

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



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de abril 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\$ 194.217.754,58

Valor Patrimonial da cota:

R\$ 114,25

Valor de mercado da cota:

R\$ 67,00

Rendimento por cota no mês
(distribuído):

R\$ 0,51

ABL:

22.510,20m²

Disponibilidades:

R\$ 1.783.494,36

*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

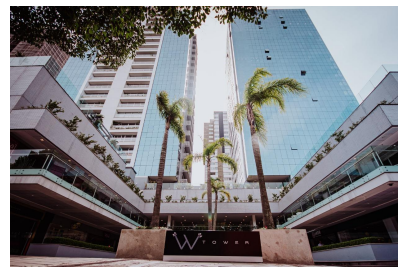
Em 15 de maio de 2025, o fundo distribuiu **R\$ 0,51 por cota**, correspondente às receitas recebidas, despesas incorridas e à reserva constituída em abril de 2025. O valor por cota foi o mesmo distribuído no mês anterior.

A receita de locação registrou redução de 1,2% em comparação ao mês anterior. Tal variação ocorreu principalmente pelos seguintes fatores: (i) postergação do pagamento do locatício de uma das lojas do Square SC e de um dos conjuntos do mesmo empreendimento; (ii) pequena redução na soma dos aluguéis cujos contratos contemplam locação variável com base no faturamento; e (iii) redução de 10,4% na soma da receita dos estacionamentos.

Isoladamente, a receita de locação das lojas do W Tower apresentou elevação de 32,24% devido ao recebimento de receitas retroativas.

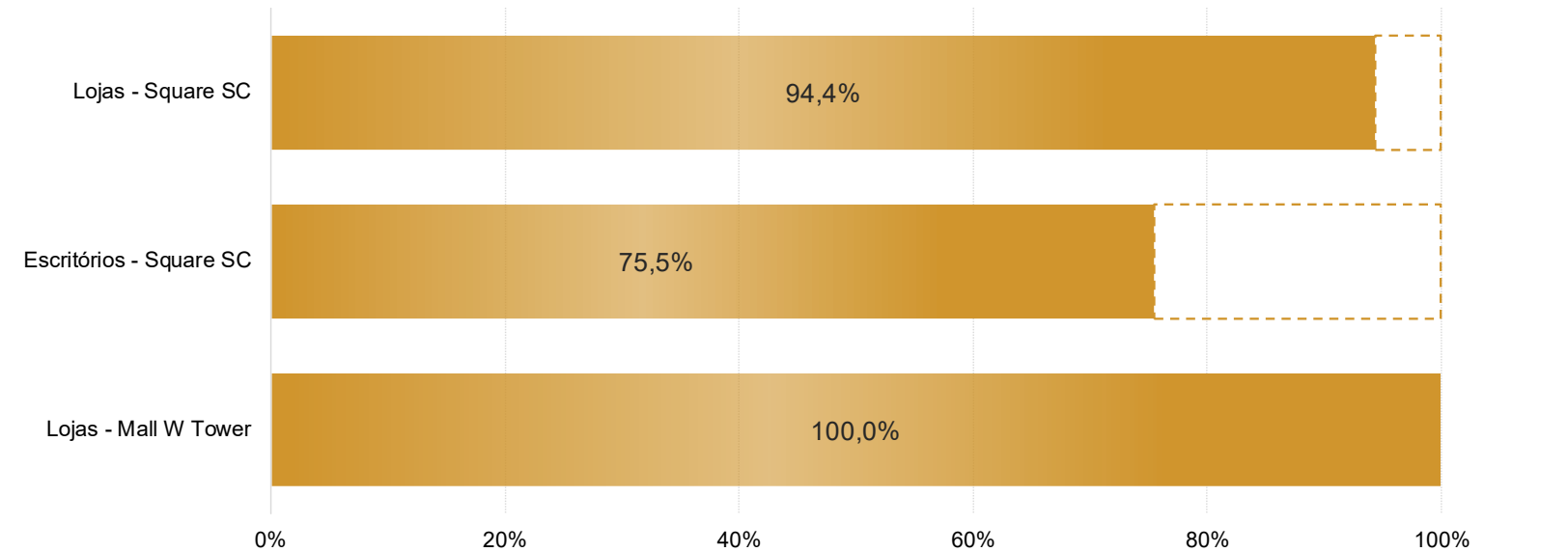
A receita do estacionamento do Square SC, incluindo o storage, reduziu 11,9%. A receita do storage, isoladamente, no entanto, apresentou elevação de 5% comparativamente a março. A receita do estacionamento do W Tower apresentou crescimento de 31,4% em relação ao mês anterior.

O valor total das despesas operacionais não apresentou variação significativa em relação ao mês anterior. Houve elevação nas despesas com IPTU/taxa de lixo, comparativamente a março, porque em março os reembolsos superaram os valores pagos no mês. No entanto, em março foi paga a última parcela de um acordo judicial decorrente de um processo de adjudicação compulsória de um conjunto comercializado no passado. A partir de abril não haverá este custo. Não houve despesas gerais extraordinárias, tampouco despesas com manutenções no mês.



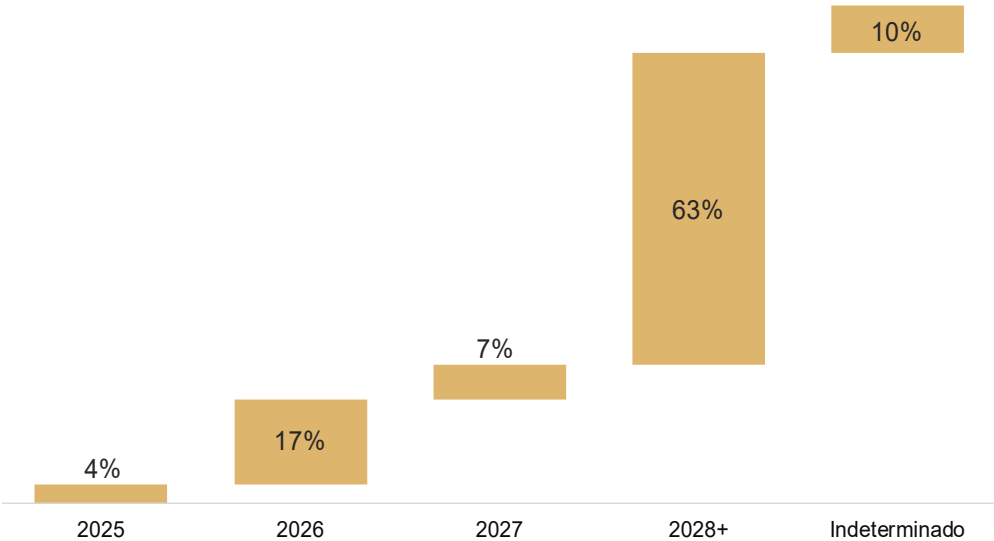
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

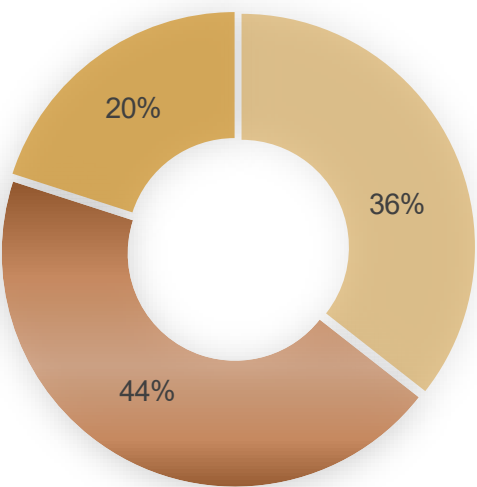
(% do aluguel base)



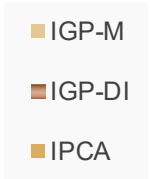
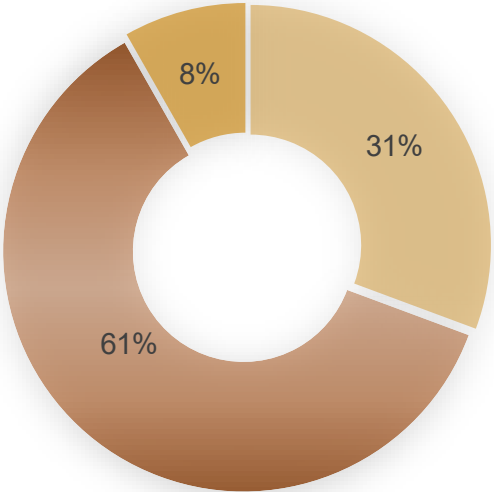
Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



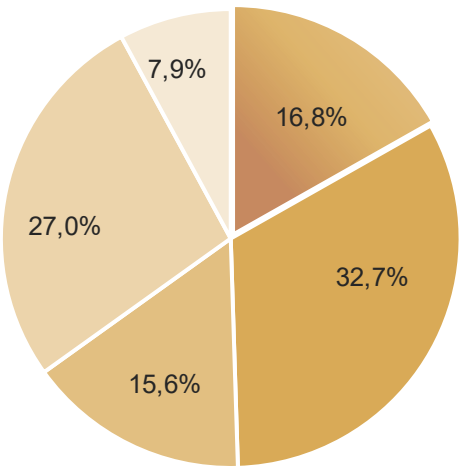
Square SC



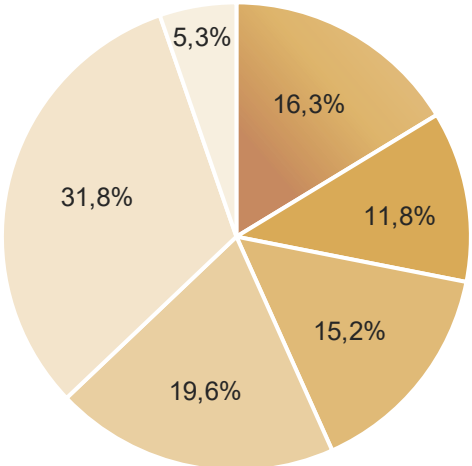
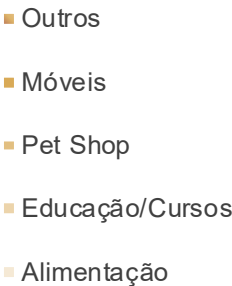
W Tower

Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

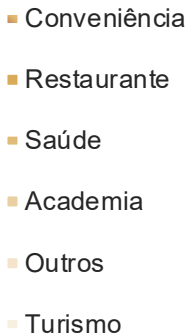
(% do aluguel base | lojas)



Square SC



W Tower

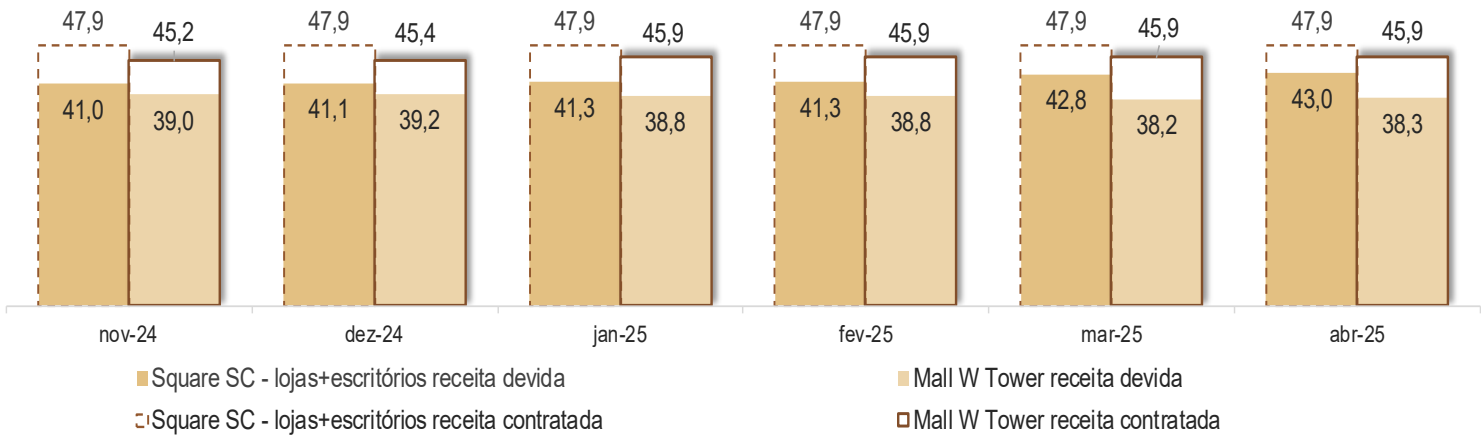


Indicadores Operacionais

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

Em 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. Em abril os patamares se mantiveram.

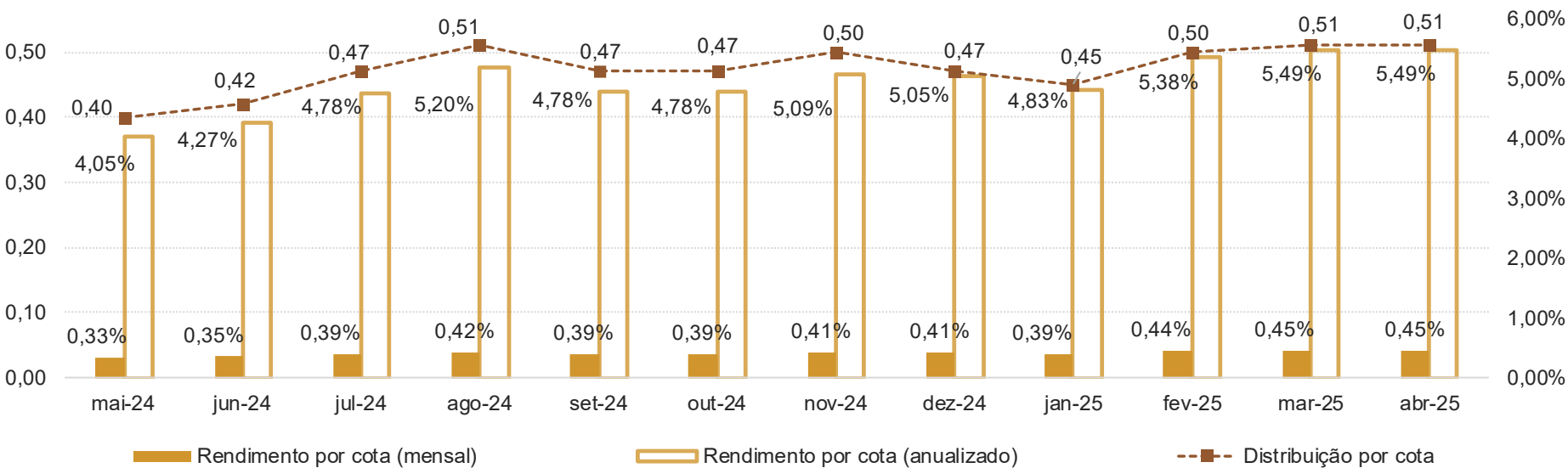


A receita devida se baseia no valor devido no mês competência da ocupação, considerando carências, descontos contratuais e variação dos aluguéis percentuais. Receita contratada considera o valor integral previsto no contrato, sem descontos.

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 5C	↓	(909) Negociação contratual
Loja 20	↑	6.077 No mês anterior houve recebimento de multa
Loja 21	↓	(1.228) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 22	↑	500 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 25	↓	(286) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 26	↑	2.760 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 28B	↓	(34) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 29C	↓	(38.934) Não houve pagamento no mês
Loja 33	↑	529 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Conjuntos 423 E 424 JA	↓	(8.624) Não houve pagamento no mês
Estacionamento	↓	(17.465) Variação no desempenho
W Tower		
Loja 1A1-1B1	↑	46.455 Recebimento de valores retroativos
Loja 21/22	↓	(3.585) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Estacionamento	↑	1.706 Variação no desempenho
Distratos, acordos e descontos		
Descontos acordos	↑	474
TOTAL	↓	(12.565)

Demonstração de Resultados

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes custos: (i) R\$ 13.920 serviços administrativos; (ii) R\$ 750 elaboração dos relatórios gerenciais; (iii) 1.575 sistema de gestão de documentos

	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25
Receita Operacional	1.010.821	1.053.960	971.826	1.023.812	1.059.487	1.043.602
Receitas de locação	1.005.101	931.564	947.089	1.008.555	1.044.446	1.031.881
Square SC - Lojas	639.554	572.527	602.368	645.367	636.561	605.035
Square SC - Escritórios	109.422	109.422	109.422	110.106	123.407	114.783
Mall W Tower	113.992	109.059	112.056	123.965	132.986	175.857
Estacionamento – Square SC	131.555	131.824	117.639	121.986	141.474	123.779
Estacionamento Square SC - Storage					4.589	4.820
Estacionamento - Wtower	9.738	8.732	5.604	5.171	5.428	7.133
Acordos	839	-	-	1.960	-	474,13
Receitas de vendas	-	111.535	10.500	-	-	-
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	111.535	10.500	-	-	-
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	5.720	10.861	14.237	15.256	15.042	11.721
Receitas financeiras	12.129	12.507	14.736	15.887	15.888	16.373
Juros/Multas sobre aluguéis	-	-	1.745	1.625	-	11
IRF sobre receitas financeiras	(6.408)	(1.645)	(2.245)	(2.256)	(846)	(4.664)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(172.601)	(254.426)	(207.510)	(168.306)	(186.264)	(186.611)
Despesas operacionais	(120.410)	(202.082)	(147.905)	(115.938)	(133.959)	(131.458)
Despesas condominiais e reembolsos	(33.156)	(34.587)	(46.750)	(35.979)	(38.918)	(38.543)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(4.762)	(16.305)	(1.645)	14.721	12.923	(21.354)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	7.644	(729)	416	(4.363)	(1.434)	506
Contas gerais	-	(60.000)	127	-	(6.744)	-
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	-	(4.251)	(4.251)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(25.082)	(26.908)	(25.082)	(25.082)	(25.082)	-
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.869)	(2.869)	(2.869)	(2.869)	-	-
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(50.241)	(46.578)	(47.354)	(50.268)	(52.222)	(51.570)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	-	-	(3.400)	-
Outros serviços de terceiros	(11.944)	(14.105)	(13.582)	(12.100)	(14.832)	(16.245)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	(11.165)	-	-	-
Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-
Despesas administrativas	(52.191)	(52.344)	(59.605)	(52.368)	(52.305)	(55.153)
Taxa de administração (BR Capital)	(17.223)	(17.223)	(17.223)	(17.223)	(17.223)	(18.008)
Taxa de escrituração	(6.696)	(6.849)	(6.888)	(6.872)	(6.809)	(7.912)
Contabilidade	(7.222)	(7.222)	(14.444)	(7.222)	(7.222)	(7.222)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(22.010)
Resultado Operacional	838.220	799.534	764.316	855.506	873.223	856.991
Resultado Distribuído por cota no mês	0,50	0,47	0,45	0,50	0,51	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.

Em abril/25 a eficiência financeira das lojas do W Tower superou 100% porque as lojas estão 100% locadas e houve recebimento de valores retroativos, de forma que a receita superou a soma dos valores contratuais.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	80,79%	96,42%
Escritório	70,96%	77,22%
Estacionamento Rotativo	80,37%	93,75%
Mall W Tower		
Lojas	118,91%	100,00%
Estacionamento Rotativo	47,56%	66,67%
Total do Fundo	83,65%	93,63%

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

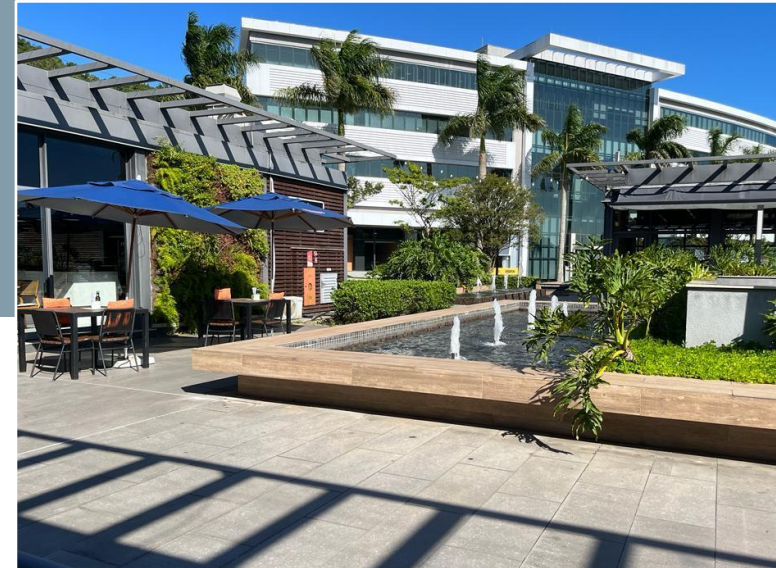
Square SC

- 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

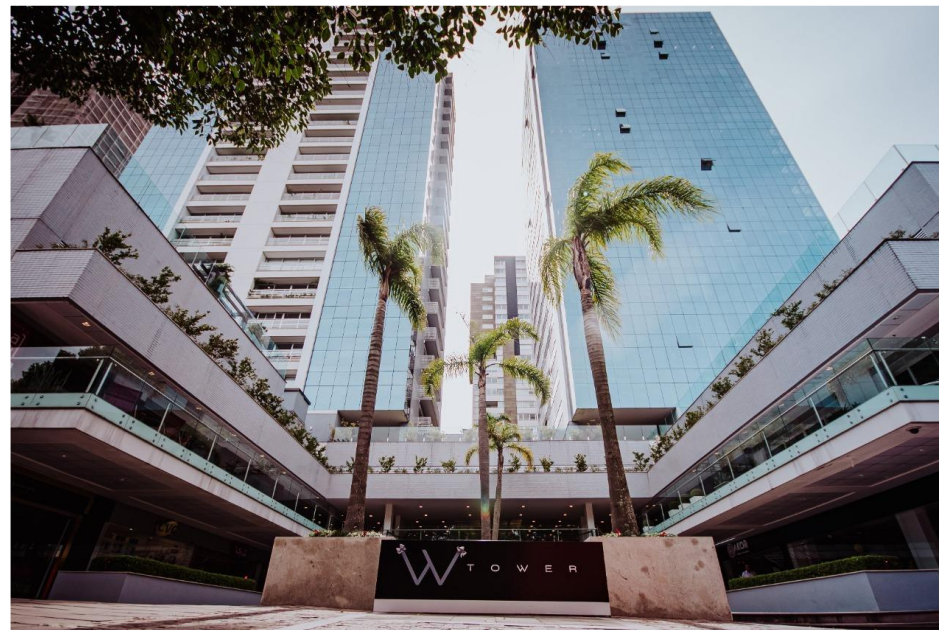
Square SC



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