

Fundo de
Investimento
Imobiliário SC 401
FISC11
relatório gerencial
fevereiro/2026

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 28 de fevereiro de 2026

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\$ 40.542,69 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\$ 188.888.214,31

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 111,11

Valor de mercado da cota:
R\$ 62,00

Rendimento por cota no mês
(distribuído):
R\$ 0,56

ABL:
22.510,20m²

Disponibilidades:
1.511.961,00
*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

Dividendos

No dia 13 de março de 2026, foi realizada a distribuição de **dividendos no valor de R\$ 0,56 por cota**, correspondente às receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída em fevereiro de 2026, mantendo o mesmo valor distribuído no mês anterior. ao mezanino 18B.

Receitas

A receita total de locação manteve-se no mesmo patamar do mês anterior, com um sutil aumento de 0,19%, o que representa R\$ 2,2 mil. Essa variação decorreu dos seguintes fatores, indicados com os sinais (+) e (-):

- (+) Aumento no balanço da receita das lojas que pagam aluguel variável;
- (+) Reajuste contratual dos Cjs. 347 e 348 JB;
- (+) Aumento de 31% na receita do estacionamento do Square SC, que corresponde a R\$ 51 mil;
- (+) Retomada do valor contratual base da loja 18-19 do W Tower, com o encerramento do desconto;
- (-) Redução de 10% na receita do estacionamento do W Tower, o que representa R\$ 1 mil;
- (-) Postergação do pagamento da loja 29B do Square SC.

Despesas

O valor total das despesas apresentou redução de 4,4% em relação ao mês anterior. Essa variação ocorreu principalmente devido ao recebimento de reembolsos referentes ao pagamento de taxas de IPTU.

Contratos de locação

A área que compunha a loja 1A - 1B do W Tower foi distribuída em Loja 1A1 e 1B1. A loja 1B1 tem novo contrato de locação com vigência a partir de fevereiro, e será ocupada pela empresa que vinha ocupando a loja 03. A loja 03 tem novo contrato de locação com vigência a partir de março. E há tratativas para locação da loja 1A1 a partir de abril. Nesse contexto, a expectativa é de que as lojas do W Tower alcancem 100% de ocupação até abril.

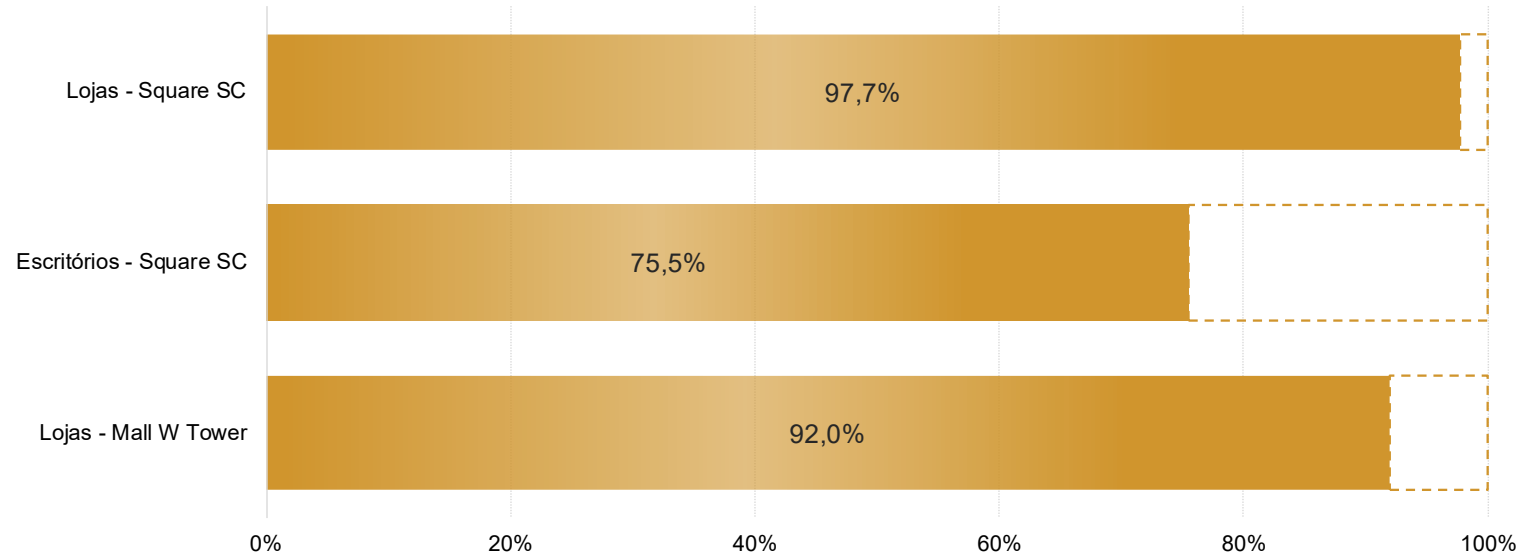
Houve negociação com o ocupante da loja 18A (térreo) do Square SC, para que assuma os custos condominiais do espaço do mezanino (18B), a partir de abril de 2026, ainda que não esteja fazendo uso do mezanino. E, a partir de janeiro de 2027, assumirá também a despesa de IPTU do mezanino. As demais lojas estão ocupadas e a vacância indicada corresponde apenas ao mezanino 18B.



