

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 17 de setembro o fundo distribuiu R\$ 0,24 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e a reserva constituída no mês de setembro de 2022. O referido rendimento foi calculado já considerando uma reserva de recurso para recompra de recebíveis do CRI.

Foi decidido em assembleia que a partir desse mês o fundo reservará apenas parte do recurso disponível para recompra de recebíveis do CRI, tendo em vista que há recebíveis de venda previstos ainda dentro deste ano que possibilitarão a recompra do saldo total dos recebíveis do CRI.

A receita total de locação não apresentou variações significativas. Houve redução de 5,5% na receita do estacionamento, e redução de 9,7% na receita das lojas do W Tower, este último em virtude do encerramento das parcelas do distrato do locatário Onzzi e da isenção pontual do locatício das lojas 18/19, que precisou de reparos por motivos não causados pelo inquilino. No entanto, houve elevação na receita das lojas do Square SC, em virtude do pagamento das locações diferidas negociadas com a loja 5B e depósito 16C.

As despesas tiveram variação para maior em decorrência de duas contas pontuais (i) despesa jurídica referente processo de reintegração de posse movido pelo fundo por falta de pagamento pelo comprador. O juiz deferiu a imissão na posse por parte do fundo, mediante o depósito em caução do valor determinado, sendo que o juiz acatou também o pedido do fundo de redução do valor do referido depósito em caução; e (ii) despesas com os reparos no sistema de exaustão da loja 18/19 e investimento na individualização das lojas 29B/29C.

Em setembro houve a renovação do contrato da loja 3 do W Tower, o qual passou a vigorar até setembro de 2025. Foi necessária a renegociação do valor da locação aplicando-se um desconto 4,7%. Tal negociação se justifica, objetivando manter a ocupação e evitar despesas geradas com a vacância e considerando ser um inquilino estratégico para o mix.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de setembro 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\$ 197.058.206,88

Valor patrimonial da cota:

R\$ 115,92

Valor de mercado da cota:

R\$ 162,56

Rendimento por cota:

R\$ 0,24

Área Bruta Locável:

22.462,77m²

Aplicações financeiras:

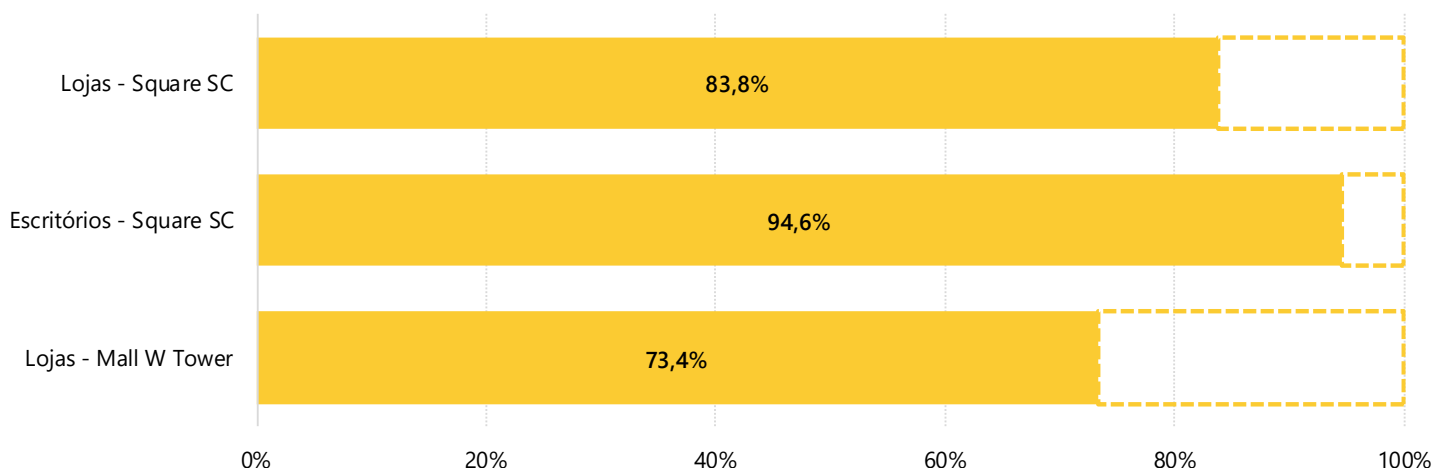
R\$ 22.506,61

Taxa de administração:

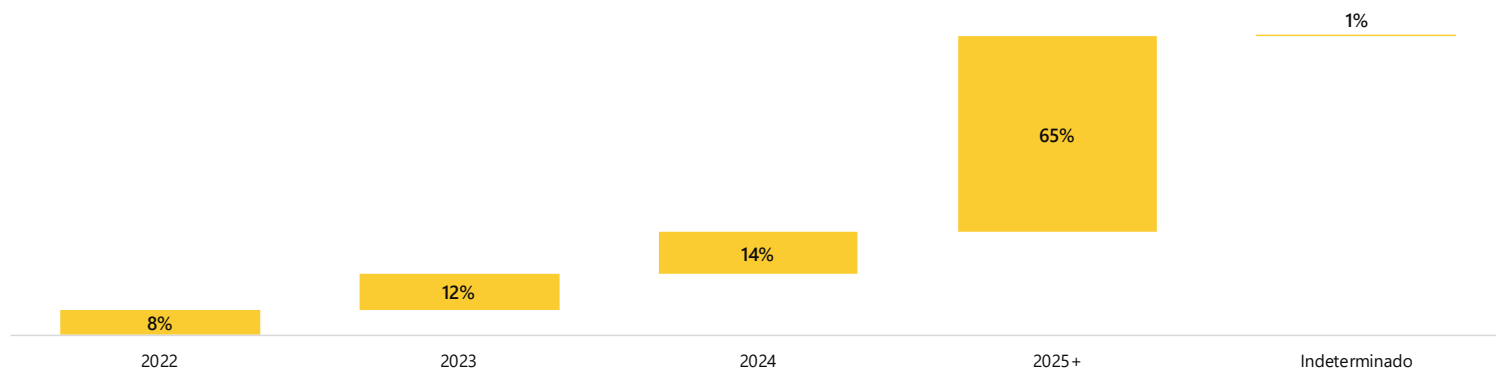
3,6% da receita operacional bruta (mín. R\$ 30.000,00 corrigidos pelo IPCA)

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês

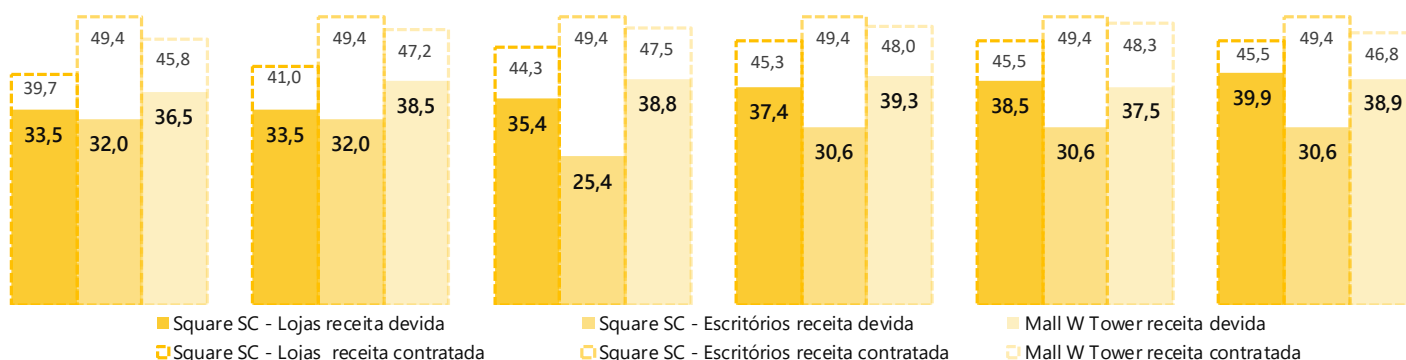


Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



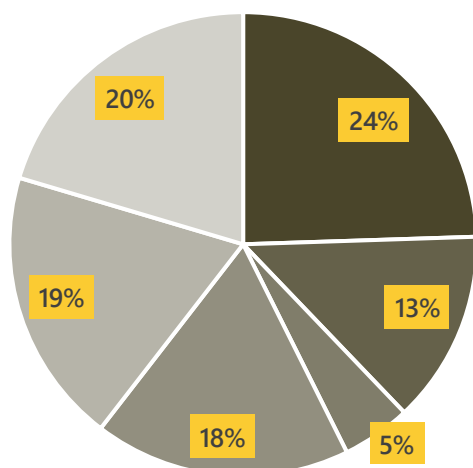
A redução do percentual de contratos com vencimento em 2022 se deu porque foram atualizados os prazos de vencimento dos contratos das lojas 1A e 4 do Square SC, os quais passaram a vigorar até set/2025 e abr/2026 respectivamente, e 17B do W Tower, cujo contrato passou a vigorar até jul/2025.

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



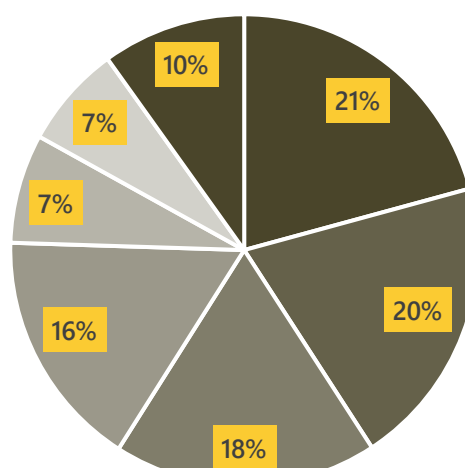
A receita devida por metro quadrado de ABL apresentada no gráfico considera a receita competência do mês e a ABL locada, incluindo carências. Aproximadamente 44,8% da ABL locada tem descontos negociados por tempo limitado e locatário em período de carência. A variação referente aos escritórios do Square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

SC Square

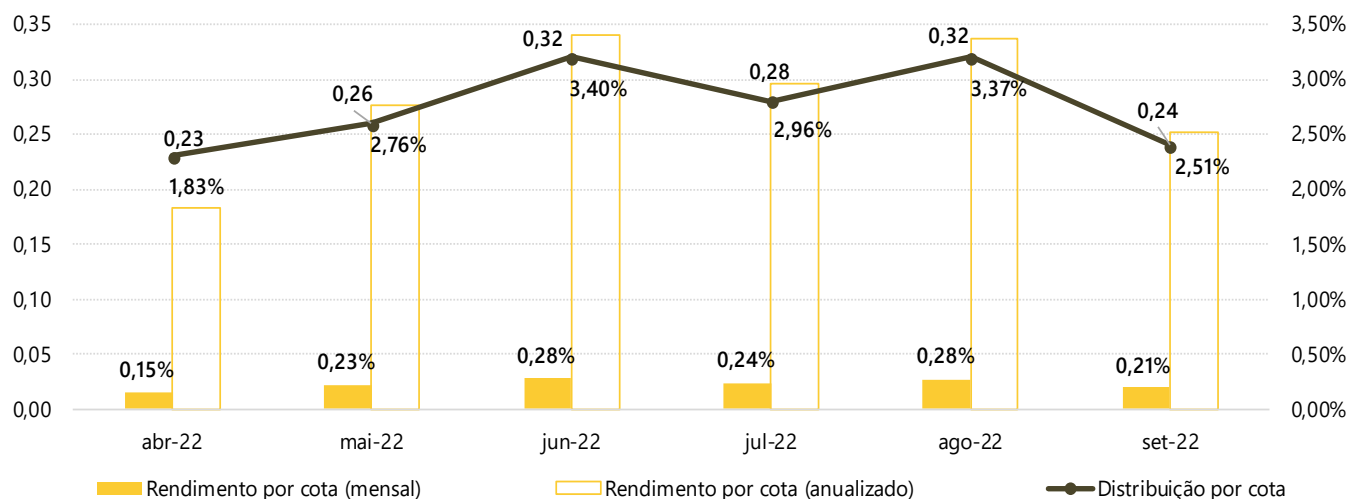


- Conveniência
- Academia
- Moda
- Outros
- Saúde
- Restaurante
- Turismo

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    superior ao   ndice de atualiza  o 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 "quita  o de recebíveis" no demonstrativo de resultados, cujo valor    subtraído do valor a distribuir, o que justifica a redu  o no valor de distribui  o apurado em setembro.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22
Receita Operacional	611.623	646.990	713.654	724.523	734.130	733.955
Receitas de locação ¹	611.320	646.691	713.551	724.143	733.913	732.872
Square SC - Lojas	391.111	412.728	463.446	505.991	466.977	479.859
Square SC - Escritórios	67.508	83.708	83.708	66.597	87.665	87.725
Mall W Tower	80.155	91.908	96.673	97.413	97.413	87.931
Estacionamento – Square SC	72.547	58.347	69.724	54.142	81.858	77.356
Outras receitas	302	299	103	380	216	1.083
Receita de venda de imóveis	-	-	-	-	-	-
Receitas financeiras	302	299	103	380	309	244
Juros/Multas sobre aluguéis	-	-	-	-	(93)	839
Despesas	(214.045)	(217.664)	(160.508)	(253.789)	(180.189)	(335.800)
Despesas operacionais	(168.749)	(172.562)	(115.405)	(206.642)	(133.062)	(288.673)
Despesas condominiais e reembolsos	(35.635)	(28.091)	(38.262)	(38.589)	(41.877)	(51.892)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(35.819)	(29.059)	(18.014)	(24.658)	(33.025)	(14.876)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	(96.812)
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(5.607)	(2.137)	2.141	3.375	(2.117)	(2.024)
Contas gerais	(3.520)	(931)	(1.314)	(152)	(468)	(152)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	(2.884)	(33.542)	(2.884)	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(6.577)	(3.770)	(5.116)	(90.146)	(2.245)	(54.114)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	-	-	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)
Taxa de administração de aluguéis (CFL)	(30.689)	(32.536)	(35.810)	(36.120)	(36.371)	(36.652)
Manutenção e obras de melhoria	(9.908)	(40.471)	(270)	(1.145)	(3.260)	(25.950)
Outros serviços de terceiros	(38.110)	(2.026)	(13.676)	(17.007)	(11.500)	(4.000)
Despesas administrativas	(45.296)	(45.103)	(45.103)	(47.147)	(47.127)	(47.127)
Taxa de administração (BR Capital)	(17.312)	(17.312)	(17.312)	(17.312)	(17.312)	(15.581)
Taxa de escrituração	(4.219)	(4.026)	(4.026)	(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)	(17.312)	(17.332)	(17.312)	(19.043)
Resultado Operacional	397.578	429.325	553.146	470.734	553.941	398.154
Resultado Distribuído por cota no mês	0,23	0,26	0,32	0,28	0,32	0,24

Composição das “despesas jurídicas”: (i) R\$ 52.599,46 se referem à pagamento de caução em um processo de reintegração de posse em favor do fundo. Se trata de um distrato por inadimplência do comprador. Porém, para que o fundo seja imitado na posse, foi necessário depositar em juízo a parte adimplida pelo comprador; e (ii) R\$ 1.515,00 se referem à honorários advocatícios.

Composição de “outros serviços de terceiros”: (i) R\$ 3.500,00 se referem à intermediação imobiliária da locação da loja 8 do Square SC e; (ii) R\$ 500,00 se referem à elaboração dos relatórios gerenciais.

EFICÁCIA FINANCEIRA

Square SC	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Lojas	72,67%	88,29%
Escritório	64,74%	95,57%
Estacionamento rotativo	64,46%	67,15%
Mall W Tower		
Lojas	60,35%	75,98%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total do Fundo	69,04%	85,14%

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

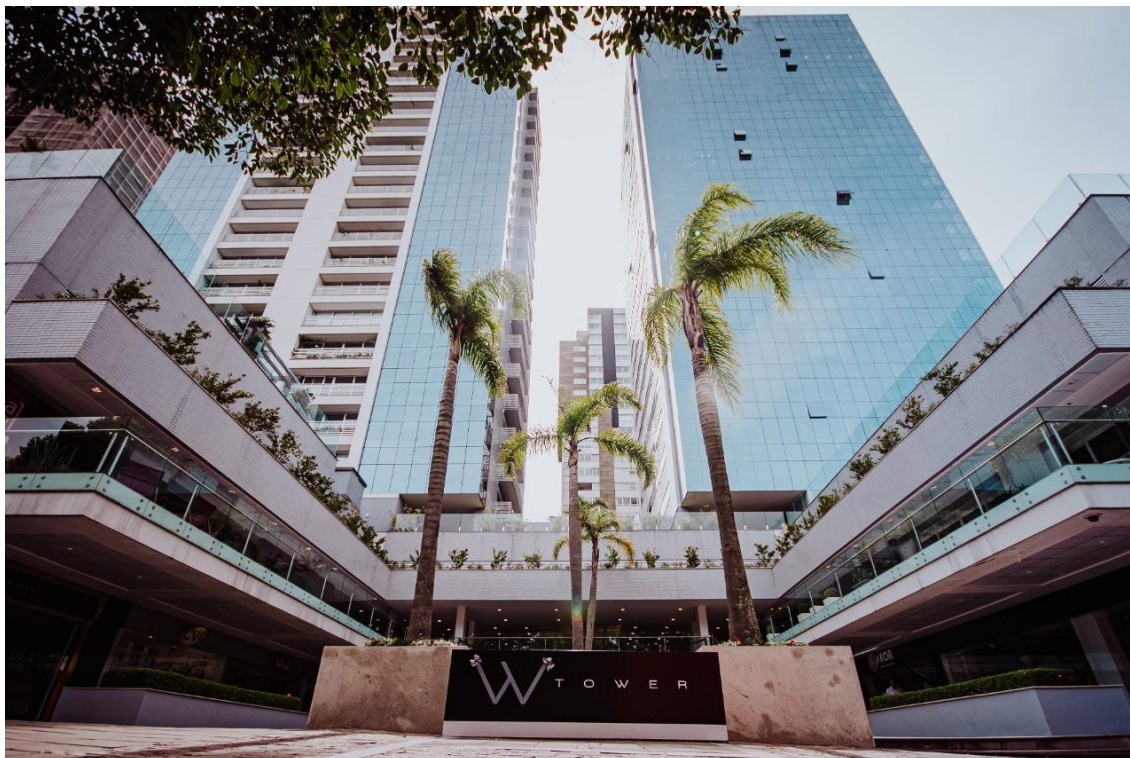
16.468 m²

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