

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



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de maio 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\$ 194.113.800,82

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 114,18

Valor de mercado da cota:
R\$ 63,58

Rendimento por cota no mês
(distribuído):
R\$ 0,50

ABL:
22.510,20m²

Disponibilidades:
R\$ 1.562.854,48

*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

Dividendos

Em 13 de junho de 2025, o fundo distribuiu **R\$ 0,50 por cota**, correspondente às receitas recebidas, despesas incorridas e à reserva constituída em maio de 2025. O valor por cota foi 2% menor do que o valor distribuído no mês anterior.

Receitas e Despesas

A receita total de locação registrou aumento de 3,49% comparativamente ao mês anterior. Tal variação ocorreu principalmente pelos seguintes fatores:

- (i) antecipação do pagamento do locatício de um dos conjuntos do Square SC, com vencimento em junho/25;
- (ii) recebimento do locatício de conjunto comercial do Square SC, pago após o vencimento, com os respectivos acréscimos;
- (iii) recebimento de multa decorrente da postergação de pagamento de uma das lojas do Square SC;
- (ii) reajuste de dois dos contratos de lojas do Square SC;
- (iii) elevação do locatício das lojas do Square SC que contemplam locação variável;
- (iv) início da exigibilidade da locação de um dos contratos do Mall W Tower.

A receita do estacionamento do Square SC, incluindo o storage, reduziu 24,4%, que representa uma redução de aproximadamente R\$ 31 mil. A receita do storage, isoladamente, no entanto, apresentou elevação de 30% comparativamente a abril. A receita do estacionamento do W Tower apresentou redução de 5,6% em relação ao mês anterior, que representa uma variação de aproximadamente R\$ 400.

O valor total das despesas operacionais apresentou crescimento de 27% em relação ao mês anterior, devido principalmente aos seguintes fatores:

- (i) pagamento da anuidade CVM (parcela única);
- (ii) incidência de despesas judiciais pontuais;
- (iii) pagamento da segunda parcela de acordo judicial, quitando completamente o referido passivo. Apenas a atualização financeira da parcela, no valor de R\$ 4 mil, foi apropriada como "despesa financeira", tendo em vista que o principal já havia sido apropriado contabilmente, quando da concretização do acordo.