Indicadores Operacionais

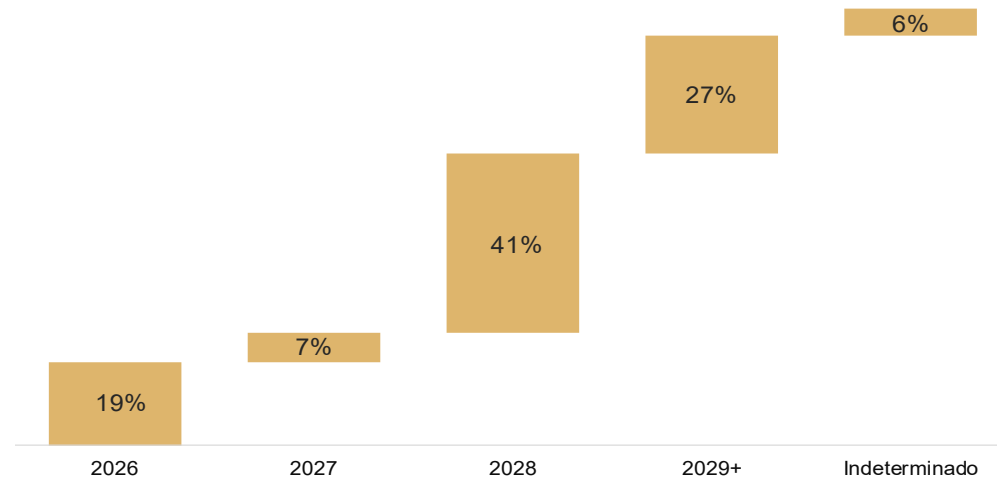
Taxa de ocupação do fundo no mês

Na subdivisão da loja 1 do Square SC, parte da área foi destinada a circulações. Essas áreas estavam computadas no cálculo da vacância até janeiro/26. A partir de fevereiro, foram somadas aos espaços locados.



Vencimento de contrato de locação

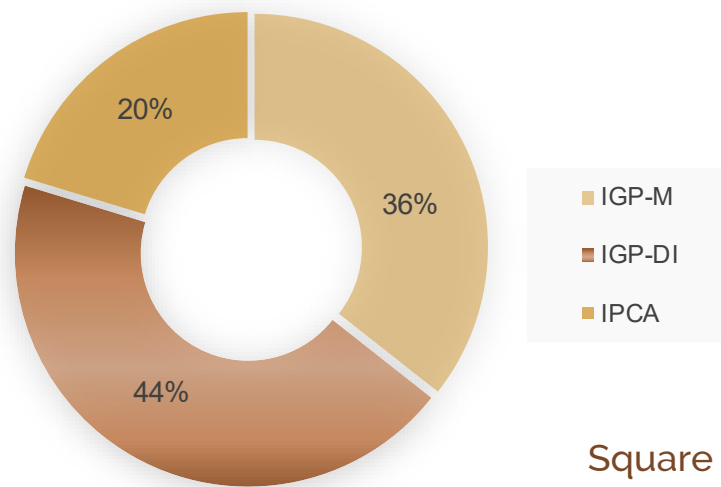
(% do aluguel base)



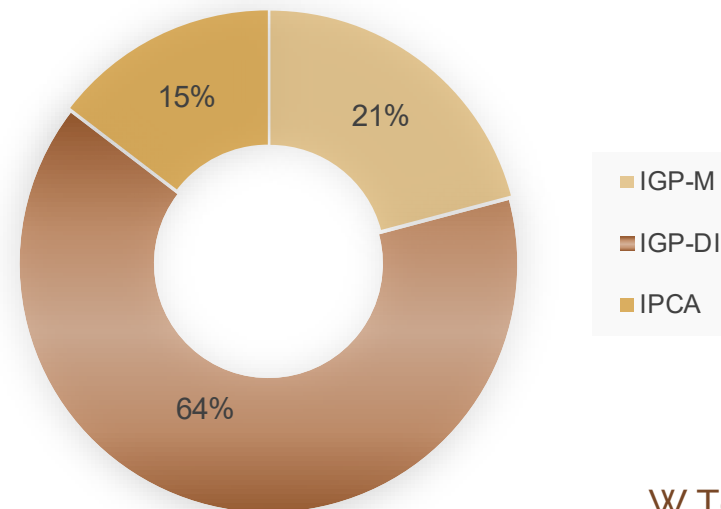
Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



