

## SOBRE O FUNDO

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 m<sup>2</sup> 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.

## DESTAQUES E COMENTÁRIOS

No dia 15 o fundo distribuiu R\$ 0,40 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de abril de 2023, mantendo o patamar do mês anterior.

O valor total de locação das lojas e escritórios apresentou redução de 3,06% comparativamente a março porque no mês anterior houve receita de locatícios retroativos. As receitas de locação do mês propriamente, não apresentaram variações significativas. A receita do estacionamento do Square SC apresentou elevação 33,2% em relação a março.

Em abril foi aplicado o reajuste monetário anual do contrato da loja 18A do Square SC, representando um acréscimo de 4,65%.

A receita total teve a contribuição dos recebíveis de venda, a qual foi similar à receita auferida no mês anterior.

As despesas operacionais tiveram redução de 4,11% uma vez que em abril não houve honorários de corretagens e investimentos em manutenções de ativos.

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de abril de 2023

**Foco de atuação do fundo:**  
Shopping e Lajes Corporativas

**Código de negociação B3:**  
FISC11

**Administrador:**  
BR-Capital DTVM S.A.

**Escriturador:**  
BR-Capital DTVM S.A.

**Patrimônio líquido:**  
R\$ 195.872.886,56

**Valor patrimonial da cota:**  
R\$ 115,22

**Valor de mercado da cota:**  
R\$ 162,56

**Rendimento por cota no mês:**  
R\$ 0,40

**Área Bruta Locável:**  
22.462,77m<sup>2</sup>

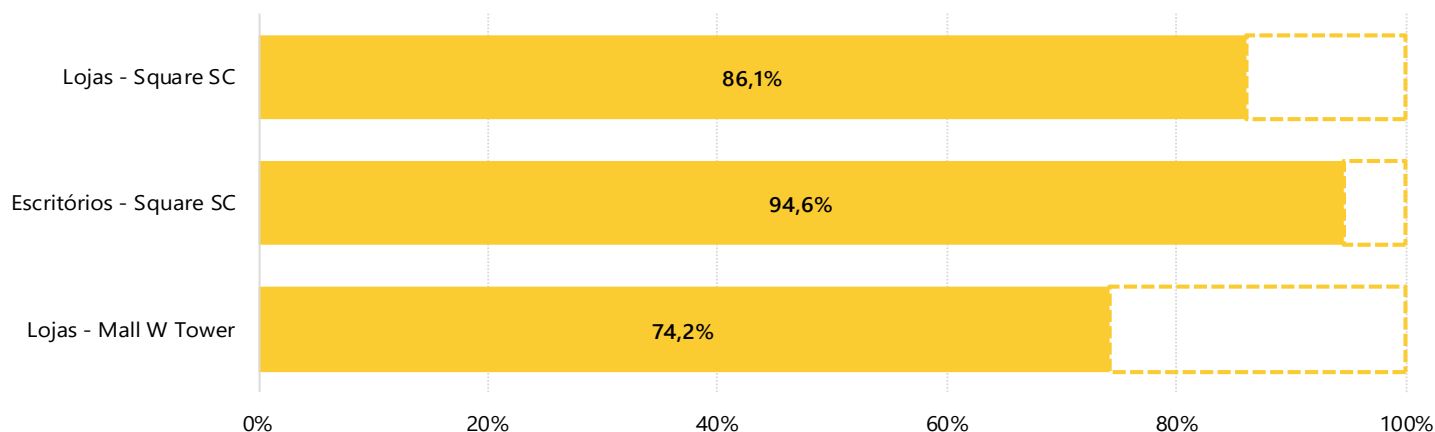
**Recursos em Bancos:**  
R\$ 2.013.145,88\*

**Taxa de administração:**  
3,6% da receita operacional bruta  
(mín. R\$ 36.622,78 atualizado  
conforme previsto no regulamento)

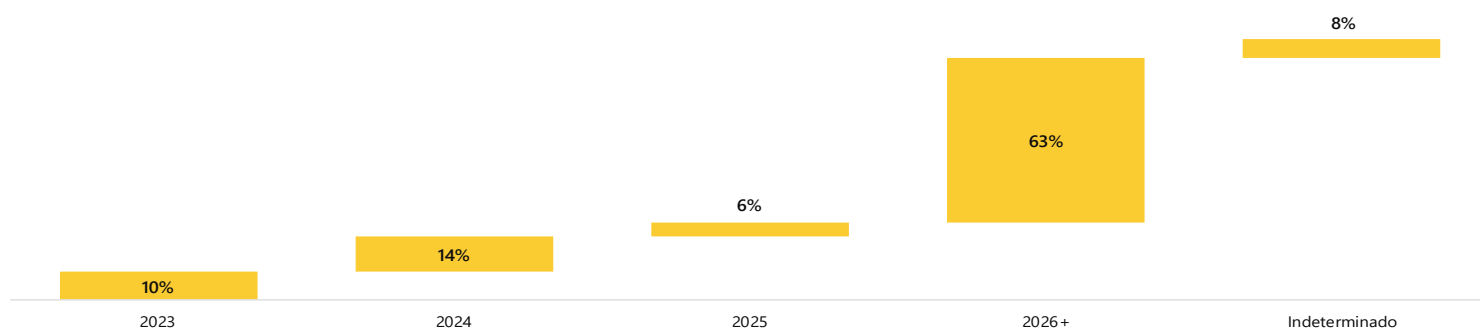
\* total de recursos em bancos, incluindo aplicações e contas.

## INDICADORES OPERACIONAIS

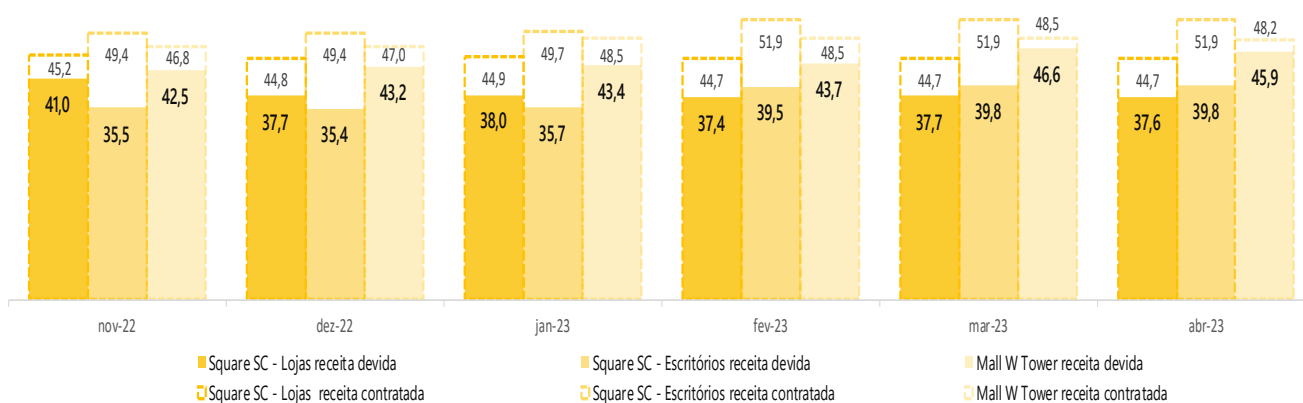
## Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



## Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)

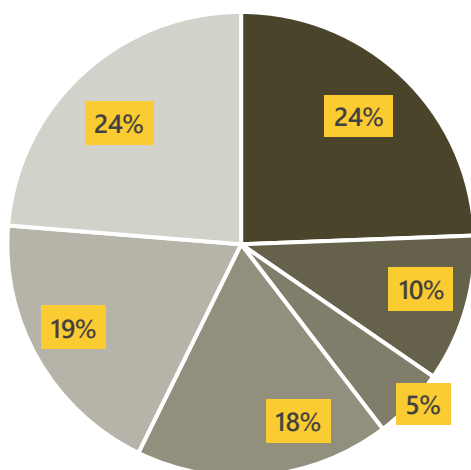


## Receita de locação por metro quadrado de ABL locada (em R\$/m², últimos 6 meses)



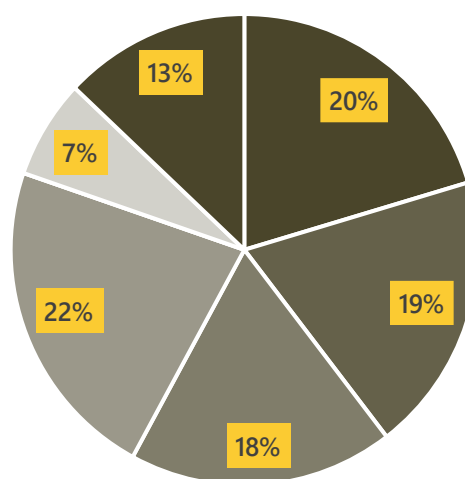
A variação da receita dos escritórios do Square SC em novembro se deve ao término do período de carência dos conjuntos 347 e 348 JB e a variação do W Tower no mesmo período ocorreu pelo término da carência da loja 2B. A variação da receita do W Tower em dezembro é decorrente do reajuste do contrato da loja 6. A variação na receita contratada das lojas do Square SC no mesmo período é reflexo do distrato do depósito 5C6 e do ajuste do valor médio de locação, considerando a locação da loja 29C, que é um espaço de 1000m². E a variação da receita devida das lojas do Square SC ocorre devido a carência da loja 29C. A variação da receita das lojas do SC Square em janeiro é decorrente do reajuste monetário dos depósitos 5C e da loja 29B. A variação da receita dos escritórios do SC Square é devida ao reajuste dos conjuntos 347 e 348 JB. E a variação da receita contratada do W Tower é decorrente da locação da loja 5 associada ao reajuste das lojas 2B e 12/13/14/17A. A variação da receita devida do W Tower no mesmo período é resultante dos referidos reajustes. A variação na receita contratada e devida das lojas do Square SC em fev/23 é decorrente da desocupação da loja 8. A variação na receita dos escritórios do Square SC no mesmo período é decorrente dos reajustes dos conjuntos 225 a 252 JA e dos conjuntos 325 a 336 e 338 JA. A variação na receita devida do W Tower em fev/23 é decorrente da elevação do percentual do aluguel variável da loja 22. A variação da receita devida do W Tower em março/23 é decorrente do encerramento da carência da loja 5 e do reajuste do aluguel percentual das lojas 21/22, que passou a ser de 6% sobre o faturamento para ambas as lojas. A variação na receita do W Tower em abril é decorrente de ajuste na receita variável das lojas 21/22.

## Distribuição de locatários dos shoppings por segmento (% da receita)



- Móveis
- Tecnologia
- Pet Shop
- Alimentação
- Educação/Cursos
- Outros

SC Square

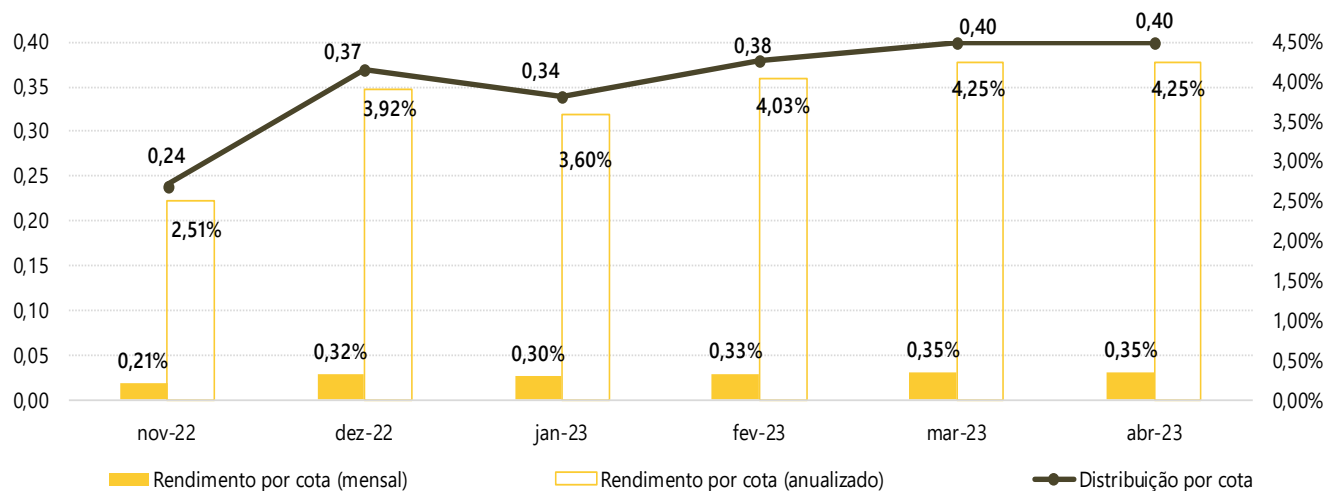


- Conveniência
- Academia
- Moda
- Outros
- Saúde
- Restaurante
- Turismo

Mall W Tower

## RENDIMENTO POR COTA

Rendimento por cota e sobre valor patrimonial da cota (em R\$, últimos 6 meses)



## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

|                                                   | nov-22           | dez-22           | jan-23           | fev-23              | mar-23           | abr-23           |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|------------------|
| <b>Receita Operacional</b>                        | <b>579.015</b>   | <b>809.899</b>   | <b>735.337</b>   | <b>848.733</b>      | <b>846.990</b>   | <b>843.185</b>   |
| Receitas de locação <sup>1</sup>                  | 735.348          | 802.402          | 722.857          | 785.037             | 802.695          | 803.454          |
| Square SC - Lojas                                 | 485.805          | 552.231          | 466.341          | 512.761             | 521.545          | 502.673          |
| Square SC - Escritórios                           | 80.286           | 80.286           | 92.799           | 93.539              | 103.784          | 104.466          |
| Mall W Tower                                      | 92.832           | 92.832           | 87.696           | 99.857              | 107.458          | 103.191          |
| Estacionamento – Square SC                        | 76.425           | 77.053           | 76.021           | 78.880              | 69.909           | 93.124           |
| Receitas de vendas                                | 51.452           | -                | -                | 2.151               | 24.992           | 23.654           |
| Receita de venda de imóveis (lucro)               | 51.452           | -                | -                | 2.151               | 24.992           | 23.654           |
| Receita de venda de imóveis (custo)               | -                | -                | -                | -                   | -                | -                |
| Outras receitas                                   | 233              | 7.497            | 12.480           | 61.544              | 19.303           | 16.077           |
| Receitas financeiras                              | 233              | 46               | 12.544           | 13.104              | 19.540           | 15.738           |
| Juros/Multas sobre aluguéis                       | -                | 7.451            | -                | -                   | 9.161            | 1.046            |
| IRF sobre receitas financeiras                    | -                | -                | (64)             | -                   | (9.397)          | (707)            |
| Outras receitas                                   | -                | -                | -                | 48.441 <sup>2</sup> | -                | -                |
| Compensação do fluxo de caixa acumulado           | (208.018)        | -                | -                | -                   | -                | -                |
| <b>Despesas</b>                                   | <b>(171.460)</b> | <b>(169.571)</b> | <b>(164.601)</b> | <b>(192.637)</b>    | <b>(167.604)</b> | <b>(160.709)</b> |
| Despesas operacionais                             | (123.800)        | (121.981)        | (110.095)        | (145.048)           | (118.015)        | (110.851)        |
| Despesas condominiais e reembolsos                | (42.679)         | (43.340)         | (37.643)         | (35.905)            | (42.651)         | (36.955)         |
| Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos | (20.992)         | (14.110)         | (13.807)         | (31.790)            | (4.101)          | (13.745)         |
| Quitação de Recebíveis                            | -                | -                | -                | -                   | -                | -                |
| Despesas com energia elétrica e reembolsos        | (1.473)          | (1.764)          | (3.784)          | (6.291)             | (4.780)          | (2.156)          |
| Contas gerais                                     | (172)            | (177)            | (197)            | (260)               | (1.324)          | (1.750)          |
| Taxas CVM, BOVESPA, CBLC                          | -                | -                | -                | -                   | (3.174)          | (3.174)          |
| Despesas jurídicas e honorários advocatícios      | (2.691)          | (1.364)          | (2.756)          | (3.557)             | (1.481)          | (1.128)          |
| Plantão de vendas                                 | -                | -                | -                | -                   | -                | -                |
| Auditoria                                         | (2.200)          | (2.200)          | (2.200)          | (2.200)             | -                | -                |
| Taxa de administração de aluguéis (RDD)           | (36.827)         | (40.439)         | (36.447)         | (39.551)            | (40.135)         | (40.173)         |
| Manutenção e obras de melhoria                    | (2.336)          | (608)            | -                | -                   | (950)            | -                |
| Outros serviços de terceiros                      | (14.429)         | (17.980)         | (13.261)         | (25.496)            | (10.920)         | (11.770)         |
| Corretagens sobre locação e vendas                | -                | -                | -                | -                   | (8.500)          | -                |
| Laudo de avaliação                                | -                | -                | -                | -                   | -                | -                |
| Despesas administrativas                          | (47.660)         | (47.590)         | (54.506)         | (47.590)            | (49.589)         | (49.858)         |
| Taxa de administração (BR Capital)                | (15.581)         | (15.581)         | (15.581)         | (15.581)            | (16.480)         | (16.480)         |
| Taxa de escrituração                              | (6.050)          | (6.050)          | (6.050)          | (6.050)             | (6.050)          | (6.319)          |
| Contabilidade                                     | (6.986)          | (6.916)          | (13.832)         | (6.916)             | (6.916)          | (6.916)          |
| Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)          | (19.043)         | (19.043)         | (19.043)         | (19.043)            | (20.143)         | (20.143)         |
| <b>Resultado Operacional</b>                      | <b>407.555</b>   | <b>640.328</b>   | <b>570.736</b>   | <b>656.095</b>      | <b>679.386</b>   | <b>682.476</b>   |
| <b>Resultado Distribuído por cota no mês</b>      | <b>0,24</b>      | <b>0,37</b>      | <b>0,34</b>      | <b>0,38</b>         | <b>0,40</b>      | <b>0,40</b>      |

Composição de "outros serviços de terceiros": (i) R\$ 10.000 – serviços administrativos; (ii) R\$ 280,00 - serviço de dedetização; (iii) R\$ 500,00 - elaboração dos relatórios gerenciais; (iv) R\$ 260,00 – sistema de gestão; (v) R\$ 730,00 – adesivo loja 8. A compensação do fluxo de caixa acumulado aplicada em nov/22 ocorreu para que a distribuição no semestre ficasse entre 95% e 100%, tendo em vista que a distribuição acumulada até set/22 estava superando 100% do resultado acumulado.

A partir de março/23 foram incluídas as rubricas "corretagens sobre locação e vendas" e "laudo de avaliação". Até então, os custos decorrentes desses serviços foram lançados na rubrica "Outros serviços de terceiros".

<sup>1</sup> As receitas de locação já estão com os descontos decorridos do COVID-19.

<sup>2</sup> Fundo de reserva da Casa de Pedra reembolsado ao fundo com o encerramento da operação do CRI.



## EFICÁCIA FINANCEIRA

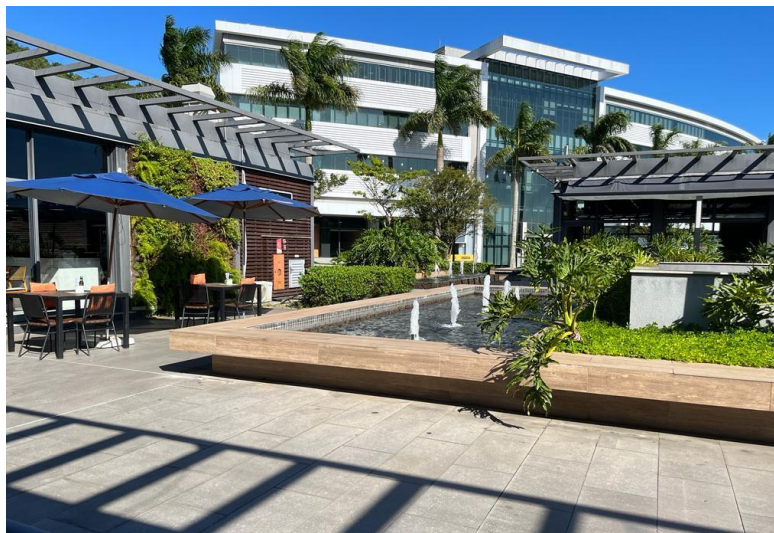
| Square SC               | Eficácia financeira no mês | Eficácia financeira dos contratos |
|-------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Lojas                   | 75,83%                     | 88,64%                            |
| Escritório              | 73,58%                     | 95,77%                            |
| Estacionamento rotativo | 77,60%                     | 58,33%                            |
| <b>Mall W Tower</b>     |                            |                                   |
| Lojas                   | 68,60%                     | 76,73%                            |
| Estacionamento rotativo | 0,00%                      | 0,00%                             |
| <b>Total do Fundo</b>   | <b>74,72%</b>              | <b>84,53%</b>                     |

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.

## PORTFÓLIO



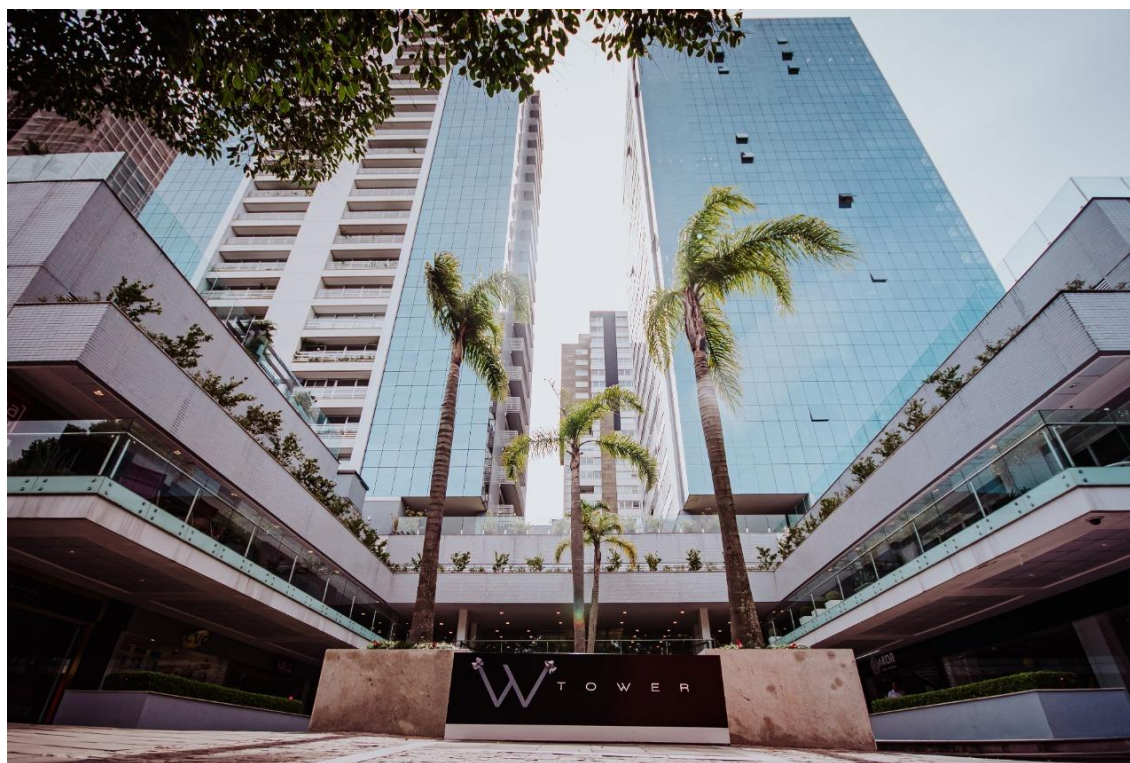



**SQUARE SC**
**Área bruta locável de lojas**

16.468 m<sup>2</sup>
**Número de lojas**

29

**Área bruta locável de escritórios corporativos**

2.769,80 m<sup>2</sup>

**MALL W TOWER**
**Área bruta locável**

3.224,97 m<sup>2</sup>
**Número de lojas**

19

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>

Relação com investidores: [fundos@brcapital.com.br](mailto:fundos@brcapital.com.br)

OUVIDORIA 0800 777 3505 | [ouvidoria@brcapital.com.br](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)