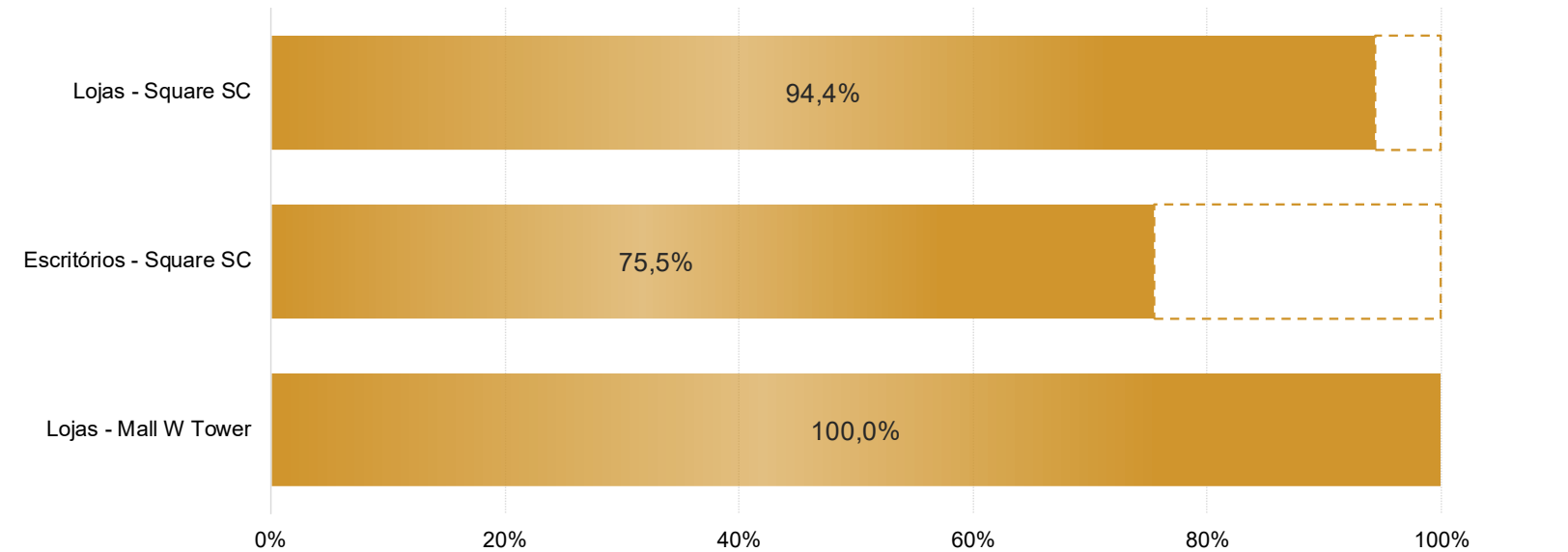
Benfeitorias

Neste mês foi concluída a instalação dos novos terminais de entrada e saída do acesso ao estacionamento do Square SC, assim como das novas cancelas, cujo investimento em modernização está sendo realizado pelo operador.



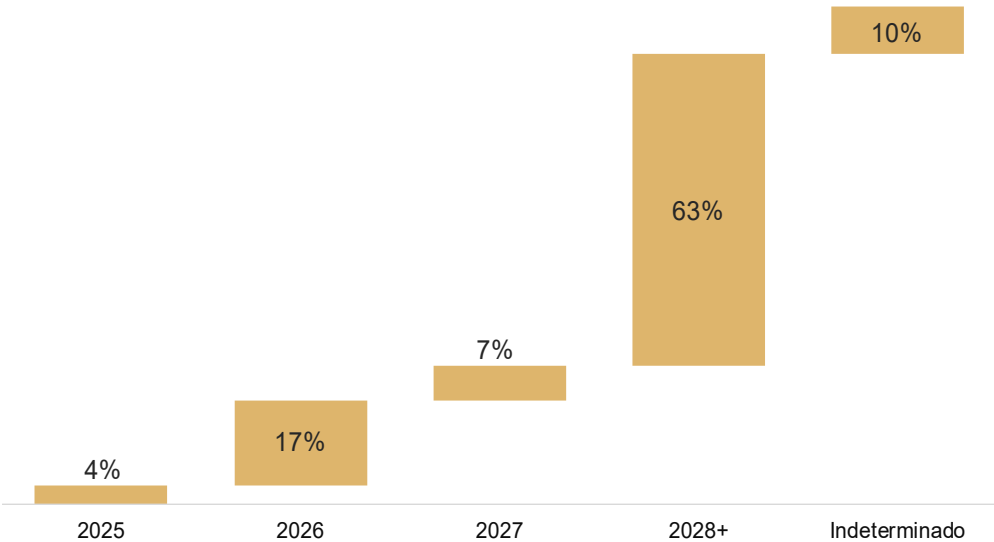
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

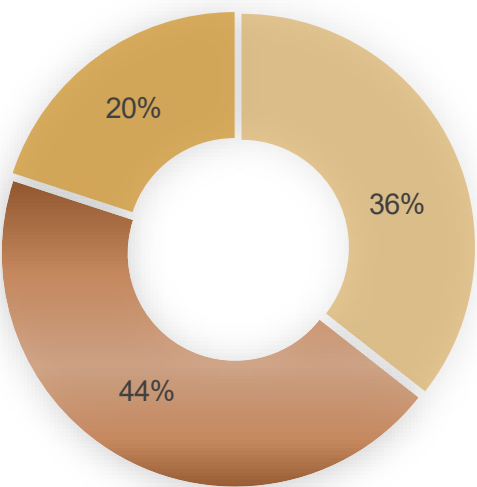
(% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

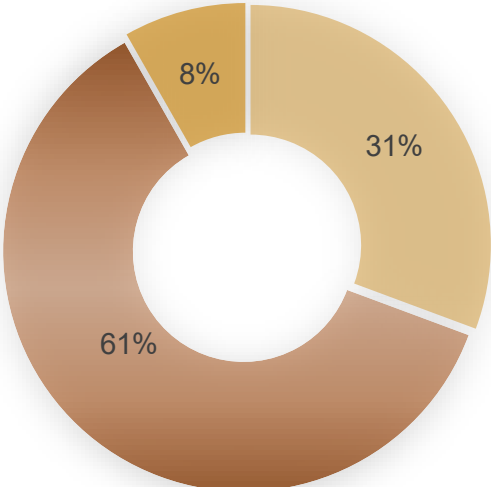
Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



- IGP-M
- IGP-DI
- IPCA

Square SC

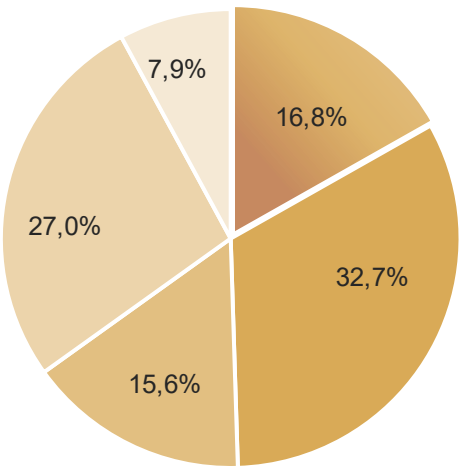


- IGP-M
- IGP-DI
- IPCA

W Tower

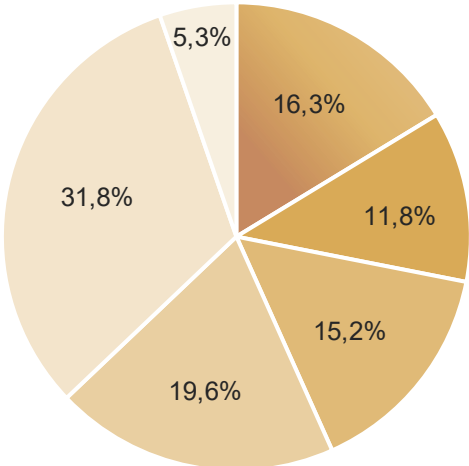
Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% do aluguel base | lojas)



Square SC

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



W Tower

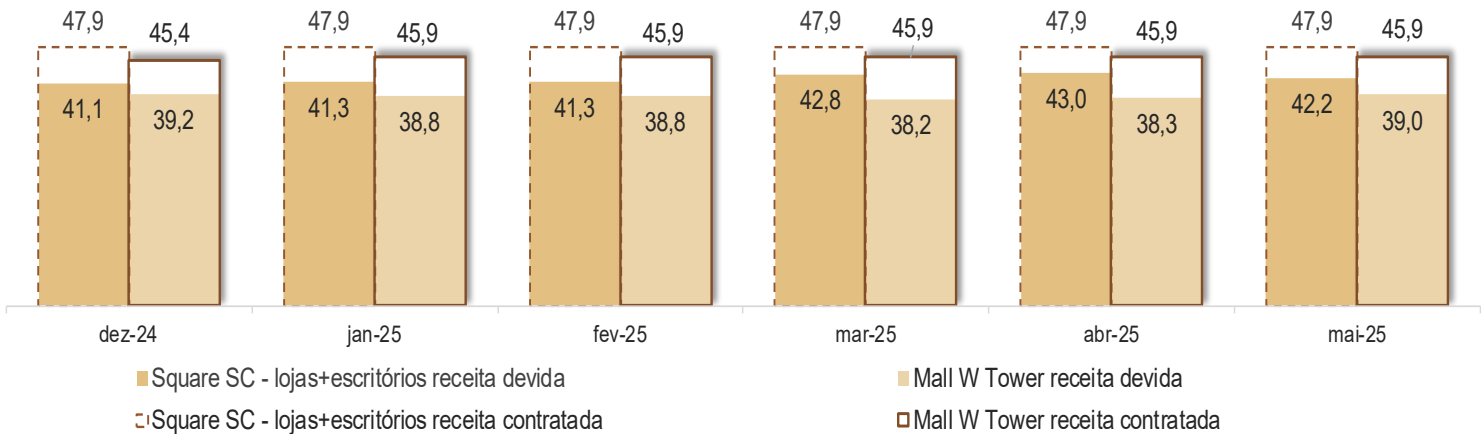
- Conveniência
- Restaurante
- Saúde
- Academia
- Outros
- Turismo

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.

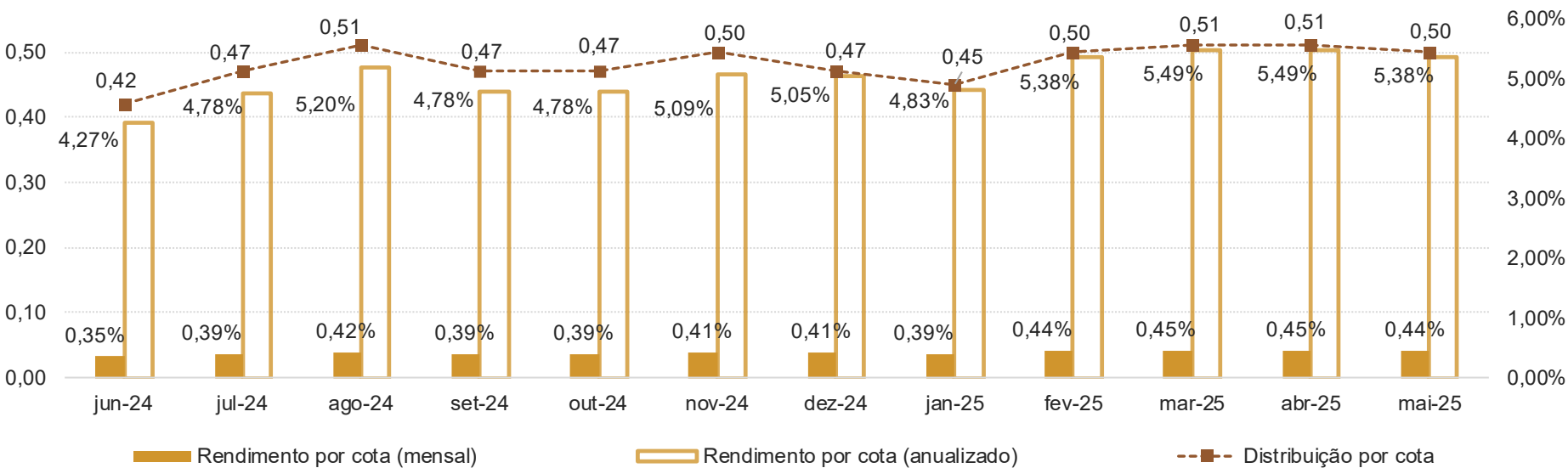
Em março/25 houve elevação nas receitas variáveis das lojas, o reajuste monetário anual de conjuntos do Square SC, além da redução do desconto contratual dos conjuntos 225 a 236 e 238 JA do Square SC. Em abril os patamares se mantiveram. A variação na receita devida do W Tower, em maio, se deve ao início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



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 1B	↑	745	Multa referente ao pagamento após o vencimento
Loja 5B	↑	454	Aditivo Contratual com revisão de área redistribuição da área das lojas 5B e 5C
Loja 6	↑	1.421	Reajuste em abril/25 refletido no recebimento de maio/25
Loja 18A	↑	5.000	Reajuste em abril/25 refletido no recebimento de maio/25
Loja 20	↓	(6.077)	No mês anterior houve recebimento de multa em maio retornou ao patamar contratado
Loja 21	↑	1.325	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 25	↑	240	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 26	↓	(2.303)	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 28B	↓	(623)	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 29B	↑	2.763	Recebimento de multa referente a pagamento postergado
Loja 29C	↑	46.356	Recebimento de valores retroativos acrescidos de multa
Conjs 225 A 236 JA	↑	43.994	Pagamento antecipado locatício com vencimento em junho
Conjs 423 E 424 JA	↑	19.428	Recebimento de valor retroativo acrescido de multa mais vencimento de mês atual
Estacionamento	↓	(32.844)	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Estacionamento / Storage	↑	1.450	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
W Tower			
Loja 1A1-1B1	↓	(46.455)	No mês anterior houve recebimento de valores retroativos maio retornou ao patamar contratado
Loja 5	↑	3.600	Início da exigibilidade do locatício
Loja 21/22	↓	(1.538)	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Estacionamento	↓	(401)	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Distratos, acordos e descontos			
Descontos acordos	↓	(474)	
TOTAL		↑	36.062

Demonstração de Resultados

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes custos: (i) R\$ 13.086 serviços administrativos; (ii) R\$ 750 elaboração dos relatórios gerenciais; (iii) R\$ 365 sistema de gestão de documentos.

	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25
Receita Operacional	1.053.960	971.826	1.023.812	1.059.487	1.043.602	1.075.771
Receitas de locação	931.564	947.089	1.008.555	1.044.446	1.031.881	1.067.942
Square SC - Lojas	572.527	602.368	645.367	636.561	605.035	654.336
Square SC - Escritórios	109.422	109.422	110.106	123.407	114.783	178.206
Mall W Tower	109.059	112.056	123.965	132.986	175.857	131.463
Estacionamento – Square SC	131.824	117.639	121.986	141.474	123.779	90.935
Estacionamento Square SC - Storage				4.589	4.820	6.270
Estacionamento - Wtower	8.732	5.604	5.171	5.428	7.133	6.732
Acordos	-	-	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	10.861	14.237	15.256	15.042	11.721	7.829
Receitas financeiras	12.507	14.736	15.887	15.888	16.373	16.642
Juros/Multas sobre aluguéis	-	1.745	1.625	-	11	-
IRF sobre receitas financeiras	(1.645)	(2.245)	(2.256)	(846)	(4.664)	(8.814)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(254.426)	(207.510)	(168.306)	(186.264)	(186.611)	(221.145)
Despesas operacionais	(202.082)	(147.905)	(115.938)	(133.959)	(131.458)	(167.089)
Despesas condominiais e reembolsos	(34.587)	(46.750)	(35.979)	(38.918)	(38.543)	(37.526)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(16.305)	(1.645)	14.721	12.923	(21.354)	(14.446)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(729)	416	(4.363)	(1.434)	506	1.888
Contas gerais	(60.000)	127	-	(6.744)	-	-
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	(4.251)	(4.251)	(34.609)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(26.908)	(25.082)	(25.082)	(25.082)	-	(10.599)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.869)	(2.869)	(2.869)	-	-	-
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(46.578)	(47.354)	(50.268)	(52.222)	(51.570)	(53.424)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	-	(3.400)	-	-
Outros serviços de terceiros	(14.105)	(13.582)	(12.100)	(14.832)	(16.245)	(14.201)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	(11.165)	-	-	-	-
Despesas financeiras	-	-	-	-	-	(4.172)
Despesas administrativas	(52.344)	(59.605)	(52.368)	(52.305)	(55.153)	(54.056)
Taxa de administração (BR Capital)	(17.223)	(17.223)	(17.223)	(17.223)	(18.008)	(18.008)
Taxa de escrituração	(6.849)	(6.888)	(6.872)	(6.809)	(7.912)	(6.815)
Contabilidade	(7.222)	(14.444)	(7.222)	(7.222)	(7.222)	(7.222)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(22.010)	(22.010)
Resultado Operacional	799.534	764.316	855.506	873.223	856.991	854.626
Resultado Distribuído por cota no mês	0,47	0,45	0,50	0,51	0,51	0,50

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 maio/25 a eficiência financeira dos escritórios do Square SC superou 100% porque houve recebimento de valores adiantados, de forma que a receita superou a soma dos valores contratuais.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	87,43%	96,42%
Escritório	110,17%	77,22%
Estacionamento Rotativo	60,75%	93,75%
Mall W Tower		
Lojas	88,89%	100,00%
Estacionamento Rotativo	44,88%	66,67%
Total do Fundo	86,61%	93,62%

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

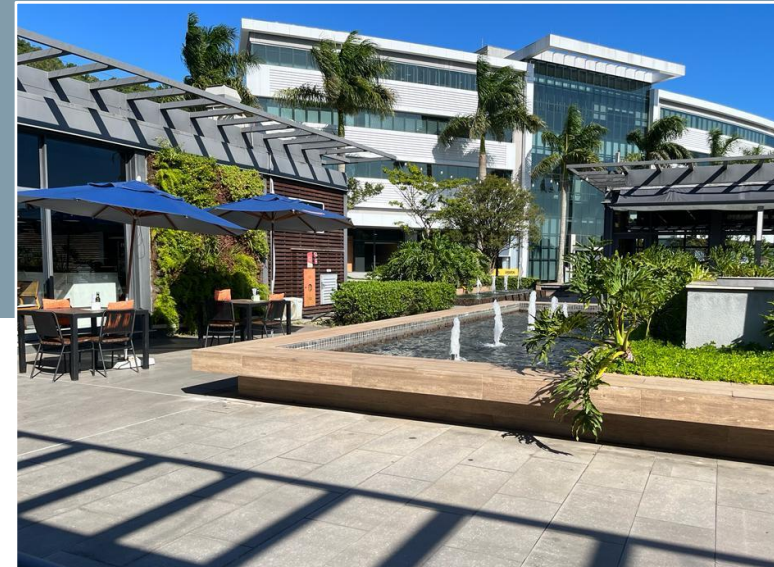
Square SC

- 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