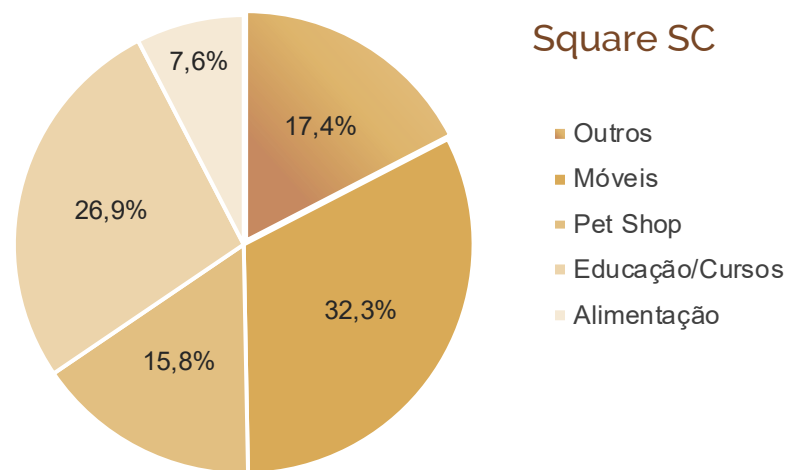
Square SC



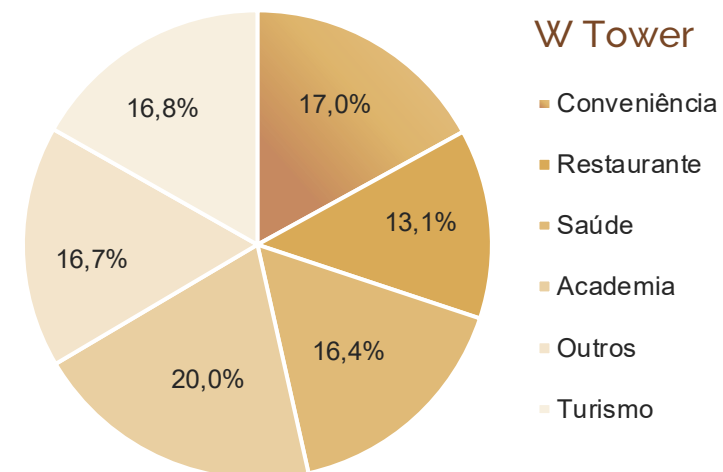
W Tower

Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% do aluguel base | lojas)



Square SC

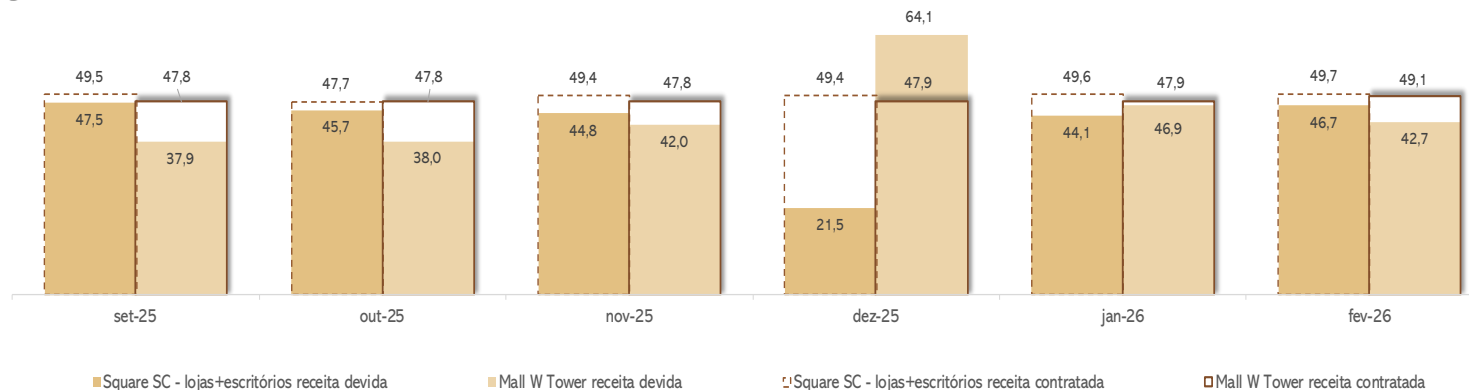


W Tower

Indicadores Operacionais

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

Em dezembro de 2025, a receita devida do W Tower superou a receita contratada porque foram recebidos valores retroativos e valores decorrentes de um acordo de distrato. A variação da receita devida do Square SC decorre da redução do movimento causado pelos feriados do final do ano e da postergação do recebimento de algumas locações.



