

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\$ 0,38 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de fevereiro de 2023. Tal distribuição foi 11,76% superior à distribuição do mês de janeiro.

A receita de locação apresentou variação positiva de 8,60%, impactada pelos seguintes fatores: (i) recebimento do locatício retroativo referente ao mês de janeiro da loja 28A do SC401 (academia); (ii) reajustes aplicados em janeiro/23; (iii) recebimento das parcelas decorrentes do distrato da loja 22 do SC401; (iv) pagamento cumulativo de três parcelas do acordo da loja 1B; (v) receita de locação transitória do espaço da loja 33, localizada no subsolo; (vi) crescimento de 3,76% na receita do estacionamento em relação ao mês anterior. A receita total, incluindo outras receitas, teve a contribuição do saldo do fundo de reserva da Casa de Pedra, cujo valor foi reembolsado ao fundo após a liquidação da operação do CRI. Houve ainda a contribuição de recebíveis de venda, resultante também do encerramento do CRI.

As despesas operacionais tiveram elevação de 31,75% devido aos custos de IPTU de áreas não ocupadas, que incorrem nos primeiros meses do ano. Tais despesas são pagas analisando a melhor condição de parcelamento "versus" desconto oferecidos pelo município.

Neste mês houve a desocupação da loja 8 do SC 401. O administrador do fundo está atuando conjuntamente com a empresa que faz a gestão das locações para a prospecção de potenciais locatários.

Em fevereiro foi aplicado o reajuste monetário anual dos contratos da loja 17A, dos conjuntos 225 a 252 JA e dos conjuntos 325 a 336 e 338 JA, todos do Square SC. Para a loja 22 do W Tower, o aluguel variável passou de 4,5% para 6,0%, alcançando o percentual máximo do escalonamento contratual previsto.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 28 de fevereiro 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\$ 195.826.719,93

Valor patrimonial da cota:
R\$ 115,22

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

Rendimento por cota:
R\$ 0,38

Área Bruta Locável:
22.462,77m²

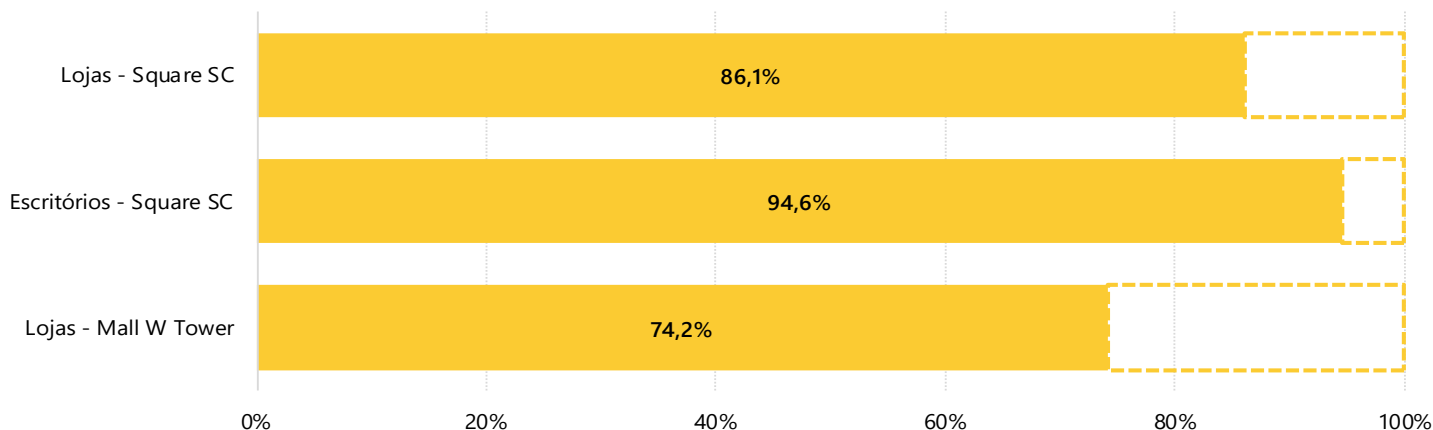
Recursos em Bancos:
R\$ 1.856.059,24*

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

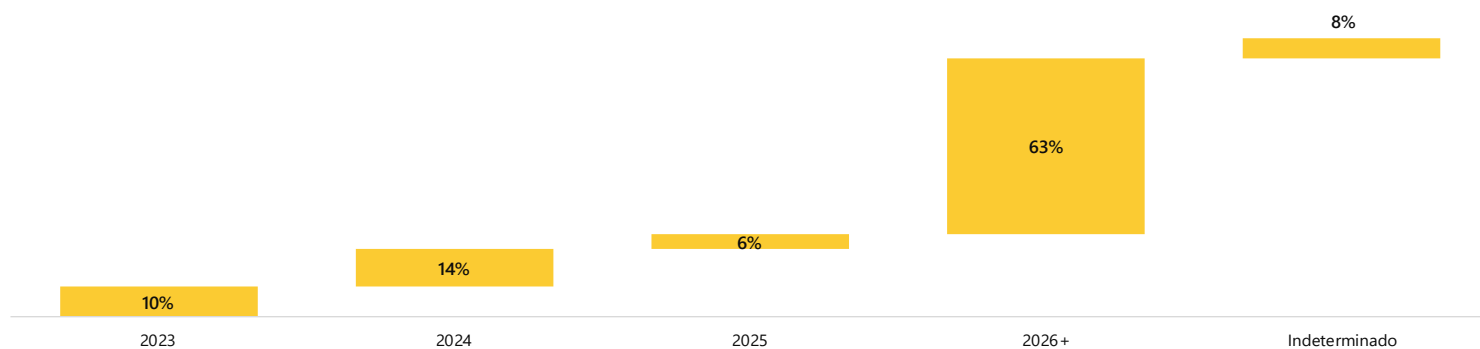
* total de recursos em bancos, incluindo aplicações e contas.

INDICADORES OPERACIONAIS

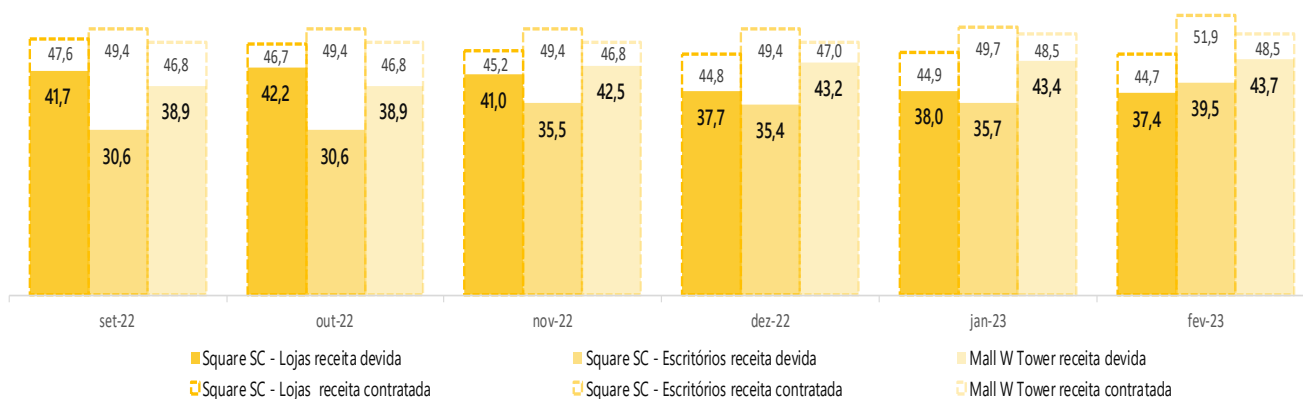
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



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

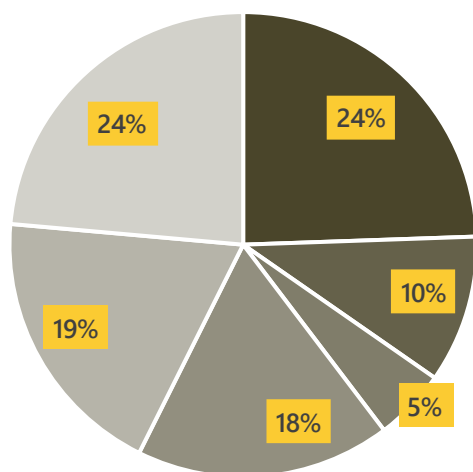


Receita de locação por metro quadrado de ABL locada (em R\$/m², últimos 6 meses)



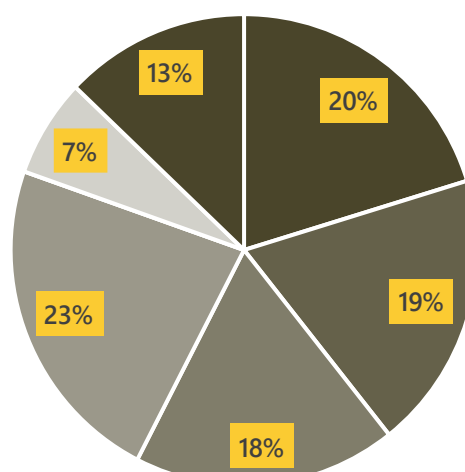
A variação da receita dos escritórios do Square SC em novembro se deve ao término do período de carência dos conjuntos 347 e 348 JB e a variação do W Tower no mesmo período ocorreu pelo término da carência da loja 2B. A variação da receita do W Tower em dezembro é decorrente do reajuste do contrato da 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.

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



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

SC Square

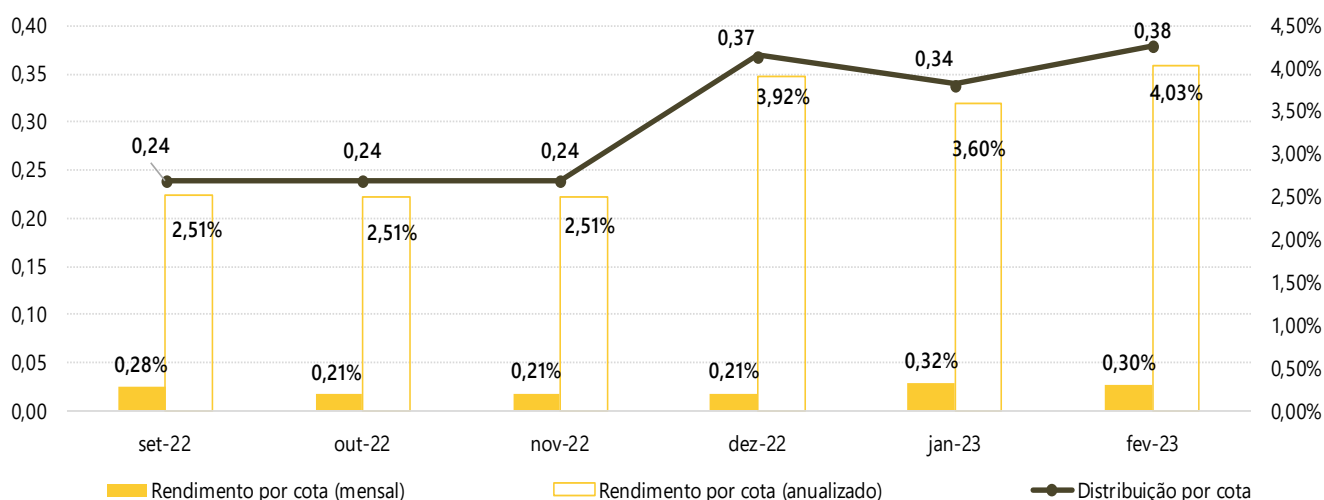


- Conveniência
- Academia
- Moda
- Outros
- Saúde
- Restaurante
- Turismo

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 era superior ao índice de atualização monetária dos recebíveis. Também acordado em assembleia, considerando que haveria 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 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

	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23
Receita Operacional	733.955	1.627.285	579.015	809.899	735.337	848.733
Receitas de locação ¹	732.872	755.484	735.348	802.402	722.857	785.037
Square SC - Lojas	479.859	501.787	485.805	552.231	466.341	512.761
Square SC - Escritórios	87.725	80.286	80.286	80.286	92.799	93.539
Mall W Tower	87.931	92.832	92.832	92.832	87.696	99.857
Estacionamento – Square SC	77.356	80.579	76.425	77.053	76.021	78.880
Receitas de vendas		1.100.000	51.452	-	-	2.151
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	501.753	51.452	-	-	2.151
Receita de venda de imóveis (custo)		598.247	-	-	-	-
Outras receitas	1.083	319	233	7.497	12.480	61.544
Receitas financeiras	244	237	233	46	12.544	13.104
Juros/Multas sobre aluguéis	839	82	-	7.451	-	-
IRF sobre receitas financeiras	-	-	-	-	(64)	-
Outras receitas	-	-	-	-	-	48.441 ²
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	(228.518)	(208.018)	-	-	-
Despesas	(335.800)	(1.222.552)	(171.460)	(169.571)	(164.601)	(192.637)
Despesas operacionais	(288.673)	(1.175.444)	(123.800)	(121.981)	(110.095)	(145.048)
Despesas condominiais e reembolsos	(51.892)	(43.915)	(42.679)	(43.340)	(37.643)	(35.905)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(14.876)	(18.465)	(20.992)	(14.110)	(13.807)	(31.790)
Quitação de Recebíveis	(96.812)	(1.000.000)	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(2.024)	(1.582)	(1.473)	(1.764)	(3.784)	(6.291)
Contas gerais	(152)	(2.679)	(172)	(177)	(197)	(260)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(54.114)	(5.549)	(2.691)	(1.364)	(2.756)	(3.557)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(36.652)	(37.774)	(36.827)	(40.439)	(36.447)	(39.551)
Manutenção e obras de melhoria	(25.950)	(5.779)	(2.336)	(608)	-	-
Outros serviços de terceiros	(4.000)	(57.500)	(14.429)	(17.980)	(13.261)	(25.496)
Despesas administrativas	(47.127)	(47.107)	(47.660)	(47.590)	(54.506)	(47.590)
Taxa de administração (BR Capital)	(15.581)	(15.581)	(15.581)	(15.581)	(15.581)	(15.581)
Taxa de escrituração	(6.050)	(6.050)	(6.050)	(6.050)	(6.050)	(6.050)
Contabilidade	(6.453)	(6.453)	(6.986)	(6.916)	(13.832)	(6.916)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(19.043)	(19.023)	(19.043)	(19.043)	(19.043)	(19.043)
Resultado Operacional	398.154	404.733	407.555	640.328	570.736	656.095
Resultado Distribuído por cota no mês	0,24	0,24	0,24	0,37	0,34	0,38

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\$ 3.116 – sistema de gestão de locação; (v) R\$ 10.150 – avaliação dos ativos; (vi) R\$ 1.450 – adesivo do SC Square em loja vaga. A compensação do fluxo de caixa acumulado foi aplicada nos meses de out/22 e nov/22 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.

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

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

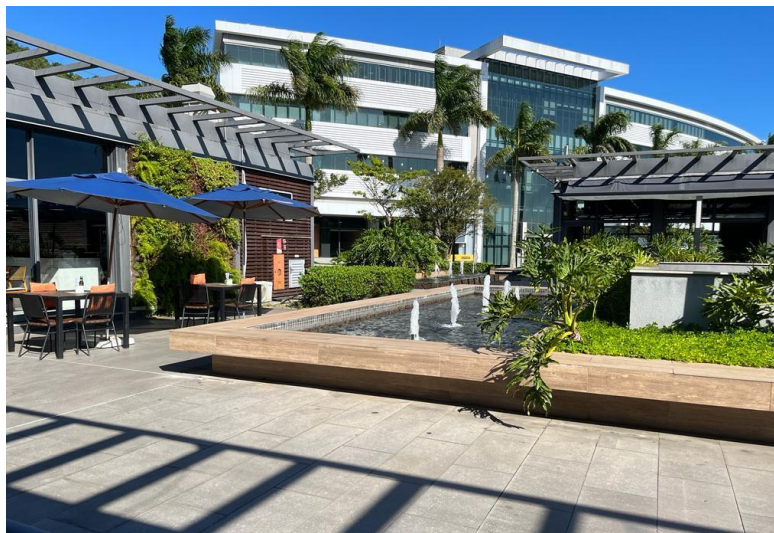
EFICÁCIA FINANCEIRA

Square SC	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Lojas	70,46%	88,62%
Escritório	65,36%	95,77%
Estacionamento rotativo	63,35%	58,26%
Mall W Tower		
Lojas	58,01%	76,85%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total do Fundo	67,24%	84,52%

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.

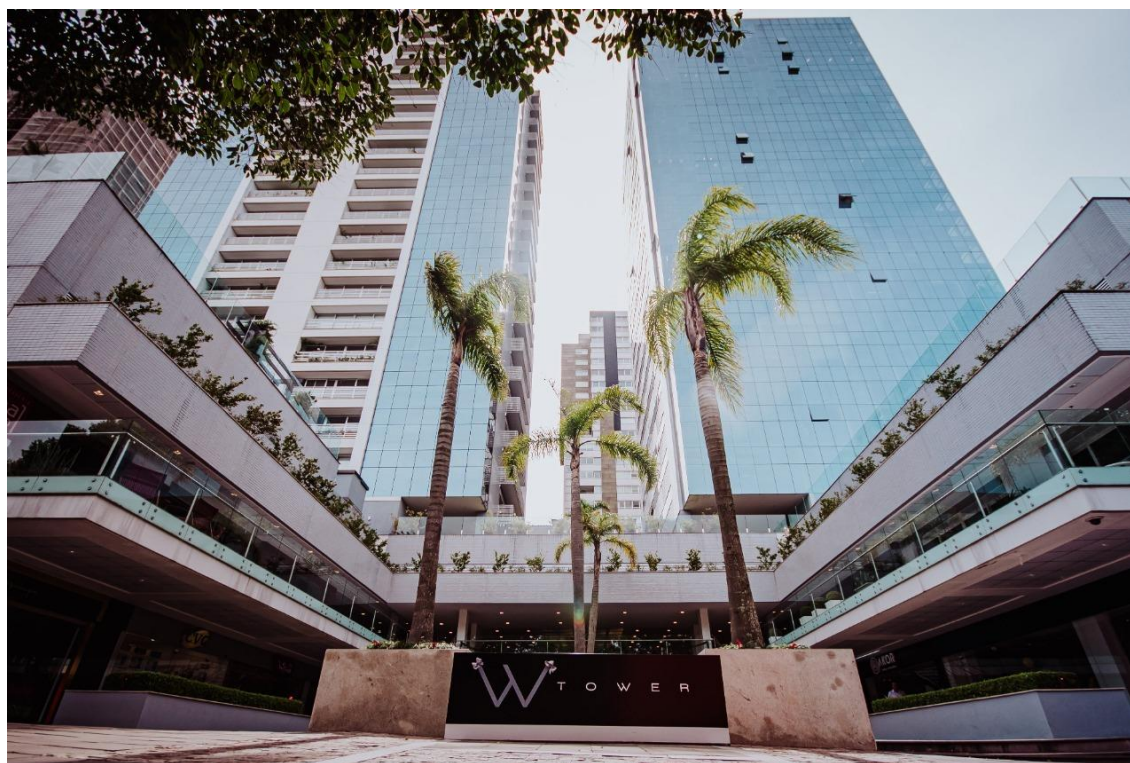
PORTFÓLIO





SQUARE SC

Área bruta locável de lojas	16.468 m ²
Número de lojas	29
Área bruta locável de escritórios corporativos	2.769,80 m ²



MALL W TOWER

Área bruta locável	3.224,97 m ²
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

OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

