

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



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de maio 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\$ 188.957.666,37

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 111,15

Valor de mercado da cota:
R\$ 61,66

Rendimento por cota no mês
(distribuído):
R\$ 0,62

ABL:
22.510,20m²

Disponibilidades:
1.670.039,65
*inclui aplicações e conta movimento



Destaques e Comentários

Dividendos

No dia 15 de junho 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 maio de 2026. Houve aumento de 14,81% em comparação ao valor distribuído no mês anterior.

Receitas

A receita total de locação apresentou aumento de 9,22% em comparação ao mês anterior, o que representa a aproximadamente R\$ 102 mil. Essa variação decorreu dos seguintes fatores, indicados com os sinais (+) e (-):

- (+) Renovação contratual da loja 06 do Square SC, com revisão de valor;
- (+) Recebimento de valores retroativos de parcela de acordo contratual da loja 21 do Square SC e das lojas 21 e 22 do W Tower;
- (+) Receita de aluguel variável da loja 26 e do estacionamento do Square SC;
- (+) Normalização de receita da loja 29B do Square SC; no mês anterior houve postergação do pagamento;
- (+) Encerramento do desconto contratual da loja 02 do W Tower;
- (-) Acordo contratual da loja 03 do W Tower;
- (-) Receita de aluguel variável do estacionamento do W Tower.

Em maio não houve descontos contabilizados nos escritórios Square SC e W Tower.

Despesas

O valor total das despesas apresentou redução de 9,8% em relação ao mês anterior. Essa variação ocorreu principalmente devido à redução de despesas de IPTU, reembolsos de energia elétrica e de serviços de terceiros.

Contratos de locação

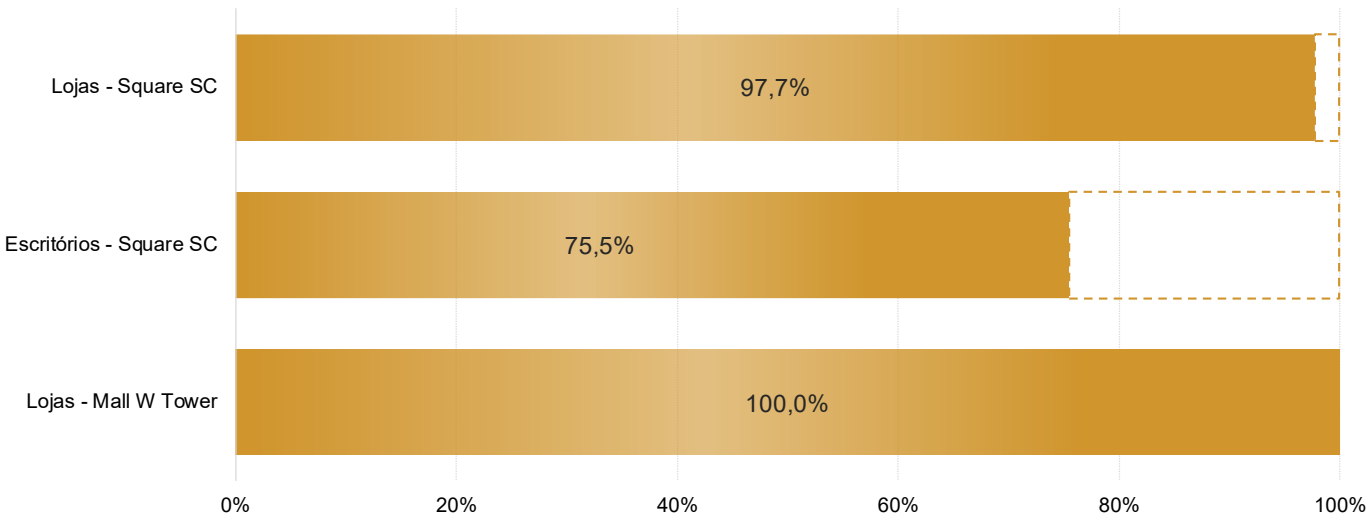
Em maio, houve renovação contratual, por mais 60 meses, da loja 04 do Square SC. Houve ainda troca de locatário na loja 05B do Square SC, sendo que o novo contrato tem vigência de 60 meses a partir de maio de 2026, mantendo a taxa de ocupação das lojas do empreendimento. Não foram aplicados reajustes em maio.



Indicadores Operacionais

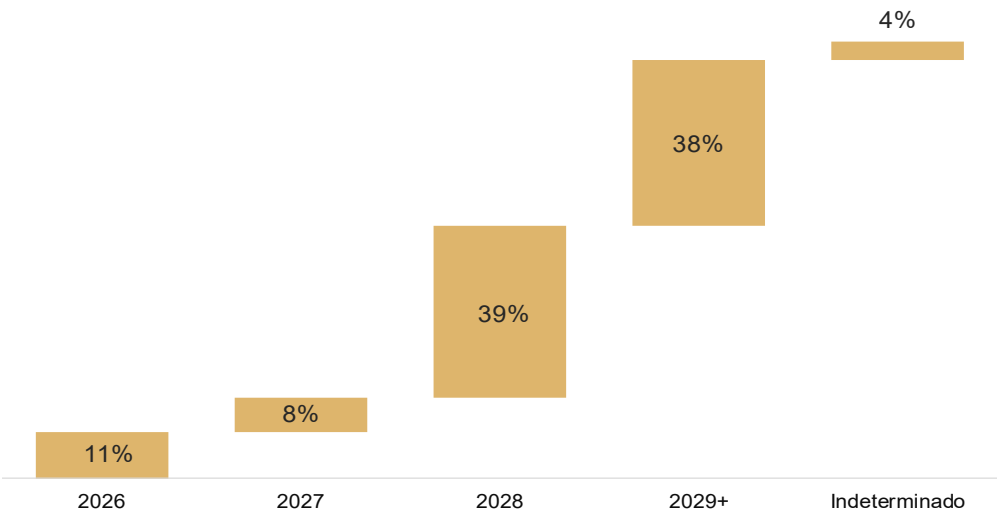
Taxa de ocupação do fundo no mês

A vacância das lojas do Square SC corresponde ao mezanino da loja 18B.



Vencimento de contrato de locação

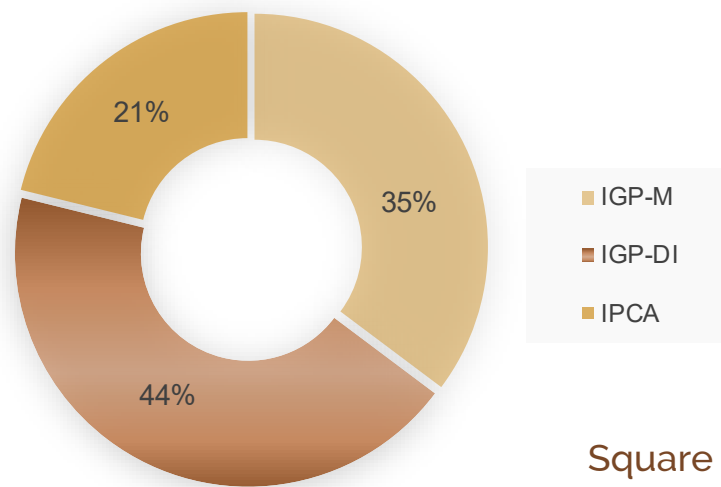
(% do aluguel base)



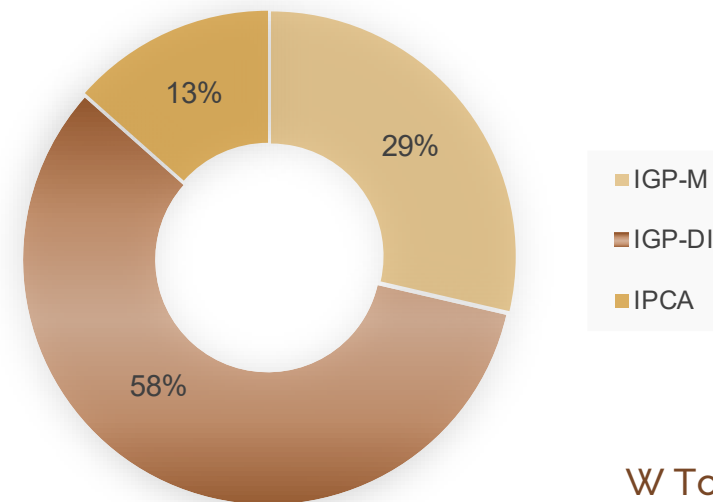
Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



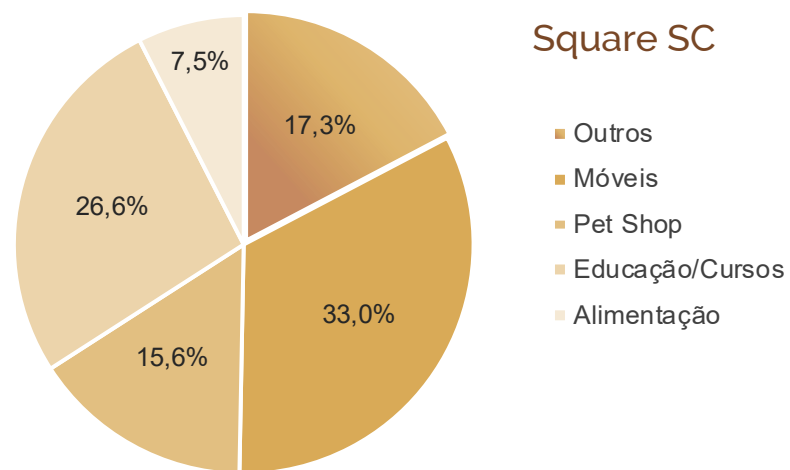
Square SC



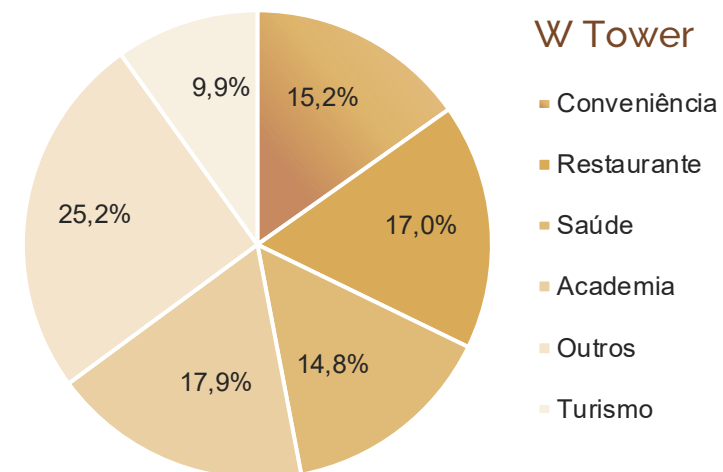
W Tower

Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% do aluguel base | lojas)



Square SC



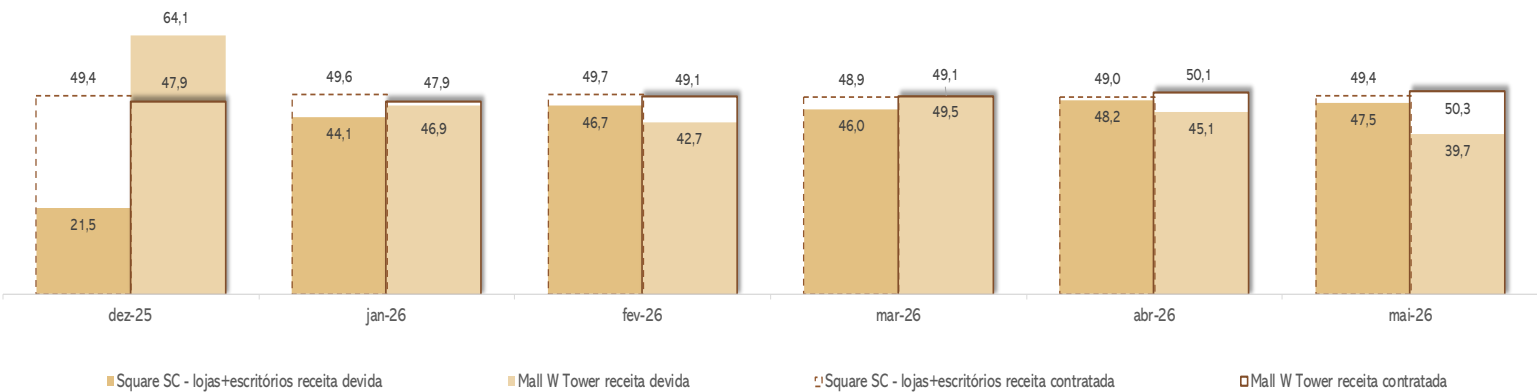
W Tower

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 e abril de 2026, houve recebimento de locações retroativas e adiantamentos, que impactou a a receita devida do Square SC..

