

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



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de abril 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\$ 42.088,38 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\$ 188.909.100,84

Valor Patrimonial da cota:

R\$ 111,12

Valor de mercado da cota:

R\$ 64,00

Rendimento por cota no mês
(distribuído):

R\$ 0,54

ABL:

22.510,20m²

Disponibilidades:

1.621.066,87

*inclui aplicações e conta movimento



Destaques e Comentários

Dividendos

No dia 15 de maio de 2026, foi realizada a distribuição de **dividendos no valor de R\$ 0,54 por cota**, correspondente às receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída em abril de 2026. Para o referido valor houve decréscimo de 12,9% em comparação ao valor distribuído no mês anterior.

Receitas

A receita total de locação apresentou decréscimo de 9,74% em comparação ao mês anterior, o que representa a aproximadamente R\$ 120 mil. Essa variação decorreu dos seguintes fatores, indicados com os sinais (+) e (-):

- (-) Normalização de receita das Lojas 1B e 21 do Square SC, e da loja 2B do WTower, no mês anterior houve receitas retroativas;
- (-) Redução no balanço da receita da loja 24 que paga aluguel variável;
- (-) Postergação de pagamento da loja 29B;
- (-) Desconto de carência + energia elétrica na loja 3 do WTower;
- (-) Lojas 21 e 22 do Wtower; recebido apenas valor correspondente ao acordo de vencimentos retroativos;
- (+) Receita do reajuste contratual da loja 33;
- (+) Alteração do desconto contratual dos conjuntos 225 A 236 E 238 JA;
- (+) Receitas retroativas das lojas 18 e 19 do WTower;
- (+) Em abril não houve descontos contabilizados nos escritórios Square SC e WTower.

Despesas

O valor das despesas operacionais apresentou aumento de 27,3% em relação ao mês anterior. Essa variação ocorreu principalmente devido ao pagamento do IPTU, serviços de terceiros, e porque no mês anterior houve reembolsos de valores retroativos de energia elétrica.

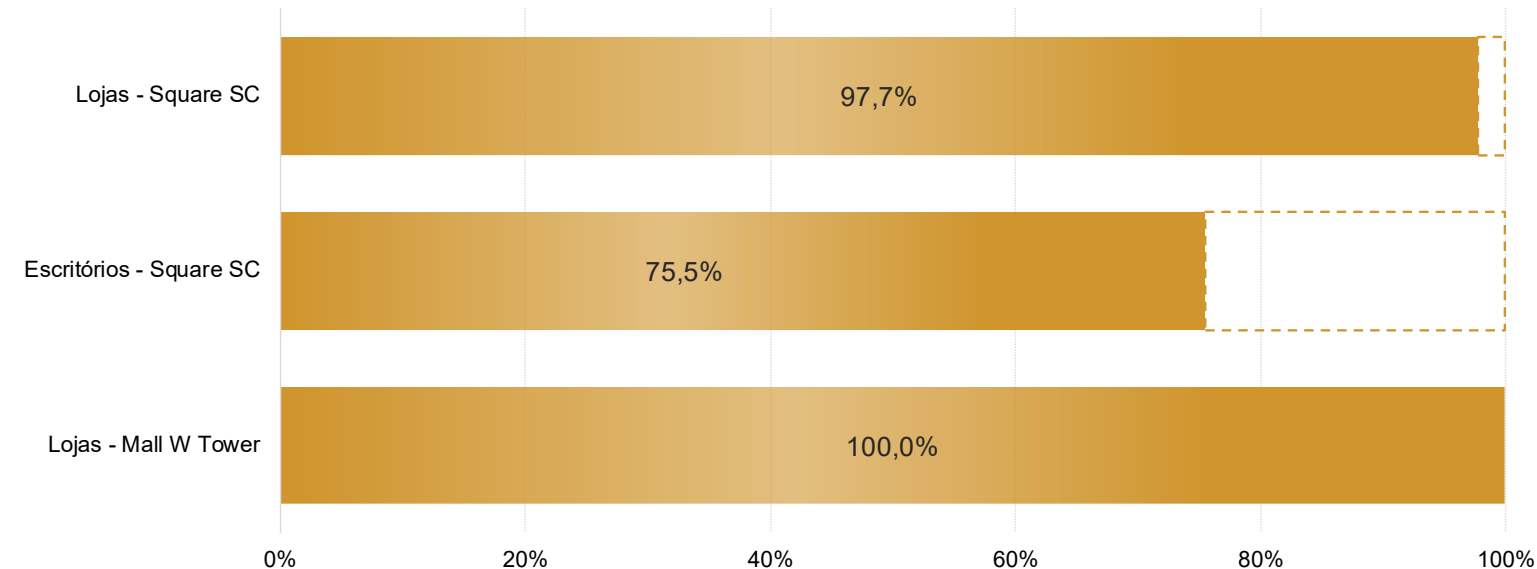
Contratos de locação

Em abril foi efetivada a contratação da nova locação da loja 1A do W Tower, com vencimento de contrato para 2029.



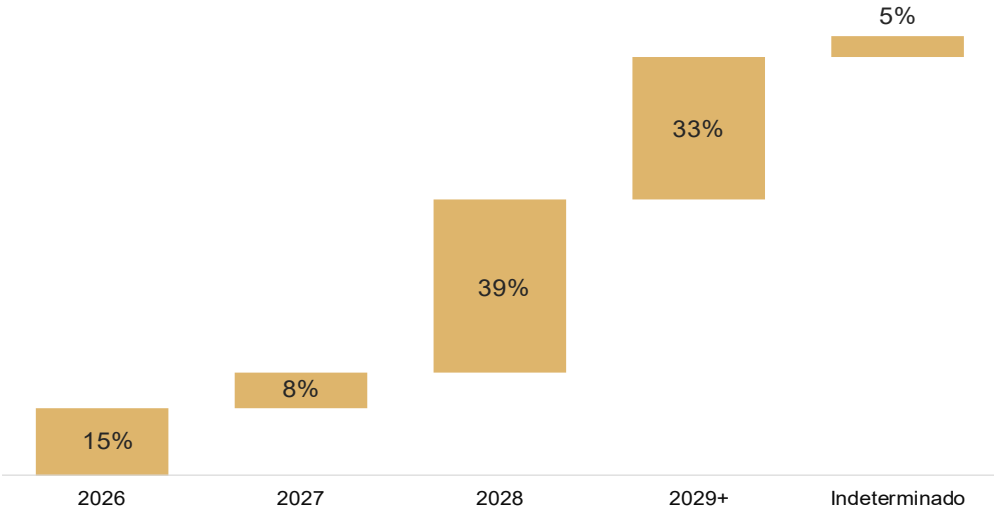
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

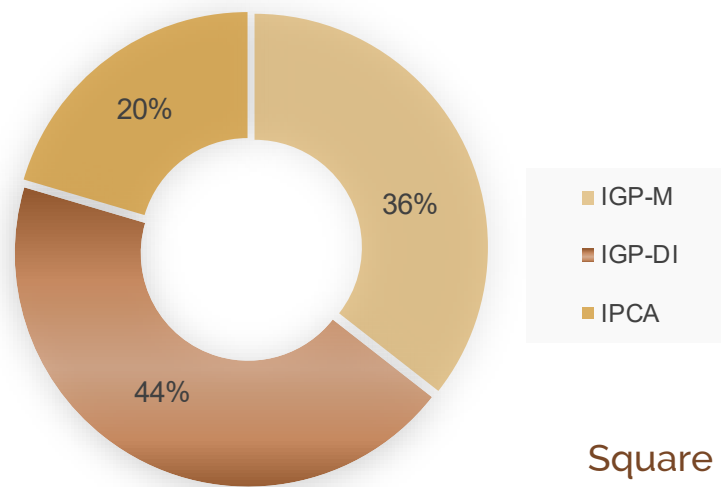
(% do aluguel base)



