

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\$ 0,34 por cota**, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de janeiro de 2023. Tal distribuição apresentou redução em relação ao mês de dezembro/22. No entanto, se manteve R\$ 0,07 acima da média da distribuição no período de abril a setembro/22. Para fins de comparação, não foram considerados os meses de outubro e novembro, porque esses meses foram atípicos pela aplicação do desconto de compensação, para que a distribuição não superasse o resultado apurado no semestre.

A receita de locação não apresentou variação expressiva em relação à receita do mês de novembro/22. A análise comparativa foi realizada em relação a novembro porque em dezembro incorreram pagamentos retroativos de aluguéis da loja 29B do Square SC.

Houve redução na receita das lojas do Square SC porque encerrou o pagamento das parcelas de compensação de descontos retroativos da loja 5B. No entanto, a receita dos escritórios apresentou crescimento porque encerrou o período de carência dos conjuntos 347/348 JB SC401.

As despesas tiveram redução de 2,9%, impactadas principalmente pela redução de despesas condominiais e dos serviços de terceiros, porque em janeiro não incorreram corretagens por locações.

A loja 29C, locada em dezembro, está em período de carência do locatício, porém, já está custeando os tributos municipais.

Em janeiro foi aplicado o reajuste monetário anual dos depósitos 5C, 5C2, 5C4, 5C8, da loja 29B e dos conjuntos 347 e 348 JB, todos do Square SC, assim como das lojas 2B e do espaço composto pelas lojas 12, 13, 14, 17A do W Tower.

Também neste mês foi locada a loja 5 do W Tower. Com a formalização dessa locação, o W Tower alcançou 74,2% de ocupação.

Os informes de rendimento ano calendário 2022 estarão disponíveis no site <https://www.unitas.com.br/site/> a partir de 28/02/23.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de janeiro 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\$ 115,19