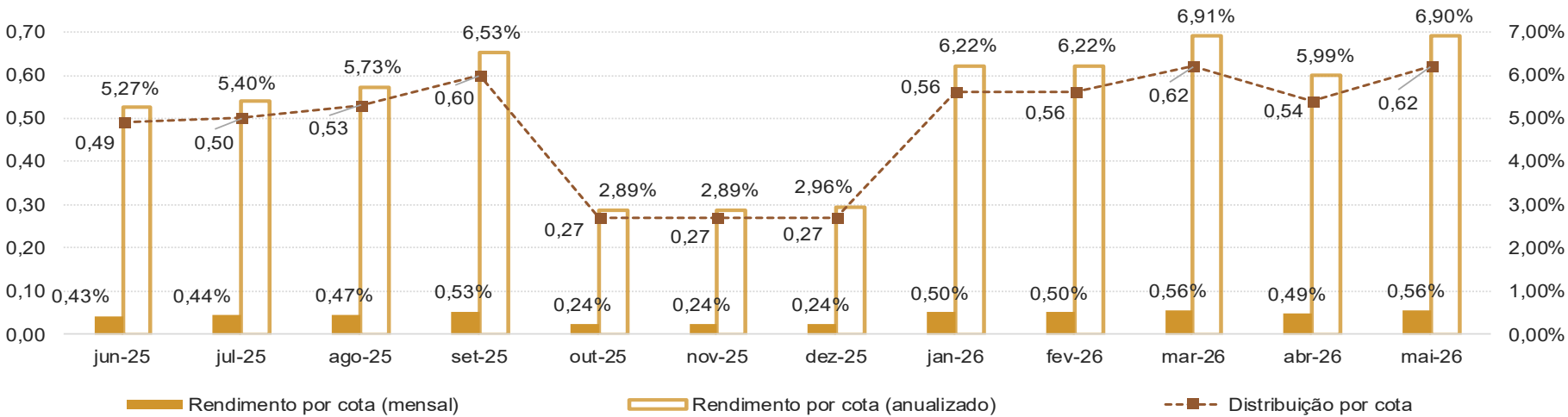


A receita devida se baseia no valor devido no mês competência da ocupação, considerando carências, descontos contratuais e variação dos aluguéis percentuais. Receita contratada considera o valor integral previsto no contrato, sem descontos.

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 6	↑	1.042 Renovação contratual com revisão de valor
Loja 21	↑	3.995 Receitas retroativas de acordo
Loja 26	↑	1.830 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 29 B	↑	40.348 Normalização de receita; no mês anterior houve postergação do pagamento
Estacionamento	↑	45.052 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
W Tower		
Loja 2B	↑	1.996 Fim do desconto contratual
Loja 3	↓	(4.810) Acordo contratual
LOJA 21/22	↑	19.038 Receita retroativa acordo
Estacionamento	↓	(5.839) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Distratos, acordos e descontos		
Descontos acordos	↓	-
TOTAL	↑	102.652

Demonstração de Resultados

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes valores: R\$ 14.433,45 (serviços administrativos) e R\$ 750,00 (relatórios gerenciais).

