

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 julho o fundo distribuiu R\$ 0,45 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de junho de 2023, apresentando elevação de R\$ 0,06/cota comparativamente ao mês anterior, que representa um crescimento de 15,38%.

O valor total de locação apresentou crescimento de 13,37% em relação ao mês de maio. Tal crescimento foi decorrente dos seguintes fatores:

- (i) Square SC: reajustes aplicados em maio associados ao recebimento de locações retroativas de duas lojas, à variação positiva na locação de lojas que pagam aluguel vinculado ao percentual do faturamento e ao recebimento de valor correspondente ao acordo do distrato da loja 8;
- (ii) W Tower: início da exigibilidade do locatício integral da loja 5, pagamento de aluguel retroativo da loja 2B e variação positiva na locação da loja cujo locatício é vinculado ao faturamento;
- (iii) Estacionamento: elevação de 9,56% comparativamente a maio.

A loja 8 foi relocada, cuja vigência contratual tem início em junho.

As despesas operacionais apresentaram redução de 14,00% comparativamente a maio, retornando ao patamar dos meses em que não houve despesas extraordinárias.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de junho 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\$ 195.825.346,53

Valor patrimonial da cota:
R\$ 115,19

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

Rendimento por cota no mês:
R\$ 0,45

Área Bruta Locável:
22.280,24m²

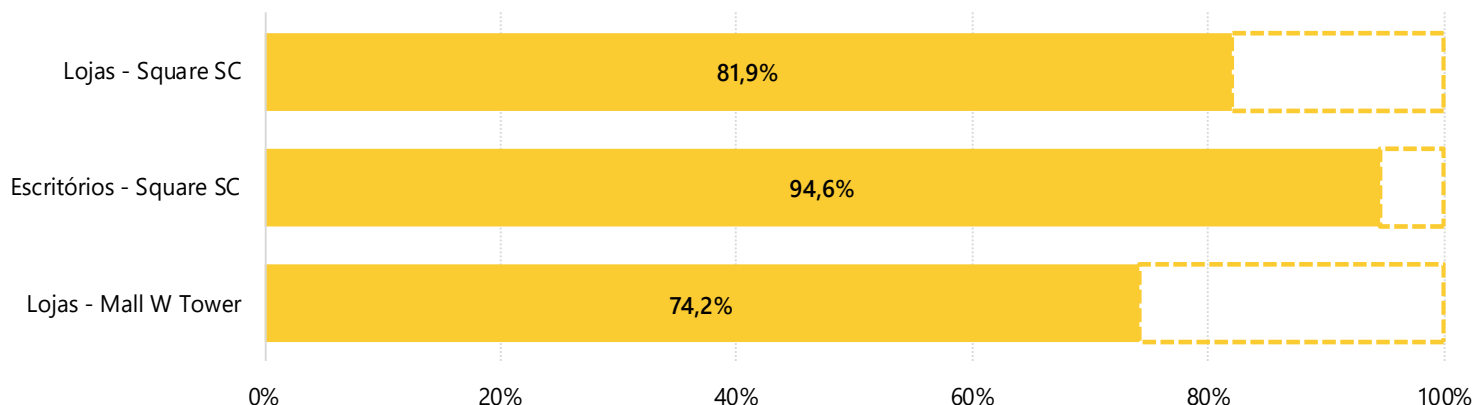
Recursos em Bancos:
R\$ 1.983.842,02*

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.

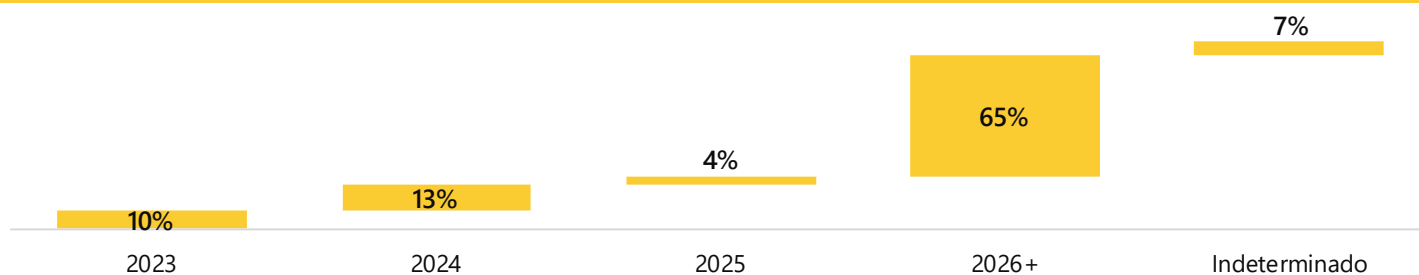
INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês

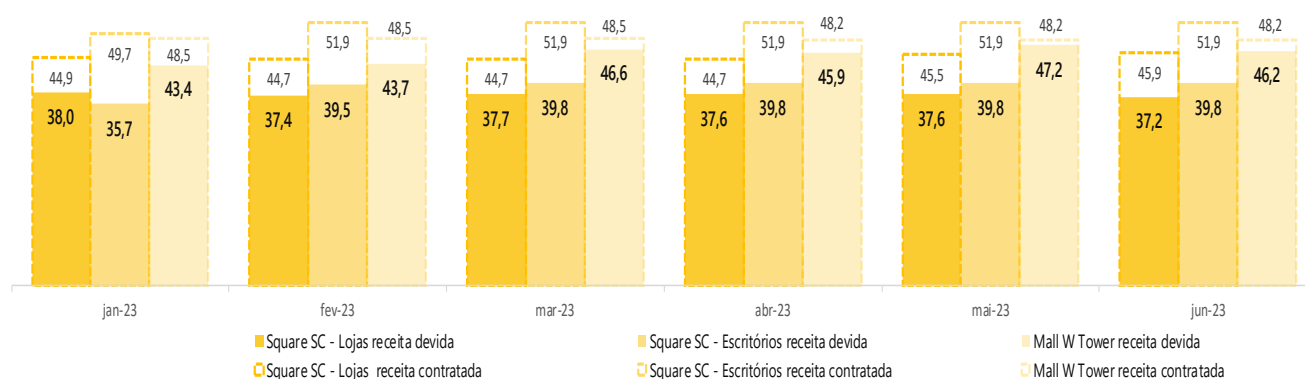


A variação na taxa de ocupação do Square SC se deve à revisão de áreas antes não consideradas como áreas locáveis. No entanto, não houve desocupação de espaços.

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

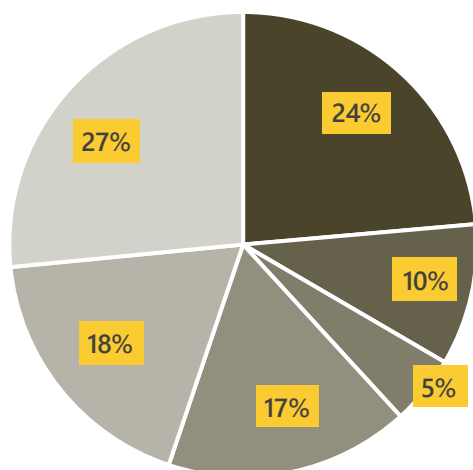


Receita de locação por metro quadrado de ABL locada (em R\$/m², últimos 6 meses)



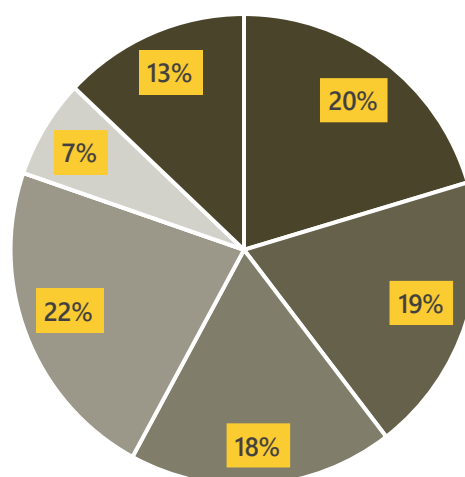
A variação na receita contratada e devida das lojas do Square SC em fev/23 é decorrente da desocupação da loja 8. A variação na receita dos escritórios do Square SC no mesmo período é decorrente dos reajustes dos conjuntos 225 a 252 JA e dos conjuntos 325 a 336 e 338 JA. A variação na receita devida 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

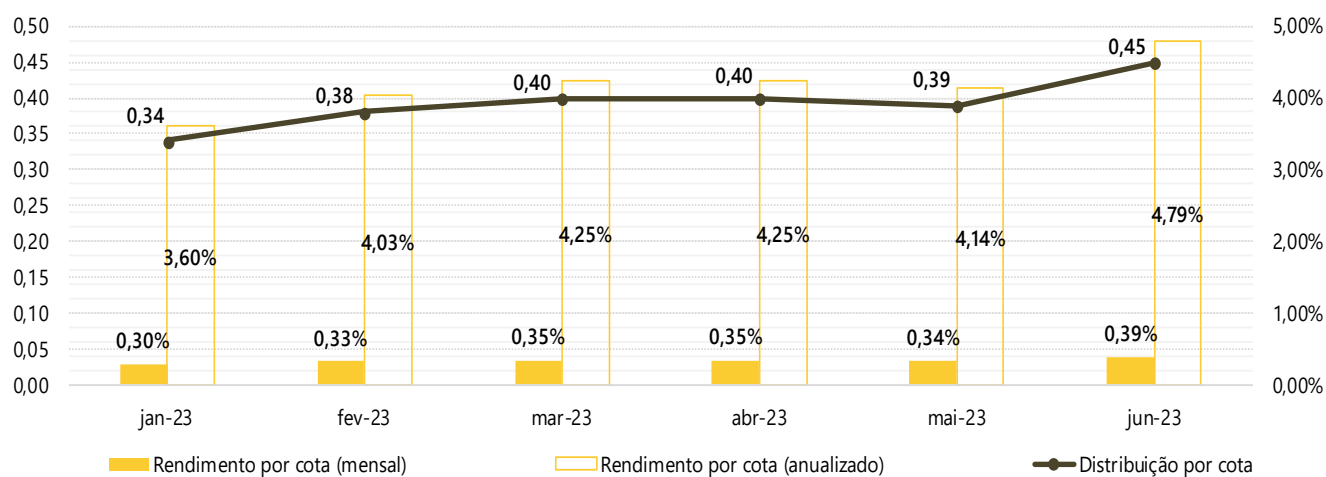


- Conveniência
- Academia
- Moda
- Outros
- Saúde
- Restaurante
- Turismo

Mall W Tower

RENDIMENTO POR COTA

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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23
Receita Operacional	735.337	848.733	846.990	843.185	829.631	930.773
Receitas de locação	722.857	785.037	802.695	803.454	797.262	903.863
Square SC - Lojas	466.341	512.761	521.545	502.673	494.784	584.899
Square SC - Escritórios	92.799	93.539	103.784	104.466	104.466	104.466
Mall W Tower	87.696	99.857	107.458	103.191	107.451	115.282
Estacionamento – Square SC	76.021	78.880	69.909	93.124	90.561	99.217
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	12.480	61.544	19.303	16.077	18.791	26.910
Receitas financeiras	12.544	13.104	19.540	15.738	19.197	17.340
Juros/Multas sobre aluguéis	-	-	9.161	1.046	5.213	10.305
IRF sobre receitas financeiras	(64)	-	(9.397)	(707)	(5.619)	(736)
Outras receitas	-	48.441 ¹	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(164.601)	(192.637)	(167.604)	(160.709)	(176.765)	(158.952)
Despesas operacionais	(110.095)	(145.048)	(118.015)	(110.851)	(127.176)	(109.367)
Despesas condominiais e reembolsos	(37.643)	(35.905)	(42.651)	(36.955)	(23.431)	(50.464)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(13.807)	(31.790)	(4.101)	(13.745)	(13.634)	(6.293)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(3.784)	(6.291)	(4.780)	(2.156)	(84)	6.343
Contas gerais	(197)	(260)	(1.324)	(1.750)	-	-
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	(3.174)	(3.174)	(33.532)	(3.174)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(2.756)	(3.557)	(1.481)	(1.128)	(2.766)	(1.111)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.200)	(2.200)	-	-	(605)	(2.723)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(36.447)	(39.551)	(40.135)	(40.173)	(39.863)	(43.887)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	(950)	-	-	-
Outros serviços de terceiros	(13.261)	(25.496)	(10.920)	(11.770)	(13.261)	(8.058)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	(8.500)	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	-	-	-	-
Despesas administrativas	(54.506)	(47.590)	(49.589)	(49.858)	(49.589)	(49.585)
Taxa de administração (BR Capital)	(15.581)	(15.581)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)
Taxa de escrituração	(6.050)	(6.050)	(6.050)	(6.319)	(6.050)	(6.046)
Contabilidade	(13.832)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(19.043)	(19.043)	(20.143)	(20.143)	(20.143)	(20.143)
Resultado Operacional	570.736	656.095	679.386	682.476	652.866	771.821
Resultado Distribuído por cota no mês	0,34	0,38	0,40	0,40	0,39	0,45

Composição de "outros serviços de terceiros": (i) R\$ 7.278,48 – serviços administrativos; (ii) R\$ 280,00 - serviço de dedetização; (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.

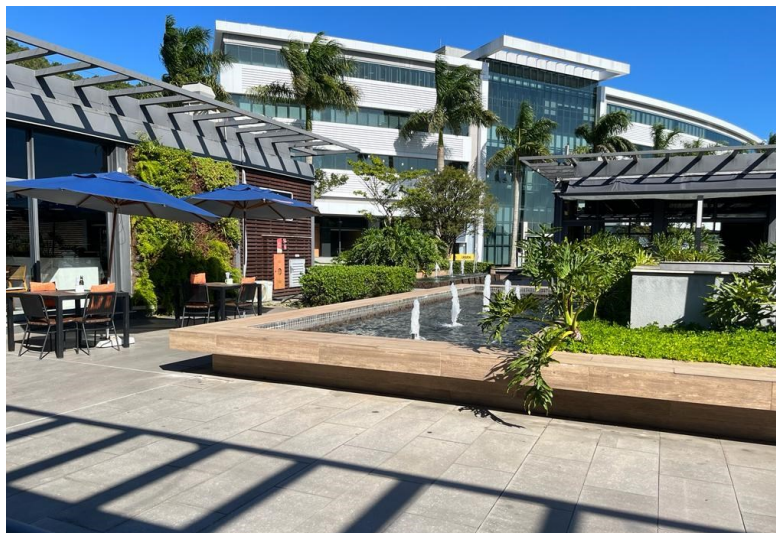
EFICÁCIA FINANCEIRA

Square SC	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Lojas	84,75%	89,92%
Escritório	73,58%	95,77%
Estacionamento rotativo	82,68%	75,00%
Mall W Tower		
Lojas	76,63%	76,73%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total do Fundo	81,98%	87,25%

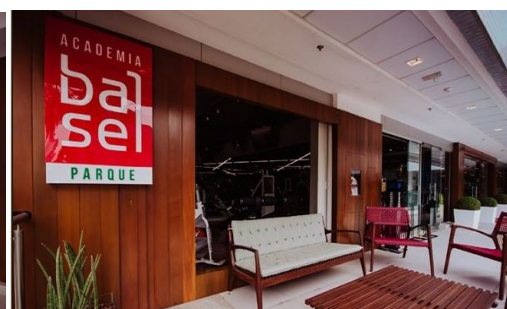
A tabela tem como objetivo comparar as receitas de aluguel recebidas com as receitas de aluguel contratadas e com as receitas potenciais considerando 100% de ocupação.

PORTFÓLIO




SQUARE SC

Área bruta locável de lojas (incluindo terreno)	16.285,47 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