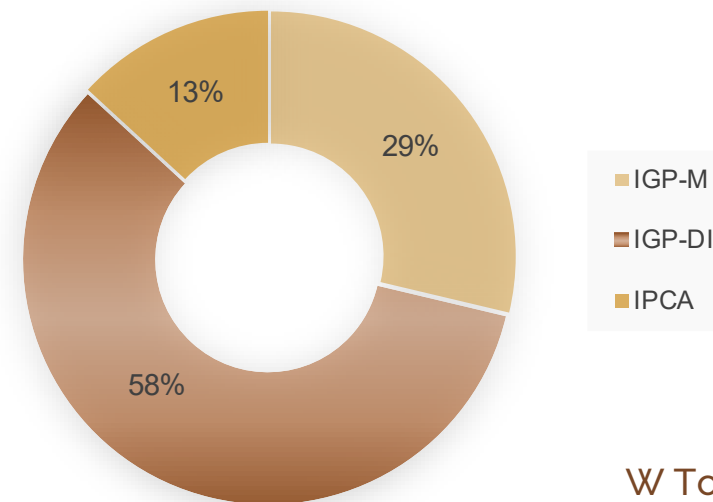
Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



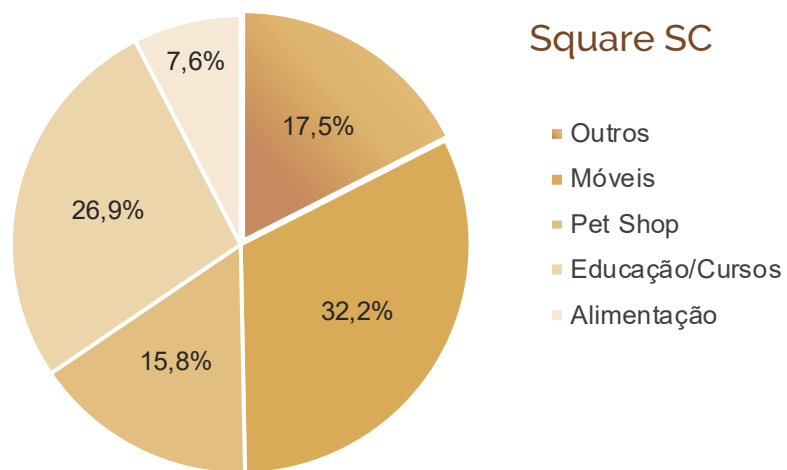
Square SC



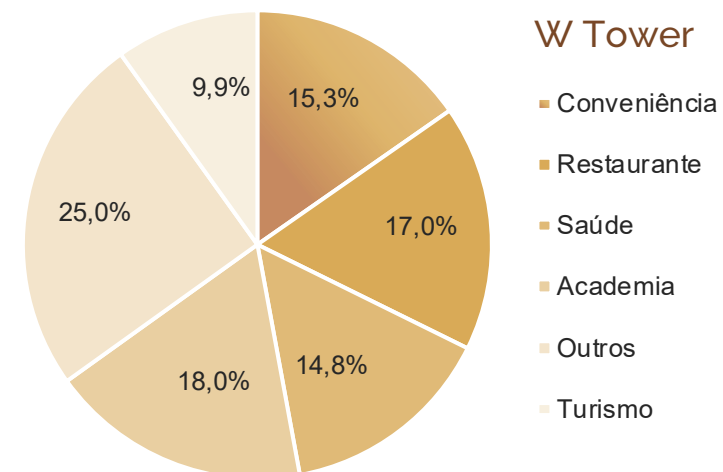
W Tower

Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% do aluguel base | lojas)



Square SC

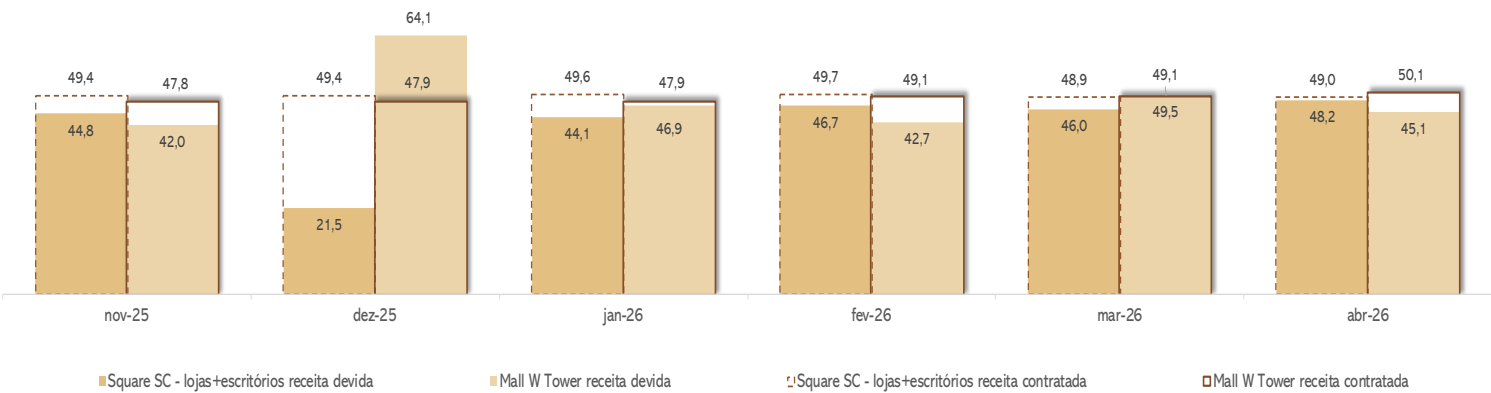


W Tower

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.

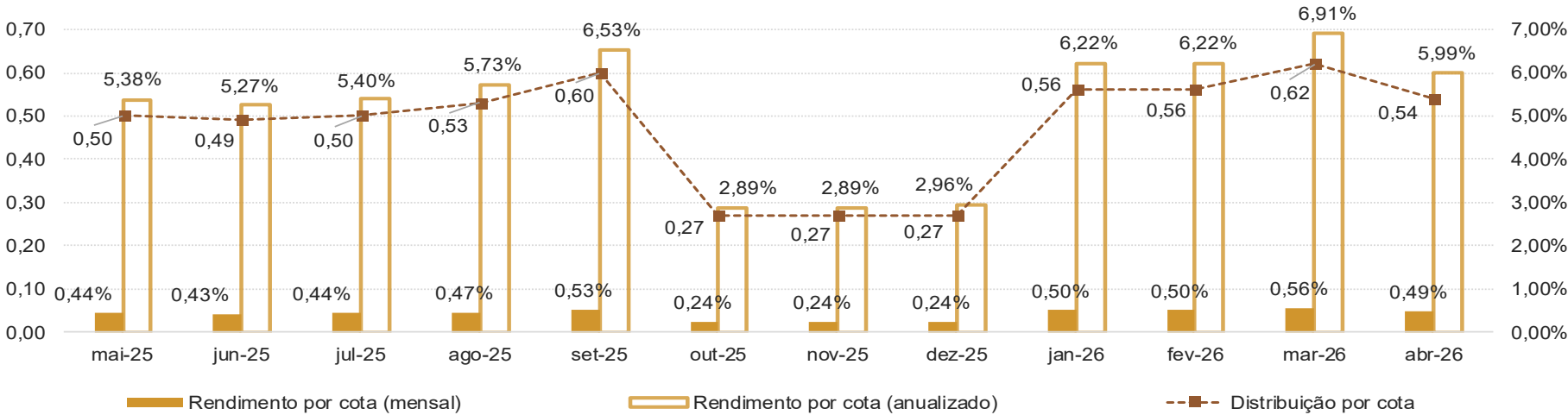


A receita devida se baseia no valor devido no mês competência da ocupação, considerando carências, descontos contratuais e variação dos aluguéis percentuais. Receita contratada considera o valor integral previsto no contrato, sem descontos.

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) Normalização de receita; no mês anterior houve recebimento de receitas retroativas
Loja 21	↓	(13.028) Normalização de receita; no mês anterior houve recebimento de receitas retroativas
Loja 24	↓	(2.677) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 29 B	↓	(80.697) Aluguel variável postergação de pagamento do mês e diferença de valores reatrativos recebidos no mês passado
LOJA N° 33 - SUBSOLO	↑	418 Reajuste contratual anual
CONJS 225 A 236 E 238 JA	↑	294 Alteração do desconto contratual
Estacionamento	↓	(17.828) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
W Tower		
Loja 2B	↓	(11.309) Normalização de receita; no mês anterior houve recebimento de receitas retroativas
Loja 3	↓	(3.679) Desconto de carência + energia elétrica
LOJA 18/19	↑	15.983 Recebimento de valores retroativos
LOJA 21/22	↓	(9.519) Postergação de pagamento
Estacionamento	↑	11.450 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Distratos, acordos e descontos		
Descontos acordos	↑	3.621 No mês anterior houve desconto; neste mês não houve
TOTAL	↓	(120.255)

Demonstração de Resultados

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes valores: R\$ 18.206,34 (serviços administrativos); R\$ 750,00 (relatórios gerenciais) e 1.100,00 (limpeza da loja 1A1)

	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26
Receita Operacional	1.165.114	1.160.663	1.163.683	1.159.295	1.225.930	1.134.363
Receitas de locação	1.152.074	1.134.533	1.143.320	1.145.524	1.234.103	1.113.848
Square SC - Lojas	725.023	697.907	722.004	686.002	793.136	683.868
Square SC - Escritórios	120.987	120.987	120.987	117.999	119.913	123.828
Mall W Tower	122.900	142.296	125.958	116.770	131.397	122.872
Estacionamento – Square SC	174.414	156.357	159.805	211.276	176.982	159.670
Estacionamento Square SC Storage	3.872	3.895	4.125	4.125	5.506	4.989
Estacionamento - Wtower	13.820	13.091	10.440	9.353	7.170	18.620
Acordos e descontos	(8.941,73)	-	-	-	-	-
Receitas de vendas	-	-	-	-	(42.997)	-
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	-	-	-	(42.997)	-
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	13.039	26.131	20.364	13.770	34.824	20.515
Receitas financeiras	18.728	20.294	20.516	16.036	19.397	18.171
Juros/Multas sobre aluguéis	2.497	8.126	4.064	1.784	18.877	5.996
IRF sobre receitas financeiras	(8.185)	(2.289)	(4.216)	(4.050)	(3.450)	(3.652)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(200.360)	(177.793)	(211.685)	(202.310)	(174.981)	(213.341)
Despesas operacionais	(142.046)	(120.989)	(149.047)	(147.296)	(118.425)	(150.841)
Despesas condominiais e reembolsos	(42.678)	(40.619)	(46.469)	(42.348)	(41.232)	(37.655)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(5.464)	(7.741)	(17.937)	2.065	(5.808)	(12.951)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(5.238)	11.117	(816)	(14.694)	17.907	(13.287)
Contas gerais	(8)	(1.968)	(1)	(35)	(306)	(1.074)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	-	(4.478)	(4.478)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(11.350)	(5.350)	(5.350)	(5.350)	(5.350)	(5.350)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(3.063)	(3.063)	(3.063)	(3.063)	-	-
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(58.176)	(57.133)	(57.369)	(57.546)	(62.828)	(55.990)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	-	-	-	-
Outros serviços de terceiros	(16.070)	(16.233)	(18.042)	(15.826)	(16.330)	(20.056)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	-	(10.500)	-	-
Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-
Despesas administrativas	(58.315)	(56.804)	(62.638)	(55.014)	(56.556)	(62.499)
Taxa de administração (BR Capital)	(19.688)	(19.027)	(18.244)	(18.244)	(11.775)	(13.107)
Taxa de escrituração	(6.968)	(6.925)	(6.904)	(6.876)	(6.905)	(8.095)
Contabilidade	(7.596)	(7.596)	(15.191)	(7.596)	(7.596)	(7.596)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(24.063)	(23.256)	(22.298)	(22.298)	(30.280)	(33.702)
Resultado Operacional	964.753	982.870	951.999	956.985	1.050.949	921.023
Resultado Distribuído por cota no mês	0,27	0,27	0,56	0,56	0,62	0,54

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.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	87,06%	96,65%
Escritório	69,84%	75,46%
Estacionamento Rotativo	74,85%	90,91%
Mall W Tower		
Lojas	72,90%	86,35%
Estacionamento Rotativo	93,10%	95,00%
Total do Fundo	81,22%	91,70%

Como o faturamento dos estacionamentos têm apresentado crescimento, a partir de fevereiro de 2026, foi elevada a expectativa de faturamento futuro do Square SC para R\$ 220 mil, e a partir de abril de 2026 foi elevada a expectativa de faturamento do estacionamento do W Tower para R\$ 20 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