Valor de mercado da cota:
R\$ 162,78

Rendimento por cota:
R\$ 0,34

Área Bruta Locável:
22.462,77m²

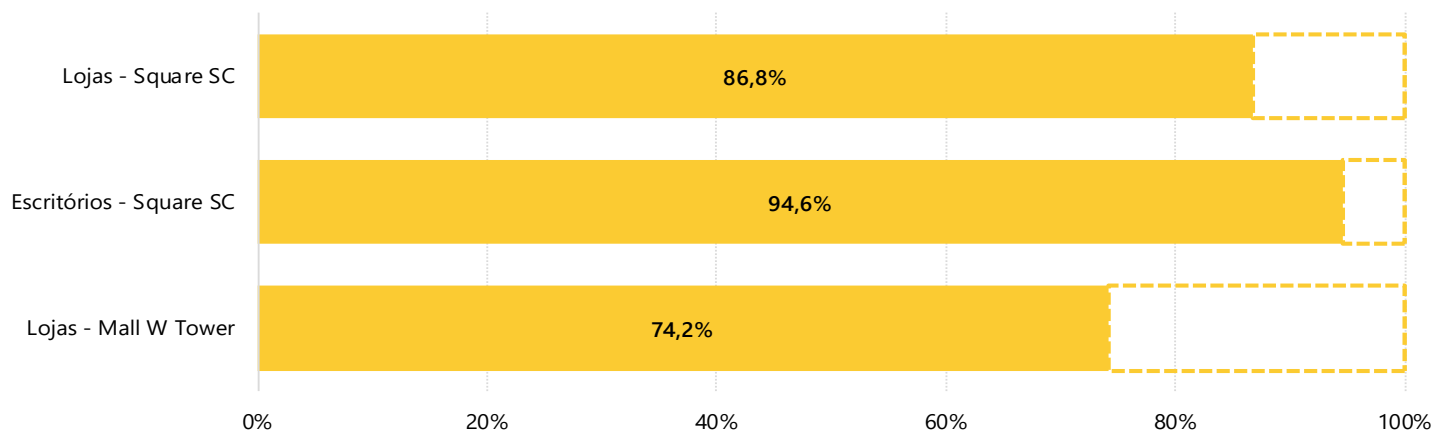
Recursos em Bancos:
R\$ 1.789.102,91*

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

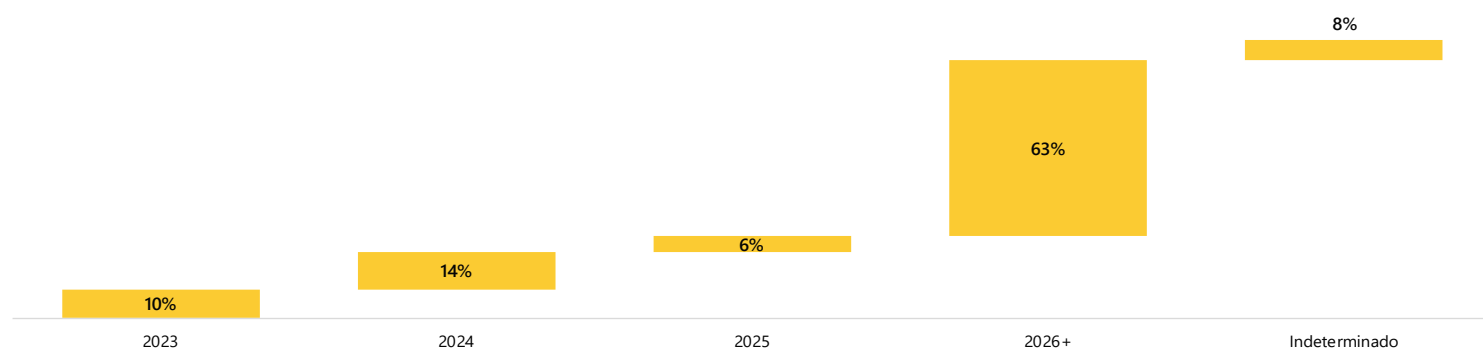
* A partir de dezembro/22 passamos a indicar o total de recursos em bancos, incluindo aplicações e contas.

INDICADORES OPERACIONAIS

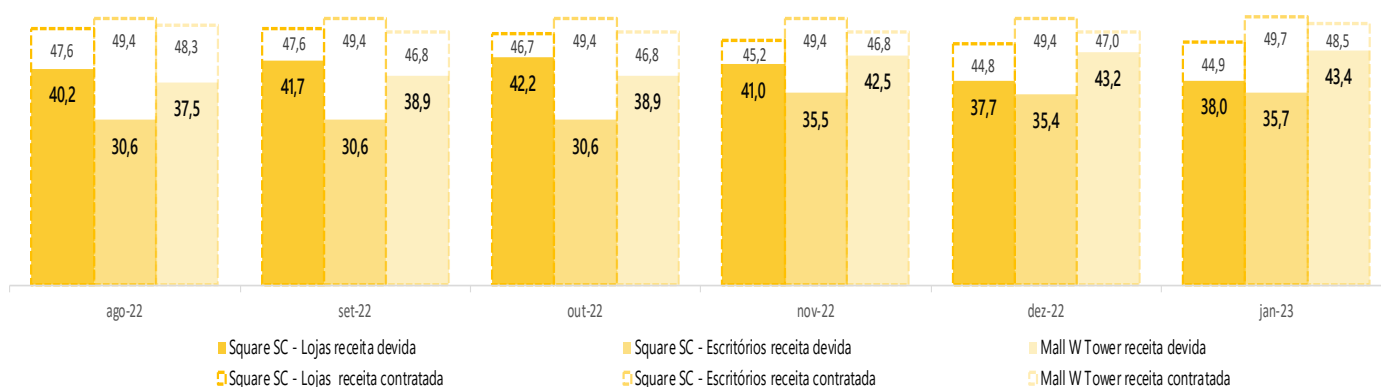
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



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

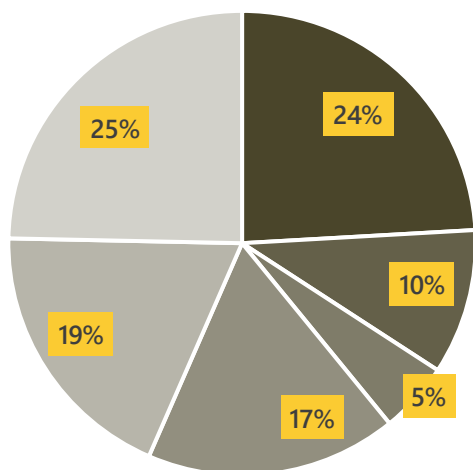


Receita de locação por metro quadrado de ABL locada (em R\$/m², últimos 6 meses)



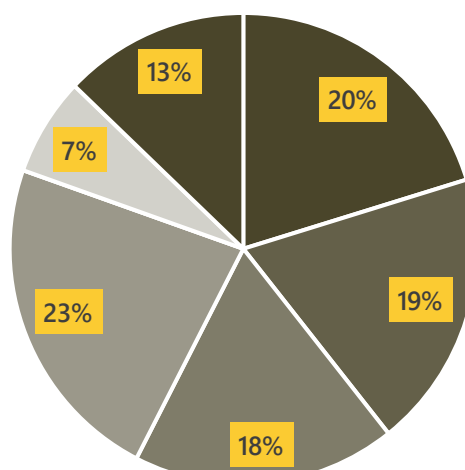
A receita devida por metro quadrado de ABL apresentada no gráfico considera a receita competência do mês e a ABL locada, incluindo carências. A variação da receita devida do W Tower entre agosto e setembro ocorreu porque a loja 18/19 teve isenção da locação no mês de agosto, devido à necessidade de reparos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

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



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

SC Square

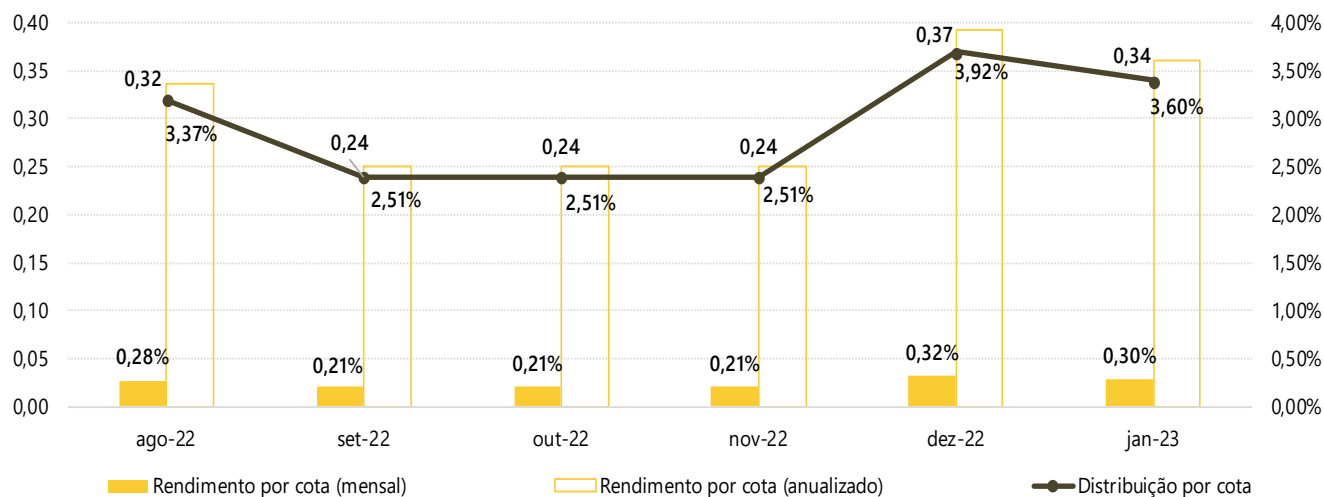


- Conveniência
- Academia
- Moda
- Outros
- Saúde
- Restaurante
- Turismo

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 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

	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
Receita Operacional	734.130	733.955	1.627.285	579.015	809.899	735.337
Receitas de locação ¹ e vendas	733.913	732.872	1.626.966	578.782	802.402	722.857
Square SC - Lojas	466.977	479.859	501.787	485.805	552.231	466.341
Square SC - Escritórios	87.665	87.725	80.286	80.286	80.286	92.799
Mall W Tower	97.413	87.931	92.832	92.832	92.832	87.696
Estacionamento – Square SC	81.858	77.356	80.579	76.425	77.053	76.021
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	216	1.083	319	233	7.497	12.480
Receitas financeiras	309	244	237	233	46	12.544
Juros/Multas sobre aluguéis	(93)	839	82	-	7.451	-
Despesas	(180.189)	(335.800)	(1.222.552)	(171.460)	(169.571)	(164.601)
Despesas operacionais	(133.062)	(288.673)	(1.175.444)	(123.800)	(121.981)	(110.095)
Despesas condominiais e reembolsos	(41.877)	(51.892)	(43.915)	(42.679)	(43.340)	(37.643)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(33.025)	(14.876)	(18.465)	(20.992)	(14.110)	(13.807)
Quitação de Recebíveis	-	(96.812)	(1.000.000)	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(2.117)	(2.024)	(1.582)	(1.473)	(1.764)	(3.784)
Contas gerais	(468)	(152)	(2.679)	(172)	(177)	(197)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(2.245)	(54.114)	(5.549)	(2.691)	(1.364)	(2.756)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)
Taxa de administração de aluguéis (CFL)	(36.371)	(36.652)	(37.774)	(36.827)	(40.439)	(36.447)
Manutenção e obras de melhoria	(3.260)	(25.950)	(5.779)	(2.336)	(608)	-
Outros serviços de terceiros	(11.500)	(4.000)	(57.500)	(14.429)	(17.980)	(13.261)
Despesas administrativas	(47.127)	(47.127)	(47.107)	(47.660)	(47.590)	(54.506)
Taxa de administração (BR Capital)	(17.312)	(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)	(6.453)	(6.986)	(6.916)	(13.832)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(17.312)	(19.043)	(19.023)	(19.043)	(19.043)	(19.043)
Resultado Operacional	553.941	398.154	404.733	407.555	640.328	570.736
Resultado Distribuído por cota no mês	0,32	0,24	0,24	0,24	0,37	0,34

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\$ 2.481 – Sistema de consulta cadastral dos cotistas. 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.

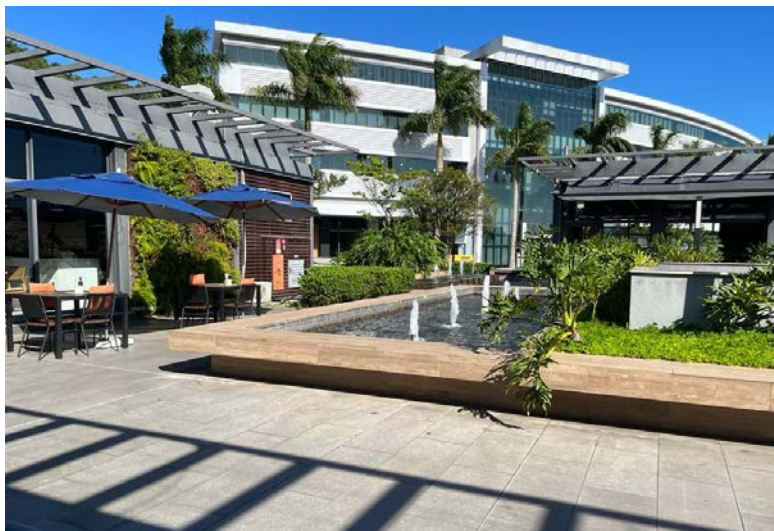
EFICÁCIA FINANCEIRA

Square SC	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Lojas	70,51%	89,97%
Escritório	68,11%	95,60%
Estacionamento rotativo	63,35%	65,73%
Mall W Tower		
Lojas	58,01%	76,85%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total do Fundo	67,63%	86,11%

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
3.224,97 m²
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

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

**Autorregulação
ANBIMA**

Administração Fiduciária

**Autorregulação
ANBIMA**

Gestão de Recursos