

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 13 o fundo distribuiu R\$ 0,37 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de dezembro de 2022. Tal distribuição apresentou uma elevação de R\$0,09 comparativamente à média da distribuição no período de abril a setembro/22. Para fins de comparação, não foram incluídos os meses de outubro e novembro, cujos meses foram atípicos pela aplicação do desconto de compensação, para que a distribuição não fosse superior ao resultado apurado no semestre.

A elevação na distribuição relativa a dezembro ocorreu pela associação dos seguintes fatores: (i) pagamento retroativo dos aluguéis competências set/22 e out/22 com a respectiva multa e regularização do pagamento da competência de nov/22 da loja 29B do Square SC; (ii) redução de 1,10% nas despesas, considerando que em dezembro não incorreram despesas com manutenções.

Em dezembro foi locada a loja 29C, com 1.000m², cujo contrato terá vigência por 120 meses. Com essa contratação as lojas do Square SC atingem 86,8% de ocupação. Há também tratativas em fase final para locação das lojas 15 e 16A, e da loja 22.

O locatário Bellacatarina, tradicional loja de móveis e design, passou por uma remodelagem e irá inaugurar a nova marca, denominada FIGO, no Square SC. Tal movimentação contribui com a visibilidade do empreendimento.

Com a liquidação das obrigações do CRI, ocorrida em out/2022, a distribuição de dividendos desde então tem correspondido à totalidade do resultado operacional disponível, o que deve se manter adiante.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de dezembro 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\$ 196.188.394,93

Valor patrimonial da cota:

R\$ 115,41

Valor de mercado da cota:

R\$ 162,56

Rendimento por cota:

R\$ 0,37

Área Bruta Locável:

22.462,77m²

Recursos em Bancos:

R\$ 1.749.833,75*

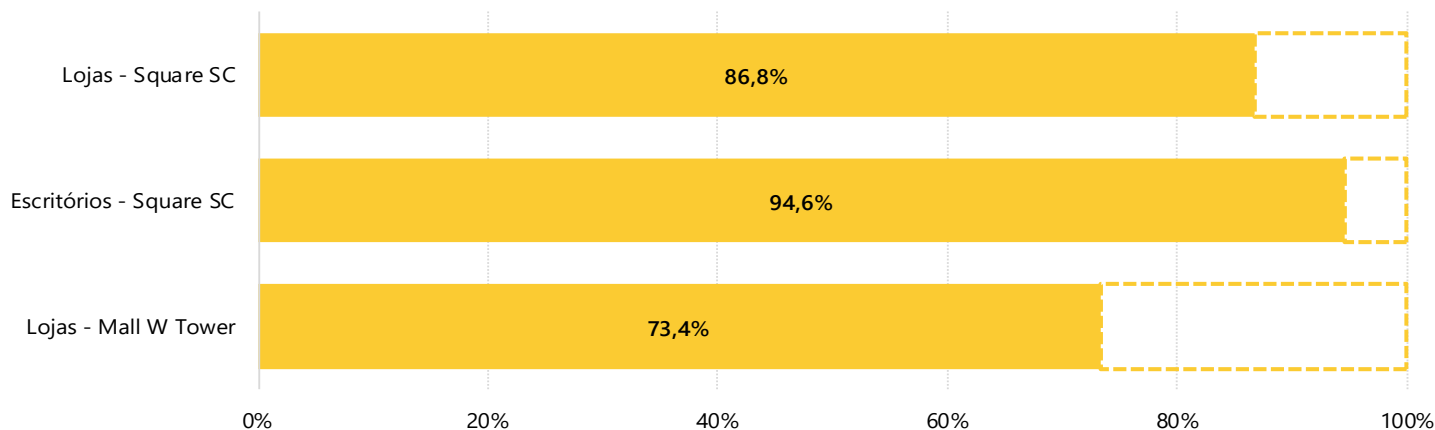
Taxa de administração:

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

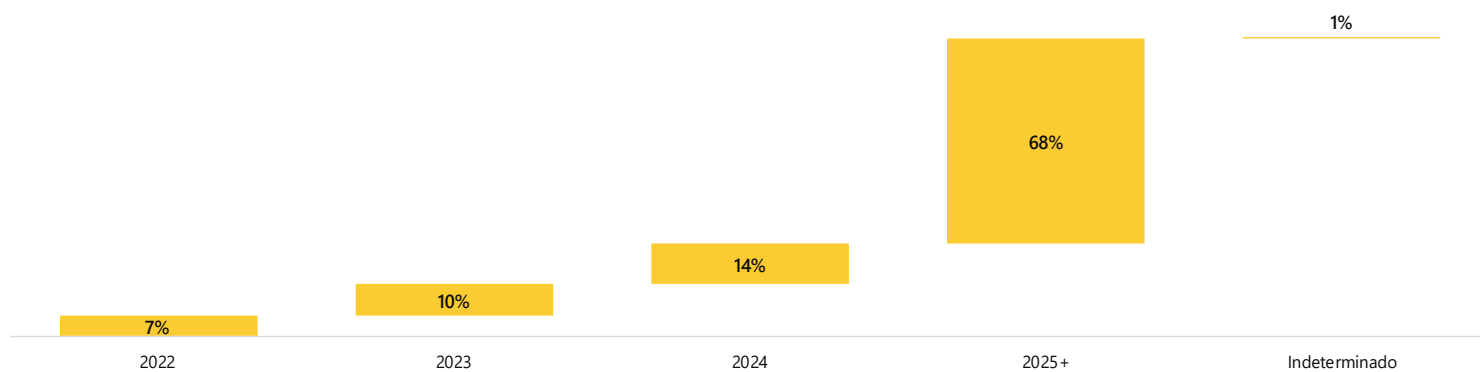
* A partir de dezembro/22 passamos a indicar o total de recursos em bancos, incluindo aplicações e contas.

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês

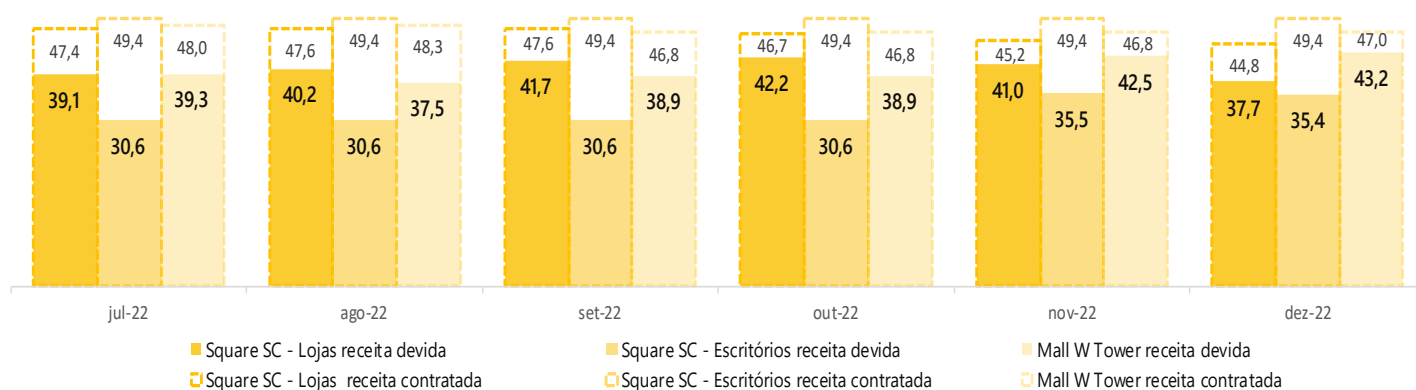


Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



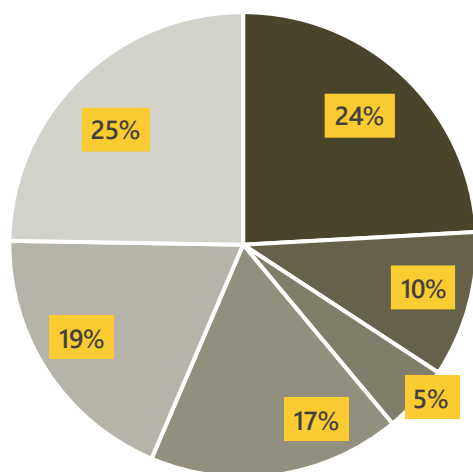
A elevação do percentual de contratos com vencimento a partir de 2025 se deve à locação da loja 29C.

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



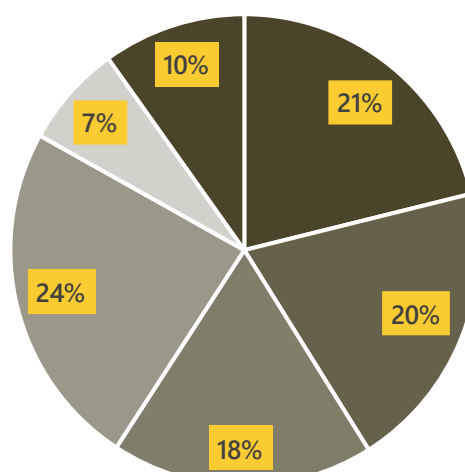
A receita devida por metro quadrado de ABL apresentada no gráfico considera a receita competência do mês e a ABL locada, incluindo carências. A variação da receita devida do W Tower entre agosto e setembro ocorreu porque a loja 18/19 teve isenção da locação no mês de agosto, devido à necessidade de reparos 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. 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.

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



- Móveis
- Tecnologia
- Pet Shop
- Alimenta  o
- Educa  o/Cursos
- Outros

SC Square

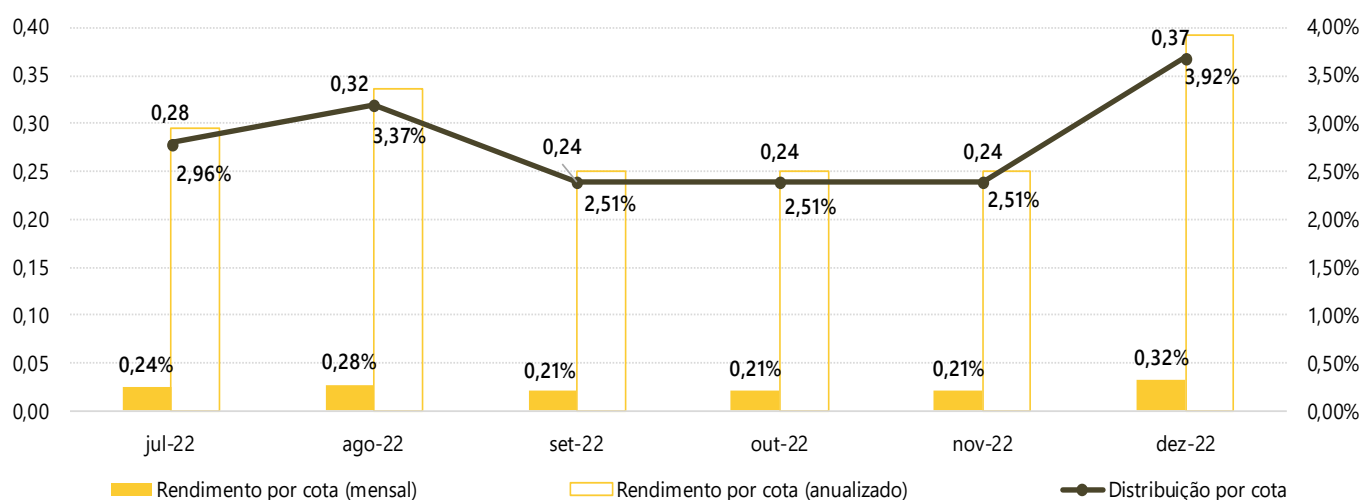


- Conveniência
- Academia
- Moda
- Outros
- Saúde
- Restaurante
- Turismo

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 a partir de setembro. Destaca-se que em outubro, o valor discriminado como quita  o de recebíveis foi utilizado para recompra do saldo dos recebíveis, encerrando assim a opera  o com a securitizadora Casa de Pedra.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22
Receita Operacional	724.523	734.130	733.955	1.627.285	579.015	809.899
Receitas de locação ¹ e vendas	724.143	733.913	732.872	1.626.966	578.782	802.402
Square SC - Lojas	505.991	466.977	479.859	501.787	485.805	552.231
Square SC - Escritórios	66.597	87.665	87.725	80.286	80.286	80.286
Mall W Tower	97.413	97.413	87.931	92.832	92.832	92.832
Estacionamento – Square SC	54.142	81.858	77.356	80.579	76.425	77.053
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	380	216	1.083	319	233	7.497
Receitas financeiras	380	309	244	237	233	46
Juros/Multas sobre aluguéis	-	(93)	839	82	-	7.451
Despesas	(253.789)	(180.189)	(335.800)	(1.222.552)	(171.460)	(169.571)
Despesas operacionais	(206.642)	(133.062)	(288.673)	(1.175.444)	(123.800)	(121.981)
Despesas condominiais e reembolsos	(38.589)	(41.877)	(51.892)	(43.915)	(42.679)	(43.340)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(24.658)	(33.025)	(14.876)	(18.465)	(20.992)	(14.110)
Quitação de Recebíveis	-	-	(96.812)	(1.000.000)	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	3.375	(2.117)	(2.024)	(1.582)	(1.473)	(1.764)
Contas gerais	(152)	(468)	(152)	(2.679)	(172)	(177)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(90.146)	(2.245)	(54.114)	(5.549)	(2.691)	(1.364)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)
Taxa de administração de aluguéis (CFL)	(36.120)	(36.371)	(36.652)	(37.774)	(36.827)	(40.439)
Manutenção e obras de melhoria	(1.145)	(3.260)	(25.950)	(5.779)	(2.336)	(608)
Outros serviços de terceiros	(17.007)	(11.500)	(4.000)	(57.500)	(14.429)	(17.980)
Despesas administrativas	(47.147)	(47.127)	(47.127)	(47.107)	(47.660)	(47.590)
Taxa de administração (BR Capital)	(17.312)	(17.312)	(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)	(6.453)	(6.453)	(6.986)	(6.916)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(17.332)	(17.312)	(19.043)	(19.023)	(19.043)	(19.043)
Resultado Operacional	470.734	553.941	398.154	404.733	407.555	640.328
Resultado Distribuído por cota no mês	0,28	0,32	0,24	0,24	0,24	0,37

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\$ 7.200 – Taxa de Intermediação da Loja N° 06 do SC401. A compensação do fluxo de caixa acumulado foi aplicada nos meses de outubro e novembro para que a distribuição no semestre ficasse entre 95% e 100%, tendo em vista que a distribuição acumulada até setembro estava superando 100% do resultado acumulado.

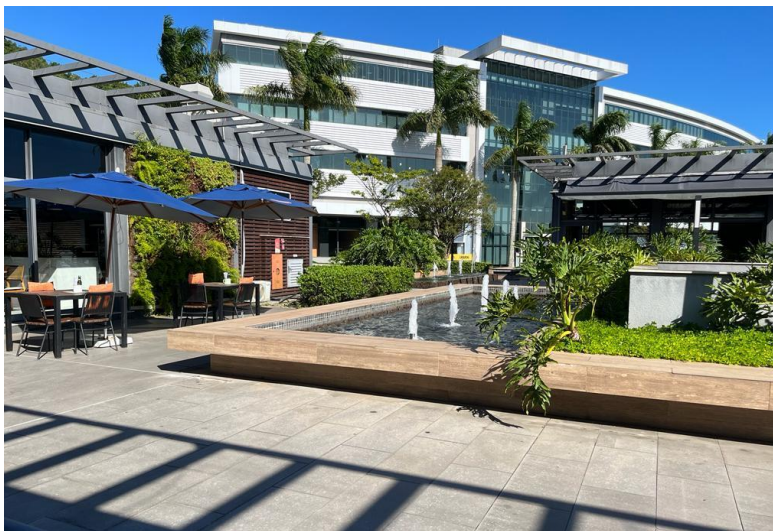
EFICÁCIA FINANCEIRA

Square SC	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Lojas	83,70%	89,95%
Escritório	59,25%	95,57%
Estacionamento rotativo	64,21%	64,21%
Mall W Tower		
Lojas	62,10%	74,40%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total do Fundo	75,36%	85,58%

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.

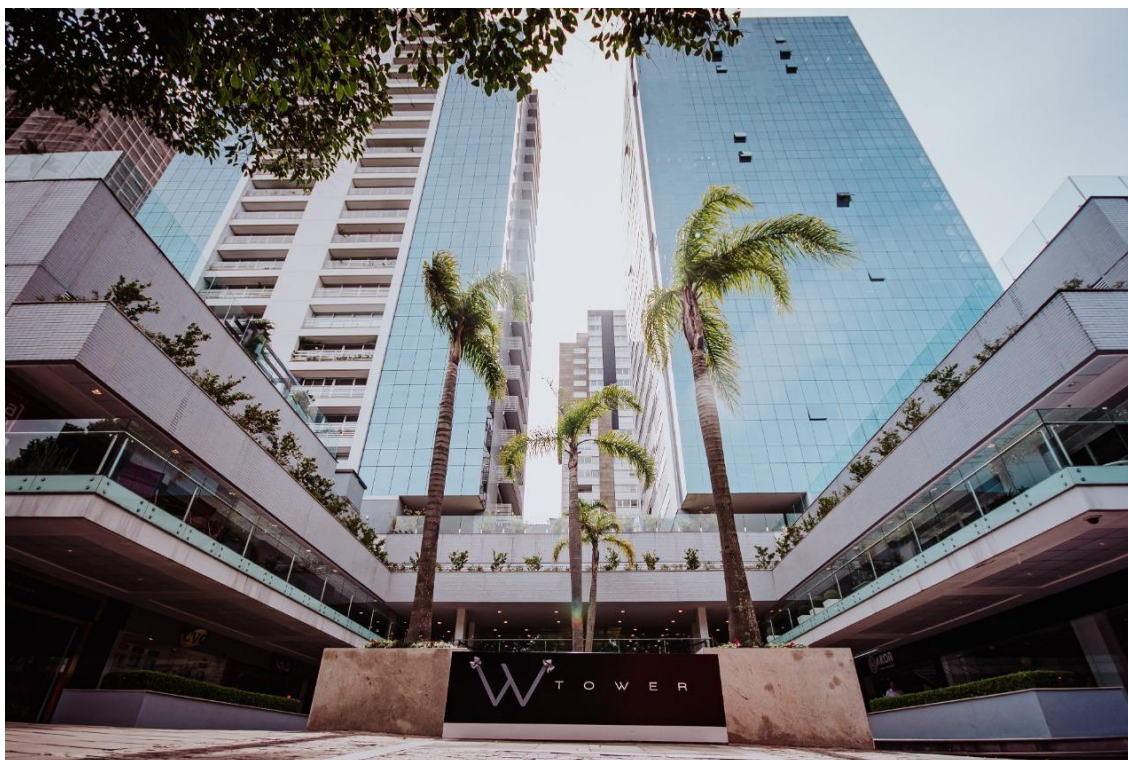
¹ As receitas de locação já estão com os descontos decorridos do COVID-19.

PORTFÓLIO



SQUARE SC

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


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