

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



Fundo Imobiliário SC 401

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de junho 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\$ 188.993.487,95

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 111,17

Valor de mercado da cota:
R\$ 67,00

Rendimento por cota no mês
(distribuído):
R\$ 0,60

ABL:
22.510,20m²

Disponibilidades:
1.708.577,53
*inclui aplicações e conta movimento



Destaques e Comentários

Dividendos

No dia 14 de julho de 2026, foi realizada a distribuição de **dividendos no valor de R\$ 0,60 por cota**, correspondente às receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída em junho de 2026. Houve decréscimo de R\$ 0,02 em comparação ao valor distribuído no mês anterior, o que corresponde a 3,23%.

Receitas

A receita total de locação apresentou redução de 3,42% em comparação ao mês anterior, o que representa aproximadamente R\$ 41,6 mil. Essa variação decorreu dos seguintes fatores, indicados com os sinais (+) e (-):

- (+) Receita de reajustes aplicados nas lojas 04 e 29A do Square SC, e nas lojas 04, 11 e 15/16 do W Tower;
- (+) Fim da carência contratual, com receita proporcional ao período, da loja 11 do Square SC;
- (+) Pagamento de acordo contratual somado à locação mensal da loja 21 do Square SC;
- (+) Pagamento de acordo da loja 29B do Square SC;
- (-) Receita de aluguel variável da loja 26 do Square SC;
- (-) Normalização da receita das lojas 18 e 19 do W Tower; no mês anterior houve receita de vencimentos retroativos;
- (-) Redução da receita das lojas 21 e 22 do W Tower; no mês anterior houve recebimento cumulativo de valores retroativos;
- (-) Receita de aluguel variável do estacionamento do Square SC e do W Tower. A receita do estacionamento do Square SC apresentou redução de aproximadamente R\$ 42 mil, o que representa em torno de 20%, e o estacionamento do W Tower apresentou redução de R\$ 2,7 mil, o que representa em torno de 21,6%.

Despesas

O valor total das despesas apresentou redução de 10% em relação ao mês anterior. Essa variação ocorreu principalmente devido à redução de despesas de IPTU e energia elétrica, bem como de taxas dos órgãos reguladores.

Contratos de locação

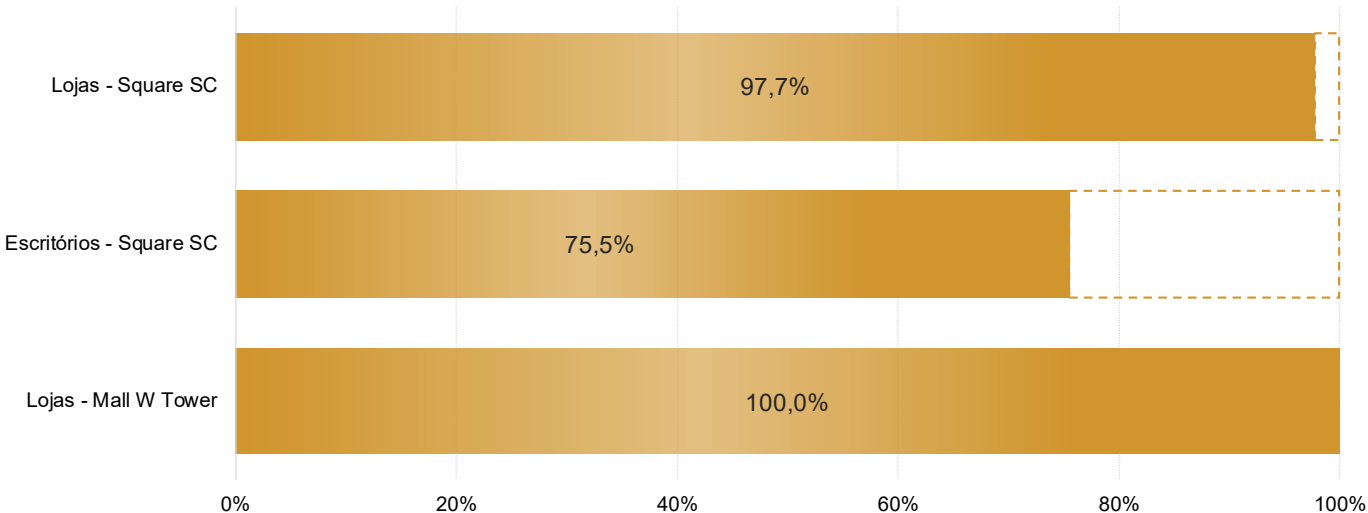
Em junho foram aplicados reajustes contratuais nas lojas do Square SC: 2, 8, 28 e 28C. Não houve reajuste nos contratos do W Tower.



Indicadores Operacionais

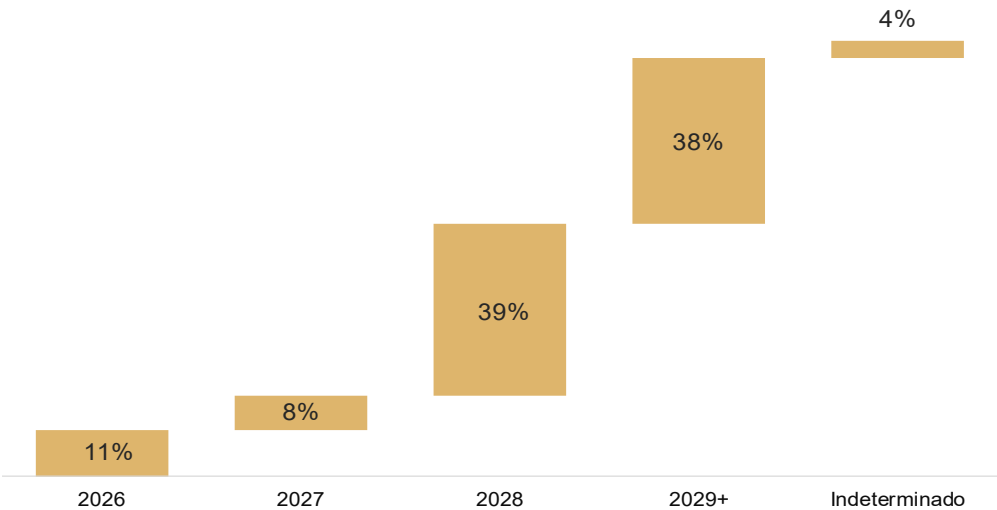
Taxa de ocupação do fundo no mês

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



Vencimento de contrato de locação

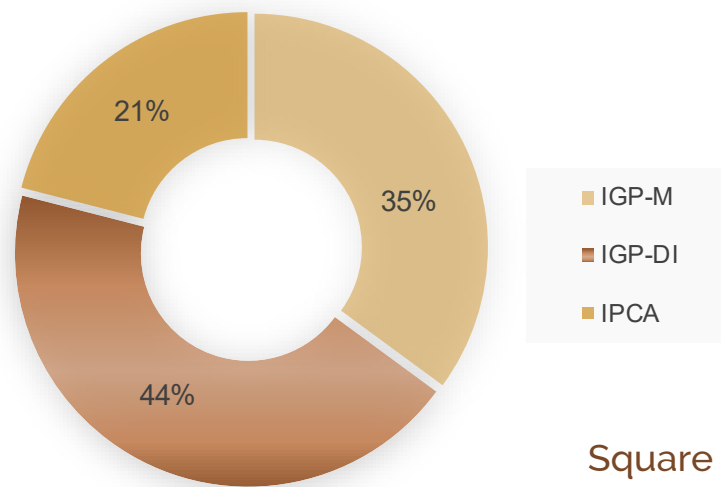
(% do aluguel base)



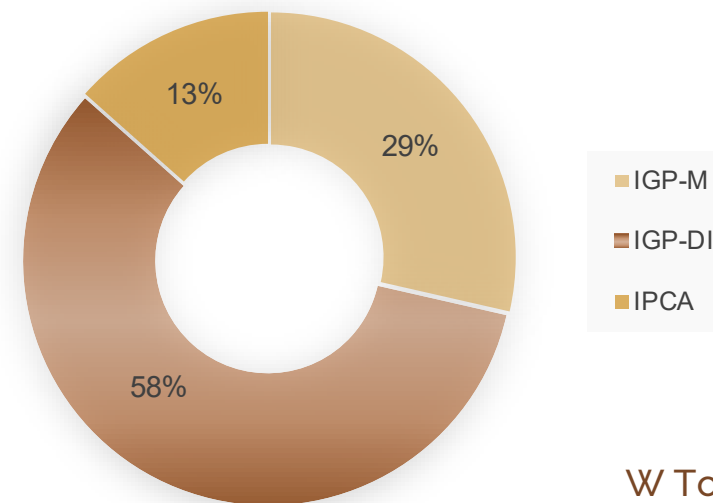
Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



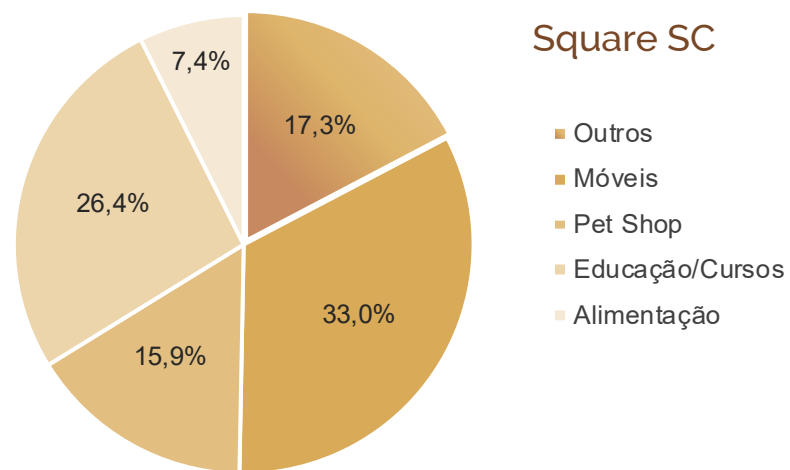
Square SC



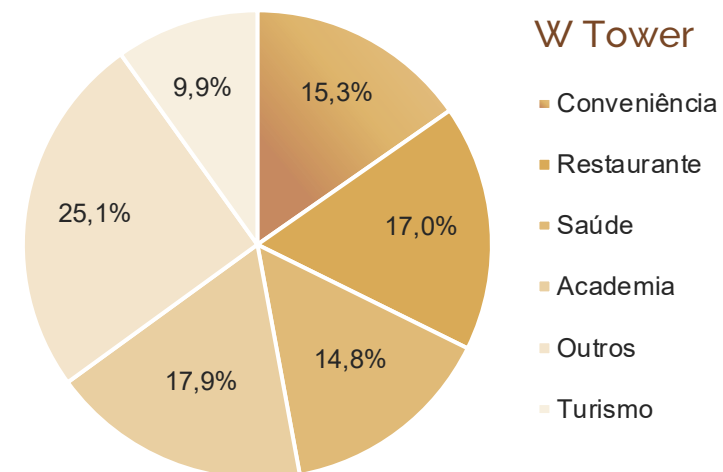
W Tower

Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% do aluguel base | lojas)



Square SC

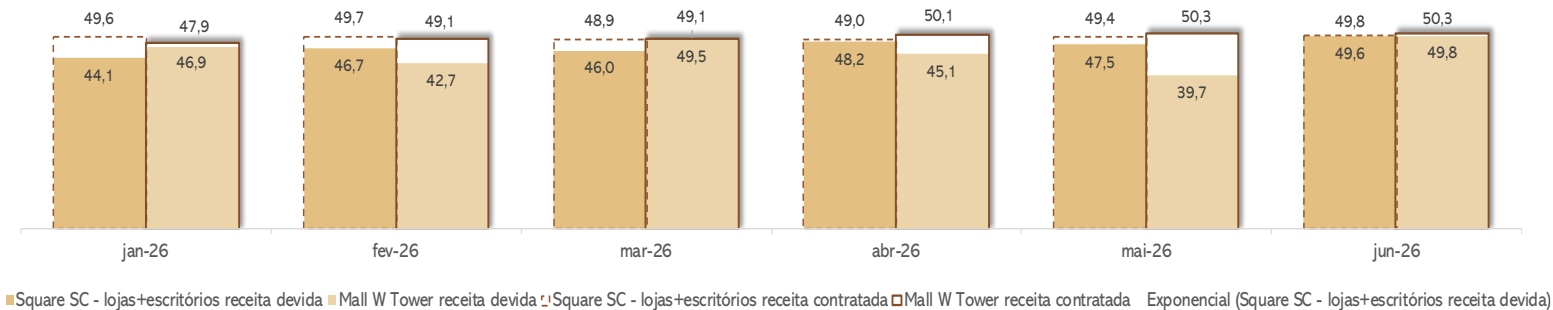


W Tower

Indicadores Operacionais

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

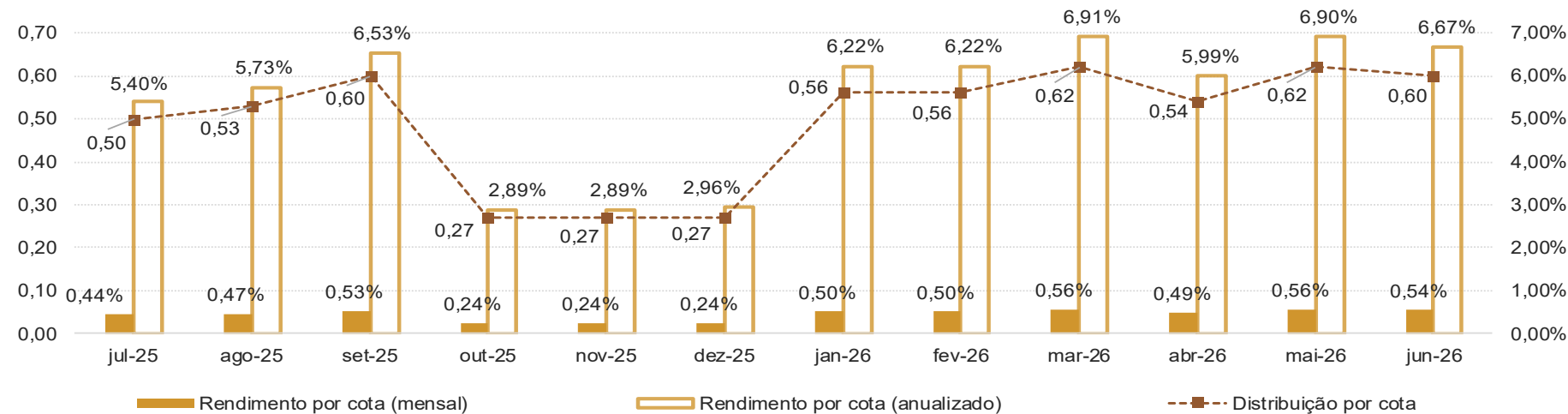
A receita devida se baseia no valor devido no mês de competência da ocupação, considerando carências, descontos contratuais e variação dos aluguéis percentuais. A receita contratada considera o valor integral previsto no contrato, sem descontos.



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 02	↑	4.437 Reajuste contratual
Loja 11	↑	2.500 Fim da carência, valor proporcional ao período
Loja 21	↑	1.206 Locação mensal somada à parcela de acordo
Loja 26	↓	(1.137) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 29 A	↑	191 Reajuste contratual proporcional ao período
Loja 29 B	↑	13.449 Parcela 1/3 - acordo contratual
Estacionamento	↓	(42.216) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
W Tower		
Loja 4	↑	31 Reajuste contratual proporcional ao período
Loja11	↑	92 Reajuste contratual
Loja15/16	↑	59 Reajuste contratual
Loja 18/19	↓	(7.991) Normalização da receita; no mês anterior houve receita referente a vencimentos retroativos
Loja 21/22	↓	(9.519) Redução da receita; no mês anterior houve recebimento cumulativo de valores retroativos
Estacionamento	↓	(2.757) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Distratos, acordos e descontos		
Descontos acordos	↓	-
TOTAL	↓	(41.655)

Demonstração de Resultados

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes valores: R\$ 16.994,79 (serviços administrativos) e R\$ 750,00 (relatórios gerenciais).

	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26
Receita Operacional	1.163.683	1.159.295	1.225.930	1.134.363	1.242.081	1.198.092
Receitas de locação	1.143.320	1.145.524	1.234.103	1.113.848	1.216.499	1.174.845
Square SC - Lojas	722.004	686.002	793.136	683.868	731.083	751.729
Square SC - Escritórios	120.987	117.999	119.913	123.828	123.828	123.828
Mall W Tower	125.958	116.770	131.397	122.872	139.096	121.768
Estacionamento – Square SC	159.805	211.276	176.982	159.670	206.646	163.624
Estacionamento Square SC Storage	4.125	4.125	5.506	4.989	3.065	3.872
Estacionamento - Wtower	10.440	9.353	7.170	18.620	12.781	10.024
Acordos e descontos	-	-	-	-	-	-
Receitas de vendas	-	-	(42.997)	-	-	-
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	-	(42.997)	-	-	-
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	20.364	13.770	34.824	20.515	25.581	23.246
Receitas financeiras	20.516	16.036	19.397	18.171	18.643	18.866
Juros/Multas sobre aluguéis	4.064	1.784	18.877	5.996	14.041	6.372
IRF sobre receitas financeiras	(4.216)	(4.050)	(3.450)	(3.652)	(7.103)	(1.991)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(211.685)	(202.310)	(174.981)	(213.341)	(192.433)	(173.184)
Despesas operacionais	(149.047)	(147.296)	(118.425)	(150.841)	(135.144)	(114.570)
Despesas condominiais e reembolsos	(46.469)	(42.348)	(41.232)	(37.655)	(34.022)	(33.314)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(17.937)	2.065	(5.808)	(12.951)	(3.195)	(1.346)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(816)	(14.694)	17.907	(13.287)	7.072	9.602
Contas gerais	(1)	(35)	(306)	(1.074)	(337)	(309)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	(4.478)	(4.478)	(22.601)	(5.214)
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)	-	-	-	(1.900)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(57.369)	(57.546)	(62.828)	(55.990)	(61.527)	(58.995)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	-	-	-	-
Outros serviços de terceiros	(18.042)	(15.826)	(16.330)	(20.056)	(15.183)	(17.745)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	(10.500)	-	-	-	-
Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-
Despesas administrativas	(62.638)	(55.014)	(56.556)	(62.499)	(57.289)	(58.614)
Taxa de administração (BR Capital)	(18.244)	(18.244)	(11.775)	(13.107)	(11.985)	(12.355)
Taxa de escrituração	(6.904)	(6.876)	(6.905)	(8.095)	(6.891)	(6.869)
Contabilidade	(15.191)	(7.596)	(7.596)	(7.596)	(7.596)	(7.596)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(22.298)	(22.298)	(30.280)	(33.702)	(30.818)	(31.794)
Resultado Operacional	951.999	956.985	1.050.949	921.023	1.049.647	1.024.908
Resultado Distribuído por cota no mês	0,56	0,56	0,62	0,54	0,62	0,60

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	93,94%	96,71%
Escritório	69,84%	75,46%
Estacionamento Rotativo	76,13%	90,91%
Mall W Tower		
Lojas	71,90%	86,42%
Estacionamento Rotativo	50,12%	95,00%
Total do Fundo	84,71%	91,79%

Como o faturamento dos estacionamentos tem 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

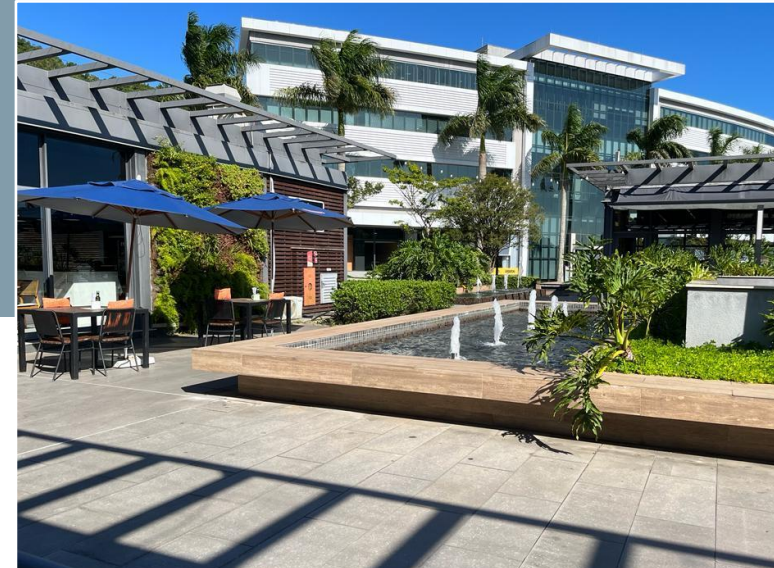
Square SC

- 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