

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



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de julho 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\$ 188.888.624,17

Valor Patrimonial da cota:

R\$ 111,11

Valor de mercado da cota:

R\$ 75,00

Rendimento por cota no mês
(distribuído):

R\$ 0,61

ABL:

22.510,20m²

Disponibilidades:

1.748.552,86

*inclui aplicações e conta movimento



Destaques e Comentários

Dividendos

No dia 14 de agosto de 2026, foi realizada a distribuição de **dividendos no valor de R\$ 0,61 por cota**, correspondente às receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída em julho de 2026. Houve elevação de 1,67% em comparação ao valor distribuído no mês anterior.

Receitas

A receita total de locação apresentou aumento de 5,72% em comparação ao mês anterior, o que representa aproximadamente R\$ 67,2 mil. Essa variação decorreu dos seguintes fatores, indicados com os sinais (+) e (-):

- (+) Receita de reajustes contratuais aplicados;
- (+) Receita de renovações contratuais realizadas, com revisão de valor;
- (+) Redução do desconto contratual da loja 11 do Square SC;
- (+) Receita de aluguel variável da loja 26 do Square SC;
- (+) Redução do desconto contratual da loja 29C do Square SC;
- (+) Antecipação de aluguel somado ao aluguel mensal dos cjs. 225 a 236 e 238 JA do Square SC;
- (+) Início da exigibilidade do contrato da loja 1B1 do W Tower;
- (+) Receita de aluguel variável do estacionamento do Square SC;
- (-) Receita proporcional ao tempo de ocupação das lojas 15 e 16A, que foram desocupadas (já alugadas para o ocupante da loja 16B/C);
- (-) Receita de aluguel variável da loja 21 do Square SC;
- (-) Redução no valor da parcela de acordo do cj. 29B do Square SC;
- (-) Postergação do pagamento dos cjs. 423 e 424 JÁ do Square SC;
- (-) Receita de aluguel variável do estacionamento do W Tower.

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



Destques e Comentários

Despesas

O valor total das despesas apresentou aumento de 24% em relação ao mês anterior. Essa variação ocorreu principalmente devido às despesas de IPTU, de energia elétrica, bem como às taxas dos órgãos reguladores. Houve ainda custo pontual de manutenção na loja 29B do Square SC.

Contratos de locação

Em julho, foi aplicado o reajuste contratual na loja 1B do Square SC. Além disso, houve renovação contratual, com revisão de valor, para a loja 5A do Square SC.

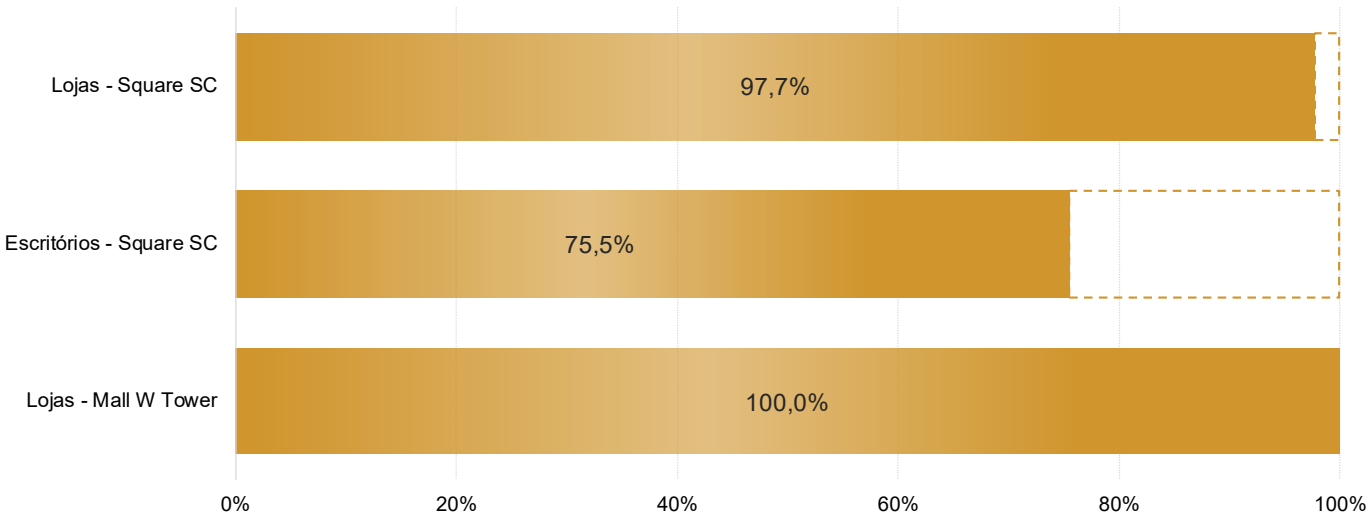
Lojas 15 e 16: estavam separadas e ocupadas por locatários diferentes (15, 16A e 16B, 16C). Em julho, iniciou-se a reforma para se tornar uma só loja, com 1.591 m², ocupada pela mesma empresa. O início da operação está previsto para agosto/26 e o novo contrato unificado terá vigência de 60 meses, até agosto de 2031.



Indicadores Operacionais

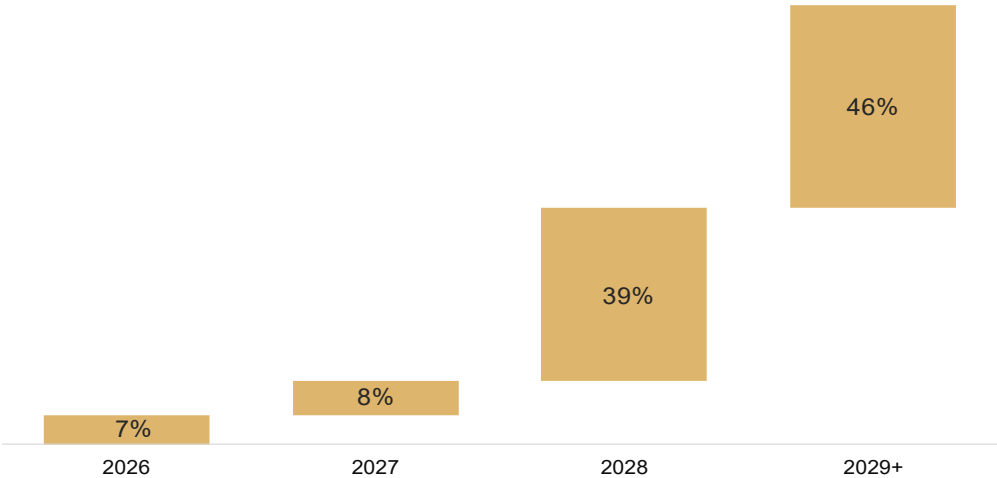
Taxa de ocupação do fundo no mês

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



Vencimento de contrato de locação

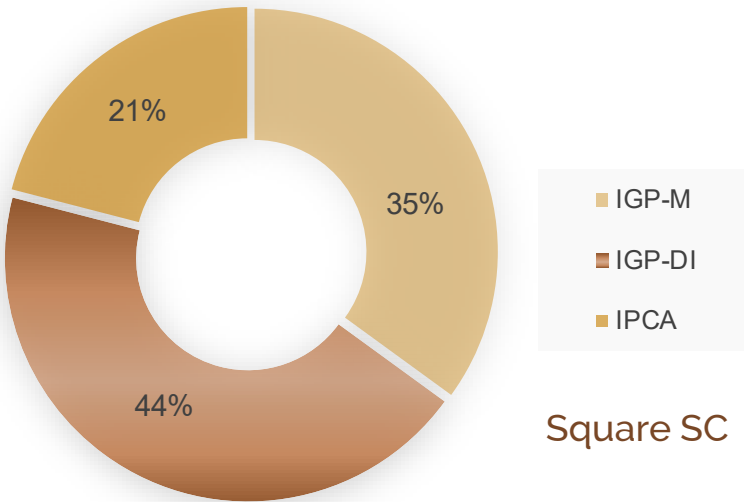
(% do aluguel base)



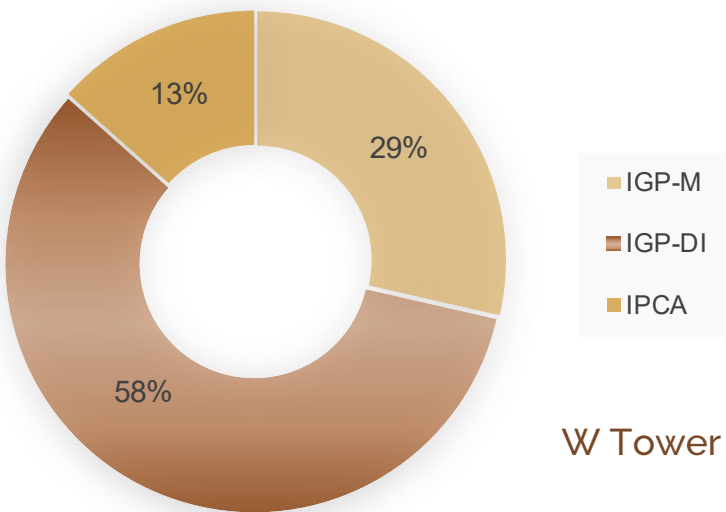
Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



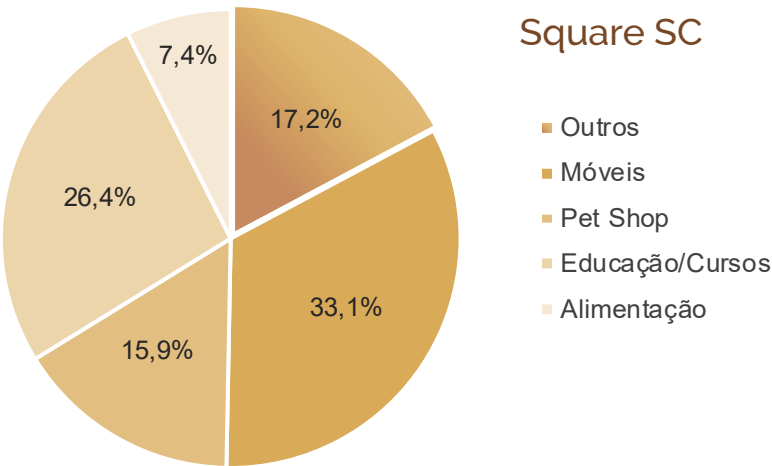
Square SC



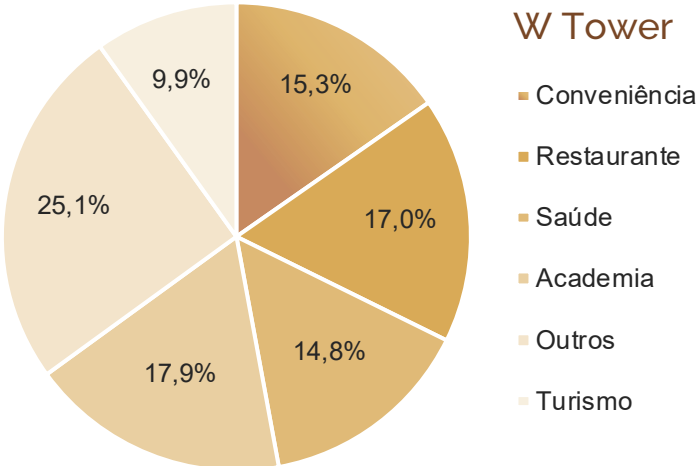
W Tower

Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% do aluguel base | lojas)



Square SC

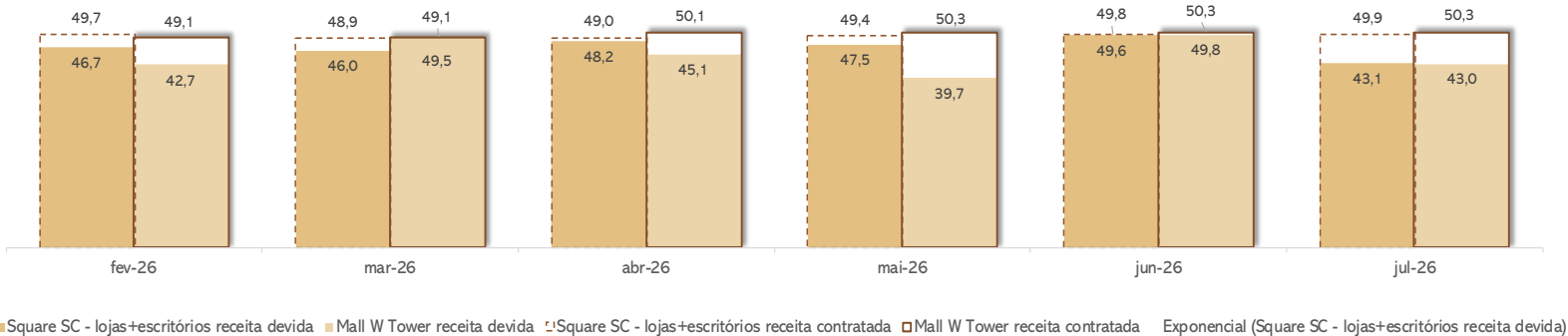


W Tower

Indicadores Operacionais

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

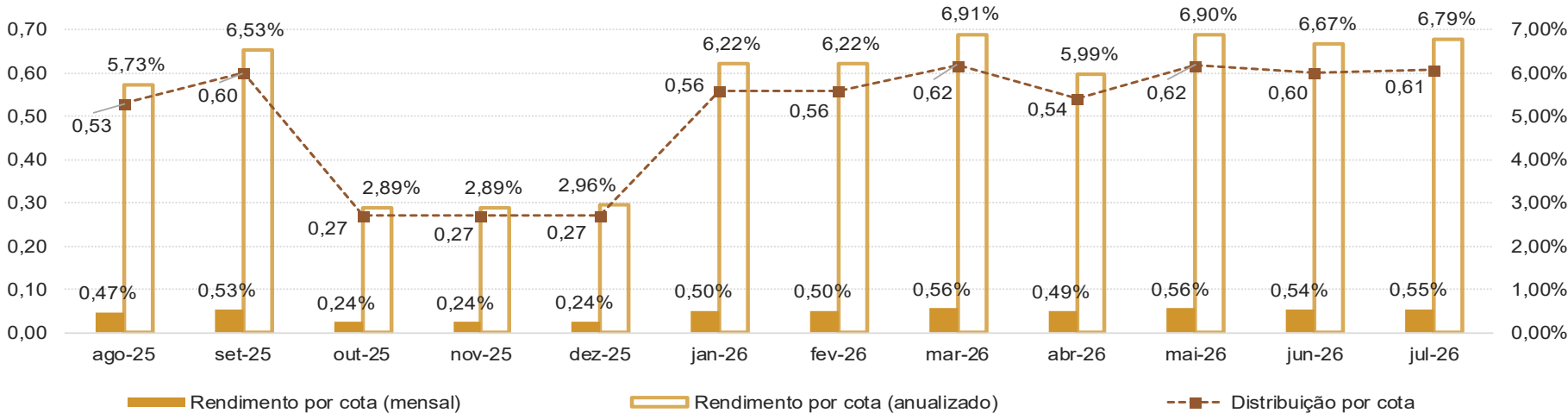
A receita devida se baseia no valor devido no mês de competência da ocupação, considerando carências, descontos contratuais e variação dos aluguéis percentuais. A receita contratada considera o valor integral previsto no contrato, sem descontos.



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 01B	↑	336 Reajuste contratual
Loja 02	↑	1.236 Renovação contratual com revisão de valor - recebido valor proporcional ao período do reajuste
Loja 08	↑	868 Renovação contratual com revisão de valor
Loja 11	↑	3.500 Redução do desconto contratual
Loja 15/16A	↓	(9.776) Aluguel proporcional aos dias de ocupação novo contrato assinado
Loja 16B/16C	↑	10.428 Aluguel proporcional aos dias de ocupação novo contrato assinado
Loja 21	↓	(1.103) Parcela reduzida de acordo contratual e aluguel variável
Loja 26	↑	598 Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 28C e Estacionamento	↑	2.987 Reajuste contratual
Loja 29A	↑	127 Reajuste contratual
Loja 29B	↓	(8.798) Redução no valor da parcela de acordo
Loja 29C	↑	4.000 Redução no desconto contratual
Cjs 225 a 236 e 238 JA	↑	49.633 Antecipação de aluguel
Cjs 423 e 424 JA	↓	(9.674) Postergação de pagamento
Estacionamento	↑	7.586 Aluguel variável com base em percentual do faturamento
W Tower		
Loja 1B1	↑	16.000 Início da exigibilidade do contrato (desagrupamento das lojas 1 e 2)
Loja 04	↑	28 Normalização da receita após período de receita proporcional
Estacionamento	↓	(742) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Distratos, acordos e descontos		
Descontos acordos	↓	-
TOTAL	↑	67.234

Demonstração de Resultados

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes valores: R\$ 16.667,10 (serviços administrativos) e R\$ 750,00 (relatórios gerenciais).

	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26
Receita Operacional	1.159.295	1.225.930	1.134.363	1.242.081	1.198.092	1.259.874
Receitas de locação	1.145.524	1.234.103	1.113.848	1.216.499	1.174.845	1.242.079
Square SC - Lojas	686.002	793.136	683.868	731.083	751.729	756.132
Square SC - Escritórios	117.999	119.913	123.828	123.828	123.828	107.852
Mall W Tower	116.770	131.397	122.872	139.096	121.768	137.796
Estacionamento – Square SC	211.276	176.982	159.670	206.646	163.624	171.397
Estacionamento Square SC Storage	4.125	5.506	4.989	3.065	3.872	3.685
Estacionamento - Wtower	9.353	7.170	18.620	12.781	10.024	9.282
Acordos e descontos	-	-	-	-	-	-
Receitas de vendas	-	(42.997)	-	-	-	-
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	(42.997)	-	-	-	-
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	13.770	34.824	20.515	25.581	23.246	17.796
Receitas financeiras	16.036	19.397	18.171	18.643	18.866	20.714
Juros/Multas sobre aluguéis	1.784	18.877	5.996	14.041	6.372	763
IRF sobre receitas financeiras	(4.050)	(3.450)	(3.652)	(7.103)	(1.991)	(3.682)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(202.310)	(174.981)	(213.341)	(192.433)	(173.184)	(215.148)
Despesas operacionais	(147.296)	(118.425)	(150.841)	(135.144)	(114.570)	(154.620)
Despesas condominiais e reembolsos	(42.348)	(41.232)	(37.655)	(34.022)	(33.314)	(34.896)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	2.065	(5.808)	(12.951)	(3.195)	(1.346)	(9.239)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(14.694)	17.907	(13.287)	7.072	9.602	(4.427)
Contas gerais	(35)	(306)	(1.074)	(337)	(309)	(1.074)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	(4.478)	(4.478)	(22.601)	(5.214)	(15.179)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(5.350)	(5.350)	(5.350)	(5.350)	(5.350)	(5.350)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(3.063)	-	-	-	(1.900)	(1.900)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(57.546)	(62.828)	(55.990)	(61.527)	(58.995)	(62.139)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	-	-	-	(3.000)
Outros serviços de terceiros	(15.826)	(16.330)	(20.056)	(15.183)	(17.745)	(17.417)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	(10.500)	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-
Despesas administrativas	(55.014)	(56.556)	(62.499)	(57.289)	(58.614)	(60.528)
Taxa de administração (BR Capital)	(18.244)	(11.775)	(13.107)	(11.985)	(12.355)	(12.916)
Taxa de escrituração	(6.876)	(6.905)	(8.095)	(6.891)	(6.869)	(6.831)
Contabilidade	(7.596)	(7.596)	(7.596)	(7.596)	(7.596)	(7.596)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(22.298)	(30.280)	(33.702)	(30.818)	(31.794)	(33.186)
Resultado Operacional	956.985	1.050.949	921.023	1.049.647	1.024.908	1.044.727
Resultado Distribuído por cota no mês	0,56	0,62	0,54	0,62	0,60	0,61

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	94,28%	96,71%
Escritório	92,38%	75,46%
Estacionamento Rotativo	77,91%	90,91%
Mall W Tower		
Lojas	81,37%	86,42%
Estacionamento Rotativo	18,42%	95,00%
Total do Fundo	88,78%	91,80%

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