

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 14 o fundo distribuiu R\$ 0,24 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de novembro 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. Parte dessa compensação havia sido aplicada em outubro e a diferença foi aplicada neste mês, 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.

Em novembro ocorreram os distratos dos depósitos 5C 5 e 5C 6, e também das lojas 16B e 22. No entanto, há um trabalho proativo do administrador no sentido de prospectar novos locatários.

A receita total de locação apresentou redução de 2,6% como reflexo dos seguintes fatores: (i) desconto concedido à loja 18A devido aos serviços realizados para a troca do GPL; (ii) postergação do pagamento da loja 29B e; (iii) redução na receita do estacionamento. No entanto, neste mês houve a contribuição do resultado de vendas de unidades nas receitas totais.

Cabe evidenciar que do total da receita de vendas, é deduzido o custo da unidade e apenas o resultado é contabilizado nas receitas totais para fins do cálculo da distribuição de dividendos.

As despesas operacionais apresentaram redução de 29,4%, uma vez que que neste mês não ocorreram despesas significativas com manutenções e os custos com intermediação foram inferiores comparativamente a outubro.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de novembro 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\$ 197.298.203,83

Valor patrimonial da cota:
R\$ 116,06

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

Rendimento por cota:
R\$ 0,24

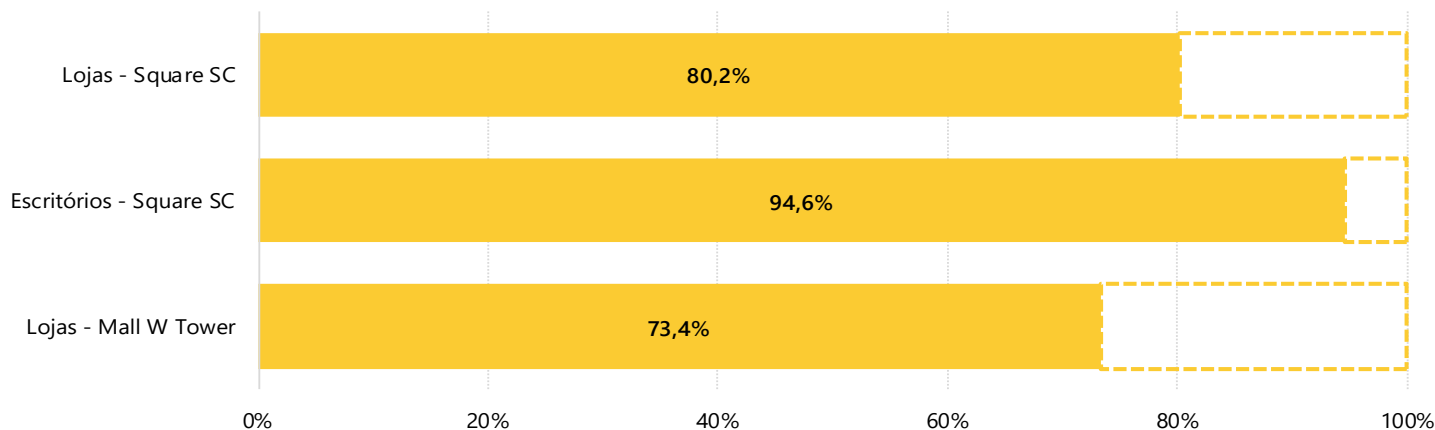
Área Bruta Locável:
22.462,77m²

Aplicações financeiras:
R\$ 22.976,33

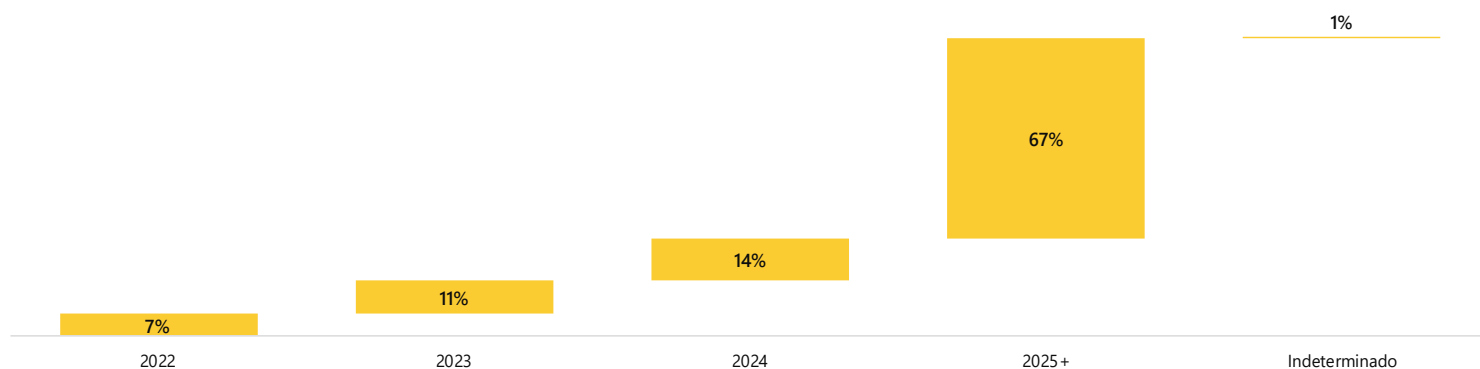
Taxa de administração:
3,6% da receita operacional bruta
(mín. R\$ 30.000,00 corrigidos pelo IPCA)

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês

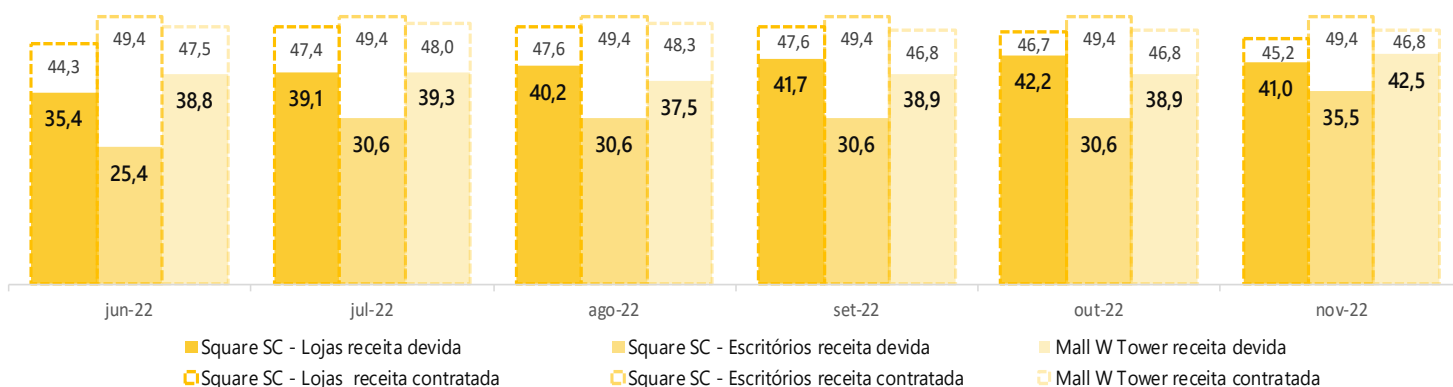


Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



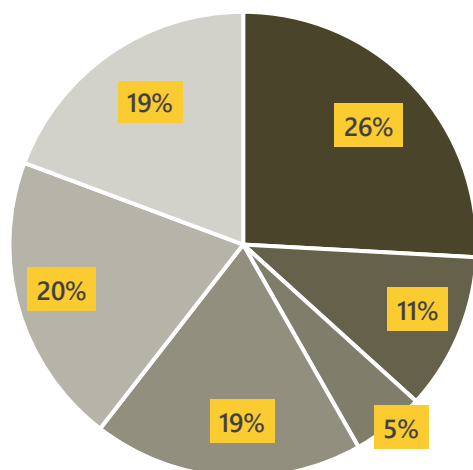
A redução do percentual de contratos com vencimento em 2022 se deu porque foram atualizados os prazos de vencimento dos contratos das lojas 1A e 4 do Square SC, os quais passaram a vigorar até set/2025 e abr/2026 respectivamente, e 17B do W Tower, cujo contrato passou a vigorar até jul/2025.

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



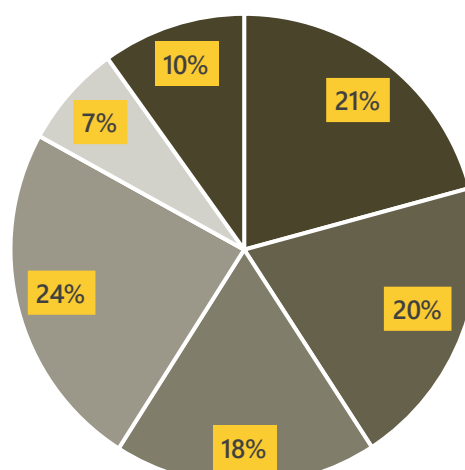
A receita devida por metro quadrado de ABL apresentada no gráfico considera a receita competência do mês e a ABL locada, incluindo carências. Aproximadamente 44,8% da ABL locada tem descontos negociados por tempo limitado e locatário em período de carência. A variação referente aos escritórios do Square 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. 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.

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



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

SC Square

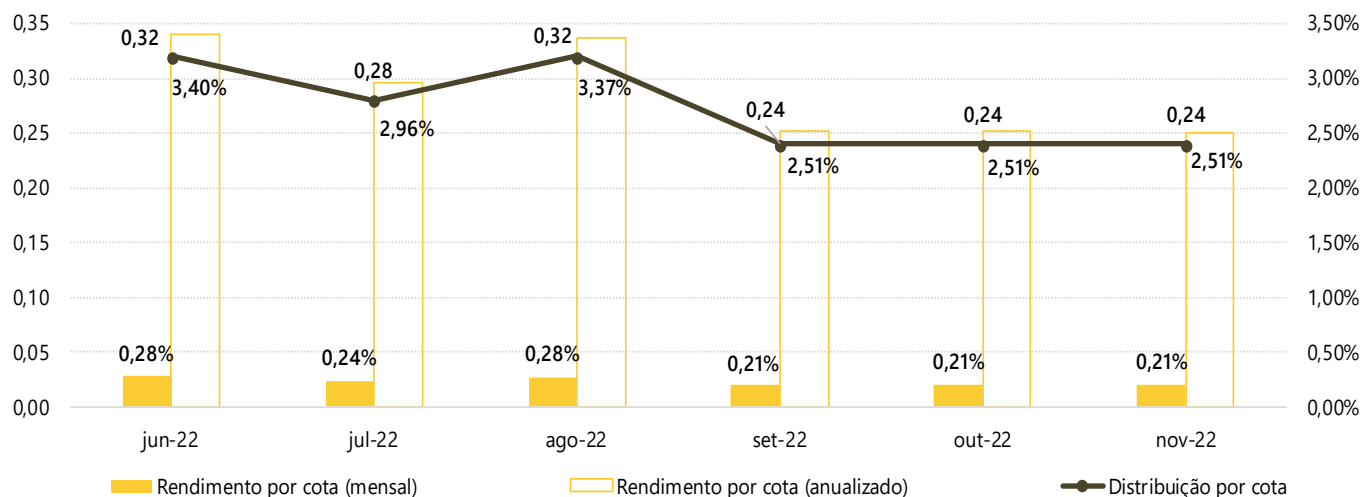


- Conveniência
- Saúde
- Academia
- Restaurante
- Moda
- Turismo
- Outros

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 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 a partir de setembro. 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

	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22
Receita Operacional	713.654	724.523	734.130	733.955	1.627.285	579.015
Receitas de locação ¹ e vendas	713.551	724.143	733.913	732.872	1.626.966	578.782
Square SC - Lojas	463.446	505.991	466.977	479.859	501.787	485.805
Square SC - Escritórios	83.708	66.597	87.665	87.725	80.286	80.286
Mall W Tower	96.673	97.413	97.413	87.931	92.832	92.832
Estacionamento – Square SC	69.724	54.142	81.858	77.356	80.579	76.425
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	-	-	-	501.753	51.452
Receita de venda de imóveis (custo)					598.247	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado					(228.518)	(208.018)
Outras receitas	103	380	216	1.083	319	233
Receitas financeiras	103	380	309	244	237	233
Juros/Multas sobre aluguéis	-	-	(93)	839	82	-
Despesas	(160.508)	(253.789)	(180.189)	(335.800)	(1.222.552)	(171.460)
Despesas operacionais	(115.405)	(206.642)	(133.062)	(288.673)	(1.175.444)	(123.800)
Despesas condominiais e reembolsos	(38.262)	(38.589)	(41.877)	(51.892)	(43.915)	(42.679)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(18.014)	(24.658)	(33.025)	(14.876)	(18.465)	(20.992)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	(96.812)	(1.000.000)	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	2.141	3.375	(2.117)	(2.024)	(1.582)	(1.473)
Contas gerais	(1.314)	(152)	(468)	(152)	(2.679)	(172)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	(2.884)	-	-	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(5.116)	(90.146)	(2.245)	(54.114)	(5.549)	(2.691)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)
Taxa de administração de aluguéis (CFL)	(35.810)	(36.120)	(36.371)	(36.652)	(37.774)	(36.827)
Manutenção e obras de melhoria	(270)	(1.145)	(3.260)	(25.950)	(5.779)	(2.336)
Outros serviços de terceiros	(13.676)	(17.007)	(11.500)	(4.000)	(57.500)	(14.429)
Despesas administrativas	(45.103)	(47.147)	(47.127)	(47.127)	(47.107)	(47.660)
Taxa de administração (BR Capital)	(17.312)	(17.312)	(17.312)	(15.581)	(15.581)	(15.581)
Taxa de escrituração	(4.026)	(6.050)	(6.050)	(6.050)	(6.050)	(6.050)
Contabilidade	(6.453)	(6.453)	(6.453)	(6.453)	(6.453)	(6.986)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(17.312)	(17.332)	(17.312)	(19.043)	(19.023)	(19.043)
Resultado Operacional	553.146	470.734	553.941	398.154	404.733	407.555
Resultado Distribuído por cota no mês	0,32	0,28	0,32	0,24	0,24	0,24

Composição de "outros serviços de terceiros": (i) R\$ 9.000,00 - Intermediação de locação da loja nº 06 do SC401. e; (ii) R\$ 4.350,00 - laudo de avaliação; (iii) R\$ 500,00 - elaboração dos relatórios gerenciais; (iv) R\$ 329,72 custas com ata notarial referente unidade 301 JB; (v) R\$ 249,20 serviço de dedetização nos depósitos 05C e 16C do SC401. 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.

EFICÁCIA FINANCEIRA

Square SC	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Lojas	73,63%	83,89%
Escritório	59,25%	95,57%
Estacionamento rotativo	63,69%	64,21%
Mall W Tower		
Lojas	62,31%	74,31%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total do Fundo	69,09%	81,92%

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

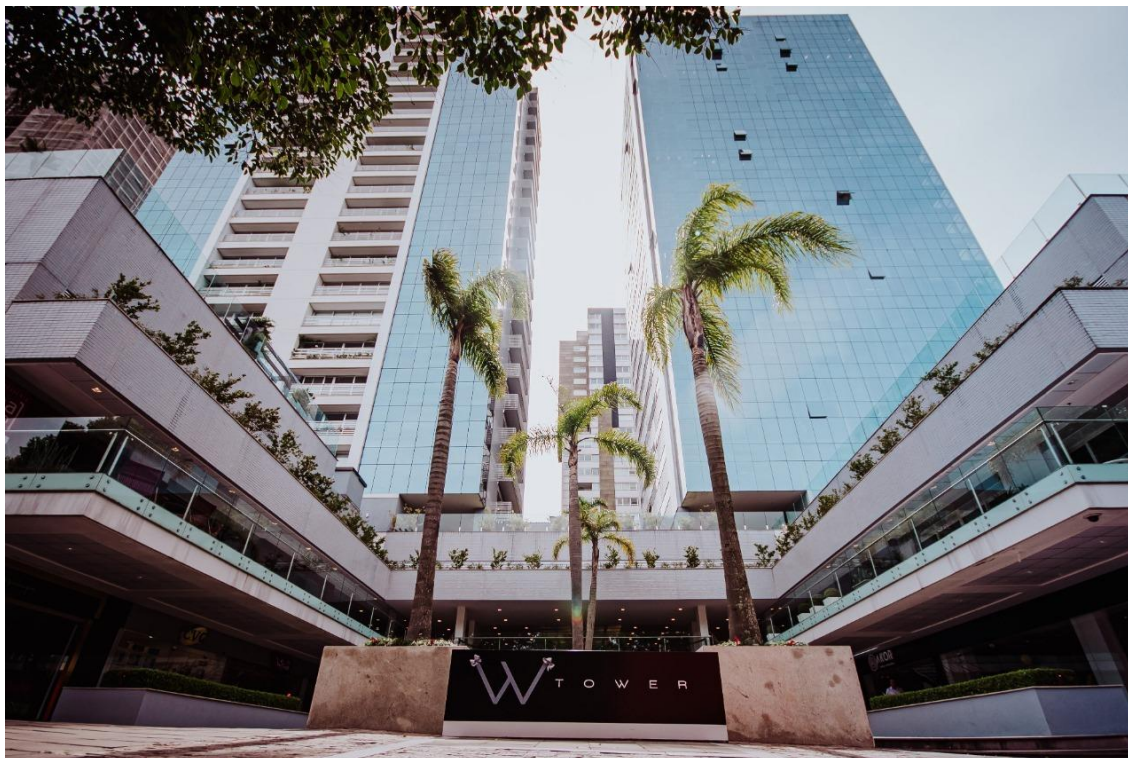
16.468 m²

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