

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 15 o fundo distribuiu **R\$ 0,39 por cota**, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de maio de 2023, apresentando redução R\$ 0,01 comparativamente ao mês anterior.

O valor total de locação apresentou redução inferior a 1% em relação ao mês de abril. Tal variação se deu em decorrência de redução na receita do estacionamento e na receita das lojas do Square SC.

A redução na receita do estacionamento foi de 2,75% e a redução na receita das lojas do Square SC foi de 1,57%. Em contrapartida, houve variação positiva de 4,13% na receita do Mall W Tower, equilibrando assim a receita total.

Em maio foi aplicado o reajuste monetário anual dos contratos das lojas 4 e 6 do Square SC, representando um acréscimo de 4,18% em cada um dos contratos.

Neste mês houve uma transição de locatários na loja 3 do Mall W Tower, sendo que o novo contrato terá vigência até maio de 2028. O valor contratual da locação se manteve, porém, sem aplicação de desconto contratual, o que refletirá positivamente na receita.

A receita total teve a contribuição dos recebíveis de venda, os quais foram 42,6% inferior ao mês anterior. As variações na receita de vendas são esperadas, tendo em vista os fluxos de recebimento pactuados nos respectivos contratos.

As despesas operacionais apresentaram elevação pontual de 14,73%, impactada principalmente pelo pagamento da taxa anual da CVM, que incorre em parcela única no mês de maio.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de maio 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\$ 195.925.821,91

Valor patrimonial da cota:
R\$ 115,25

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

Rendimento por cota no mês:
R\$ 0,39

Área Bruta Locável:
22.462,77m²

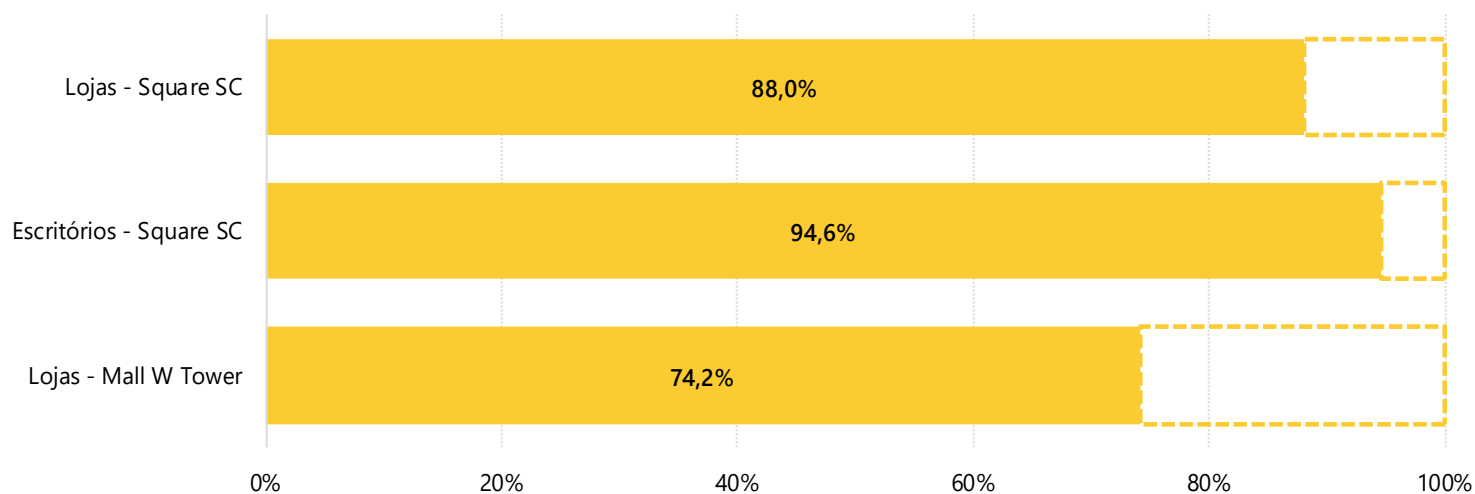
Recursos em Bancos:
R\$ 1.823.772,23*

Taxa de administração:
3,6% da receita operacional bruta
(mín. R\$ 36.622,78 atualizado
conforme previsto no regulamento)

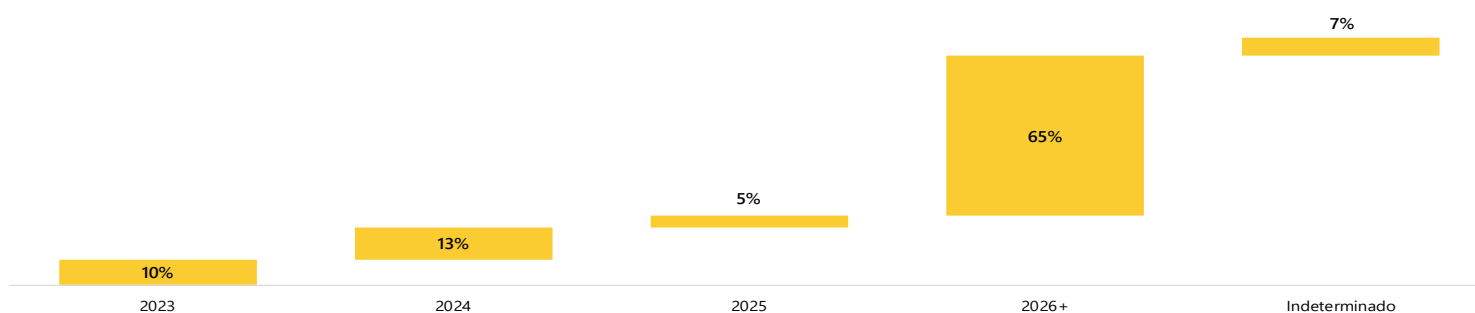
* total de recursos em bancos, incluindo aplicações e contas.

INDICADORES OPERACIONAIS

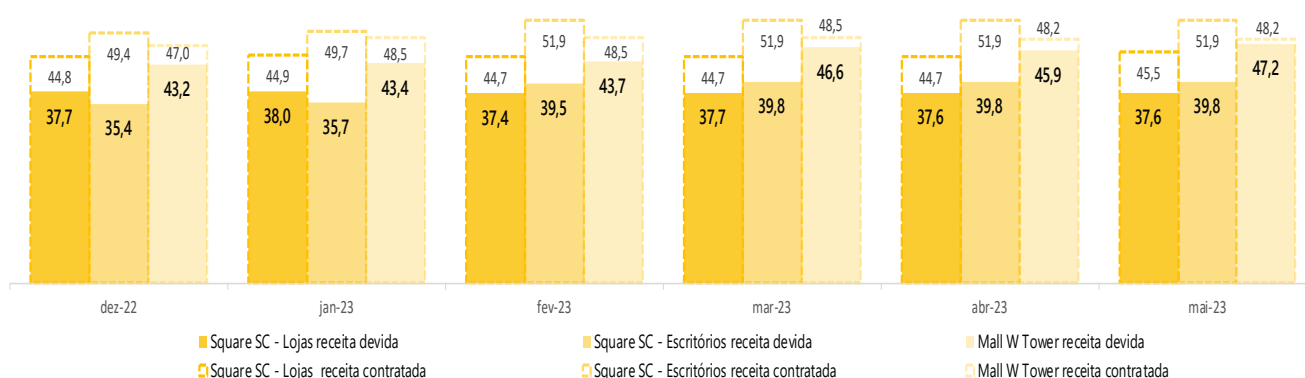
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



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

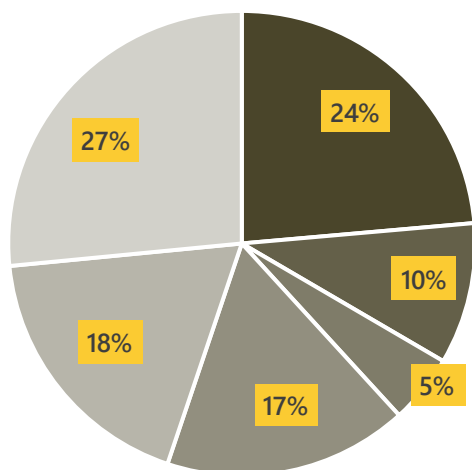


Receita de locação por metro quadrado de ABL locada (em R\$/m², últimos 6 meses)



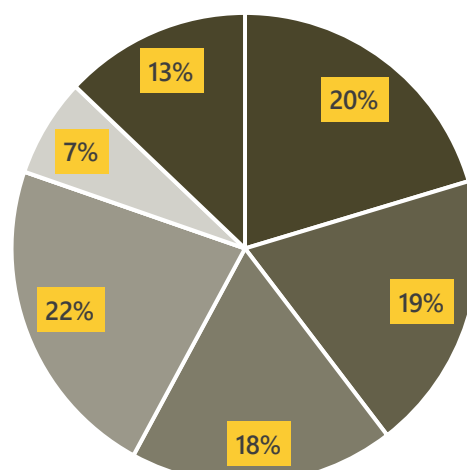
A variação da receita das lojas do SC Square em janeiro é decorrente do reajuste monetário dos depósitos 5C e da loja 29B. A variação da receita dos escritórios do SC Square é devida ao reajuste dos conjuntos 347 e 348 JB. E a variação da receita contratada do W Tower é decorrente da locação da loja 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. A variação na receita do W Tower em abril é decorrente de ajuste na receita variável das lojas 21/22. A variação na receita contratada do Square SC em maio/23 se deu pelos reajustes aplicados e pela inclusão do contrato da loja 15/16A. Os reajustes impactarão na receita de junho e a loja 15/16A está em período de carência. A variação na receita devida do W Tower ocorreu em função da (i) transição do locatário da loja 3, com o encerramento do desconto contratual; (ii) redução do desconto contratual da loja 2B; e (iii) variação positiva no aluguel variável da loja 21/22.

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



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

SC Square

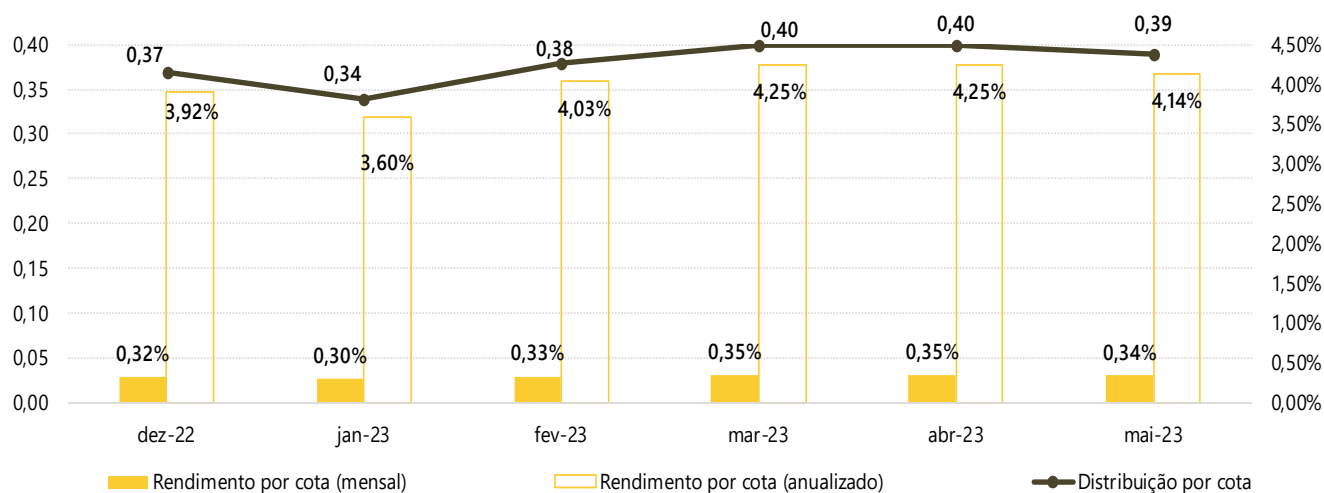


- Conveniência
- Saúde
- Academia
- Restaurante
- Moda
- Turismo
- Outros

Mall W Tower

RENDIMENTO POR COTA

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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23
Receita Operacional	809.899	735.337	848.733	846.990	843.185	829.631
Receitas de locação	802.402	722.857	785.037	802.695	803.454	797.262
Square SC - Lojas	552.231	466.341	512.761	521.545	502.673	494.784
Square SC - Escritórios	80.286	92.799	93.539	103.784	104.466	104.466
Mall W Tower	92.832	87.696	99.857	107.458	103.191	107.451
Estacionamento – Square SC	77.053	76.021	78.880	69.909	93.124	90.561
Receitas de vendas	-	-	2.151	24.992	23.654	13.578
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	-	2.151	24.992	23.654	13.578
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	7.497	12.480	61.544	19.303	16.077	18.791
Receitas financeiras	46	12.544	13.104	19.540	15.738	19.197
Juros/Multas sobre aluguéis	7.451	-	-	9.161	1.046	5.213
IRF sobre receitas financeiras	-	(64)	-	(9.397)	(707)	(5.619)
Outras receitas	-	-	48.441 ¹	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(169.571)	(164.601)	(192.637)	(167.604)	(160.709)	(176.765)
Despesas operacionais	(121.981)	(110.095)	(145.048)	(118.015)	(110.851)	(127.176)
Despesas condominiais e reembolsos	(43.340)	(37.643)	(35.905)	(42.651)	(36.955)	(23.431)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(14.110)	(13.807)	(31.790)	(4.101)	(13.745)	(13.634)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(1.764)	(3.784)	(6.291)	(4.780)	(2.156)	(84)
Contas gerais	(177)	(197)	(260)	(1.324)	(1.750)	-
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	(3.174)	(3.174)	(33.532)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(1.364)	(2.756)	(3.557)	(1.481)	(1.128)	(2.766)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.200)	(2.200)	(2.200)	-	-	(605)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(40.439)	(36.447)	(39.551)	(40.135)	(40.173)	(39.863)
Manutenção e obras de melhoria	(608)	-	-	(950)	-	-
Outros serviços de terceiros	(17.980)	(13.261)	(25.496)	(10.920)	(11.770)	(13.261)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	(8.500)	-	-
Laudo de avaliação	-	-	-	-	-	-
Despesas administrativas	(47.590)	(54.506)	(47.590)	(49.589)	(49.858)	(49.589)
Taxa de administração (BR Capital)	(15.581)	(15.581)	(15.581)	(16.480)	(16.480)	(16.480)
Taxa de escrituração	(6.050)	(6.050)	(6.050)	(6.050)	(6.319)	(6.050)
Contabilidade	(6.916)	(13.832)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(19.043)	(19.043)	(19.043)	(20.143)	(20.143)	(20.143)
Resultado Operacional	640.328	570.736	656.095	679.386	682.476	652.866
Resultado Distribuído por cota no mês	0,37	0,34	0,38	0,40	0,40	0,39

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\$ 2.481,40 – sistema de gestão.

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

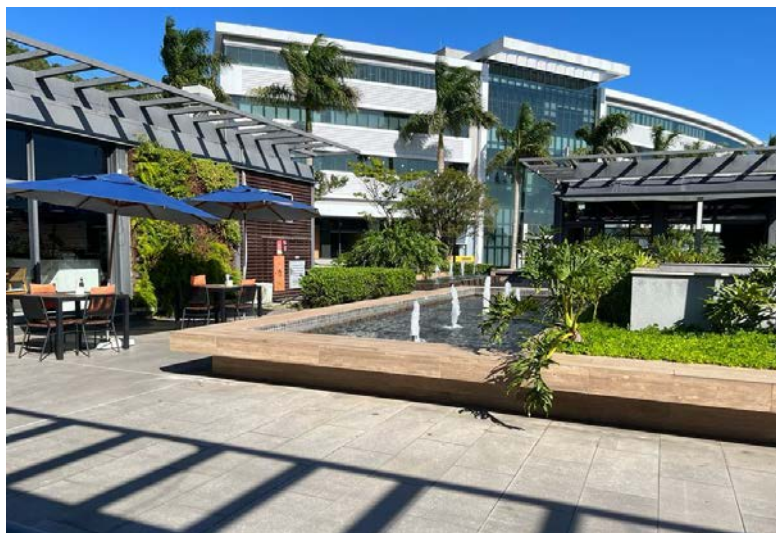
EFICÁCIA FINANCEIRA

Square SC	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Lojas	72,04%	89,04%
Escritório	73,58%	95,77%
Estacionamento rotativo	75,47%	58,33%
Mall W Tower		
Lojas	71,43%	76,73%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total do Fundo	72,53%	84,86%

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

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

