

Fundo de  
Investimento  
Imobiliário SC 401  
FISC11  
relatório gerencial - agosto/2023

**BR|CAPITAL**  
distribuidora de títulos e valores mobiliários

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de agosto de 2023

Código de negociação B3:  
FISC11

Administrador:  
BR-Capital DTVM S.A.

Escriturador:  
BR-Capital DTVM S.A.

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

### Foco de atuação:

Shoppings e Lajes Corporativas

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 m<sup>2</sup> 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.

Patrimônio líquido:  
R\$ 195.842.870,11

Valor Patrimonial da cota:  
R\$ 115,20

Valor de mercado da cota:  
R\$ 158,22

Rendimento por cota no mês:  
R\$ 0,44

ABL:  
22.510,20m<sup>2</sup>

Recursos em bancos:  
R\$ 3.520.749,01

\*inclui aplicações e conta movimento



# Destques e Comentários

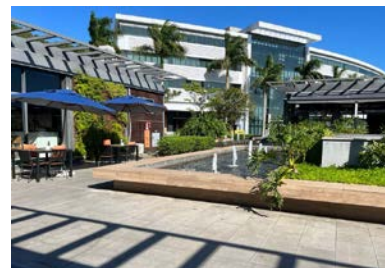
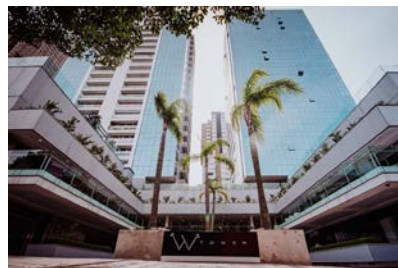
No dia 15 de setembro o fundo distribuiu **R\$ 0,44** por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de agosto de 2023, apresentando redução de R\$ 0,01 em relação à distribuição de julho.

A receita de locação apresentou elevação de 11,45% comparativamente a julho, impulsionada pelos seguintes fatores: reajuste monetário anual do contrato da loja 5B; recebimento de locatícios retroativos; início da receita dos depósitos locados em julho; e recebimento do valor rescisório da loja 29B do Square SC. A receita do estacionamento também apresentou crescimento, ficando 1,38% acima da receita do mês anterior

Neste mês foi aplicada a compensação do saldo do fluxo de caixa do primeiro semestre, para que a distribuição acumulada ficasse entre 95% e 100%. Neste contexto, a receita total, apresentou variação positiva de 2,77%.

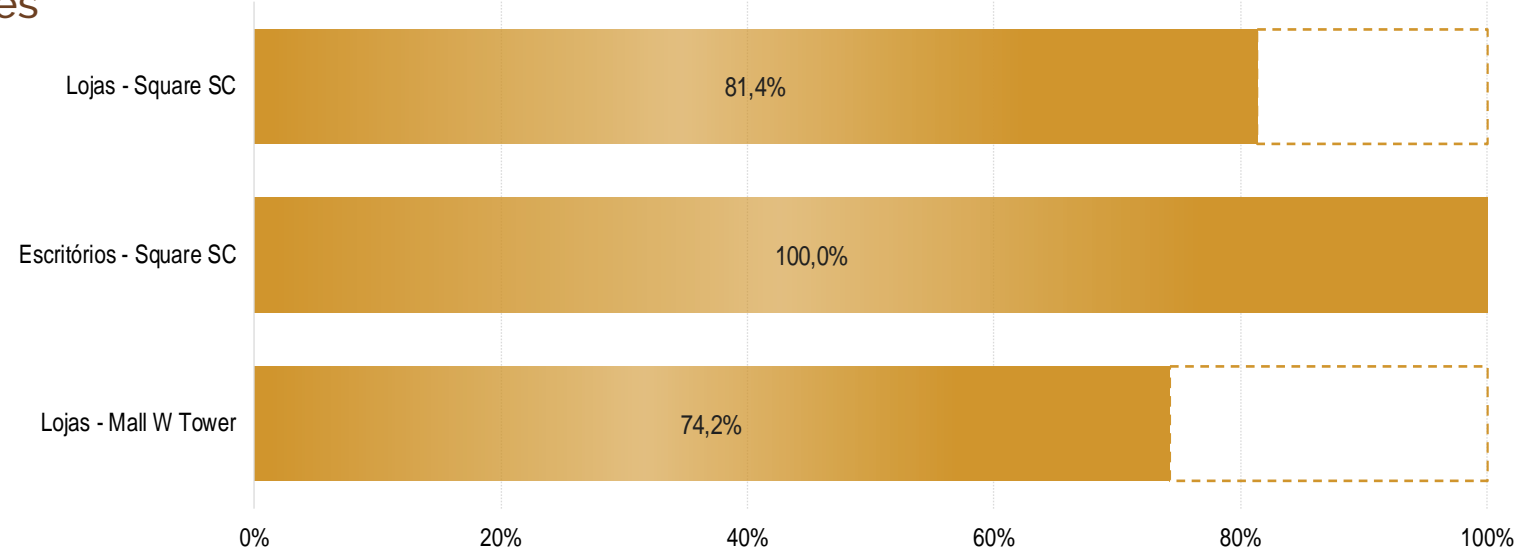
As despesas operacionais apresentaram elevação de 19,85% em relação ao mês de julho, devido à despesas judiciais pontuais e variação positiva nas despesas condominiais.

Em agosto foi rescindido o contrato da loja 29B. No entanto, foram contratadas novas locações: contrato de locação da loja 29C foi aditado para aumento do espaço locado, elevando, portanto, o locatício; foram locados os conjuntos 423 e 424JA, cujo contrato terá vigência de 5 anos. Em agosto foi aplicado o reajuste monetário anual do contrato da loja 5A do Square SC.



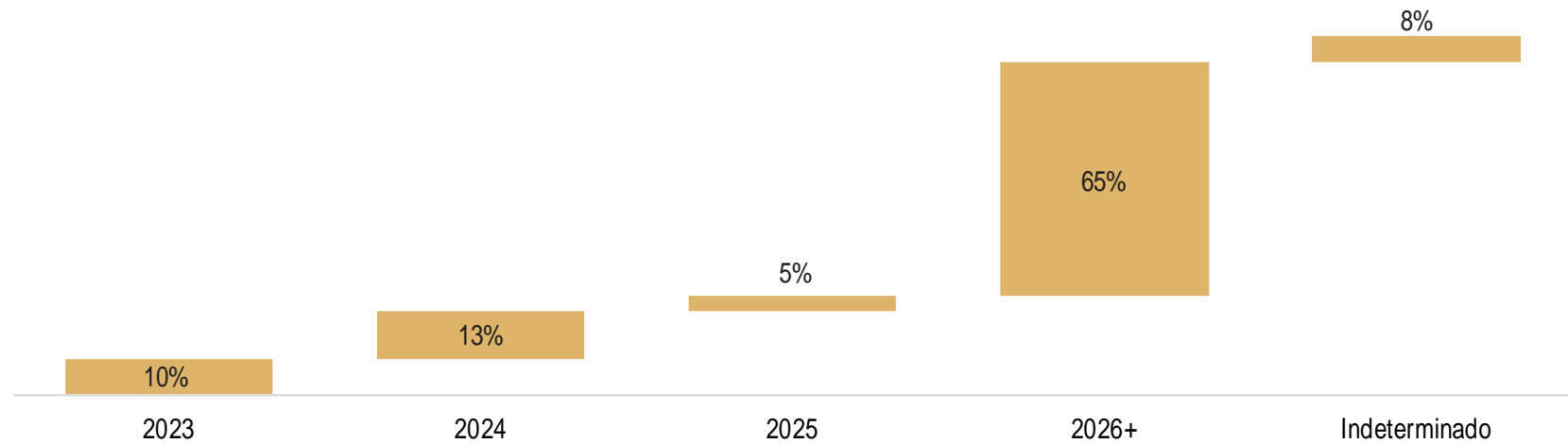
# Indicadores Operacionais

## Taxa de ocupação do fundo no mês



## Vencimento de contrato de locação

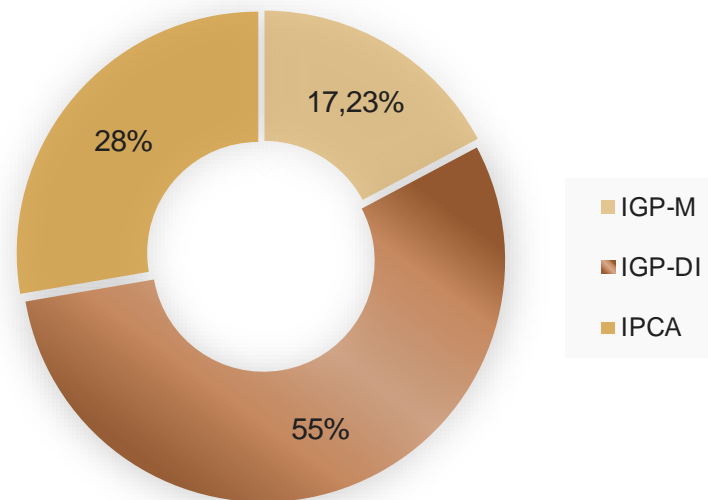
(% do aluguel base)



# Indicadores Operacionais

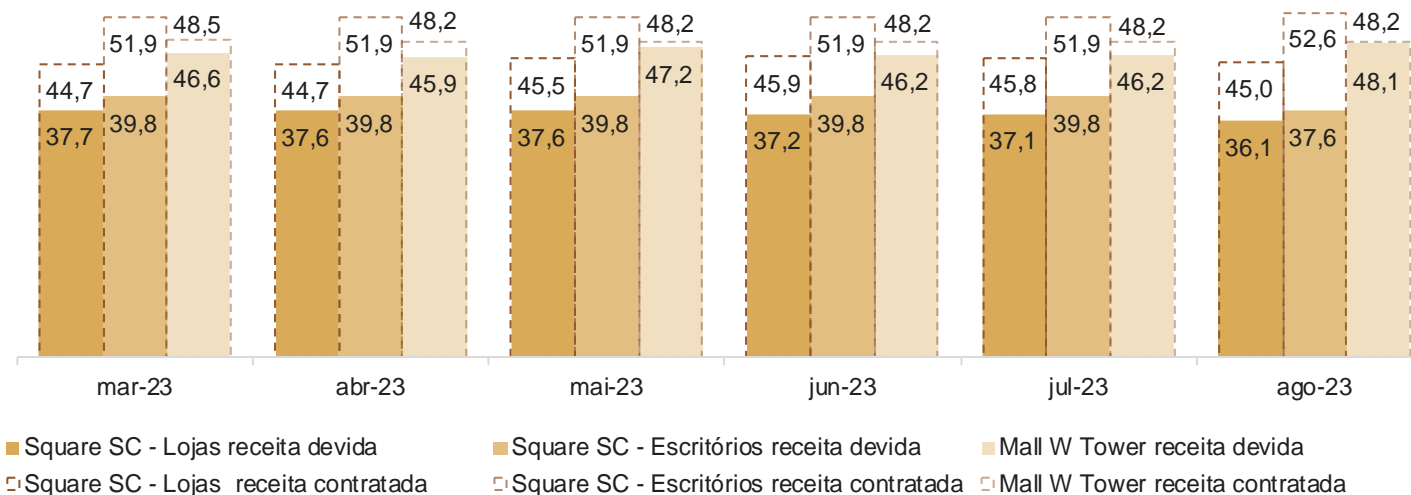
## Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo

(% do aluguel base)



## Receita de locação recebida por metro quadrado de ABL (R\$/m², últimos 12 meses)

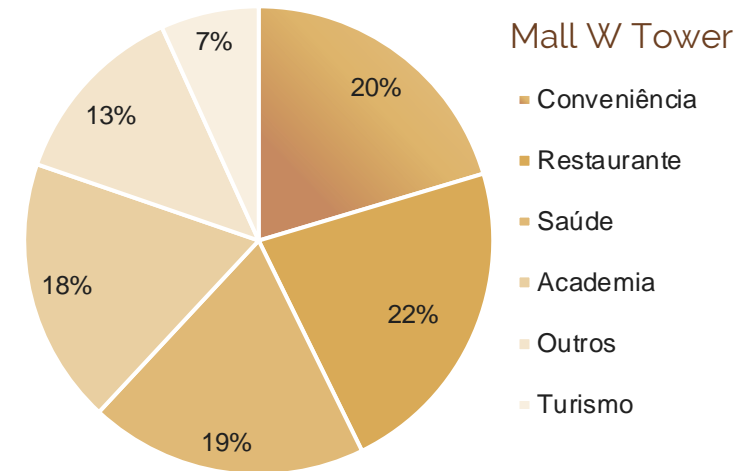
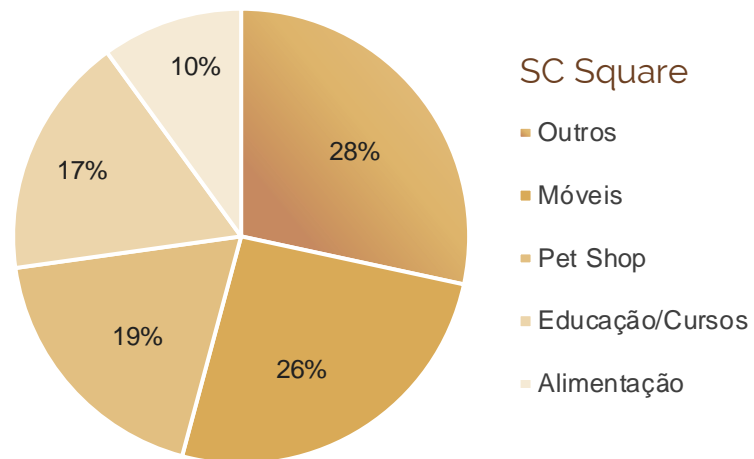
A variação na receita contratada e devida das lojas do Square SC em fev/23 é decorrente da desocupação da loja 8. A variação na receita dos escritórios do Square SC no mesmo período é decorrente dos reajustes dos conjuntos 225 a 252 JA e dos conjuntos 325 a 336 e 338 JA. A variação na receita devida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



# Indicadores Operacionais

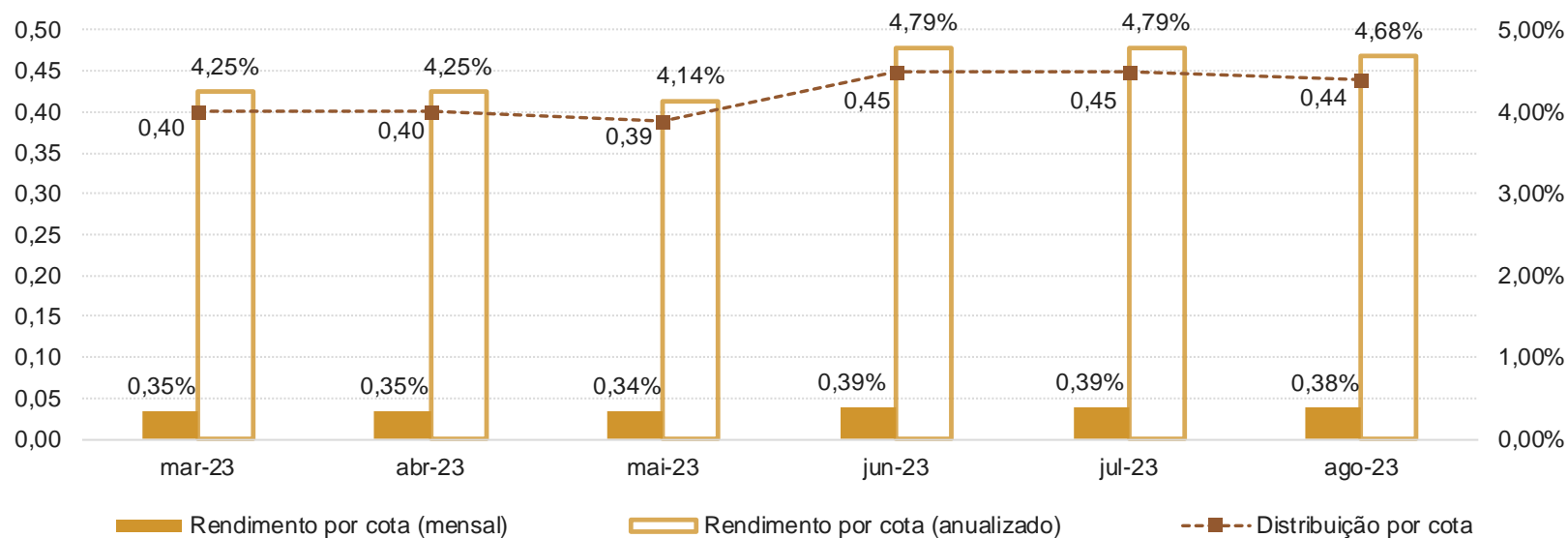
## Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% da receita)



## Rendimento por cota e sobre valor patrimonial da cota

(em R\$, últimos 6 meses)



# Demonstração de Resultados

	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23
<b>Receita Operacional</b>	<b>846.990</b>	<b>843.185</b>	<b>829.631</b>	<b>930.773</b>	<b>942.427</b>	<b>968.577</b>
<b>Receitas de locação</b>	<b>802.695</b>	<b>803.454</b>	<b>797.262</b>	<b>903.863</b>	<b>815.640</b>	<b>909.044</b>
Square SC - Lojas	521.545	502.673	494.784	584.899	504.456	596.562
Square SC - Escritórios	103.784	104.466	104.466	104.466	104.466	104.466
Mall W Tower	107.458	103.191	107.451	115.282	112.848	112.848
Estacionamento – Square SC	69.909	93.124	90.561	99.217	93.871	95.169
<b>Receitas de vendas</b>	<b>24.992</b>	<b>23.654</b>	<b>13.578</b>	<b>-</b>	<b>8.273</b>	<b>19.308</b>
Receita de venda de imóveis (lucro)	24.992	23.654	13.578	-	8.273	19.308
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
<b>Outras receitas</b>	<b>19.303</b>	<b>16.077</b>	<b>18.791</b>	<b>26.910</b>	<b>25.241</b>	<b>16.906</b>
Receitas financeiras	19.540	15.738	19.197	17.340	29.455	20.180
Juros/Multas sobre aluguéis	9.161	1.046	5.213	10.305	295	143
IRF sobre receitas financeiras	(9.397)	(707)	(5.619)	(736)	(4.509)	(3.417)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	93.273	23.318
<b>Despesas</b>	<b>(167.604)</b>	<b>(160.709)</b>	<b>(176.765)</b>	<b>(158.952)</b>	<b>(186.360)</b>	<b>(213.509)</b>
<b>Despesas operacionais</b>	<b>(118.015)</b>	<b>(110.851)</b>	<b>(127.176)</b>	<b>(109.367)</b>	<b>(136.792)</b>	<b>(163.940)</b>
Despesas condominiais e reembolsos	(42.651)	(36.955)	(23.431)	(50.464)	(54.158)	(70.493)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reemt	(4.101)	(13.745)	(13.634)	(6.293)	(10.311)	2.033
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(4.780)	(2.156)	(84)	6.343	1.840	(1.347)
Contas gerais	(1.324)	(1.750)	-	-	(2.094)	(925)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	(3.174)	(3.174)	(33.532)	(3.174)	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(1.481)	(1.128)	(2.766)	(1.111)	(15.313)	(36.733)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	-	-	(605)	(2.723)	(2.723)	(2.723)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(40.135)	(40.173)	(39.863)	(43.887)	(40.711)	(45.381)
Manutenção e obras de melhoria	(950)	-	-	-	-	-
Outros serviços de terceiros	(10.920)	(11.770)	(13.261)	(8.058)	(13.321)	(8.372)
Corretagens sobre locação e vendas	(8.500)	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	-	-	-	-
<b>Despesas administrativas</b>	<b>(49.589)</b>	<b>(49.858)</b>	<b>(49.589)</b>	<b>(49.585)</b>	<b>(49.569)</b>	<b>(49.569)</b>
Taxa de administração (BR Capital)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)
Taxa de escrituração	(6.050)	(6.319)	(6.050)	(6.046)	(6.030)	(6.030)
Contabilidade	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(20.143)	(20.143)	(20.143)	(20.143)	(20.143)	(20.143)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>679.386</b>	<b>682.476</b>	<b>652.866</b>	<b>771.821</b>	<b>756.066</b>	<b>755.068</b>
<b>Resultado Distribuído por cota no mês</b>	<b>0,40</b>	<b>0,40</b>	<b>0,39</b>	<b>0,45</b>	<b>0,45</b>	<b>0,44</b>

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes custos: (i) R\$ 7.591,50 serviços administrativos; (ii) 280,00 dedetização; (iii) 500,00 elaboração dos relatórios gerenciais.

# Indicadores Operacionais

## Eficácia Financeira

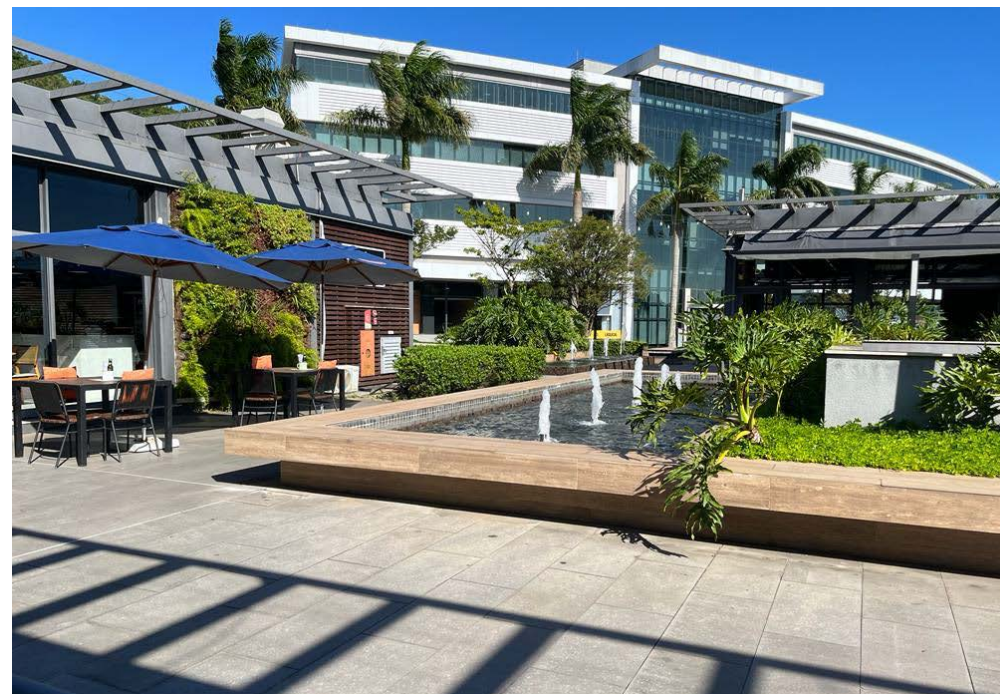
A tabela tem como objetivo comparar as receitas de aluguel recebidas com as receitas de aluguel contratadas e com as receitas potenciais considerando 100% de ocupação.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	86,70%	87,40%
Escritório	71,68%	100,00%
Estacionamento Rotativo	79,31%	81,67%
<b>Mall W Tower</b>		
Lojas	75,02%	76,73%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
<b>Total do Fundo</b>	<b>82,32%</b>	<b>86,99</b>

# Os Ativos

## Square SC

- Área Bruta Locável de Lojas: 16.515,43 m<sup>2</sup>
- Número de Lojas: 29
- Área Bruta Locável de Escritórios Corporativos: 2.769,80 m<sup>2</sup>



# Os Ativos

Square SC

---



# Os Ativos

## Mall W Tower

- Área Bruta Locável: 3.224,97 m<sup>2</sup>
- Número de Lojas: 19





# UNITAS BR|CAPITAL

Há mais de 40 anos criando valor para nossos clientes, com soluções que resultam da sinergia entre o real estate e o mercado financeiro.  
[ri@brcapital.com.br](mailto:ri@brcapital.com.br)

**[www.unitas.com.br](http://www.unitas.com.br)**

visite e conheça nossos fundos

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>

OUVIDORIA 0800 777 3505 | [ouvidoria@brcapital.com.br](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)



Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos