

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



Fundo Imobiliário SC 401

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de novembro 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\$ 193.200.177,52

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 113,65

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

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

Amortização realizada por cota
(no dia 12 de dezembro):
R\$ 0,30

ABL:
22.510,20m²

Disponibilidades:
R\$ 1.626.908,77
*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

Dividendos e amortizações

No dia 12 de dezembro 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 novembro 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\$ 0,30 por cota**. Assim, o valor total por cota recebido pelo cotista, **somando dividendos e amortização, foi de R\$ 0,57**.

Receitas

A receita total de locação apresentou elevação de 0,64% em comparação com o mês anterior. Essa variação decorreu dos seguintes fatores, indicados com os sinais (+) e (-):

- (+) Aplicação do reajuste monetário anual de uma loja, referente à competência do mês de outubro;
- (+) Balanço positivo na receita das lojas que pagam aluguel variável;
- (+) Elevação na receita dos estacionamento dos dois empreendimentos;
- (-) Concessão de descontos relativos a valores pagos a maior no mês anterior;
- (-) Encerramento do contrato temporário da loja 11 do Square SC;
- (-) Postergação do pagamento da locação de um conjunto do W Tower;

Despesas

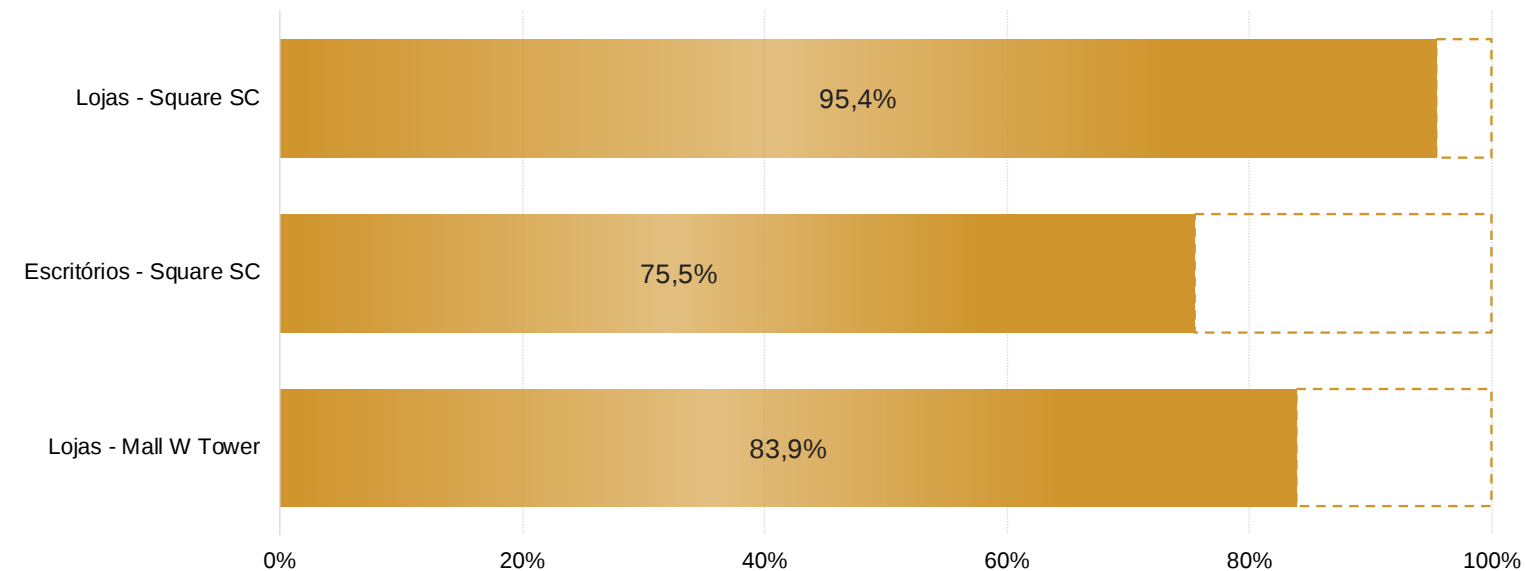
O valor total das despesas apresentou redução de R\$ 642 mil em relação ao mês anterior, retornando ao patamar da média mensal do fundo. Essa variação ocorreu principalmente porque, em outubro, houve apropriação de uma despesa pontual de IPTU, que estava em discussão junto à prefeitura, por meio de processo administrativo. O valor estava provisionado via depósito judicial, conforme detalhado no relatório de outubro.

Individualmente, em novembro observou-se aumento na rubrica "despesas judiciais e honorários advocatícios", decorrente de assessorias para revisão e adequação do regulamento às exigências normativas da CVM, bem como da incidência de despesas com os laudos anuais de avaliação dos imóveis do fundo. As demais contas operacionais não registraram variações significativas.



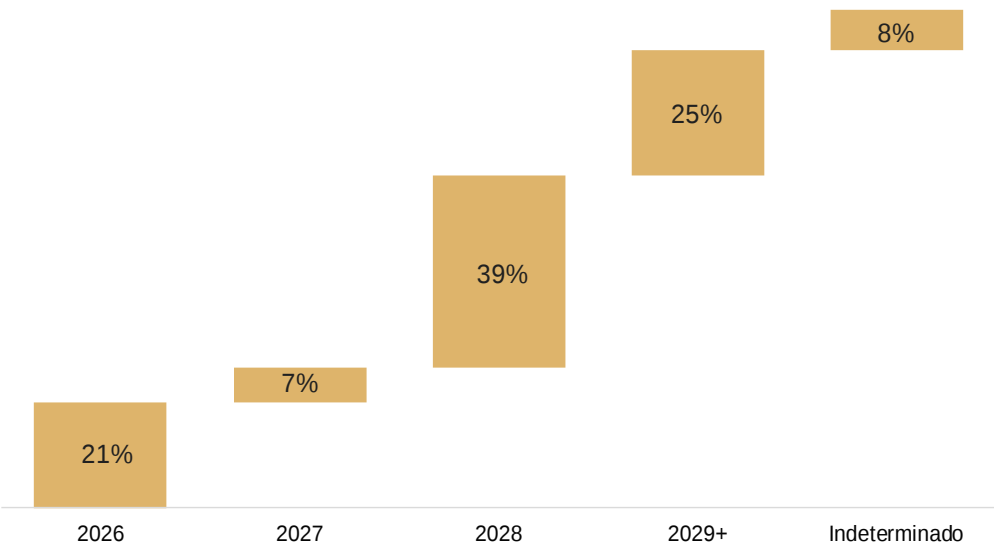
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

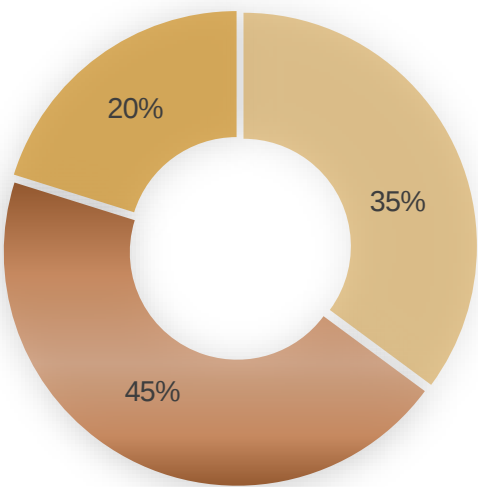
(% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

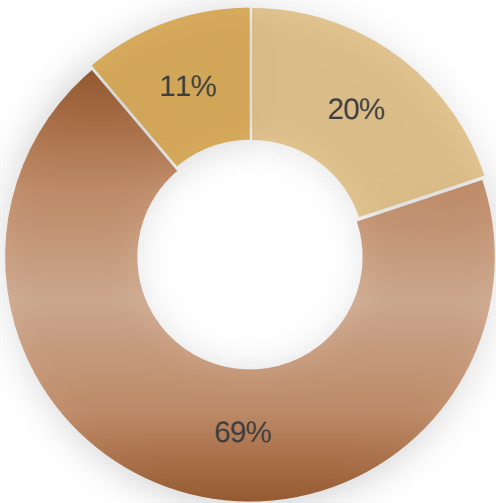
Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



- IGP-M
- IGP-DI
- IPCA

Square SC

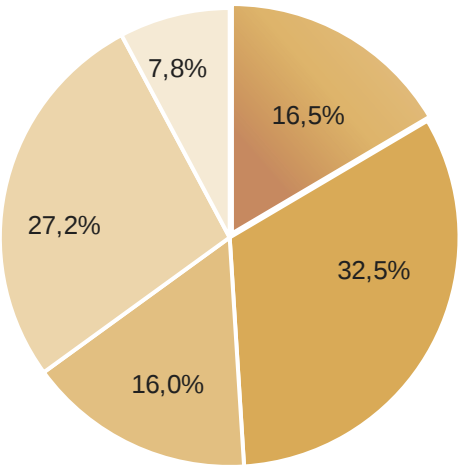


- IGP-M
- IGP-DI
- IPCA

W Tower

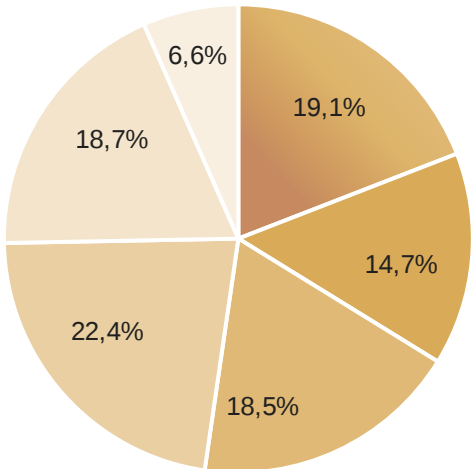
Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% do aluguel base | lojas)



Square SC

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



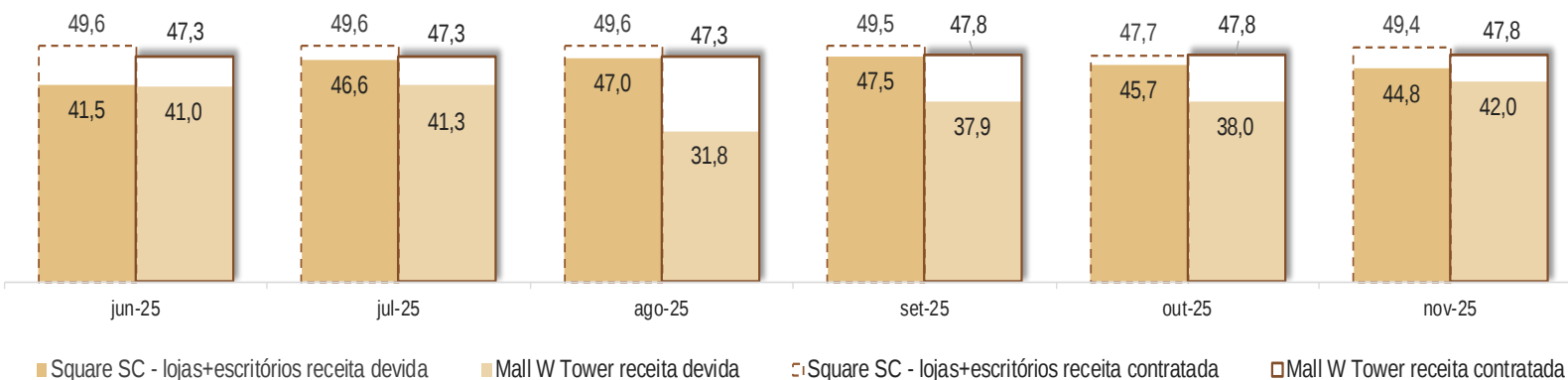
W Tower

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

Indicadores Operacionais

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

Em 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.

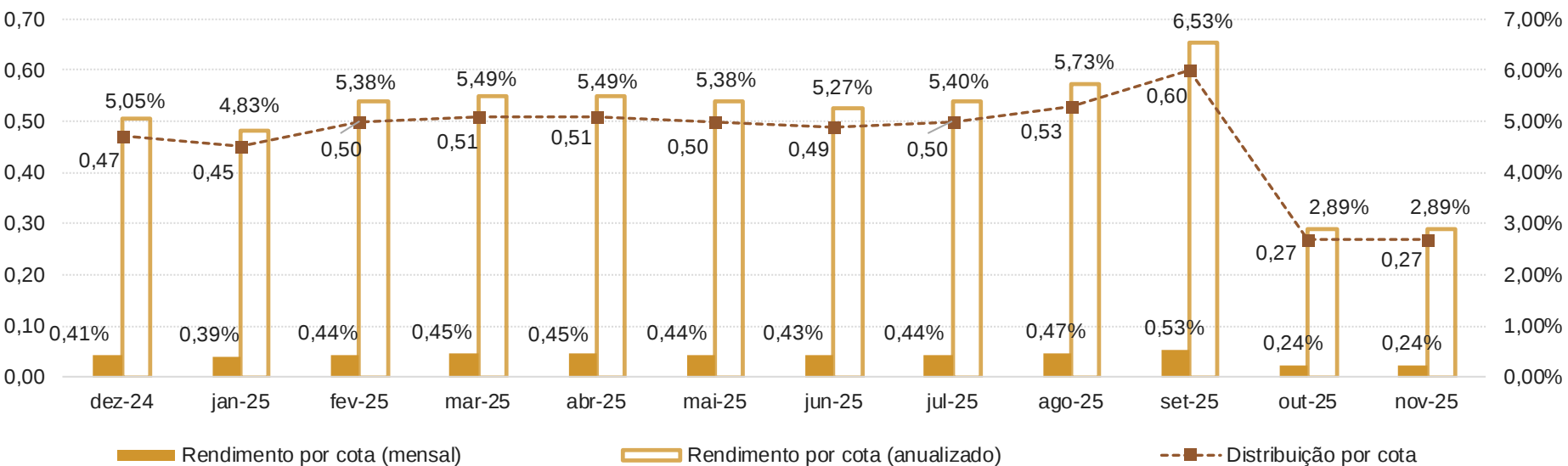


A receita devida se baseia no valor devido no mês competência da ocupação, considerando carências, descontos contratuais e variação dos aluguéis percentuais. Receita contratada considera o valor integral previsto no contrato, sem descontos.

Rendimento por cota e sobre valor patrimonial da cota (em R\$, últimos 12 meses)

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

Em outubro e novembro, além da distribuição de dividendos, houve amortização de cotas, no valor de **R\$ 0,38** e **R\$ 0,30** por cota, respectivamente.



Indicadores Operacionais

Variações nas receitas de locação no mês

Variações na receita de locação		
Square SC	Variação	Justificativa
Loja 1A	↑	574 Reajuste monetário anual
Loja 2	↓	(5.781) Compensação de valor pago a maior em outubro, sobre loja 11 (locada temporariamente)
Loja 11	↓	(6.263) Encerramento do contrato temporário loja em prospecção
Loja 22	↑	88 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 24	↑	1.146 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 26	↓	(808) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 28B	↑	2.013 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Estacionamento	↑	12.066 Aluguel variável
W Tower		
Estacionamento	↑	1.680 Aluguel variável
Distratos, acordos e descontos		
Descontos acordos	↑	2.669
TOTAL	↑	7.384

Demonstração de Resultados

	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25
Receita Operacional	1.090.625	1.040.732	1.163.598	1.268.624	1.166.234	1.165.114
Receitas de locação	1.028.945	1.025.706	1.148.654	1.240.491	1.144.692	1.152.074
Square SC - Lojas	670.787	629.804	739.378	775.479	734.055	725.023
Square SC - Escritórios	79.413	123.407	119.938	120.987	120.987	120.987
Mall W Tower	133.900	137.580	122.652	160.995	122.900	122.900
Estacionamento – Square SC	141.058	131.021	162.810	173.201	162.512	174.414
Estacionamento Square SC Storage	5.809	5.539	4.847	4.847	3.708	3.872
Estacionamento - Wtower	5.268	5.644	6.320	12.273	12.141	13.820
Acordos e descontos	(7.289,83)	(7.289,83)	(7.289,83)	(7.289,83)	(11.610,90)	(8.941,73)
Receitas de vendas	48.331	-	-	-	-	-
Receita de venda de imóveis (lucro)	48.331	-	-	-	-	-
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	13.349	15.026	14.945	28.133	21.543	13.039
Receitas financeiras	16.270	18.136	18.375	21.272	22.593	18.728
Juros/Multas sobre aluguéis	-	-	-	10.607	3.139	2.497
IRF sobre receitas financeiras	(2.921)	(3.110)	(3.430)	(3.746)	(4.189)	(8.185)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(257.866)	(194.802)	(180.111)	(189.721)	(842.754)	(200.360)
Despesas operacionais	(203.796)	(140.672)	(126.007)	(134.635)	(786.171)	(142.046)
Despesas condominiais e reembolsos	(35.818)	(40.686)	(41.444)	(42.078)	(39.296)	(42.678)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(9.512)	(18.968)	(4.002)	(544)	(647.230)	(5.464)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	181	(1.351)	1.730	(799)	(6.394)	(5.238)
Contas gerais	-	(310)	(745)	-	(432)	(8)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	(9.121)	-	-	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(82.950)	(8.909)	(7.916)	(7.933)	(6.268)	(11.350)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	-	(3.063)	(3.063)	(3.063)	(3.063)	(3.063)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(51.812)	(51.650)	(57.797)	(62.919)	(57.972)	(58.176)
Manutenção e obras de melhoria	(500)	-	-	-	-	-
Outros serviços de terceiros	(14.264)	(15.736)	(12.770)	(17.298)	(21.016)	(16.070)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	-	-	(4.500)	-
Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-
Despesas administrativas	(54.070)	(54.130)	(54.105)	(55.086)	(56.583)	(58.315)
Taxa de administração (BR Capital)	(18.008)	(18.008)	(18.008)	(18.443)	(19.101)	(19.688)
Taxa de escrituração	(6.830)	(6.890)	(6.864)	(6.880)	(6.913)	(6.968)
Contabilidade	(7.222)	(7.222)	(7.222)	(7.222)	(7.222)	(7.596)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(22.010)	(22.010)	(22.010)	(22.541)	(23.346)	(24.063)
Resultado Operacional	832.759	845.930	983.487	1.078.903	323.481	964.753
Resultado Distribuído por cota no mês	0,49	0,50	0,53	0,60	0,27	0,27

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes valores: R\$ 15.320 (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	93,32%	96,61%
Escritório	70,22%	75,83%
Estacionamento Rotativo	93,83%	94,74%
Mall W Tower		
Lojas	80,64%	84,91%
Estacionamento Rotativo	92,13%	90,00%
Total do Fundo	88,86%	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

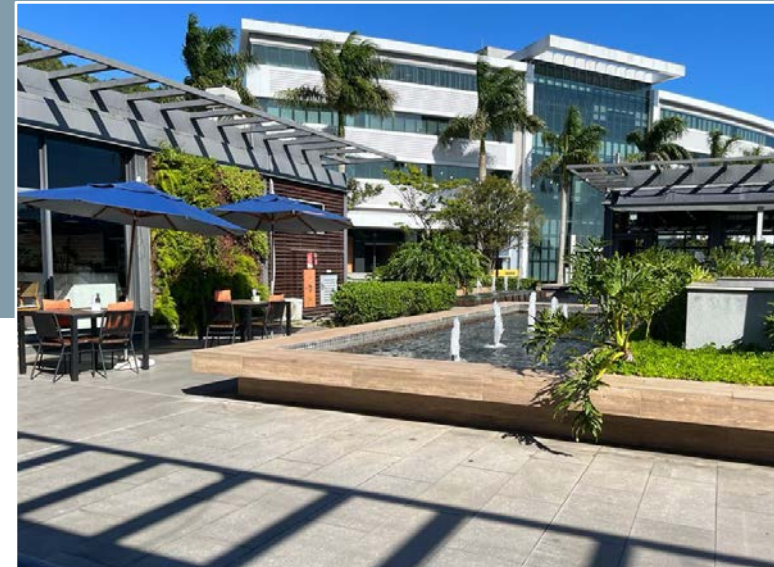
Square SC

- 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



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos