Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 FISC11

relatório gerencial
agosto/2026

BR CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Fundo Imobiliário

SC 401

INFORMAÇÕES GERAIS
Dados de 31 de agosto de 2026

Código de negociação B3:
FISC11

Administrador:
BR Capital DTVM S.A.

Escriturador:
BR Capital DTVM S.A.

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$ 189.008.938,49

Valor Patrimonial da cota:
R$ 111,18

Valor de mercado da cota:
R$ 71,95

Rendimento por cota no mês (distribuído):
R$ 0,58

ABL:
22.510,20m²

Disponibilidades:
1.696.268,78
*inclui aplicações e conta movimento

Destaques e Comentários

100% de ocupação das lojas e escritórios

Dividendos

No dia 15 de setembro de 2026, foi realizada a distribuição de **dividendos no valor de R$ 0,58 por cota**, correspondente às receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída em agosto de 2026. Houve decréscimo de 4,92% em comparação ao valor distribuído no mês anterior.

Receitas

A receita total de locação foi 7,15% menor em comparação ao mês anterior, o que representa aproximadamente R$ 88,8 mil. Esse resultado decorre do balanço entre a redução de receitas do Square SC e aumento das receitas dos estacionamentos dos dois empreendimentos e das lojas do WTower, conforme detalhado no item "Indicadores Operacionais" adiante neste relatório.

Em agosto não houve descontos contabilizados nos escritórios Square SC.

Despesas

O valor total das despesas apresentou redução de 13,75% em relação ao mês anterior. Essa variação ocorreu principalmente devido à redução das despesas das taxas dos órgãos reguladores e de manutenção incorrida pontualmente em julho, referente à loja 29B do Square SC.

Contratos de locação

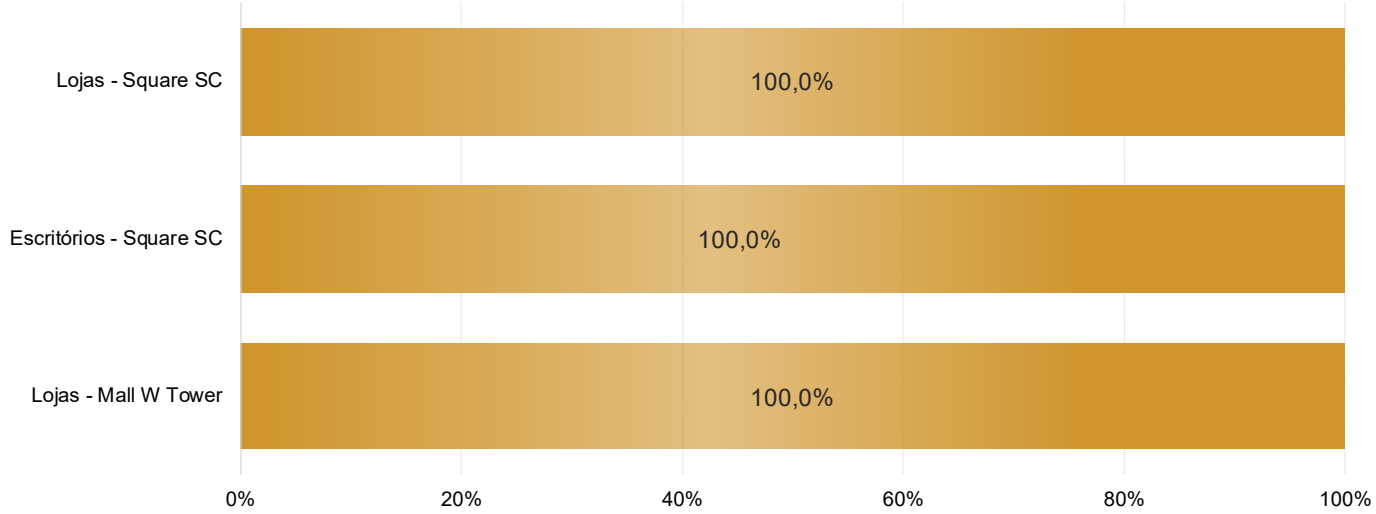
Em agosto, foi aplicado o reajuste contratual anual nas lojas 17A e 28A do Square SC, bem como nos conjuntos 423 e 424 do mesmo empreendimento. Também houve reajuste contratual anual na loja 17B do WTower.

Foi concluída a locação dos conjuntos 237, 239 a 252 do Square SC, com vigência até agosto de 2030, de forma que os escritórios estão 100% ocupados.

Indicadores Operacionais

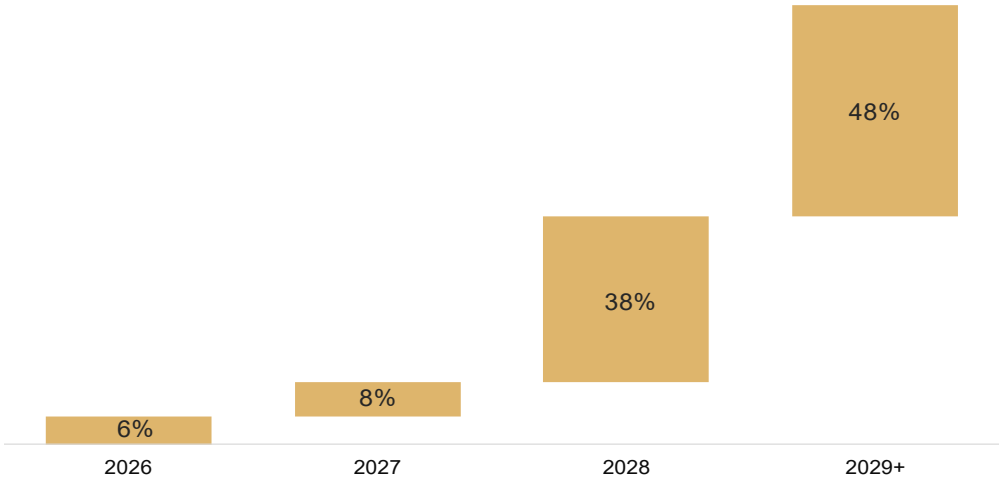
Taxa de ocupação do fundo no mês

Mezanino da loja 18B do Square SC inserido na locação da própria loja.



Vencimento de contrato de locação

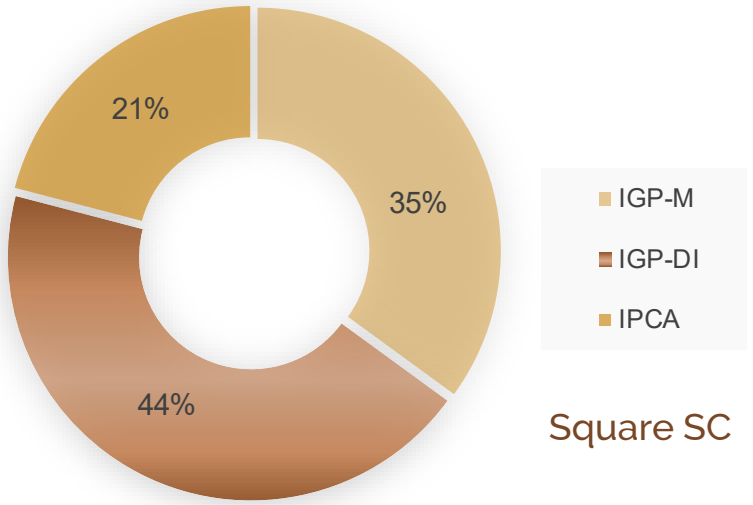
(% do aluguel base)



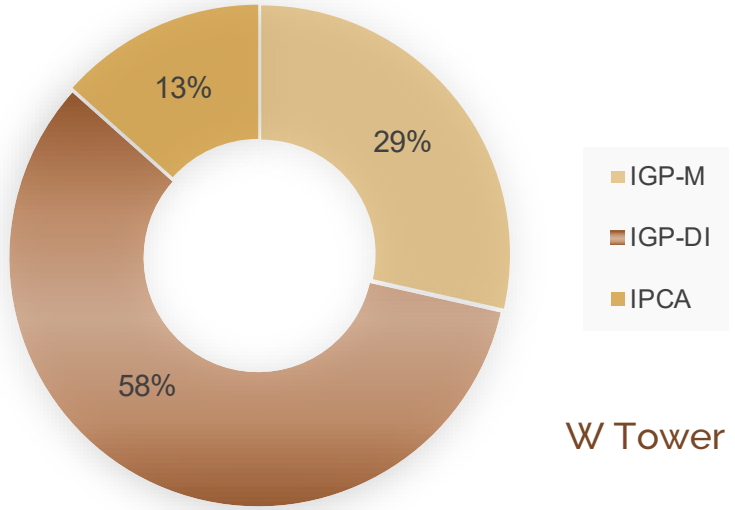
Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



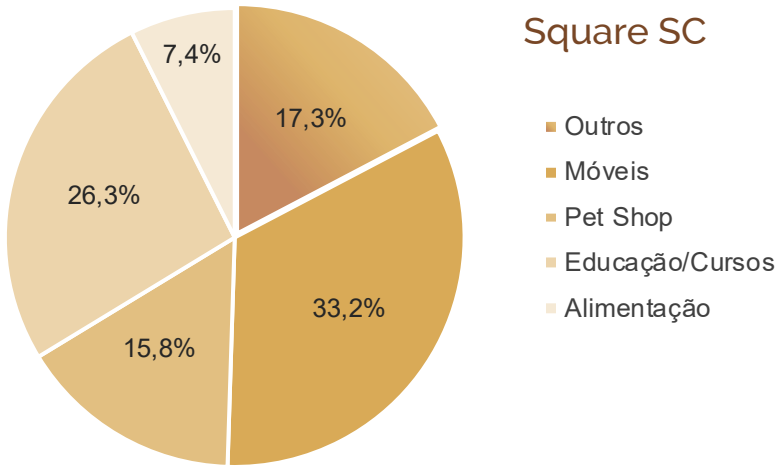
Square SC



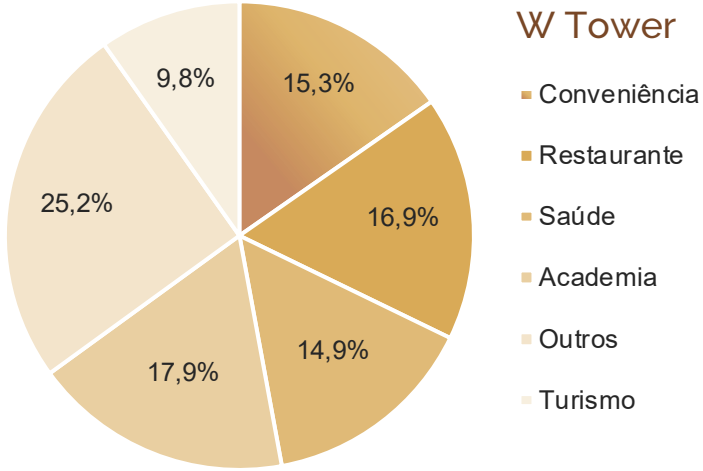
W Tower

Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% do aluguel base | lojas)



Square SC

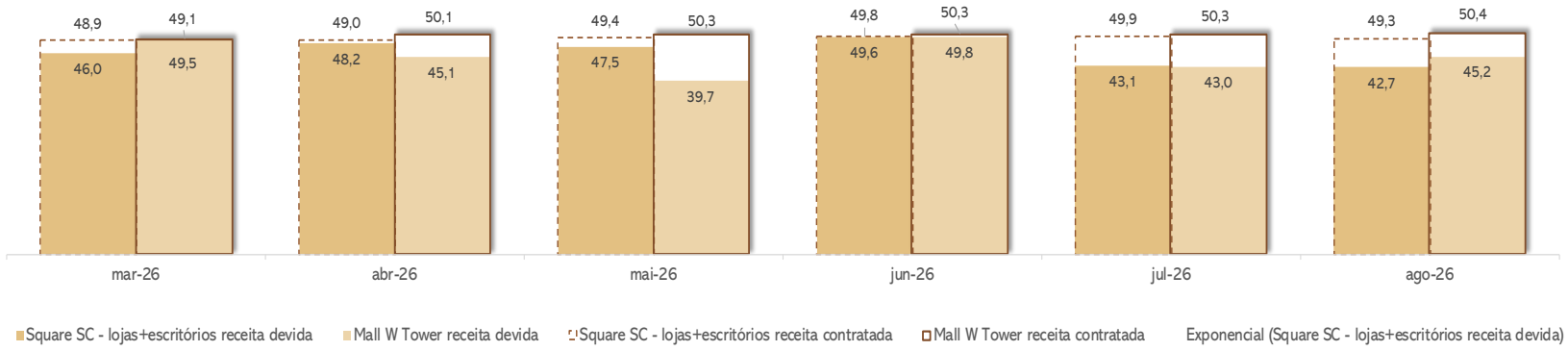


W Tower

Indicadores Operacionais

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

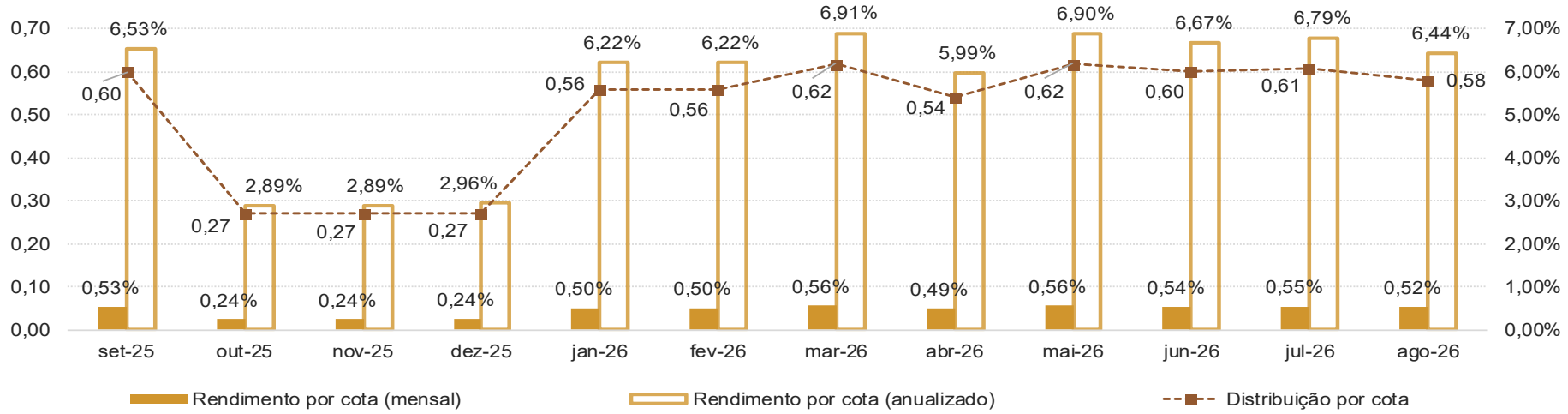
A receita devida se baseia no valor devido no mês de competência da ocupação, considerando carências, descontos contratuais e variação dos aluguéis percentuais. A receita contratada considera o valor integral previsto no contrato, sem descontos.



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	↑	1.081	Primeira exigibilidade de contrato integral, pois no mês passado foi pago valor proporcional.
Loja 05 B	↑	975	Redução o desconto de aluguel contratual.
Loja 15/16	↓	(652)	Normalização da receita contratual mensal após proporcional no mês anterior por aumento de área.
Loja 21	↓	(3.995)	Valor revisado; novo contrato; Nos 3 últimos mese houve recebimento retroativo de acordo
Loja 22	↓	(6.414)	Postergação de locatício mensal.
Loja 26	↓	(1.181)	Aluguel variável | com base no percentual do faturamento.
Loja 29 B	↓	(45.000)	Valor pago após o fechamento do período.
CONJS 225 A 236 E 238 JA	↓	(92.366)	Aluguel do mês de agosto, pago antecipadamente no mês de julho.
CONJS 423 E 424 JA	↑	19.348	Receita referente a 2 meses de aluguel; inclui aluguel devido no mês anterior.
Estacionamento	↑	27.437	Aluguel variável | com base em percentual do faturamento.
W Tower			
Loja 03	↑	2.183	Receita de valor proporcional ao fim de carência contratual.
Loja 21/22	↑	6.606	Fluxo de pagamento reestruturado.
Estacionamento	↑	3.149	Aluguel variável | com base em percentual do faturamento
Distratos, acordos e descontos			
Descontos | acordos	↓	-	
TOTAL	↓	(88.830)	

Demonstração de Resultados

	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26
Receita Operacional	**1.225.930**	**1.134.363**	**1.242.081**	**1.198.092**	**1.259.874**	**1.170.206**
Receitas de locação	1.234.103	1.113.848	1.216.499	1.174.845	1.242.079	1.153.249
Square SC - Lojas	793.136	683.868	731.083	751.729	756.132	700.946
Square SC - Escritórios	119.913	123.828	123.828	123.828	163.788	90.769
Mall W Tower	131.397	122.872	139.096	121.768	137.796	146.585
Estacionamento – Square SC	176.982	159.670	206.646	163.624	171.397	198.458
Estacionamento Square SC | Storage	5.506	4.989	3.065	3.872	3.685	4.061
Estacionamento - Wtower	7.170	18.620	12.781	10.024	9.282	12.431
Acordos e descontos	-	-	-	-	-	-
Receitas de vendas	(42.997)	-	-	-	-	-
Receita de venda de imóveis (lucro)	(42.997)	-	-	-	-	-
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	34.824	20.515	25.581	23.246	17.796	16.956
Receitas financeiras	19.397	18.171	18.643	18.866	20.714	18.961
Juros/Multas sobre aluguéis	18.877	5.996	14.041	6.372	763	2.385
IRF sobre receitas financeiras	(3.450)	(3.652)	(7.103)	(1.991)	(3.682)	(4.389)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	**(174.981)**	**(213.341)**	**(192.433)**	**(173.184)**	**(215.148)**	**(185.560)**
Despesas operacionais	(118.425)	(150.841)	(135.144)	(114.570)	(154.620)	(129.069)
Despesas condominiais e reembolsos	(41.232)	(37.655)	(34.022)	(33.314)	(34.896)	(32.725)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(5.808)	(12.951)	(3.195)	(1.346)	(9.239)	(7.024)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	17.907	(13.287)	7.072	9.602	(4.427)	(5.354)
Contas gerais	(306)	(1.074)	(337)	(309)	(1.074)	(19)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	(4.478)	(4.478)	(22.601)	(5.214)	(15.179)	(736)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(5.350)	(5.350)	(5.350)	(5.350)	(5.350)	(5.350)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	-	-	-	(1.900)	(1.900)	(1.900)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(62.828)	(55.990)	(61.527)	(58.995)	(62.139)	(57.778)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	-	-	(3.000)	-
Outros serviços de terceiros	(16.330)	(20.056)	(15.183)	(17.745)	(17.417)	(18.184)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	-	-	-	-
Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-
Despesas administrativas	(56.556)	(62.499)	(57.289)	(58.614)	(60.528)	(56.491)
Taxa de administração (BR|Capital)	(11.775)	(13.107)	(11.985)	(12.355)	(12.916)	(11.785)
Taxa de escrituração	(6.905)	(8.095)	(6.891)	(6.869)	(6.831)	(6.807)
Contabilidade	(7.596)	(7.596)	(7.596)	(7.596)	(7.596)	(7.596)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(30.280)	(33.702)	(30.818)	(31.794)	(33.186)	(30.304)
Resultado Operacional	**1.050.949**	**921.023**	**1.049.647**	**1.024.908**	**1.044.727**	**984.645**
Resultado Distribuído por cota no mês	**0,62**	**0,54**	**0,62**	**0,60**	**0,61**	**0,58**

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes valores: R$ 17.433,59 (serviços administrativos) e R$ 750,00 (relatórios gerenciais).

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	89,47%	99,16%
Escritório	51,93%	100,00%
Estacionamento Rotativo	92,05%	90,91%
Mall W Tower		
Lojas	90,16%	100,00%
Estacionamento Rotativo	62,15%	95,00%
Total do Fundo	84,74%	97,97%

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 WTower 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



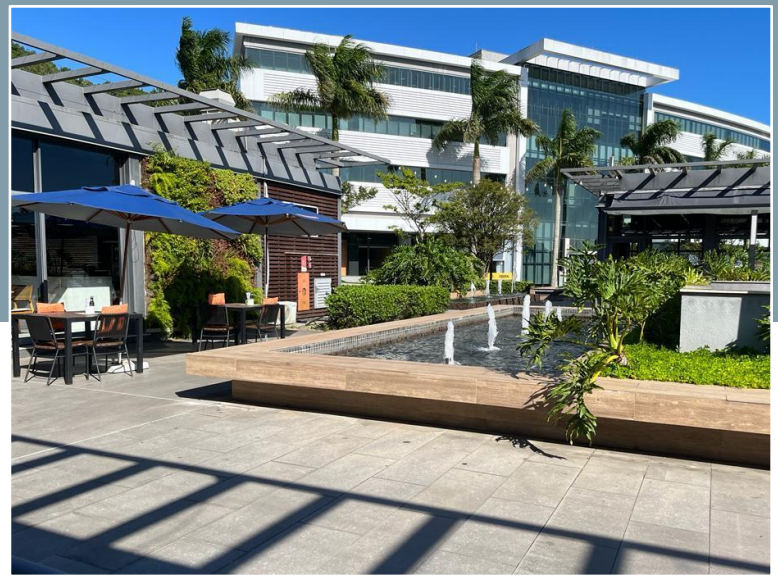


Os Ativos

Square SC







Os Ativos

Mall W Tower

- Área Bruta Locável: 3.224,97 m²
- Número de Lojas: 19









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.brcapital.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.brcapital.com.br/site/conteudo/pagina/1,251+Fundo_de_Investimento_Imobiliario_SC_401.html

Relação com investidores: fundos@brcapital.com.br
Ouvidoria 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários