

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



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de março 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\$ 188.804,811,20

Valor Patrimonial da cota:

R\$ 111,06

Valor de mercado da cota:

R\$ 64,50

Rendimento por cota no mês
(distribuído):

R\$ 0,62

ABL:

22.510,20m²

Disponibilidades:

1.753.972,13

*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

Dividendos

No dia 15 de abril de 2026, foi realizada a distribuição de **dividendos no valor de R\$ 0,62 por cota**, correspondente às receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída em março de 2026. O referido valor foi 10,7% superior ao valor distribuído no mês anterior.

Receitas

A receita total de locação apresentou aumento de 7,73% em comparação ao mês anterior, o que representa a aproximadamente R\$ 88,6 mil. Essa variação decorreu dos seguintes fatores, indicados com os sinais (+) e (-):

- (+) Recebimento de aluguel retroativo somado ao aluguel do mês, das loja 1B do Square SC e da loja 2B do W Tower;
- (+) Aumento no balanço da receita das lojas que pagam aluguel variável;
- (+) Reajuste contratual dos cjs 225 a 236 e 238JA;
- (-) Redução de 10% na receita do estacionamento do W Tower, que representa R\$ 2 mil;
- (-) Redução de 15% na receita do estacionamento do Square SC, que corresponde a R\$ 33 mil;
- (-) Postergação do pagamento da loja 18/19 do W Tower.

Em março foi concluído o acordo com a adquirente da loja 215LB, que se encontrava inadimplente em parte das parcelas. Foi recebido R\$ 200.000, gerando um desconto de R\$ 42.438,49 em relação ao valor contábil atualizado. Estrategicamente, optou-se por seguir com o acordo a fim de evitar maior extensão de prazo e despesas judiciais com a cobrança.

Despesas

O valor total das despesas apresentou redução de 13,5% em relação ao mês anterior. Essa variação ocorreu principalmente devido ao recebimento de reembolsos referentes ao pagamento de energia elétrica e a não incidência de despesas relativas à auditoria no mês.

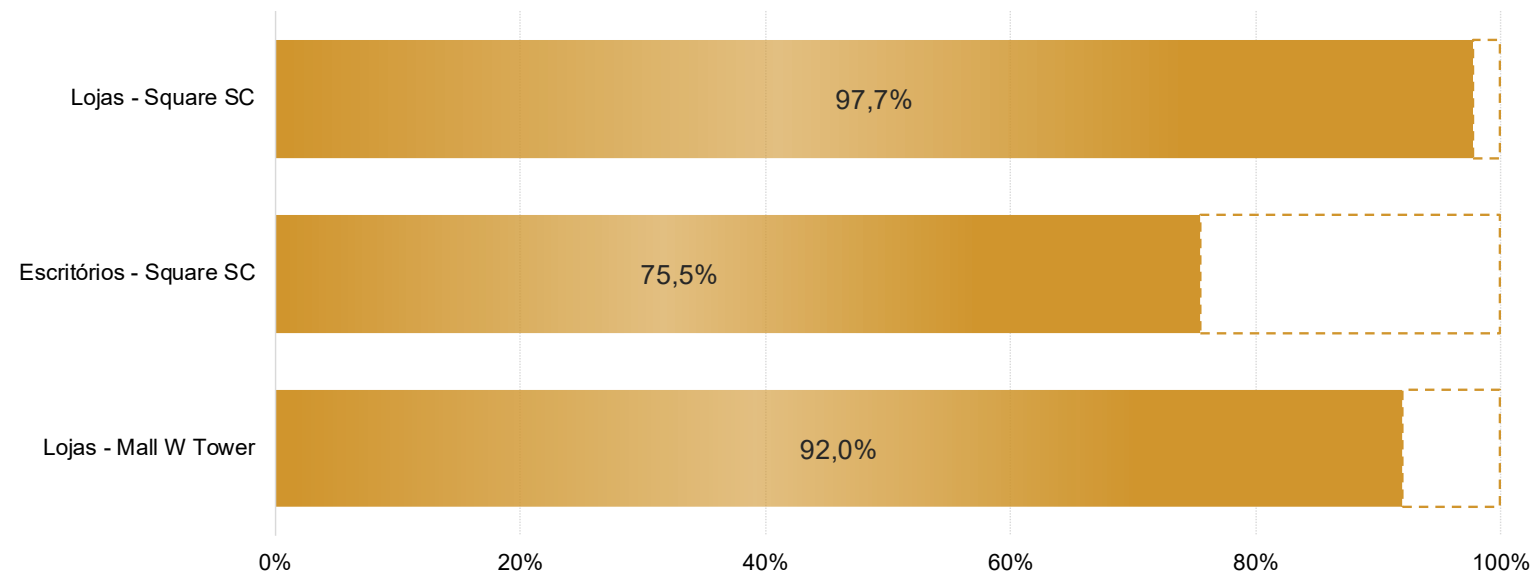
Contratos de locação

As tratativas para a nova locação da loja 1A do W Tower estão em fase conclusiva e o contrato deve ter vigência a partir de abril.



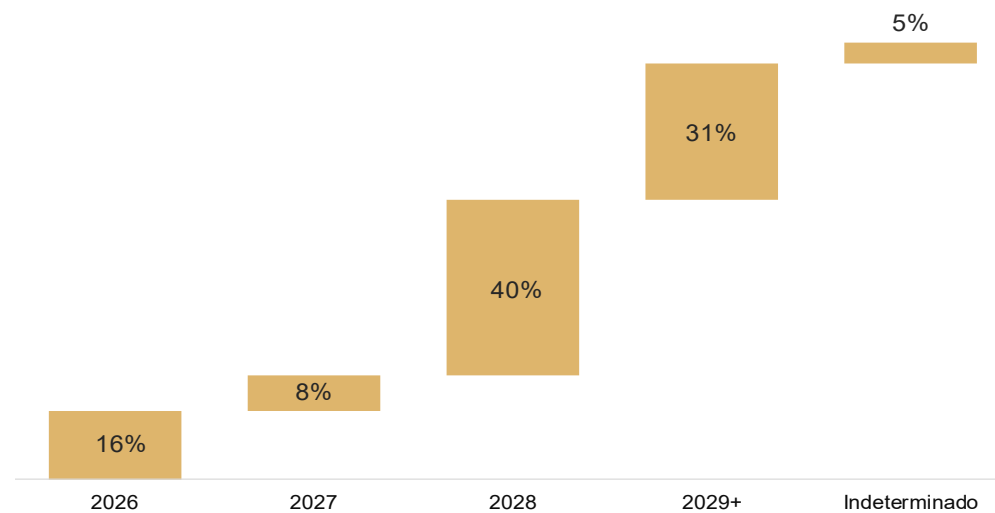
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

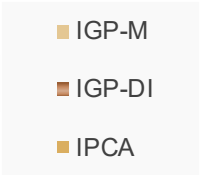
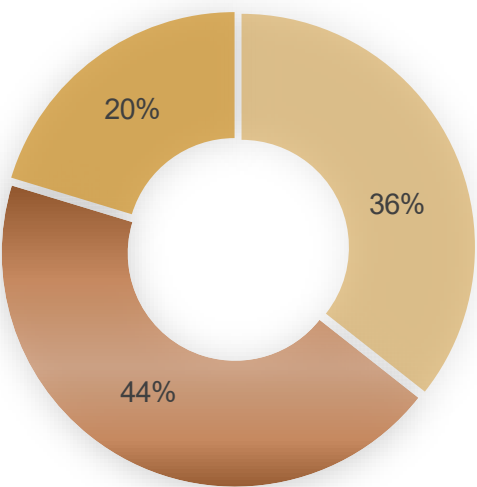
(% do aluguel base)



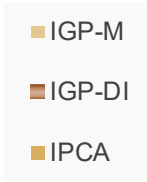
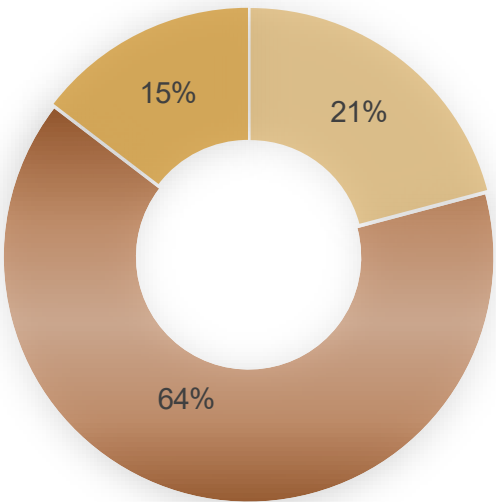
Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



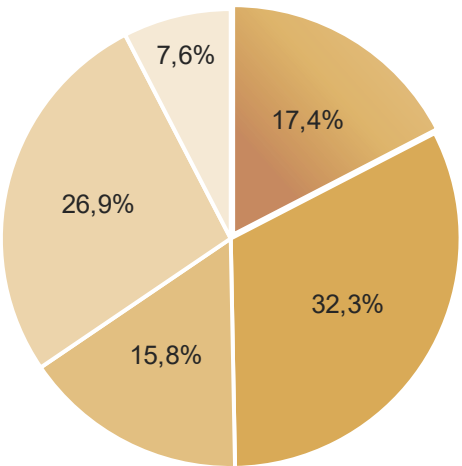
Square SC



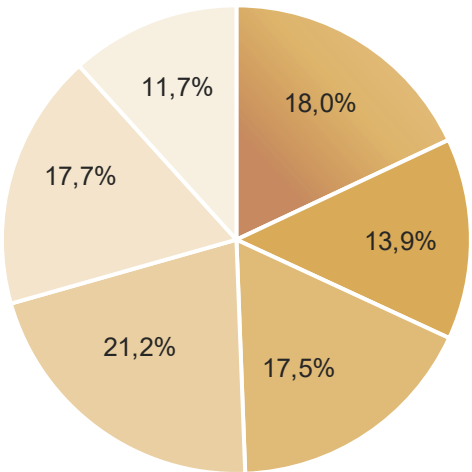
W Tower

Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

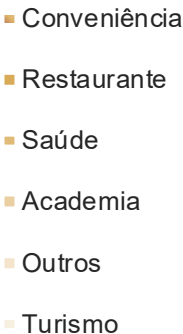
(% do aluguel base | lojas)



Square SC



W Tower

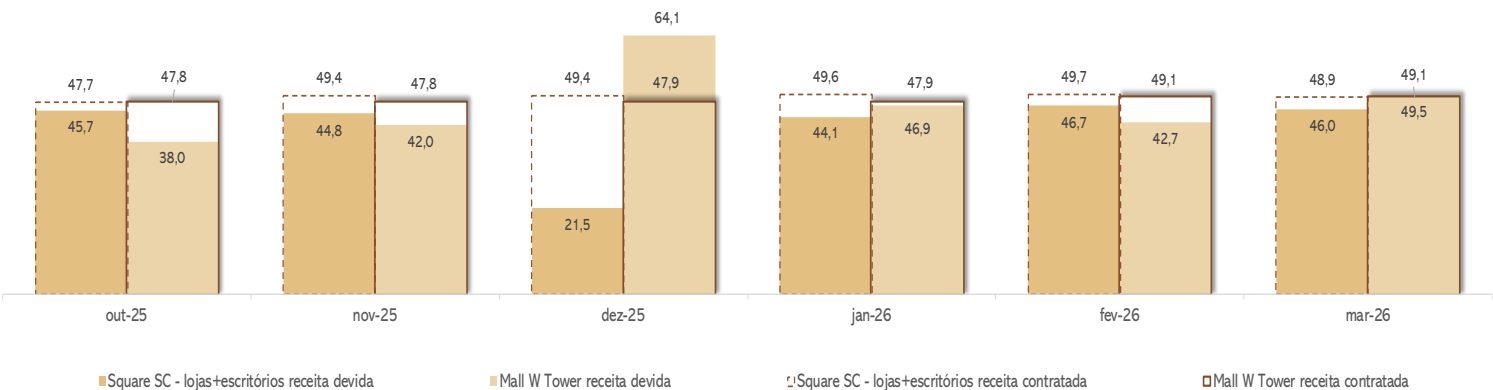


Indicadores Operacionais

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

Em 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.

Em março de 2026, a receita devida do Square SC superou a receita contratada porque houve recebimento de locações retroativas.

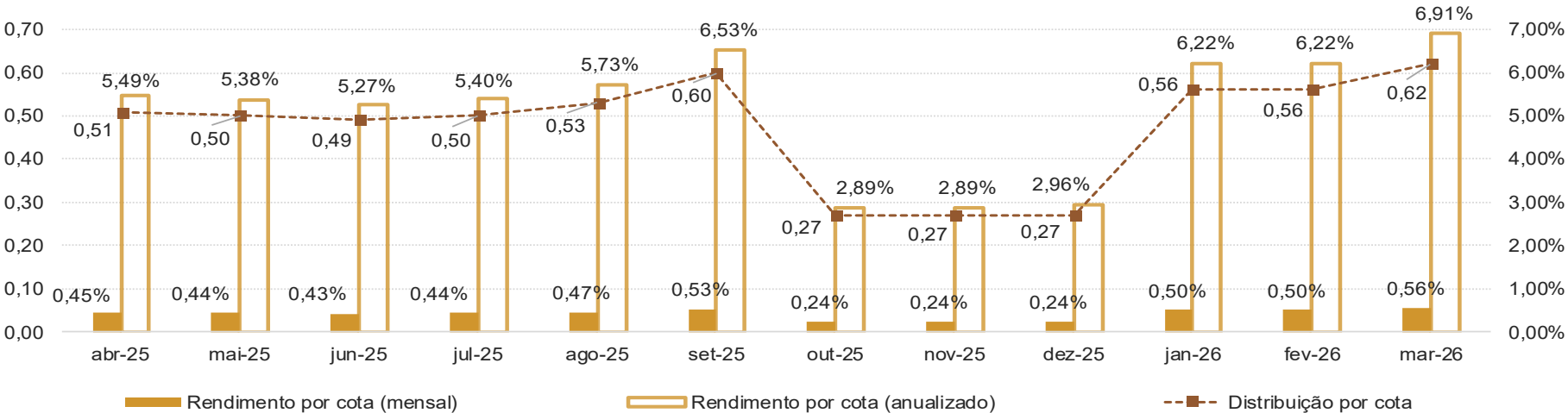


A receita devida se baseia no valor devido no mês competência da ocupação, considerando carências, descontos contratuais e variação dos aluguéis percentuais. Receita contratada considera o valor integral previsto no contrato, sem descontos.

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	Variação Justificativa
Loja 1B	↑ 13.284 Recebimento de aluguel retroativo
Loja 21	↑ 13.132 Recebimento de aluguel retroativo
Loja 28 B	↑ 21 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 29 B	↑ 80.697 Recebimento de aluguel retroativo
Cjs 225 A 236 E 238 JA	↑ 1.914 Reajuste contratual anual
Estacionamento	↓ (32.913) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
W Tower	
Loja 2B	↑ 22.618 Recebimento de aluguel retroativo
Loja 18 - 19	↓ (7.991) Postergação de pagamento
Estacionamento	↓ (2.183) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Distratos, acordos e descontos	
Descontos acordos	↓
TOTAL	↑ 88.579

Demonstração de Resultados

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes valores: R\$ 15.280,32 (serviços administrativos); R\$ 750,00 (relatórios gerenciais) e 300 (sistemas e serv. gestão doc. encadernação)

	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26
Receita Operacional	1.166.234	1.165.114	1.160.663	1.163.683	1.159.295	1.225.930
Receitas de locação	1.144.692	1.152.074	1.134.533	1.143.320	1.145.524	1.234.103
Square SC - Lojas	734.055	725.023	697.907	722.004	686.002	793.136
Square SC - Escritórios	120.987	120.987	120.987	120.987	117.999	119.913
Mall W Tower	122.900	122.900	142.296	125.958	116.770	131.397
Estacionamento – Square SC	162.512	174.414	156.357	159.805	211.276	176.982
Estacionamento Square SC Storage	3.708	3.872	3.895	4.125	4.125	5.506
Estacionamento - Wtower	12.141	13.820	13.091	10.440	9.353	7.170
Acordos e descontos	(11.610,90)	(8.941,73)	-	-	-	-
Receitas de vendas	-	-	-	-	-	(42.997)
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	-	-	-	-	(42.997)
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	21.543	13.039	26.131	20.364	13.770	34.824
Receitas financeiras	22.593	18.728	20.294	20.516	16.036	19.397
Juros/Multas sobre aluguéis	3.139	2.497	8.126	4.064	1.784	18.877
IRF sobre receitas financeiras	(4.189)	(8.185)	(2.289)	(4.216)	(4.050)	(3.450)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(842.754)	(200.360)	(177.793)	(211.685)	(202.310)	(174.981)
Despesas operacionais	(786.171)	(142.046)	(120.989)	(149.047)	(147.296)	(118.425)
Despesas condominiais e reembolsos	(39.296)	(42.678)	(40.619)	(46.469)	(42.348)	(41.232)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(647.230)	(5.464)	(7.741)	(17.937)	2.065	(5.808)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(6.394)	(5.238)	11.117	(816)	(14.694)	17.907
Contas gerais	(432)	(8)	(1.968)	(1)	(35)	(306)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLIC	-	-	-	-	-	(4.478)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(6.268)	(11.350)	(5.350)	(5.350)	(5.350)	(5.350)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(3.063)	(3.063)	(3.063)	(3.063)	(3.063)	-
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(57.972)	(58.176)	(57.133)	(57.369)	(57.546)	(62.828)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	-	-	-	-
Outros serviços de terceiros	(21.016)	(16.070)	(16.233)	(18.042)	(15.826)	(16.330)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	(4.500)	-	-	-	(10.500)	-
Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-
Despesas administrativas	(56.583)	(58.315)	(56.804)	(62.638)	(55.014)	(56.556)
Taxa de administração (BR Capital)	(19.101)	(19.688)	(19.027)	(18.244)	(18.244)	(11.775)
Taxa de escrituração	(6.913)	(6.968)	(6.925)	(6.904)	(6.876)	(6.905)
Contabilidade	(7.222)	(7.596)	(7.596)	(15.191)	(7.596)	(7.596)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(23.346)	(24.063)	(23.256)	(22.298)	(22.298)	(30.280)
Resultado Operacional	323.481	964.753	982.870	951.999	956.985	1.050.949
Resultado Distribuído por cota no mês	0,27	0,27	0,27	0,56	0,56	0,62

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	101,16%	96,64%
Escritório	67,63%	75,46%
Estacionamento Rotativo	80,45%	90,91%
Mall W Tower		
Lojas	86,14%	84,92%
Estacionamento Rotativo	36,71%	90,00%
Total do Fundo	92,37%	91,52%

Como o faturamento do estacionamento do Square SC tem apresentado crescimento, a partir de fevereiro de 2026, foi elevada a expectativa de faturamento futuro para R\$ 220 mil, para fins da análise acima. Em março de 2026, a eficácia financeira superou 100% porque houve recebimento de valores retroativos referentes à locação.

Os Ativos

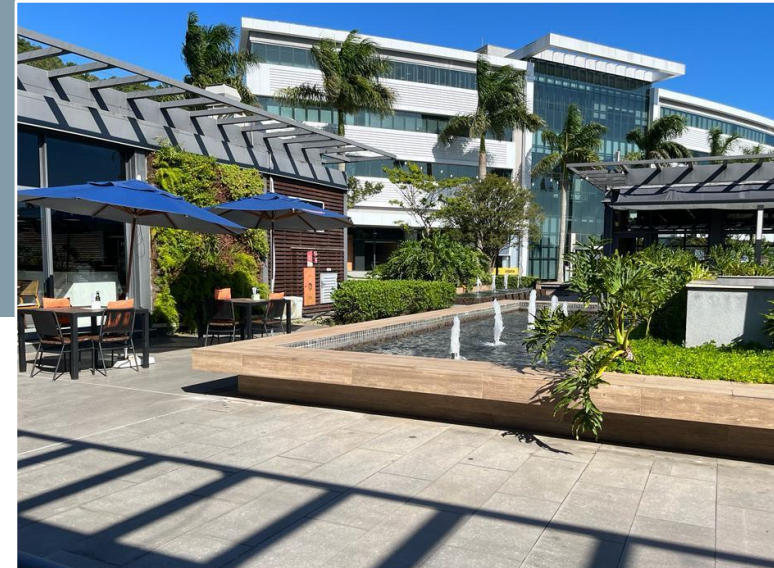
Square SC

- 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