

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 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.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

No dia 16 o fundo distribuiu **R\$ 0,24 por cota**, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de outubro de 2022. Para o cálculo da distribuição foi aplicada uma compensação de valores, tendo em vista que a distribuição no semestre deve estar entre 95% e 100% do resultado acumulado. Tal compensação foi aplicada uma vez que a distribuição acumulada no semestre estava superando 100% do resultado acumulado. Destaca-se que, apesar do valor destinado à distribuição ter sido utilizado ao longo do ano para quitação do CRI, tal valor é contabilizado como resultado distribuído, para efeito dos cálculos acima.

Neste mês foi utilizado um recebível de venda de unidade, somado ao fundo de reserva existente junto à Casa de Pedra Securitizadora, para a aquisição do saldo de recebíveis do CRI, encerrando assim os compromissos com a Casa de Pedra. Com isso, o fundo passa a deter os direitos sobre os recebíveis de longo prazo referente às unidades 231 e 233JB, 412LA, 413LB e 215LB, cujo resultado impactará positivamente nas receitas futuras.

Em setembro foi realizada a venda da unidade 301JB, que havia voltado ao estoque do fundo por meio de rescisão contratual judicial.

Em outubro foi rescindido o contrato das lojas 15 e 16A, ocupadas por uma única empresa, por dificuldades do locatário em manter a própria operação. No entanto há um trabalho proativo do administrador no sentido de prospectar novos locatários.

A receita total de locação apresentou elevação de 3%, em consequência do aumento da receita do estacionamento do Square SC, assim como do pagamento das locações diferidas negociadas com a loja 5B e depósito 16C.

As despesas operacionais tiveram uma redução de 33%, tendo em vista que neste mês não ocorreram despesas significativas com manutenções.

Neste mês foi contratado um prestador de serviço que exercerá as funções financeiras e administrativas e ficará alocado em Santa Catarina, otimizando assim o fluxo de informações e contribuindo em ações que demandam a atuação presencial. O prestador iniciará suas atividades em novembro.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de outubro de 2022

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\$ 197.266.687,70

Valor patrimonial da cota:
R\$ 116,04

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

Rendimento por cota:
R\$ 0,24

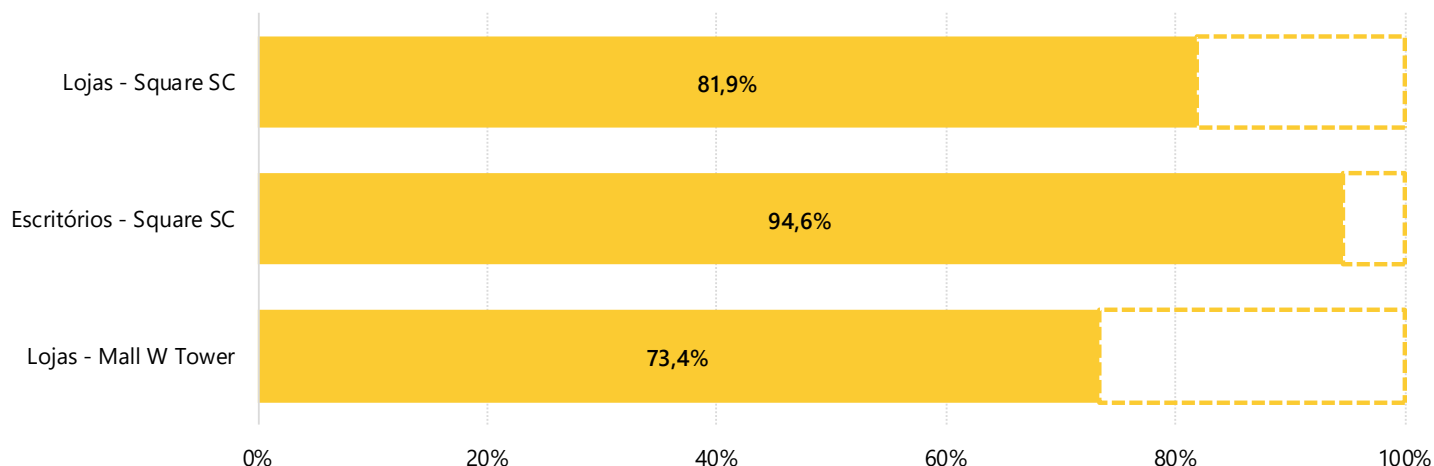
Área Bruta Locável:
22.462,77m²

Aplicações financeiras:
R\$ 22.743,54

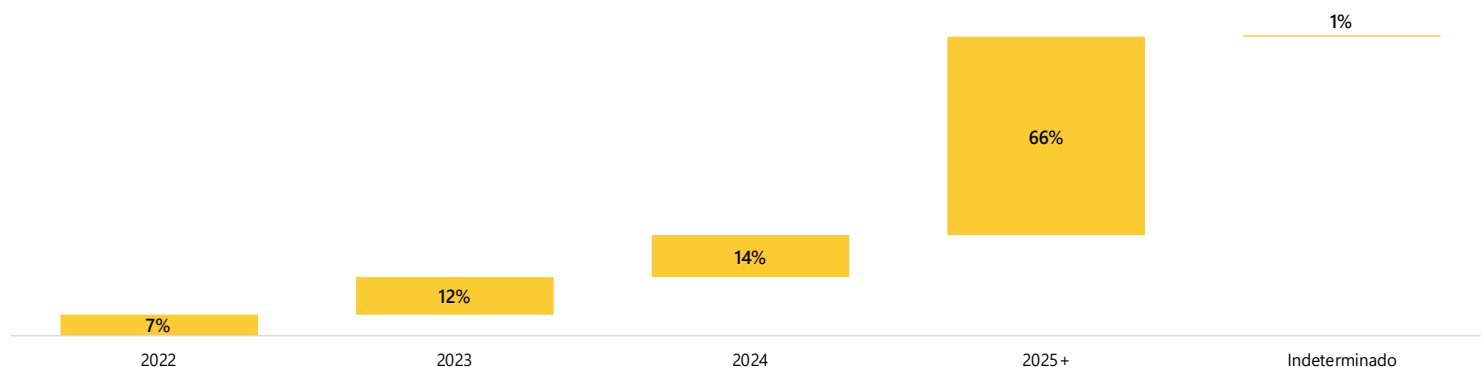
Taxa de administração:
3,6% da receita operacional bruta
(mín. R\$ 30.000,00 corrigidos pelo IPCA)

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês

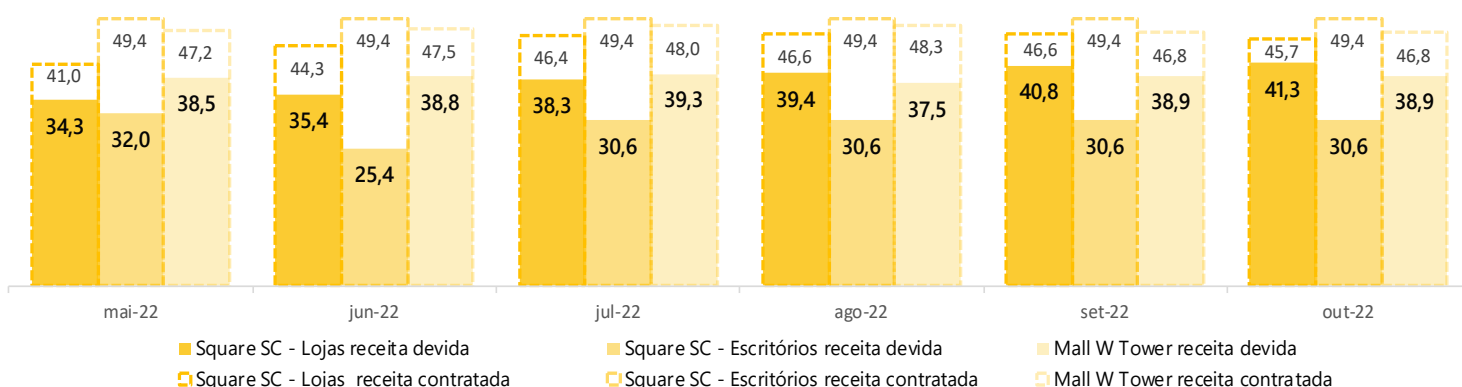


Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



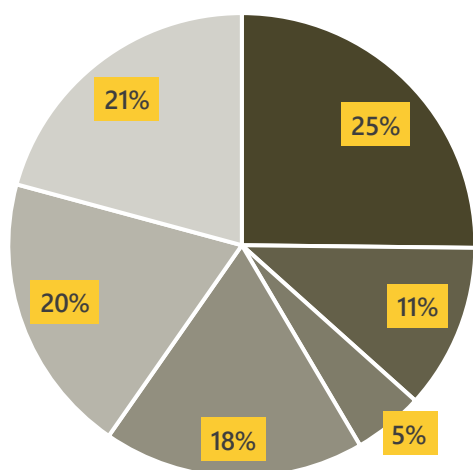
A redução do percentual de contratos com vencimento em 2022 se deu porque foram atualizados os prazos de vencimento dos contratos das lojas 1A e 4 do Square SC, os quais passaram a vigorar até set/2025 e abr/2026 respectivamente, e 17B do W Tower, cujo contrato passou a vigorar até jul/2025.

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



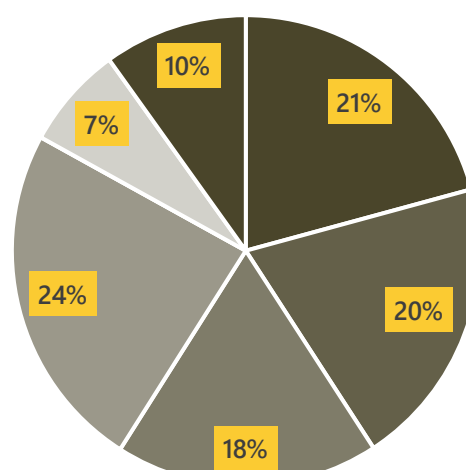
A receita devida por metro quadrado de ABL apresentada no gráfico considera a receita competência do mês e a ABL locada, incluindo carências. Aproximadamente 44,8% da ABL locada tem descontos negociados por tempo limitado e locatário em período de carência. A variação referente aos escritórios do Square SC no mês de junho foi pontual e ocorreu em função de compensação de desconto retroativo aplicado a menor nos meses anteriores para os conjuntos 225 a 252JA. A partir de julho passou a vigorar o desconto correto para os referidos conjuntos, o que justifica a variação referente aos escritórios do Square SC em julho, comparativamente a maio. A variação da receita devida do W Tower entre agosto e setembro ocorreu porque a loja 18/19 teve isenção da locação no mês de agosto, devido à necessidade de reparos no sistema de exaustão, por motivos não causados pelo locatário. E a variação na receita devida do Square SC no mesmo período se deu porque em setembro iniciou o pagamento de locações diferidas, decorrentes de negociações realizadas com a loja 5B referente às locações de junho a agosto.

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



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

SC Square

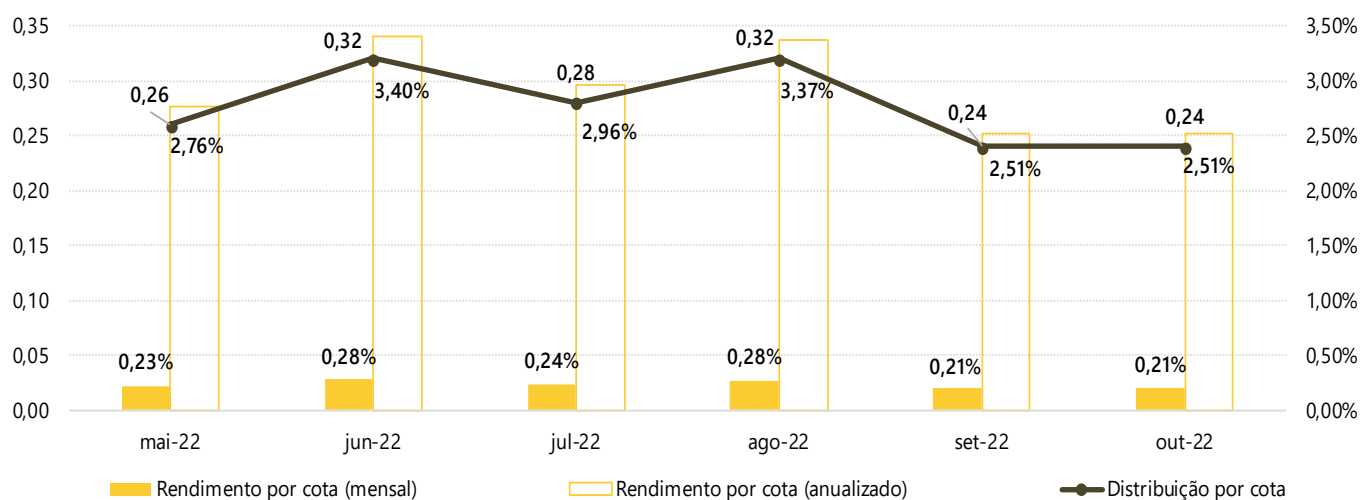


- Conveniência
- Academia
- Moda
- Outros
- Saúde
- Restaurante
- Turismo

Mall W Tower

RENDIMENTO POR COTA

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



Conforme aprovado em assembleia, desde janeiro de 2022 o resultado disponível passou a ser utilizado para a recompra dos recebíveis do CRI, tendo em vista que o custo financeiro do CRI é superior ao índice de atualização monetária dos recebíveis. Também acordado em assembleia, considerando que haverá recebíveis de venda suficientes para recompra da do saldo do CRI até dez/22, a partir de outubro se passou a reter apenas parte do resultado disponível para a recompra do CRI, sendo o saldo distribuído. Portanto, a partir de setembro, foi incluída a rubrica "quitação de recebíveis" no demonstrativo de resultados, cujo valor é subtraído do valor a distribuir, o que justifica a redução no valor de distribuição apurado em setembro e outubro. Destaca-se que em outubro, o valor discriminado como quitação de recebíveis foi utilizado para recompra do saldo dos recebíveis, encerrando assim a operação com a securitizadora Casa de Pedra.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22
Receita Operacional	646.990	713.654	724.523	734.130	733.955	1.627.285
Receitas de locação ¹ e vendas	646.691	713.551	724.143	733.913	732.872	1.626.966
Square SC - Lojas	412.728	463.446	505.991	466.977	479.859	501.787
Square SC - Escritórios	83.708	83.708	66.597	87.665	87.725	80.286
Mall W Tower	91.908	96.673	97.413	97.413	87.931	92.832
Estacionamento – Square SC	58.347	69.724	54.142	81.858	77.356	80.579
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	-	-	-	-	501.753
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	598.247
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	(228.518)
Outras receitas	299	103	380	216	1.083	319
Receitas financeiras	299	103	380	309	244	237
Juros/Multas sobre aluguéis	-	-	-	(93)	839	82
Despesas	(217.664)	(160.508)	(253.789)	(180.189)	(335.800)	(1.222.552)
Despesas operacionais	(172.562)	(115.405)	(206.642)	(133.062)	(288.673)	(1.175.444)
Despesas condominiais e reembolsos	(28.091)	(38.262)	(38.589)	(41.877)	(51.892)	(43.915)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(29.059)	(18.014)	(24.658)	(33.025)	(14.876)	(18.465)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	(96.812)	(1.000.000)
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(2.137)	2.141	3.375	(2.117)	(2.024)	(1.582)
Contas gerais	(931)	(1.314)	(152)	(468)	(152)	(2.679)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	(33.542)	(2.884)	-	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(3.770)	(5.116)	(90.146)	(2.245)	(54.114)	(5.549)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	-	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)
Taxa de administração de aluguéis (CFL)	(32.536)	(35.810)	(36.120)	(36.371)	(36.652)	(37.774)
Manutenção e obras de melhoria	(40.471)	(270)	(1.145)	(3.260)	(25.950)	(5.779)
Outros serviços de terceiros	(2.026)	(13.676)	(17.007)	(11.500)	(4.000)	(57.500)
Despesas administrativas	(45.103)	(45.103)	(47.147)	(47.127)	(47.127)	(47.107)
Taxa de administração (BR Capital)	(17.312)	(17.312)	(17.312)	(17.312)	(15.581)	(15.581)
Taxa de escrituração	(4.026)	(4.026)	(6.050)	(6.050)	(6.050)	(6.050)
Contabilidade	(6.453)	(6.453)	(6.453)	(6.453)	(6.453)	(6.453)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(17.312)	(17.312)	(17.332)	(17.312)	(19.043)	(19.023)
Resultado Operacional	429.325	553.146	470.734	553.941	398.154	404.733
Resultado Distribuído por cota no mês	0,26	0,32	0,28	0,32	0,24	0,24

Composição de "outros serviços de terceiros": (i) R\$ 50.000,00 - intermediação imobiliária da venda da loja 301JB do Square SC e; (ii) R\$ 500,00 - elaboração dos relatórios gerenciais. A compensação do fluxo de caixa acumulado foi aplicada para que a distribuição no semestre esteja entre 95% e 100%, tendo em vista que, a distribuição acumulada até setembro, estava superando 100% do resultado acumulado. Tal compensação deverá ser aplicada também no próximo mês, de forma que a distribuição não ultrapasse 100% do resultado acumulado.

EFICÁCIA FINANCEIRA

Square SC	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Lojas	77,30%	88,08%
Escritório	59,25%	95,57%
Estacionamento rotativo	67,15%	67,15%
Mall W Tower		
Lojas	63,71%	75,98%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total do Fundo	71,93%	84,98%

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.

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

PORTFÓLIO



SQUARE SC

Área bruta locável de lojas

16.468 m²

Número de lojas

29

Área bruta locável de escritórios corporativos

2.769,80 m²


MALL W TOWER

Área bruta locável
Número de lojas

3.224,97 m²
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
OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária

Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos