

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

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de janeiro 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\$ 40.018,45 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\$ 188.745.533,56

Valor Patrimonial da cota:

R\$ 111,03

Valor de mercado da cota:

R\$ 67,39

Rendimento por cota no mês
(distribuído):

R\$ 0,56

ABL:

22.510,20m²

Disponibilidades:

1.606.911,41

*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

Dividendos

No dia 13 de fevereiro de 2026, foi realizada a distribuição de **dividendos no valor de R\$ 0,56 por cota**, correspondente às receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída em janeiro de 2026. O referido valor foi R\$ 0,29 superior ao valor distribuído no mês anterior.

Receitas

A receita total de locação aumentou em 0,77% em comparação ao mês anterior, o que representa R\$ 8,8 mil. Essa variação decorreu dos seguintes fatores, indicados com os sinais (+) e (-):

- (+) Retomada do recebimento do valor contratual das lojas 01B e 21 do Square SC e 18/19 do W Tower. No mês anterior, houve postergação das locações;
- (+) Aumento de 2% na receita do estacionamento do Square SC, que corresponde a R\$ 3,7 mil;
- (-) Redução de 20% na receita do estacionamento do W Tower, que representa R\$ 2,6 mil;
- (-) Redução no balanço da receita das lojas que pagam aluguel variável.

Despesas

O valor total das despesas apresentou acréscimo de 19% em relação ao mês anterior. Essa variação ocorreu principalmente devido ao pagamento de taxas de IPTU e energia elétrica.

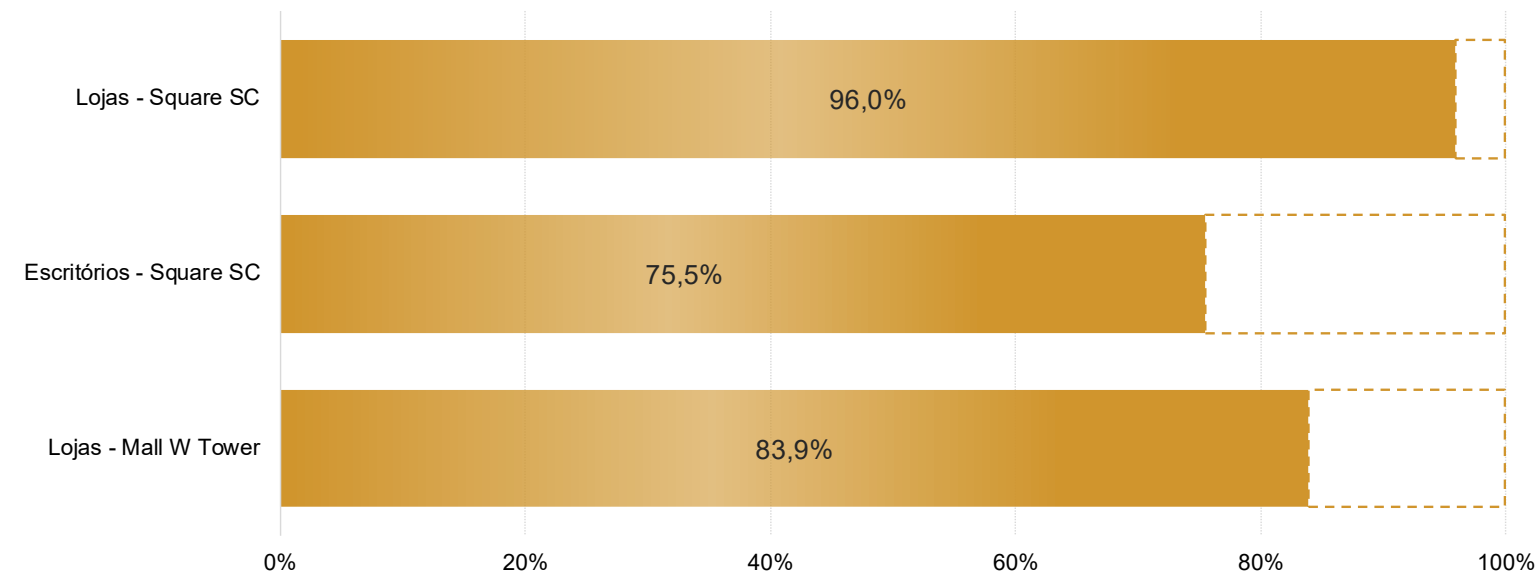
Contratos de locação

Em janeiro foi formalizado o contrato de locação da loja 11 do Square SC, com vigência de vinte e quatro meses a partir de 15 de janeiro de 2026.



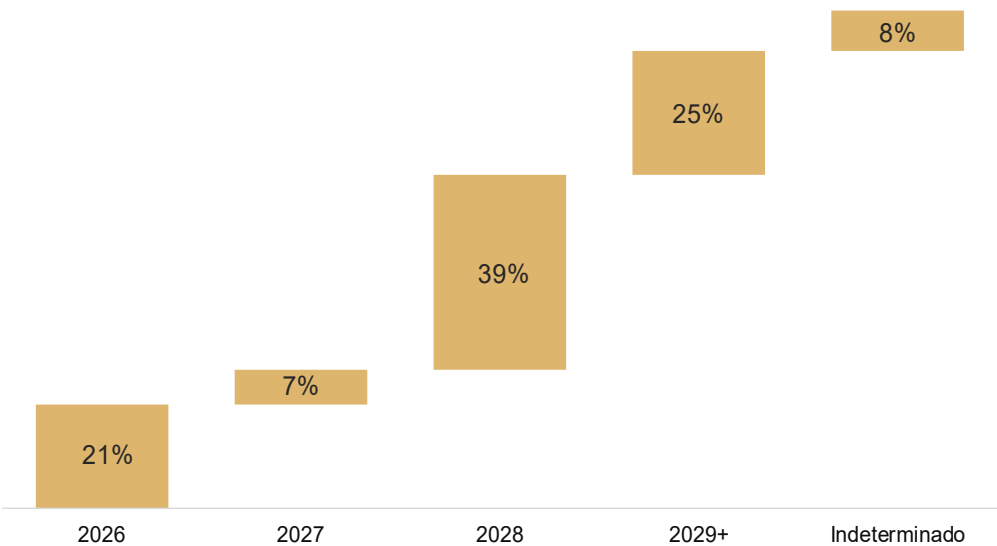
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

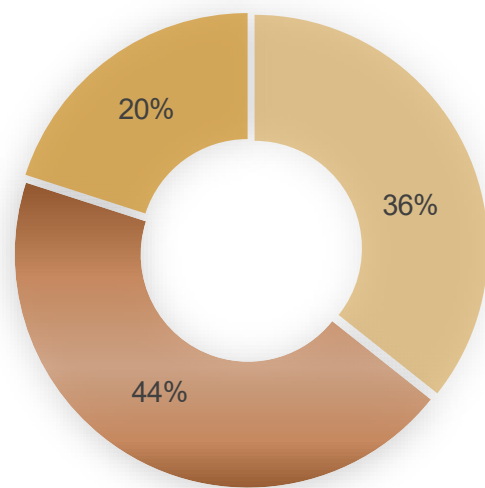
(% do aluguel base)



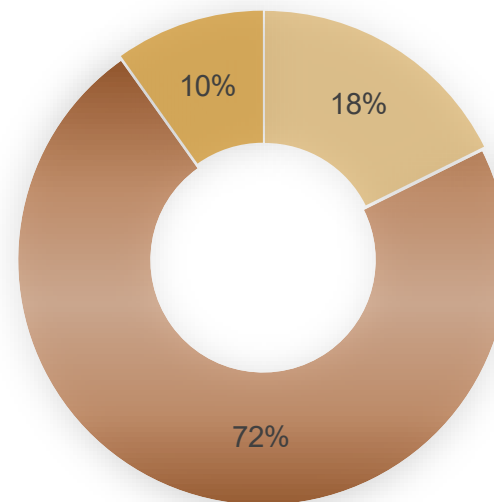
Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



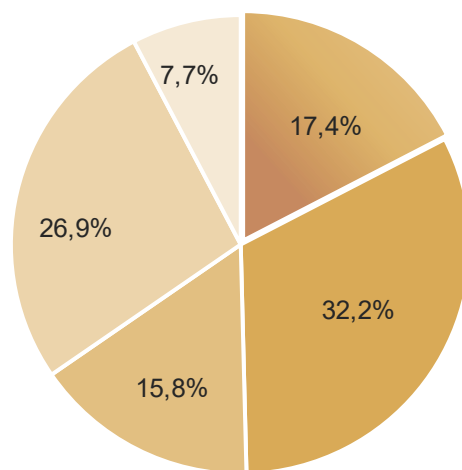
Square SC



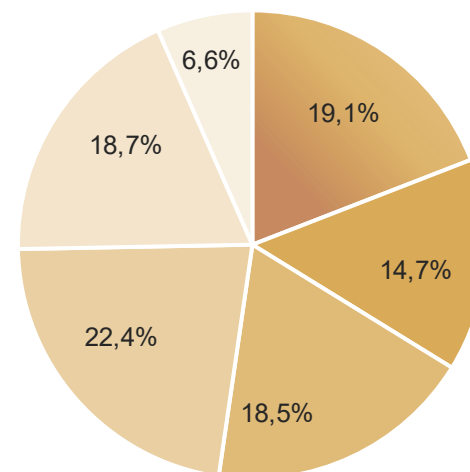
W Tower

Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% do aluguel base | lojas)



Square SC

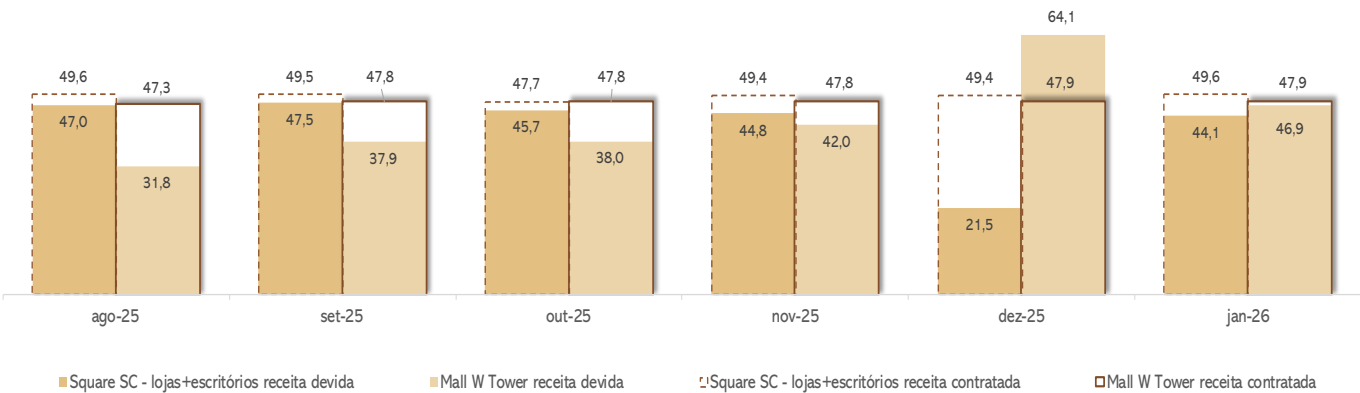


W Tower

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.



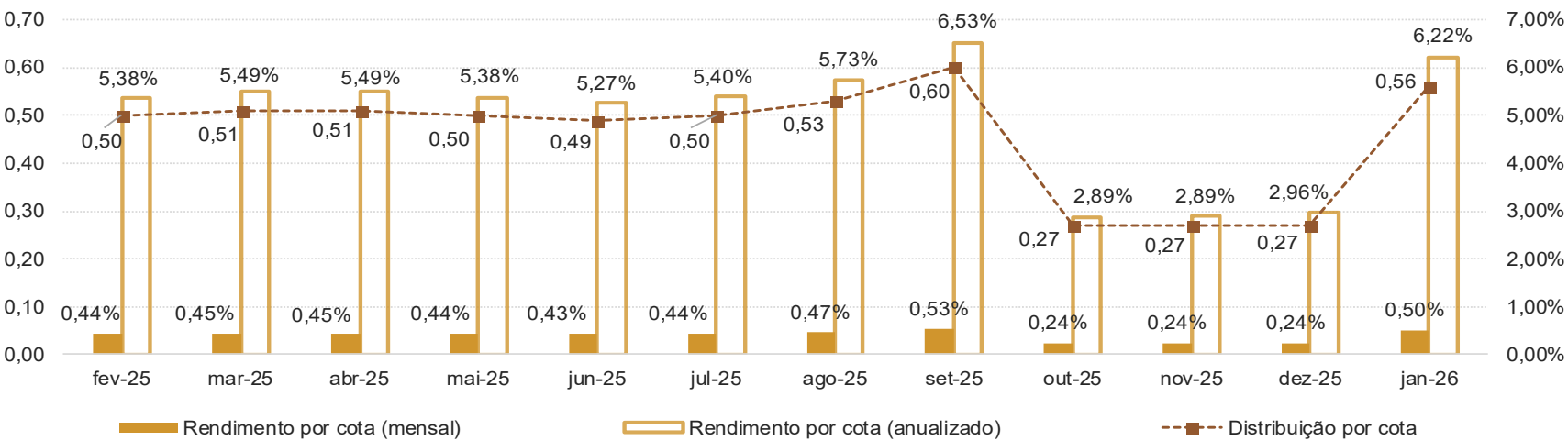
A receita devida se baseia no valor devido no mês competência da ocupação, considerando carências, descontos contratuais e variação dos aluguéis percentuais. Receita contratada considera o valor integral previsto no contrato, sem descontos.

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 Retomada do valor contratual mensal; no mês anterior houve postergação de pagamento
Loja 21	↑	13.028 Retomada do valor contratual mensal; no mês anterior houve postergação de pagamento
Loja 24	↓	(1.486) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 26	↓	(2) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 28 B	↓	(727) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Estacionamento	↑	3.679 Aluguel variável
W Tower		
Loja 1A1 - 1B1	↓	(21.757) Loja vaga até janeiro/26. Recebeu parcela 03/03, acordo de distrato em dez/25. Nova locação a partir a ser assinada em fev/26.
Loja 18 - 19	↑	5.419 Retomada do valor contratual mensal após postergação de locatício, no mês anterior
Estacionamento	↓	(2.651) Aluguel variável
Distratos, acordos e descontos		
Descontos acordos	↓	-
TOTAL	↑	8.787

Demonstração de Resultados

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes valores: R\$ 15.717,42 (serviços administrativos); R\$ 750,00 (relatórios gerenciais) e R\$ 1.575,00 Sistema Engine (sistema de consulta de dados).

	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26
Receita Operacional	1.163.598	1.268.624	1.166.234	1.165.114	1.160.663	1.163.683
Receitas de locação	1.148.654	1.240.491	1.144.692	1.152.074	1.134.533	1.143.320
Square SC - Lojas	739.378	775.479	734.055	725.023	697.907	722.004
Square SC - Escritórios	119.938	120.987	120.987	120.987	120.987	120.987
Mall W Tower	122.652	160.995	122.900	122.900	142.296	125.958
Estacionamento – Square SC	162.810	173.201	162.512	174.414	156.357	159.805
Estacionamento Square SC Storage	4.847	4.847	3.708	3.872	3.895	4.125
Estacionamento - Wtower	6.320	12.273	12.141	13.820	13.091	10.440
Acordos e descontos	(7.289,83)	(7.289,83)	(11.610,90)	(8.941,73)	-	-
Receitas de vendas	-	-	-	-	-	-
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	-	-	-	-	-
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	14.945	28.133	21.543	13.039	26.131	20.364
Receitas financeiras	18.375	21.272	22.593	18.728	20.294	20.516
Juros/Multas sobre aluguéis	-	10.607	3.139	2.497	8.126	4.064
IRF sobre receitas financeiras	(3.430)	(3.746)	(4.189)	(8.185)	(2.289)	(4.216)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(180.111)	(189.721)	(842.754)	(200.360)	(177.793)	(211.685)
Despesas operacionais	(126.007)	(134.635)	(786.171)	(142.046)	(120.989)	(149.047)
Despesas condominiais e reembolsos	(41.444)	(42.078)	(39.296)	(42.678)	(40.619)	(46.469)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(4.002)	(544)	(647.230)	(5.464)	(7.741)	(17.937)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	1.730	(799)	(6.394)	(5.238)	11.117	(816)
Contas gerais	(745)	-	(432)	(8)	(1.968)	(1)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(7.916)	(7.933)	(6.268)	(11.350)	(5.350)	(5.350)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(3.063)	(3.063)	(3.063)	(3.063)	(3.063)	(3.063)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(57.797)	(62.919)	(57.972)	(58.176)	(57.133)	(57.369)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	-	-	-	-
Outros serviços de terceiros	(12.770)	(17.298)	(21.016)	(16.070)	(16.233)	(18.042)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	(4.500)	-	-	-
Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-
Despesas administrativas	(54.105)	(55.086)	(56.583)	(58.315)	(56.804)	(62.638)
Taxa de administração (BR Capital)	(18.008)	(18.443)	(19.101)	(19.688)	(19.027)	(18.244)
Taxa de escrituração	(6.864)	(6.880)	(6.913)	(6.968)	(6.925)	(6.904)
Contabilidade	(7.222)	(7.222)	(7.222)	(7.596)	(7.596)	(15.191)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(22.010)	(22.541)	(23.346)	(24.063)	(23.256)	(22.298)
Resultado Operacional	983.487	1.078.903	323.481	964.753	982.870	951.999
Resultado Distribuído por cota no mês	0,53	0,60	0,27	0,27	0,27	0,56

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	91,98%	96,64%
Escritório	70,10%	75,87%
Estacionamento Rotativo	86,28%	94,74%
Mall W Tower		
Lojas	82,58%	84,92%
Estacionamento Rotativo	69,60%	90,00%
Total do Fundo	86,94%	92,21%

Como o faturamento do estacionamento do Square SC tem apresentado crescimento, a partir de outubro/2025, foi elevada a expectativa de faturamento futuro para R\$ 190 mil, para fins da análise acima.

Os Ativos

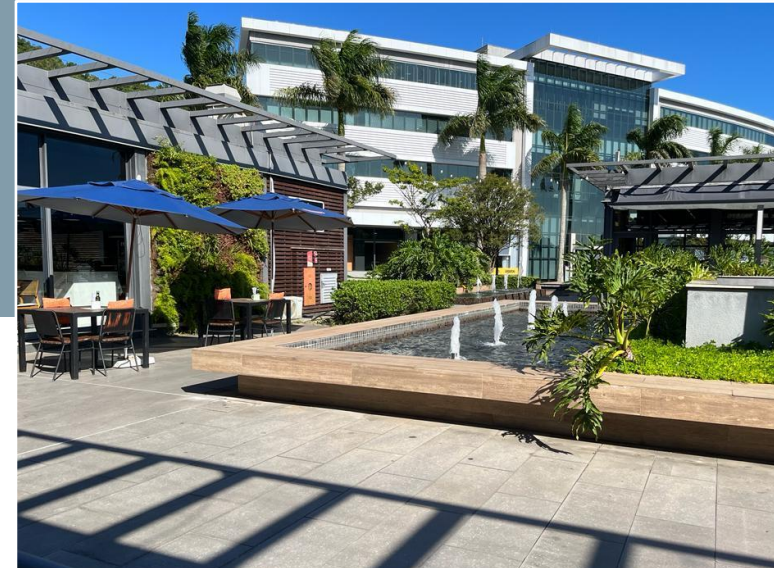
Square SC

- 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 **40 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