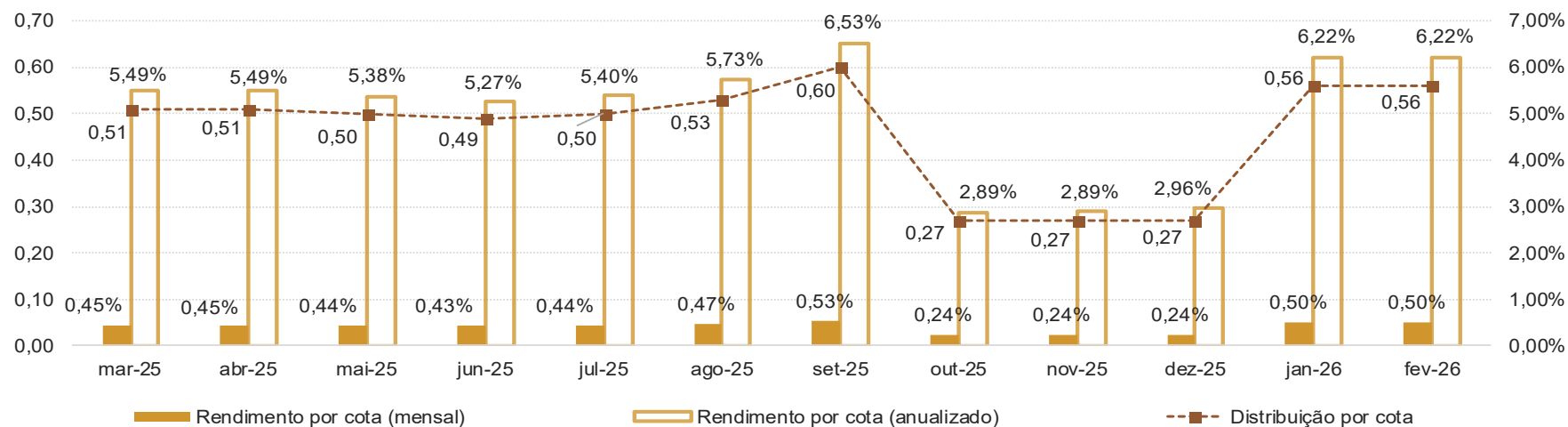
A receita devida se baseia no valor devido no mês competência da ocupação, considerando carências, descontos contratuais e variação dos aluguéis percentuais. Receita contratada considera o valor integral previsto no contrato, sem descontos.

Rendimento por cota e sobre valor patrimonial da cota

(em R\$, últimos 12 meses)

De outubro/25 a dezembro/25, além da distribuição de dividendos, houve amortização de cotas, no valor de R\$ 0,38, R\$ 0,30, e R\$ 0,31 por cota, respectivamente.

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



Indicadores Operacionais

Variações nas receitas de locação no mês

Variações na receita de locação		
Square SC	Varição	Justificativa
Loja 24	↑	4.071 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 28 B	↑	275 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 29 B	↓	(40.348) Postergação de Pagamento
Cjs 347 E 348 JB	↑	633 Reajuste contratual anual
Estacionamento	↑	51.470 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
W Tower		
Loja 2B	↓	(11.761) Postergação de Pagamento
Loja 18 - 19	↑	2.573 Encerramento do período de desconto
Estacionamento	↓	(1.087) Aluguel variável
Distratos, acordos e descontos		
Descontos acordos	↓	(3.622)
TOTAL	↑	2.204



Demonstração de Resultados

	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26
Receita Operacional	1.268.624	1.166.234	1.165.114	1.160.663	1.163.683	1.159.295
Receitas de locação	1.240.491	1.144.692	1.152.074	1.134.533	1.143.320	1.145.524
Square SC - Lojas	775.479	734.055	725.023	697.907	722.004	686.002
Square SC - Escritórios	120.987	120.987	120.987	120.987	120.987	117.999
Mall W Tower	160.995	122.900	122.900	142.296	125.958	116.770
Estacionamento – Square SC	173.201	162.512	174.414	156.357	159.805	211.276
Estacionamento Square SC Storage	4.847	3.708	3.872	3.895	4.125	4.125
Estacionamento - Wtower	12.273	12.141	13.820	13.091	10.440	9.353
Acordos e descontos	(7.289,83)	(11.610,90)	(8.941,73)	-	-	-
Receitas de vendas	-	-	-	-	-	-
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	-	-	-	-	-
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	28.133	21.543	13.039	26.131	20.364	13.770
Receitas financeiras	21.272	22.593	18.728	20.294	20.516	16.036
Juros/Multas sobre aluguéis	10.607	3.139	2.497	8.126	4.064	1.784
IRF sobre receitas financeiras	(3.746)	(4.189)	(8.185)	(2.289)	(4.216)	(4.050)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(189.721)	(842.754)	(200.360)	(177.793)	(211.685)	(202.310)
Despesas operacionais	(134.635)	(786.171)	(142.046)	(120.989)	(149.047)	(147.296)
Despesas condominiais e reembolsos	(42.078)	(39.296)	(42.678)	(40.619)	(46.469)	(42.348)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(544)	(647.230)	(5.464)	(7.741)	(17.937)	2.065
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(799)	(6.394)	(5.238)	11.117	(816)	(14.694)
Contas gerais	-	(432)	(8)	(1.968)	(1)	(35)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(7.933)	(6.268)	(11.350)	(5.350)	(5.350)	(5.350)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(3.063)	(3.063)	(3.063)	(3.063)	(3.063)	(3.063)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(62.919)	(57.972)	(58.176)	(57.133)	(57.369)	(57.546)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	-	-	-	-
Outros serviços de terceiros	(17.298)	(21.016)	(16.070)	(16.233)	(18.042)	(15.826)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	(4.500)	-	-	-	(10.500)
Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-
Despesas administrativas	(55.086)	(56.583)	(58.315)	(56.804)	(62.638)	(55.014)
Taxa de administração (BR Capital)	(18.443)	(19.101)	(19.688)	(19.027)	(18.244)	(18.244)
Taxa de escrituração	(6.880)	(6.913)	(6.968)	(6.925)	(6.904)	(6.876)
Contabilidade	(7.222)	(7.222)	(7.596)	(7.596)	(15.191)	(7.596)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(22.541)	(23.346)	(24.063)	(23.256)	(22.298)	(22.298)
Resultado Operacional	1.078.903	323.481	964.753	982.870	951.999	956.985
Resultado Distribuído por cota no mês	0,60	0,27	0,27	0,27	0,56	0,56

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes valores: R\$ 15.075,74 (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	87,50%	96,64%
Escritório	66,56%	75,46%
Estacionamento Rotativo	97,91%	90,91%
Mall W Tower		
Lojas	76,55%	84,92%
Estacionamento Rotativo	62,35%	90,00%
Total do Fundo	84,92%	91,52%

Como o faturamento do estacionamento do Square SC tem apresentado crescimento, a partir de fevereiro/2026, foi elevada a expectativa de faturamento futuro para R\$ 220 mil, para fins da análise acima.

Os Ativos

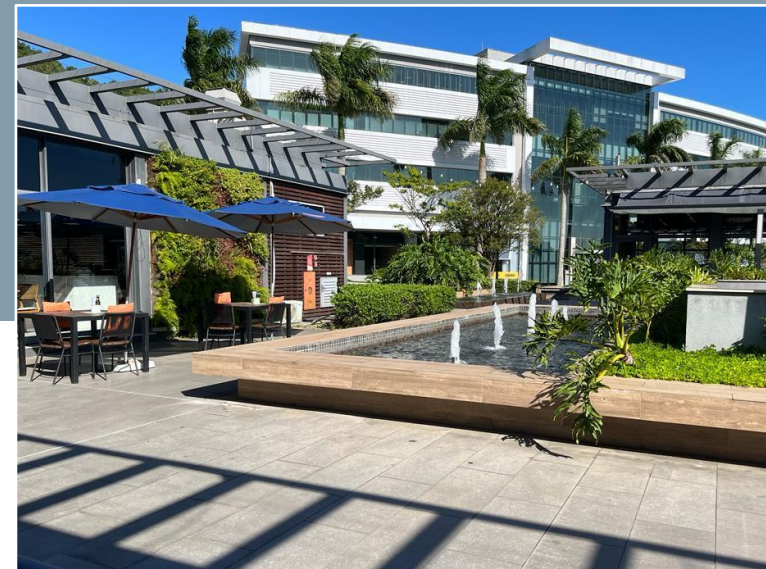
Square SC

- 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 **50 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