	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26
Receita Operacional	1.160.663	1.163.683	1.159.295	1.225.930	1.134.363	1.242.081
Receitas de locação	1.134.533	1.143.320	1.145.524	1.234.103	1.113.848	1.216.499
Square SC - Lojas	697.907	722.004	686.002	793.136	683.868	731.083
Square SC - Escritórios	120.987	120.987	117.999	119.913	123.828	123.828
Mall W Tower	142.296	125.958	116.770	131.397	122.872	139.096
Estacionamento – Square SC	156.357	159.805	211.276	176.982	159.670	206.646
Estacionamento Square SC Storage	3.895	4.125	4.125	5.506	4.989	3.065
Estacionamento - Wtower	13.091	10.440	9.353	7.170	18.620	12.781
Acordos e descontos	-	-	-	-	-	-
Receitas de vendas	-	-	-	(42.997)	-	-
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	-	-	(42.997)	-	-
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	26.131	20.364	13.770	34.824	20.515	25.581
Receitas financeiras	20.294	20.516	16.036	19.397	18.171	18.643
Juros/Multas sobre aluguéis	8.126	4.064	1.784	18.877	5.996	14.041
IRF sobre receitas financeiras	(2.289)	(4.216)	(4.050)	(3.450)	(3.652)	(7.103)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(177.793)	(211.685)	(202.310)	(174.981)	(213.341)	(192.433)
Despesas operacionais	(120.989)	(149.047)	(147.296)	(118.425)	(150.841)	(135.144)
Despesas condominiais e reembolsos	(40.619)	(46.469)	(42.348)	(41.232)	(37.655)	(34.022)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(7.741)	(17.937)	2.065	(5.808)	(12.951)	(3.195)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	11.117	(816)	(14.694)	17.907	(13.287)	7.072
Contas gerais	(1.968)	(1)	(35)	(306)	(1.074)	(337)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	(4.478)	(4.478)	(22.601)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(5.350)	(5.350)	(5.350)	(5.350)	(5.350)	(5.350)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(3.063)	(3.063)	(3.063)	-	-	-
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(57.133)	(57.369)	(57.546)	(62.828)	(55.990)	(61.527)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	-	-	-	-
Outros serviços de terceiros	(16.233)	(18.042)	(15.826)	(16.330)	(20.056)	(15.183)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	(10.500)	-	-	-
Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-
Despesas administrativas	(56.804)	(62.638)	(55.014)	(56.556)	(62.499)	(57.289)
Taxa de administração (BR Capital)	(19.027)	(18.244)	(18.244)	(11.775)	(13.107)	(11.985)
Taxa de escrituração	(6.925)	(6.904)	(6.876)	(6.905)	(8.095)	(6.891)
Contabilidade	(7.596)	(15.191)	(7.596)	(7.596)	(7.596)	(7.596)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(23.256)	(22.298)	(22.298)	(30.280)	(33.702)	(30.818)
Resultado Operacional	982.870	951.999	956.985	1.050.949	921.023	1.049.647
Resultado Distribuído por cota no mês	0,27	0,56	0,56	0,62	0,54	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.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	92,11%	96,68%
Escritório	69,84%	75,46%
Estacionamento Rotativo	95,32%	90,91%
Mall W Tower		
Lojas	82,26%	86,40%
Estacionamento Rotativo	63,90%	95,00%
Total do Fundo	88,15%	91,75%

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\$ 220mil, e a partir de abril de 2026, foi elevada a expectativa de faturamento do estacionamento do W Tower para R\$ 20mil, para fins da análise acima.

Os Ativos

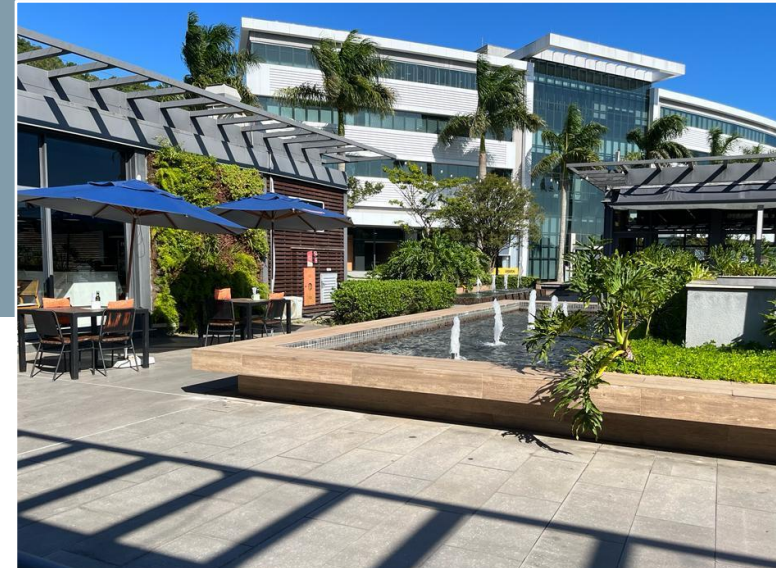
Square SC

- 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