

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 de agosto o fundo distribuiu R\$ 0,45 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de julho de 2023, mantendo o patamar de distribuição comparativamente ao mês anterior.

A receita de locação apresentou redução de 9,76% comparativamente a junho, tendo em vista que no mês anterior houve receitas relativas a vencimentos retroativos e a acordos. A receita do estacionamento também apresentou redução em julho, porém, ainda se manteve em patamar similar à média do último trimestre.

A receita total, no entanto, apresentou variação positiva de 1,25%, tendo em vista que foi aplicada a compensação do fluxo de caixa do primeiro semestre, para que a distribuição acumulada ficasse entre 95% e 100%.

As despesas operacionais apresentaram elevação de 25,08% comparativamente a junho, em função de despesas judiciais e de serviços de terceiros, pontuais.

Em julho foi aplicado o reajuste monetário anual da loja 5B do Square SC. Neste mês foram locados os depósitos 5C.5, 5C.6 e 5C.7.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de julho 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\$ 195.865.393,97

Valor patrimonial da cota:
R\$ 115,22

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

Rendimento por cota no mês:
R\$ 0,45

Área Bruta Locável:
22.510,20m²

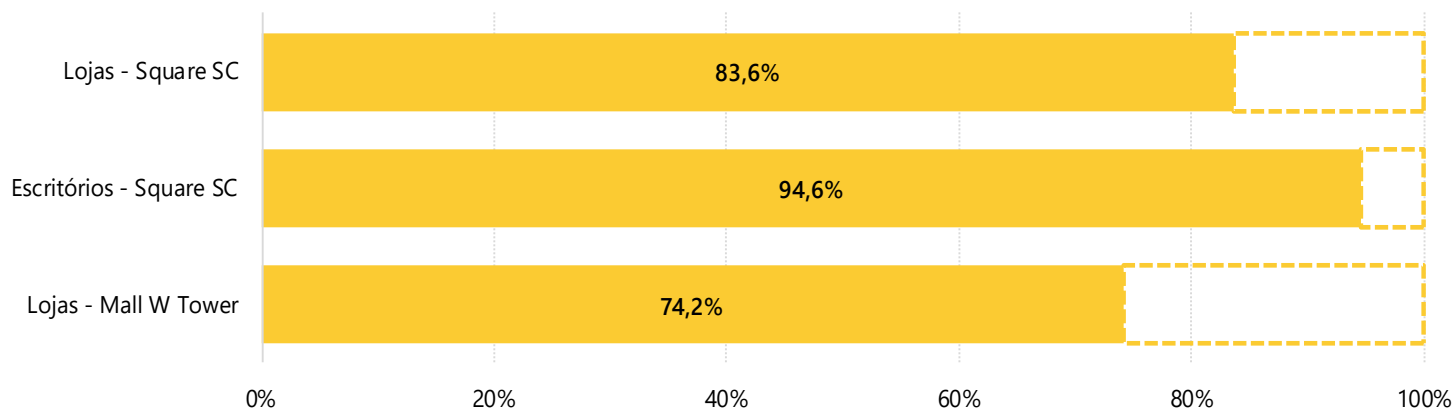
Recursos em Bancos:
R\$ 3.462.472,26*

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

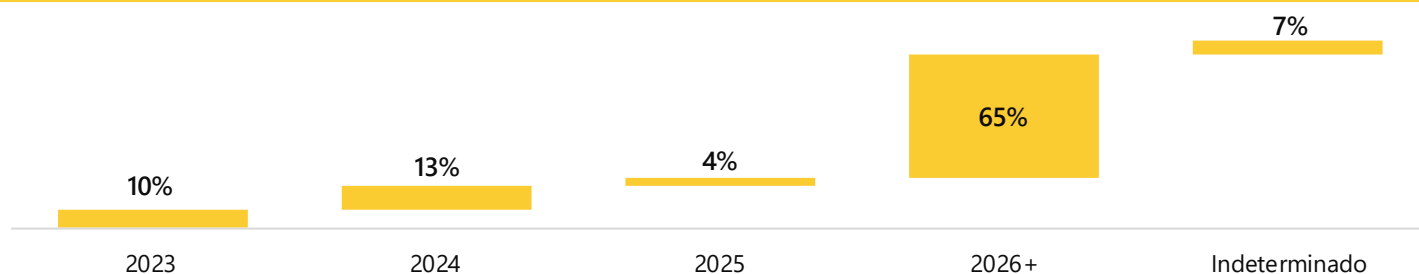
* total de recursos em bancos, incluindo aplicações e contas.

INDICADORES OPERACIONAIS

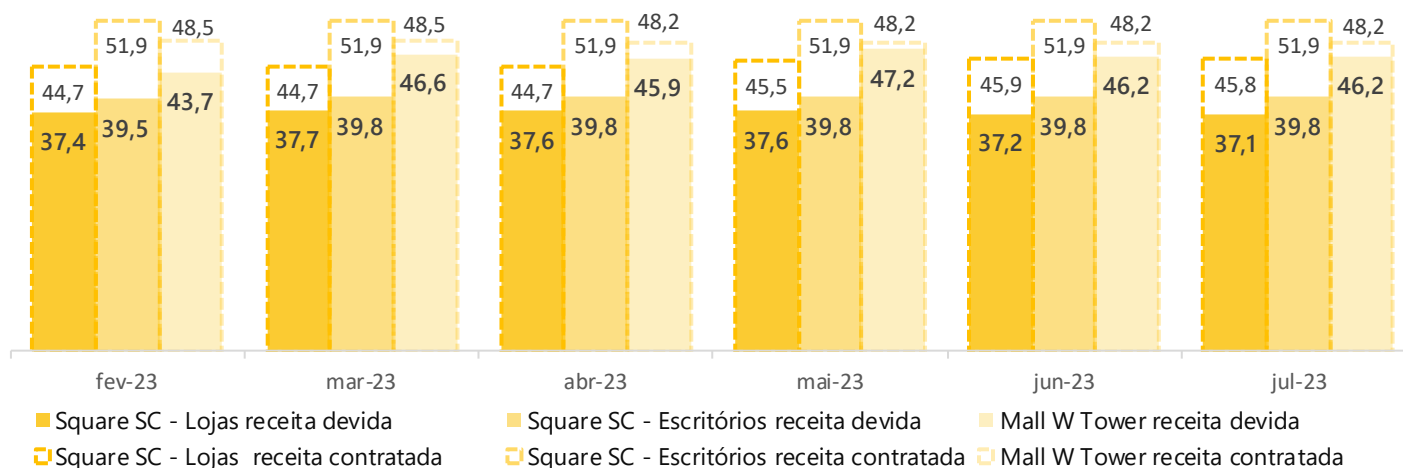
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



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

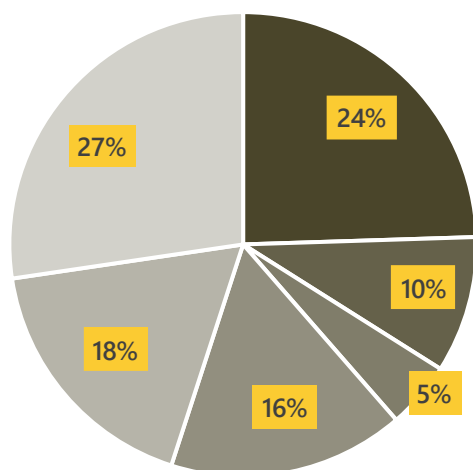


Receita de locação por metro quadrado de ABL locada (em R\$/m², últimos 6 meses)



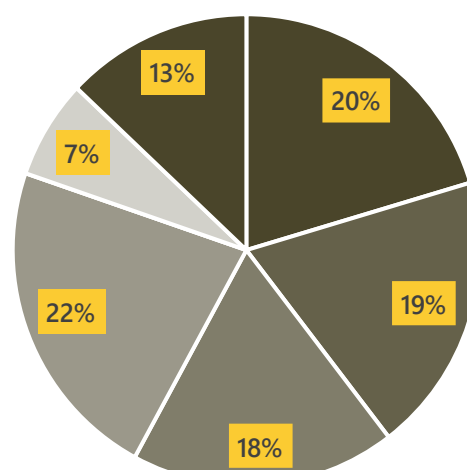
A variação na receita contratada e devida das lojas do Square SC em fev/23 é decorrente da desocupação da loja 8. A variação na receita dos escritórios do Square SC no mesmo período é decorrente dos reajustes dos conjuntos 225 a 252 JA e dos conjuntos 325 a 336 e 338 JA. A variação na receita devida 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. A variação positiva na receita contratada das lojas dos Square SC em jun/23 se deve à locação da loja 8. A variação na receita devida ocorreu porque as áreas foram revisadas e a loja 8 se encontra em período de carência. A variação na receita devida do Mall W Tower no mesmo período se deve à variação de aluguel com base no faturamento.

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



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

SC Square

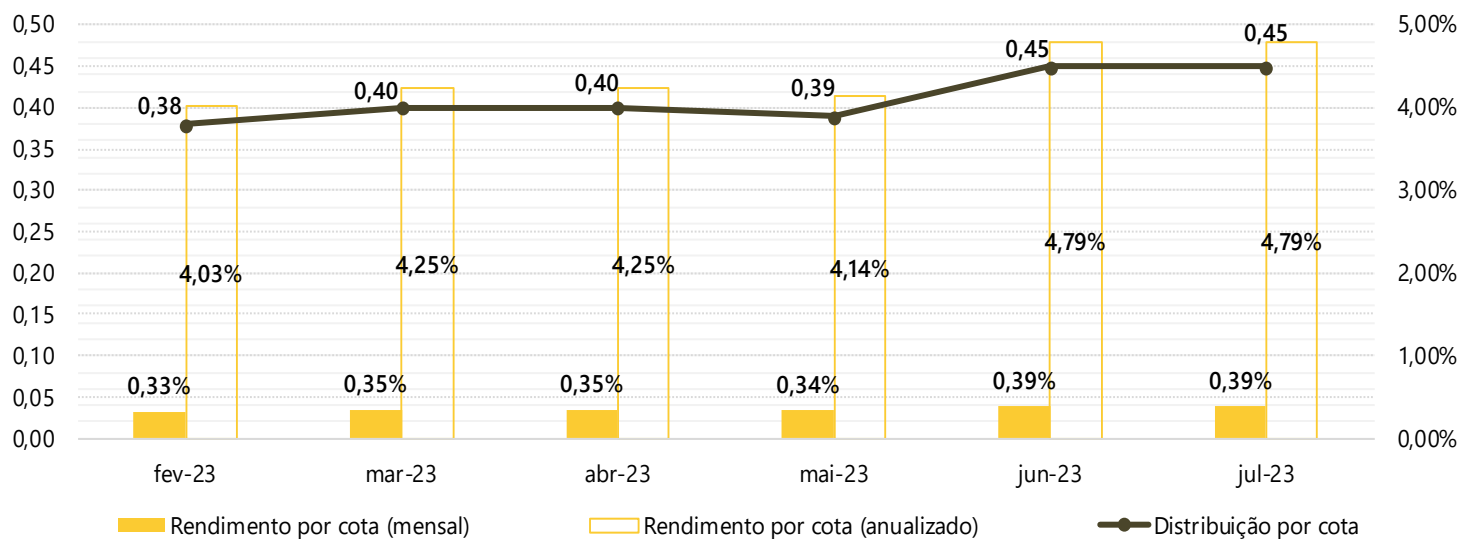


- Conveniência
- Academia
- Moda
- Outros
- Saúde
- Restaurante
- Turismo

Mall W Tower

RENDIMENTO POR COTA

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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23
Receita Operacional	848.733	846.990	843.185	829.631	930.773	942.427
Receitas de locação	785.037	802.695	803.454	797.262	903.863	815.640
Square SC - Lojas	512.761	521.545	502.673	494.784	584.899	504.456
Square SC - Escritórios	93.539	103.784	104.466	104.466	104.466	104.466
all W Tower	99.857	107.458	103.191	107.451	115.282	112.848
Estacionamento – Square SC	78.880	69.909	93.124	90.561	99.217	93.871
Receitas de vendas	2.151	24.992	23.654	13.578	-	8.273
Receita de venda de imóveis (lucro)	2.151	24.992	23.654	13.578	-	8.273
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	61.544	19.303	16.077	18.791	26.910	25.241
Receitas financeiras	13.104	19.540	15.738	19.197	17.340	29.455
Juros/Multas sobre aluguéis	-	9.161	1.046	5.213	10.305	295
IRF sobre receitas financeiras	-	(9.397)	(707)	(5.619)	(736)	(4.509)
Outras receitas	48.441 ¹	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	93.273
Despesas	(192.637)	(167.604)	(160.709)	(176.765)	(158.952)	(186.360)
Despesas operacionais	(145.048)	(118.015)	(110.851)	(127.176)	(109.367)	(136.792)
Despesas condominiais e reembolsos	(35.905)	(42.651)	(36.955)	(23.431)	(50.464)	(54.158)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(31.790)	(4.101)	(13.745)	(13.634)	(6.293)	(10.311)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(6.291)	(4.780)	(2.156)	(84)	6.343	1.840
Contas gerais	(260)	(1.324)	(1.750)	-	-	(2.094)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	(3.174)	(3.174)	(33.532)	(3.174)	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(3.557)	(1.481)	(1.128)	(2.766)	(1.111)	(15.313)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.200)	-	-	(605)	(2.723)	(2.723)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(39.551)	(40.135)	(40.173)	(39.863)	(43.887)	(40.711)
Manutenção e obras de melhoria	-	(950)	-	-	-	-
Outros serviços de terceiros	(25.496)	(10.920)	(11.770)	(13.261)	(8.058)	(13.321)
Corretagens sobre locação e vendas	-	(8.500)	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	-	-	-	-
Despesas administrativas	(47.590)	(49.589)	(49.858)	(49.589)	(49.585)	(49.569)
Taxa de administração (BR Capital)	(15.581)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)
Taxa de escrituração	(6.050)	(6.050)	(6.319)	(6.050)	(6.046)	(6.030)
Contabilidade	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(19.043)	(20.143)	(20.143)	(20.143)	(20.143)	(20.143)
Resultado Operacional	656.095	679.386	682.476	652.866	771.821	756.066
Resultado Distribuído por cota no mês	0,38	0,40	0,40	0,39	0,45	0,45

Composição de "outros serviços de terceiros": (i) R\$ 10.340 – serviços administrativos; (ii) R\$ 2.481 – sistema de consulta; (iii) R\$ 500,00 - elaboração dos relatórios gerenciais.

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.

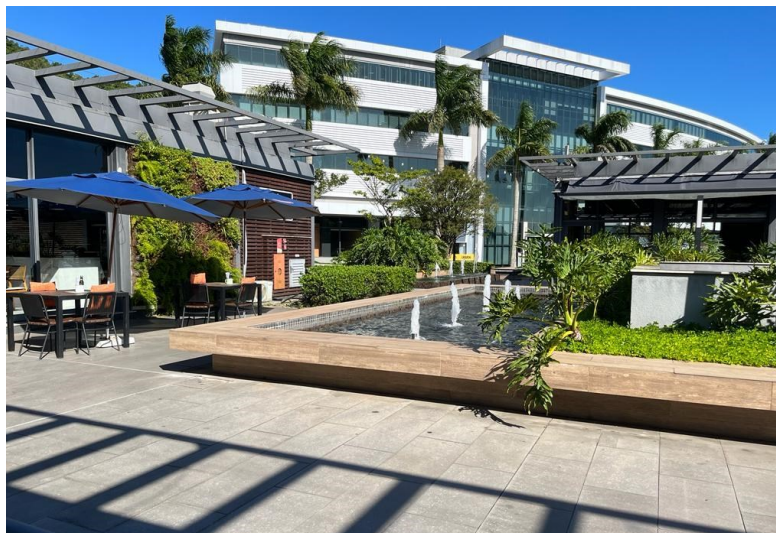
EFICÁCIA FINANCEIRA

Square SC	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Lojas	71,95%	90,29%
Escritório	73,58%	95,77%
Estacionamento rotativo	78,23%	75,00%
Mall W Tower		
Lojas	75,02%	76,73%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total do Fundo	73,25%	87,51%

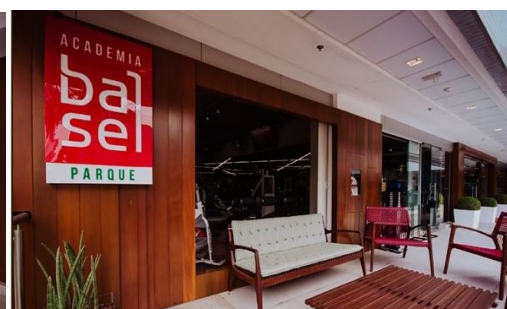
A tabela tem como objetivo comparar as receitas de aluguel recebidas com as receitas de aluguel contratadas e com as receitas potenciais considerando 100% de ocupação.

PORTFÓLIO




SQUARE SC

Área bruta locável de lojas (incluindo terreno)	16.515,43 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 m ²
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

