

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 o fundo distribuiu R\$ 0,40 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de março de 2023. Tal distribuição foi 5,26% superior à distribuição do mês anterior.

A receita de locação apresentou variação positiva de 2,25%, impactada pelos seguintes fatores: (i) recebimento do locatício retroativo referente ao mês de fevereiro da loja 1A do Square SC; (ii) reajustes aplicados em fevereiro/23; (iii) variações positivas em alguns dos contratos cujo valor de locação tem como base o percentual do faturamento; e (iv) início do pagamento do locatício da loja 2B do W Tower, tendo encerrado o período de carência e dos locatícios destinados à corretagem.

A receita total teve a contribuição dos recebíveis de venda, que no mês de março apresentou elevação comparativamente aos últimos três meses.

As despesas operacionais tiveram redução de 18,64% retornando ao patamar dos meses em que não incorreram despesas extraordinárias. Essa redução ocorreu principalmente nos custos de IPTU porque tais despesas, relacionadas às áreas não ocupadas, se concentram nos primeiros meses do ano.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de março 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\$ 195.891.852,31

Valor patrimonial da cota:
R\$ 115,23

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

Rendimento por cota no mês:
R\$ 0,40

Área Bruta Locável:
22.462,77m²

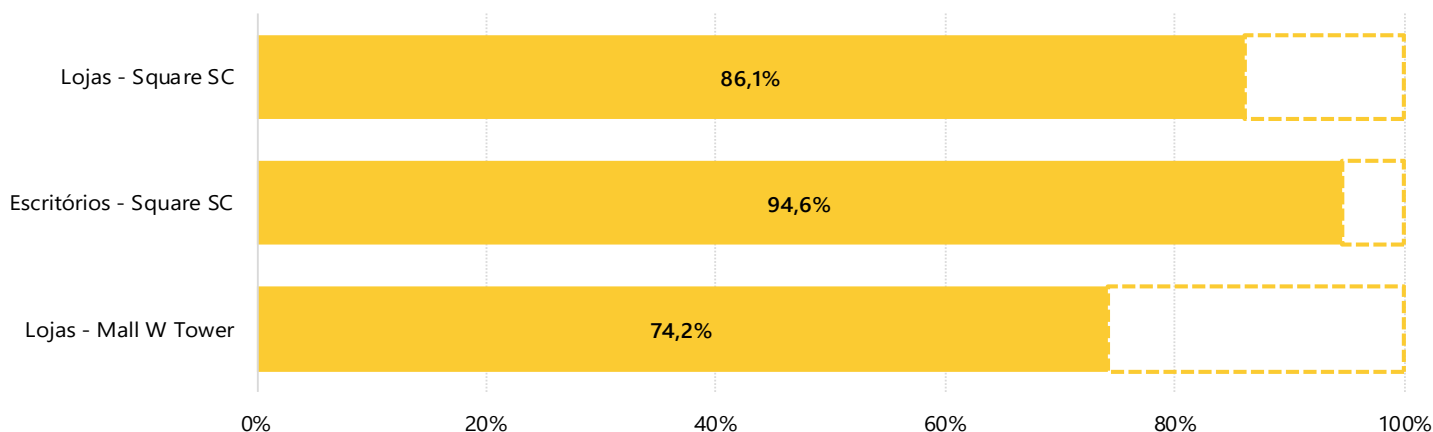
Recursos em Bancos:
R\$ 1.998.919,82*

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

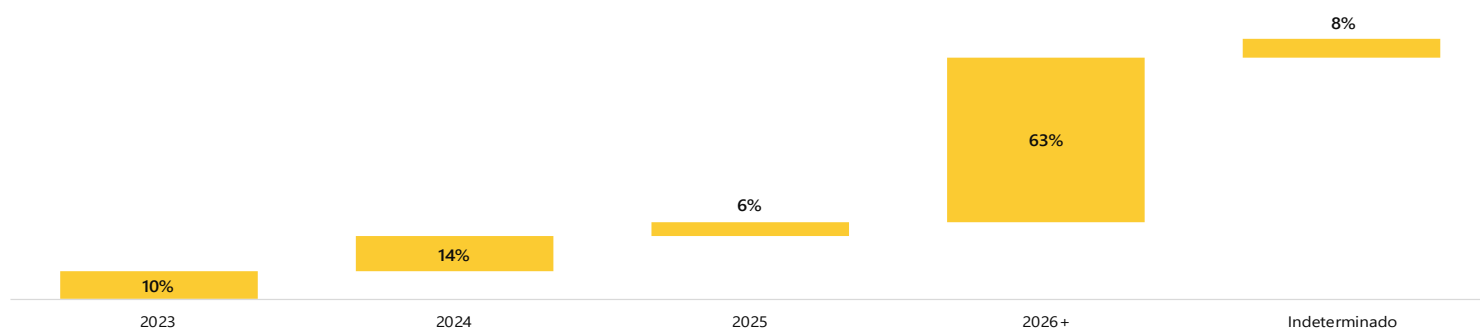
* total de recursos em bancos, incluindo aplicações e contas.

INDICADORES OPERACIONAIS

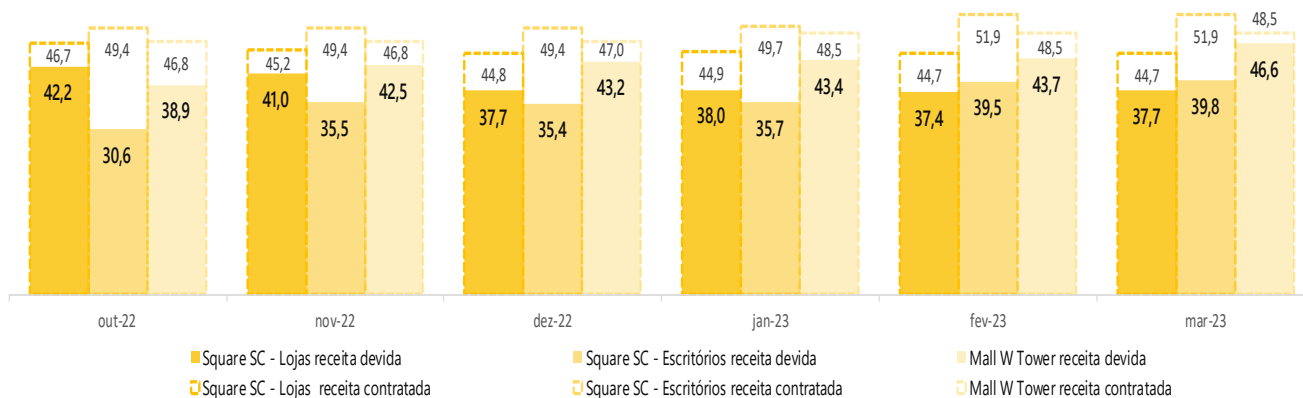
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



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

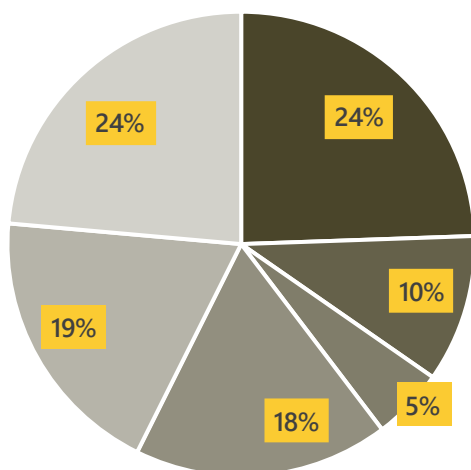


Receita de locação por metro quadrado de ABL locada (em R\$/m², últimos 6 meses)



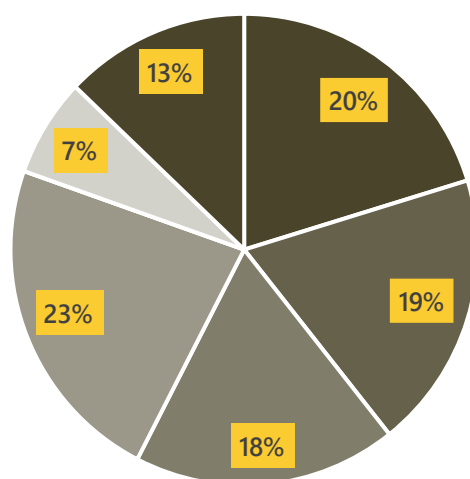
A variação da receita dos escritórios do Square SC em novembro se deve ao término do período de carência dos conjuntos 347 e 348 JB e a variação do W Tower no mesmo período ocorreu pelo término da carência da loja 2B. A variação da receita do W Tower em dezembro é decorrente do reajuste do contrato da 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. A variação da receita devida do W Tower em março/23 é decorrente do encerramento da carência da loja 5 e do reajuste do aluguel percentual das lojas 21/22, que passou a ser de 6% sobre o faturamento para ambas as lojas.

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



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

SC Square

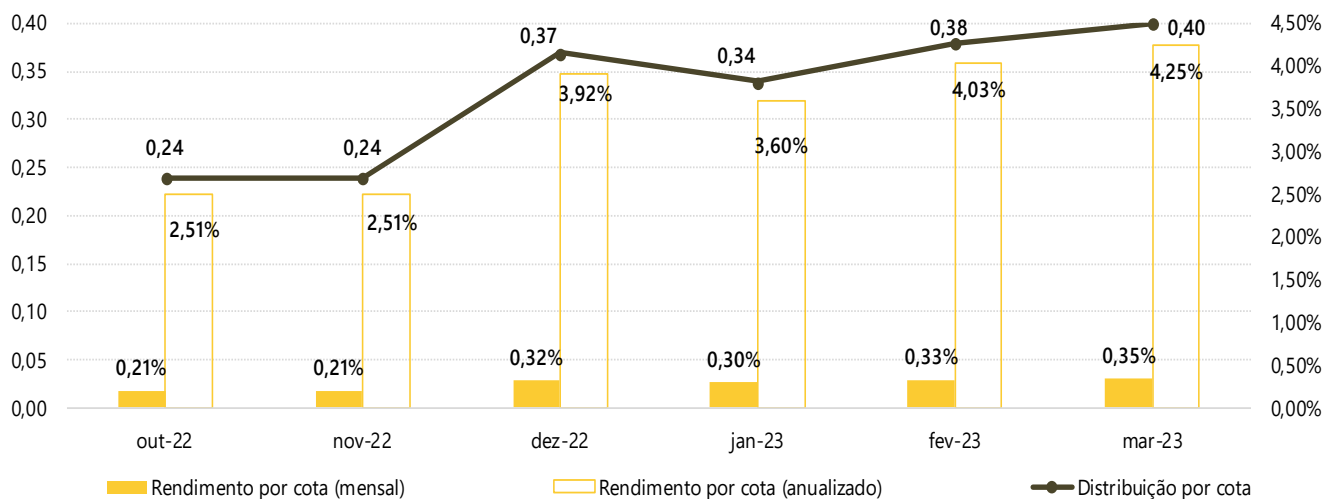


- Conveniência
- Academia
- Moda
- Outros
- Saúde
- Restaurante
- Turismo

Mall W Tower

RENDIMENTO POR COTA

Rendimento por cota e sobre valor patrimonial da cota (em R\$, últimos 6 meses)



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23
Receita Operacional	1.627.285	579.015	809.899	735.337	848.733	846.990
Receitas de locação ¹	755.484	735.348	802.402	722.857	785.037	802.695
Square SC - Lojas	501.787	485.805	552.231	466.341	512.761	521.545
Square SC - Escritórios	80.286	80.286	80.286	92.799	93.539	103.784
Mall W Tower	92.832	92.832	92.832	87.696	99.857	107.458
Estacionamento – Square SC	80.579	76.425	77.053	76.021	78.880	69.909
Receitas de vendas	1.100.000	51.452	-	-	2.151	24.992
Receita de venda de imóveis (lucro)	501.753	51.452	-	-	2.151	24.992
Receita de venda de imóveis (custo)	598.247	-	-	-	-	-
Outras receitas	319	233	7.497	12.480	61.544	19.303
Receitas financeiras	237	233	46	12.544	13.104	19.540
Juros/Multas sobre aluguéis	82	-	7.451	-	-	9.161
IRF sobre receitas financeiras	-	-	-	(64)	-	(9.397)
Outras receitas	-	-	-	-	48.441 ²	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	(228.518)	(208.018)	-	-	-	-
Despesas	(1.222.552)	(171.460)	(169.571)	(164.601)	(192.637)	(167.604)
Despesas operacionais	(1.175.444)	(123.800)	(121.981)	(110.095)	(145.048)	(118.015)
Despesas condominiais e reembolsos	(43.915)	(42.679)	(43.340)	(37.643)	(35.905)	(42.651)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(18.465)	(20.992)	(14.110)	(13.807)	(31.790)	(4.101)
Quitação de Recebíveis	(1.000.000)	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(1.582)	(1.473)	(1.764)	(3.784)	(6.291)	(4.780)
Contas gerais	(2.679)	(172)	(177)	(197)	(260)	(1.324)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	-	-	(3.174)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(5.549)	(2.691)	(1.364)	(2.756)	(3.557)	(1.481)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	-
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(37.774)	(36.827)	(40.439)	(36.447)	(39.551)	(40.135)
Manutenção e obras de melhoria	(5.779)	(2.336)	(608)	-	-	(950)
Outros serviços de terceiros	(57.500)	(14.429)	(17.980)	(13.261)	(25.496)	(10.920)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	(8.500)
Laudo de avaliação	-	-	-	-	-	-
Despesas administrativas	(47.107)	(47.660)	(47.590)	(54.506)	(47.590)	(49.589)
Taxa de administração (BR Capital)	(15.581)	(15.581)	(15.581)	(15.581)	(15.581)	(16.480)
Taxa de escrituração	(6.050)	(6.050)	(6.050)	(6.050)	(6.050)	(6.050)
Contabilidade	(6.453)	(6.986)	(6.916)	(13.832)	(6.916)	(6.916)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(19.023)	(19.043)	(19.043)	(19.043)	(19.043)	(20.143)
Resultado Operacional	404.733	407.555	640.328	570.736	656.095	679.386
Resultado Distribuído por cota no mês	0,24	0,24	0,37	0,34	0,38	0,40

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\$ 140,00 – limpeza depósito 5C. 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.

O valor discriminado como quitação de recebíveis no mês de outubro foi utilizado para recompra do saldo dos recebíveis, encerrando assim a operação com a securitizadora Casa de Pedra.

A partir de março/23 foram incluídas as rubricas "corretagens sobre locação e vendas" e "laudo de avaliação". Até então, os custos decorrentes desses serviços foram lançados na rubrica "Outros serviços de terceiros".

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.

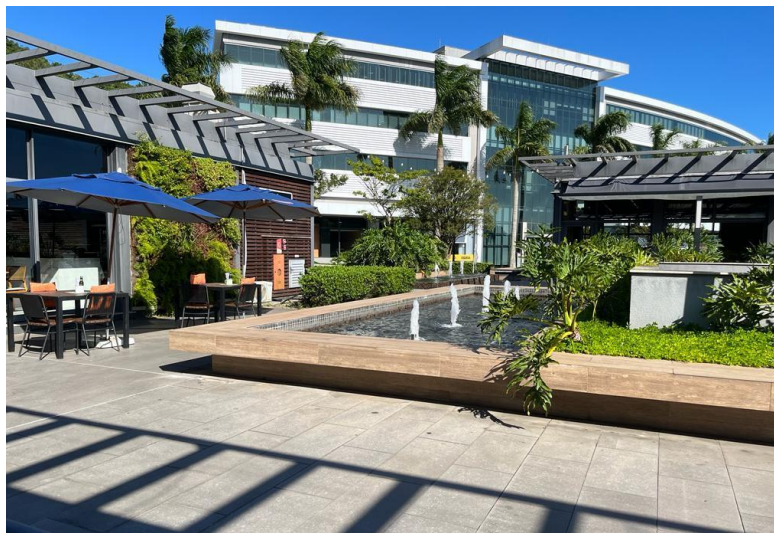
EFICÁCIA FINANCEIRA

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

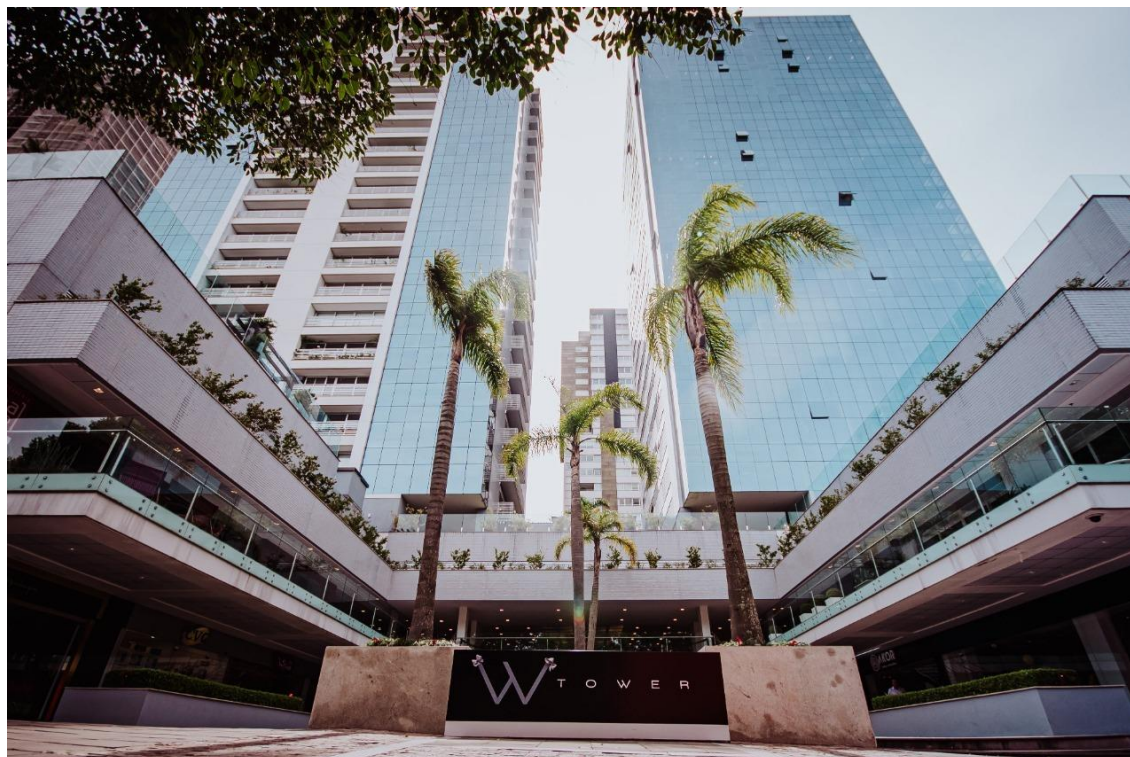



SQUARE SC
Área bruta locável de lojas

16.468 m²
Número de lojas

29

Área bruta locável de escritórios corporativos

2.769,80 m²

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

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

