

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



Fundo Imobiliário SC 401

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de outubro 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 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\$ 193.387.211,13

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 113,76

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

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

Amortização realizada por cota
(no dia 14 de novembro):
R\$ 0,38 por cota

ABL:
22.510,20m²

Disponibilidades:
R\$ 1.767.076,11
*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

Dividendos e Amortizações

No dia 14 de novembro de 2025, 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 outubro de 2025. O referido valor foi R\$ 0,33 inferior ao valor distribuído no mês anterior.

Além da distribuição de dividendos, **houve amortização no valor de R\$ 0,38 por cota**. Assim, o valor total por cota recebido pelo cotista, **somando dividendos e amortização, foi de R\$ 0,65**.

A redução dos dividendos ocorreu em função da apropriação de uma despesa de IPTU das lojas do Square SC, que impactou a apuração de resultados no mês, mas não impactou o caixa.

O FII SC 401 havia protocolado processo administrativo para questionar o valor total cobrado pela Prefeitura de Florianópolis. Durante as análises, o fundo depositou judicialmente os valores exigidos. Ao encerrar o processo, e após concluir que os valores eram devidos, a prefeitura resgatou o montante de R\$ 641,7 mil, depositado judicialmente. Esse valor foi apropriado contabilmente, impactando a apuração de resultados. No entanto, como os valores já estavam provisionados por meio do depósito judicial, a despesa não afetou o caixa no mês.

Considerando a disponibilidade de caixa gerada nesse contexto, foi planejada a amortização no valor de R\$ 645.998,48, correspondente a R\$ 0,38 por cota, realizada em 14 de novembro, que refletirá no Patrimônio Líquido a ser apurado em novembro.



Destques e Comentários

Receitas

A receita total de locação apresentou redução de 7,7% em comparação à receita do mês anterior. Essa variação decorreu dos seguintes fatores, indicados com os sinais (+) e (-):

- (+) Impacto de reajuste monetário anual de duas lojas, referente à competência do mês de setembro;
- (+) Encerramento de descontos contratuais de uma das lojas do Square SC;
- (+) Normalização da receita dos conjuntos 21/22 do W Tower; no mês anterior houve postergação no pagamento;
- (+) Balanço positivo na receita das lojas que pagam aluguel variável, considerando reduções e elevações;
- (-) Postergação do pagamento locatício de um conjunto do W Tower;
- (-) Normalização da receita do conjunto 29B do Square SC; no mês anterior houve recebimentos retroativos;

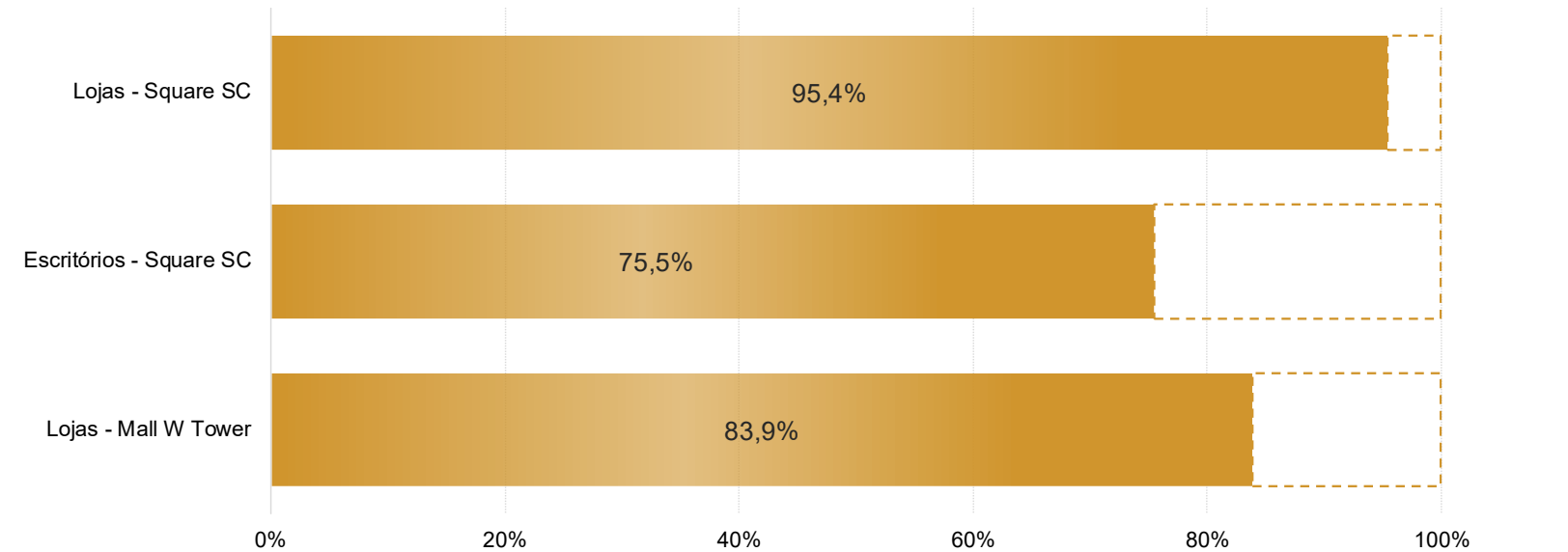
Despesas

O valor total das despesas apresentou aumento de R\$ 651 mil em relação ao mês anterior, principalmente em função da apropriação da despesa de IPTU, detalhada anteriormente. Houve também uma elevação nas despesas relacionadas à energia elétrica. Não foram registradas variações significativas nas demais contas que compõem as despesas operacionais.



Indicadores Operacionais

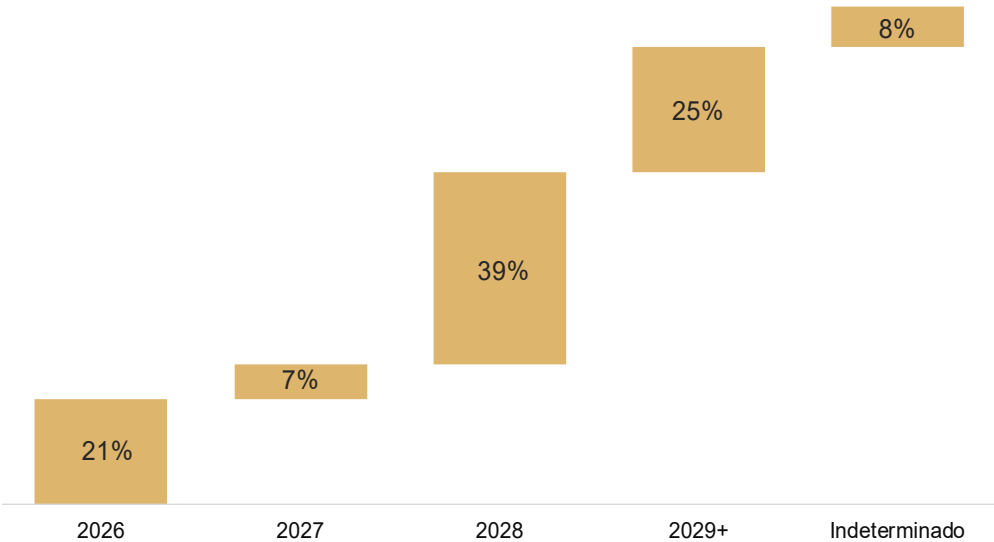
Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

(% do aluguel base)

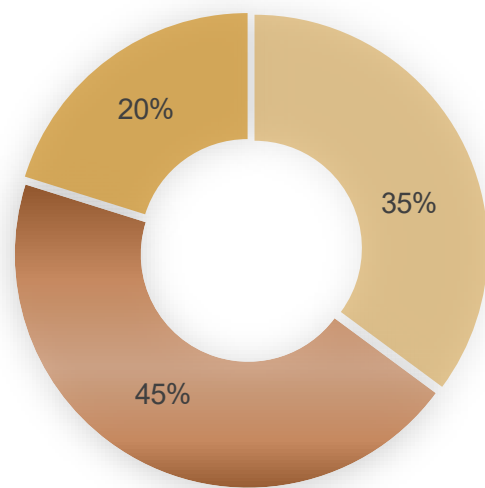
Não há contratos com vencimento previsto para 2025. No relatório de setembro, constou a previsão de 1% de vencimentos em 2025, referente a um contrato temporário de uma das lojas do Square SC.



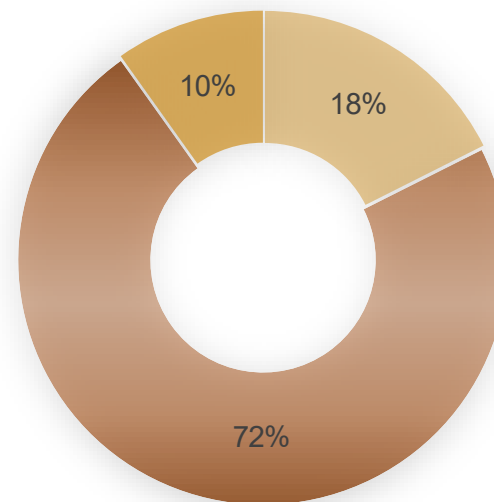
Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



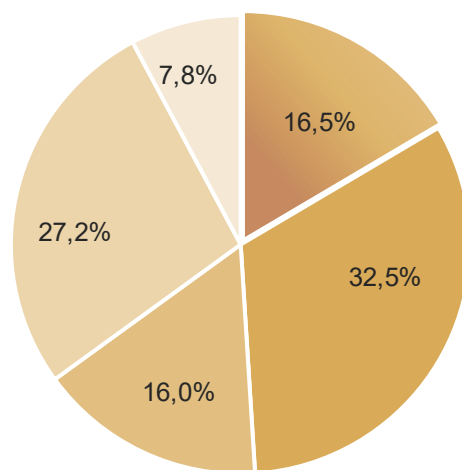
Square SC



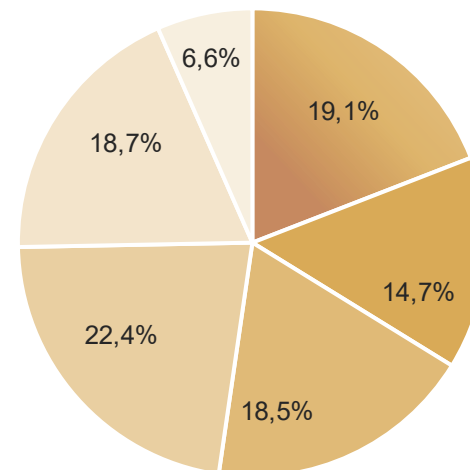
W Tower

Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% do aluguel base | lojas)



Square SC

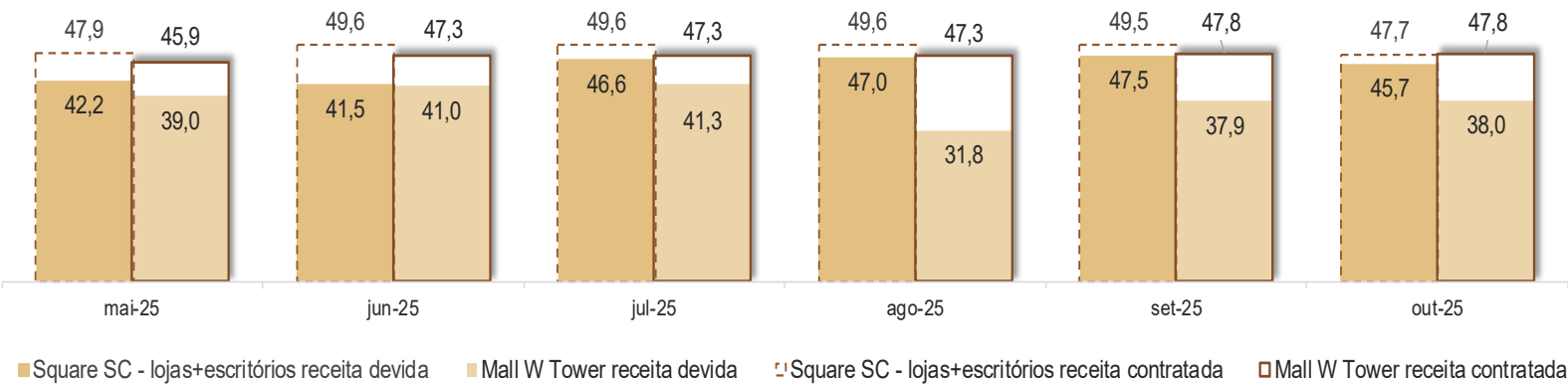


W Tower

Indicadores Operacionais

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

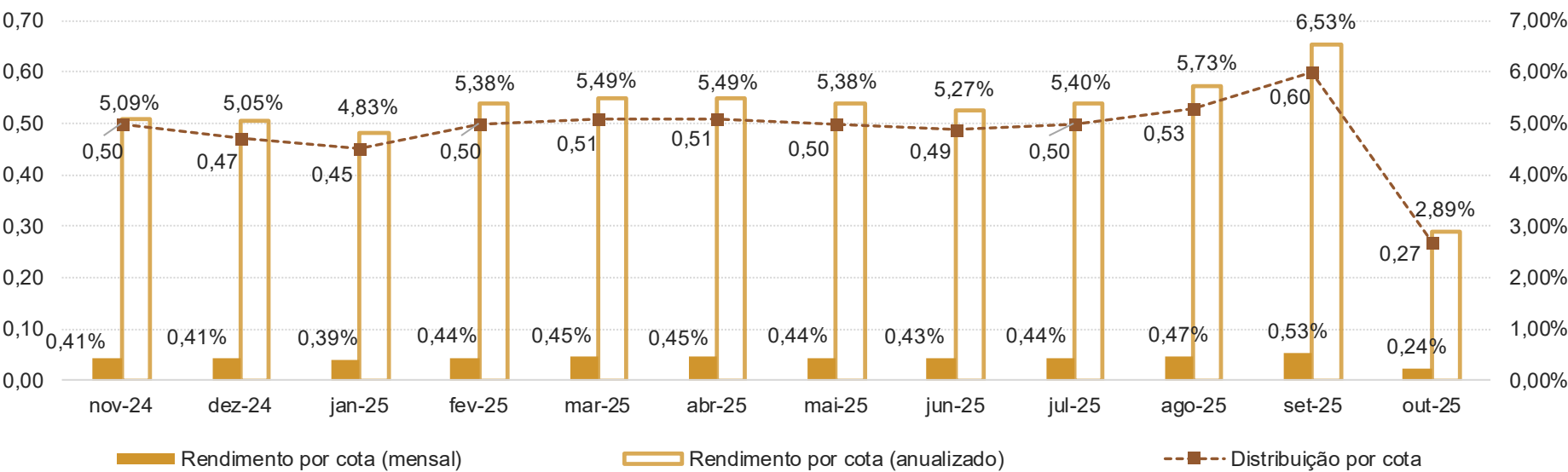
Em março/25 houve elevação nas receitas variáveis das lojas, o reajuste monetário anual de conjuntos do Square SC, além da redução do desconto contratual dos conjuntos 225 a 236 e 238 JA do Square SC. Em abril os patamares se mantiveram. A variação na receita devida do W Tower, em maio, se deve ao início 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 16B	↑	1.643 Reajuste monetário anual
Loja 20	↑	1.799 Reajuste monetário anual
Loja 21	↓	(3.761) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 22	↑	1.601 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 24	↓	(92) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 25	↑	281 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 26	↑	3.028 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 28B	↓	(7.574) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 29B	↓	(40.348) Normalização da receita; no mês anterior recebeu valores retroativos
Loja 33 (Subsolo)	↑	2.000 Redução no desconto contratual
Estacionamento	↓	(11.828) Aluguel variável
W Tower		
Loja 1A1 - 1B1	↓	(43.513) Postergação no locatício do mês
Loja 18/19	↑	5.419 Normalização de receita; mês anterior houve postergação no pagamento
Estacionamento	↓	(132) Aluguel variável
Distratos, acordos e descontos		
Descontos acordos	↓	(4.321)
TOTAL	↓	(95.800)

Demonstração de Resultados

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes valores: R\$ 17.841 (serviços administrativos); R\$ 1.575 (sistema de consulta cadastral); R\$ 750.00 (relatórios gerenciais); R\$ 850.00 (limpeza conjuntos comerciais vagos)

	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25
Receita Operacional	1.075.771	1.090.625	1.040.732	1.163.598	1.268.624	1.166.234
Receitas de locação	1.067.942	1.028.945	1.025.706	1.148.654	1.240.491	1.144.692
Square SC - Lojas	654.336	670.787	629.804	739.378	775.479	734.055
Square SC - Escritórios	178.206	79.413	123.407	119.938	120.987	120.987
Mall W Tower	131.463	133.900	137.580	122.652	160.995	122.900
Estacionamento – Square SC	90.935	141.058	131.021	162.810	173.201	162.512
Estacionamento Square SC - Storage	6.270	5.809	5.539	4.847	4.847	3.708
Estacionamento - Wtower	6.732	5.268	5.644	6.320	12.273	12.141
Acordos e descontos	-	(7.289,83)	(7.289,83)	(7.289,83)	(7.289,83)	(11.610,90)
Receitas de vendas	-	48.331	-	-	-	-
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	48.331	-	-	-	-
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	7.829	13.349	15.026	14.945	28.133	21.543
Receitas financeiras	16.642	16.270	18.136	18.375	21.272	22.593
Juros/Multas sobre aluguéis	-	-	-	-	10.607	3.139
IRF sobre receitas financeiras	(8.814)	(2.921)	(3.110)	(3.430)	(3.746)	(4.189)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(221.145)	(257.866)	(194.802)	(180.111)	(189.721)	(842.754)
Despesas operacionais	(167.089)	(203.796)	(140.672)	(126.007)	(134.635)	(786.171)
Despesas condominiais e reembolsos	(37.526)	(35.818)	(40.686)	(41.444)	(42.078)	(39.296)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(14.446)	(9.512)	(18.968)	(4.002)	(544)	(647.230)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	1	2
Despesas com energia elétrica e reembolsos	1.888	181	(1.351)	1.730	(799)	(6.394)
Contas gerais	-	-	(310)	(745)	-	(432)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	(34.609)	(9.121)	-	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(10.599)	(82.950)	(8.909)	(7.916)	(7.933)	(6.268)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	-	-	(3.063)	(3.063)	(3.063)	(3.063)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(53.424)	(51.812)	(51.650)	(57.797)	(62.919)	(57.972)
Manutenção e obras de melhoria	-	(500)	-	-	-	-
Outros serviços de terceiros	(14.201)	(14.264)	(15.736)	(12.770)	(17.298)	(21.016)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	-	-	-	(4.500)
Despesas financeiras	(4.172)	-	-	-	-	-
Despesas administrativas	(54.056)	(54.070)	(54.130)	(54.105)	(55.086)	(56.583)
Taxa de administração (BR Capital)	(18.008)	(18.008)	(18.008)	(18.008)	(18.443)	(19.101)
Taxa de escrituração	(6.815)	(6.830)	(6.890)	(6.864)	(6.880)	(6.913)
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)	(22.541)	(23.346)
Resultado Operacional	854.626	832.759	845.930	983.487	1.078.903	323.481
Resultado Distribuído por cota no mês	0,50	0,49	0,50	0,53	0,60	0,27

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	94,48%	96,61%
Escritório	70,22%	75,83%
Estacionamento Rotativo	87,48%	94,74%
Mall W Tower		
Lojas	80,64%	84,91%
Estacionamento Rotativo	80,94%	90,00%
Total do Fundo	88,50%	92,16%

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

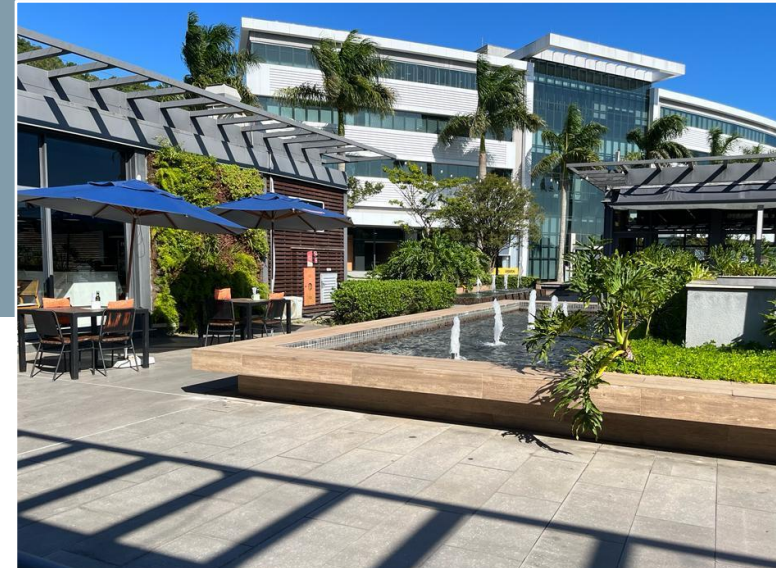
Square SC

- Área Bruta Locável de Lojas: 16.515,43 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



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos