.788 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
W Tower	
Loja 1A1 - 1B1	↓ (13.532) Aluguel Postergado
Loja 2B	↓ (1.234) No mês anterior recebeu juros e multa e este mês voltou ao valor contratual
Loja 4	↑ 386 Fim do desconto contratual
Loja 18/19	↓ (549) No mês anterior recebeu juros e multa e este mês voltou ao valor contratual
Estacionamento	↑ 676 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Distratos, acordos e descontos	
Descontos acordos	↓ -
TOTAL	↑ 122.947

Demonstração de Resultados

	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25
Receita Operacional	1.059.487	1.043.602	1.075.771	1.090.625	1.040.732	1.163.598
Receitas de locação	1.044.446	1.031.881	1.067.942	1.028.945	1.025.706	1.148.654
Square SC - Lojas	636.561	605.035	654.336	670.787	629.804	739.378
Square SC - Escritórios	123.407	114.783	178.206	79.413	123.407	119.938
Mall W Tower	132.986	175.857	131.463	133.900	137.580	122.652
Estacionamento – Square SC	141.474	123.779	90.935	141.058	131.021	162.810
Estacionamento Square SC - Storage	4.589	4.820	6.270	5.809	5.539	4.847
Estacionamento - Wtower	5.428	7.133	6.732	5.268	5.644	6.320
Acordos e descontos	-	474,13	-	(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	15.042	11.721	7.829	13.349	15.026	14.945
Receitas financeiras	15.888	16.373	16.642	16.270	18.136	18.375
Juros/Multas sobre aluguéis	-	11	-	-	-	-
IRF sobre receitas financeiras	(846)	(4.664)	(8.814)	(2.921)	(3.110)	(3.430)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(186.264)	(186.611)	(221.145)	(257.866)	(194.802)	(180.111)
Despesas operacionais	(133.959)	(131.458)	(167.089)	(203.796)	(140.672)	(126.007)
Despesas condominiais e reembolsos	(38.918)	(38.543)	(37.526)	(35.818)	(40.686)	(41.444)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	12.923	(21.354)	(14.446)	(9.512)	(18.968)	(4.002)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(1.434)	506	1.888	181	(1.351)	1.730
Contas gerais	(6.744)	-	-	-	(310)	(745)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	(4.251)	(4.251)	(34.609)	(9.121)	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(25.082)	-	(10.599)	(82.950)	(8.909)	(7.916)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	-	-	-	-	(3.063)	(3.063)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(52.222)	(51.570)	(53.424)	(51.812)	(51.650)	(57.797)
Manutenção e obras de melhoria	(3.400)	-	-	(500)	-	-
Outros serviços de terceiros	(14.832)	(16.245)	(14.201)	(14.264)	(15.736)	(12.770)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	-	-	(4.172)	-	-	-
Despesas administrativas	(52.305)	(55.153)	(54.056)	(54.070)	(54.130)	(54.105)
Taxa de administração (BR Capital)	(17.223)	(18.008)	(18.008)	(18.008)	(18.008)	(18.008)
Taxa de escrituração	(6.809)	(7.912)	(6.815)	(6.830)	(6.890)	(6.864)
Contabilidade	(7.222)	(7.222)	(7.222)	(7.222)	(7.222)	(7.222)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(21.050)	(22.010)	(22.010)	(22.010)	(22.010)	(22.010)
Resultado Operacional	873.223	856.991	854.626	832.759	845.930	983.487
Resultado Distribuído por cota no mês	0,51	0,51	0,50	0,49	0,50	0,53

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	81,08%	96,55%
Escritório	71,62%	75,83%
Estacionamento Rotativo	85,35%	93,75%
Mall W Tower		
Lojas	90,42%	84,88%
Estacionamento Rotativo	37,63%	66,67%
Total do Fundo	80,94%	91,66%

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