

Fundo de
Investimento
Imobiliário SC 401
FISC11
relatório gerencial
fevereiro/2024



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 29 de fevereiro de 2024

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 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.

Patrimônio líquido:

R\$ 204.541.255,81

Valor Patrimonial da cota:

R\$ 120,32

Valor de mercado da cota:

R\$ 65,00

Rendimento por cota no mês:

R\$ 0,35

ABL:

22.510,20m²

Recursos em bancos:

R\$ 3.723.740,97

*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

No dia 14 de março o fundo distribuiu R\$ 0,35 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de fevereiro de 2024, apresentando elevação de R\$ 0,05 por cota em relação à distribuição do mês anterior, que corresponde a uma elevação de 16,67%.

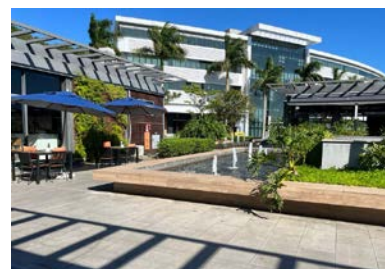
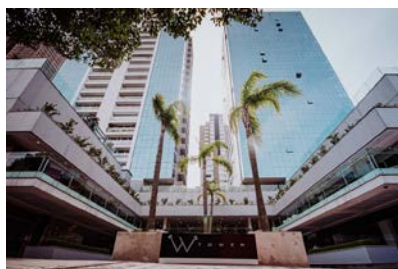
A receita de locação apresentou crescimento de 5,60% em relação ao mês anterior. Tal variação impactada pelos seguintes fatores:

- (i) Retomada do faturamento do estacionamento do W Tower, que corresponde a aproximadamente R\$ 5.800;
- (ii) Crescimento de aproximadamente R\$ 15.000 na receita do estacionamento do Square SC;
- (iii) Início da exigibilidade da locação da loja 8 do Square SC;
- (iv) Recebimento de valores retroativos da loja 1B do Square SC;
- (v) Variação positiva no valor recebido de lojas que pagam aluguel vinculado ao percentual do faturamento;
- (vi) Reflexo dos reajustes aplicados em janeiro, com recebimento em fevereiro (cjs. 347 E 348 JB e loja 2B W Tower);

A receita total apresentou acréscimo de 1,48% em relação a janeiro. Tal crescimento não acompanhou o crescimento da receita de locação porque em fevereiro não houve recebimento de vendas.

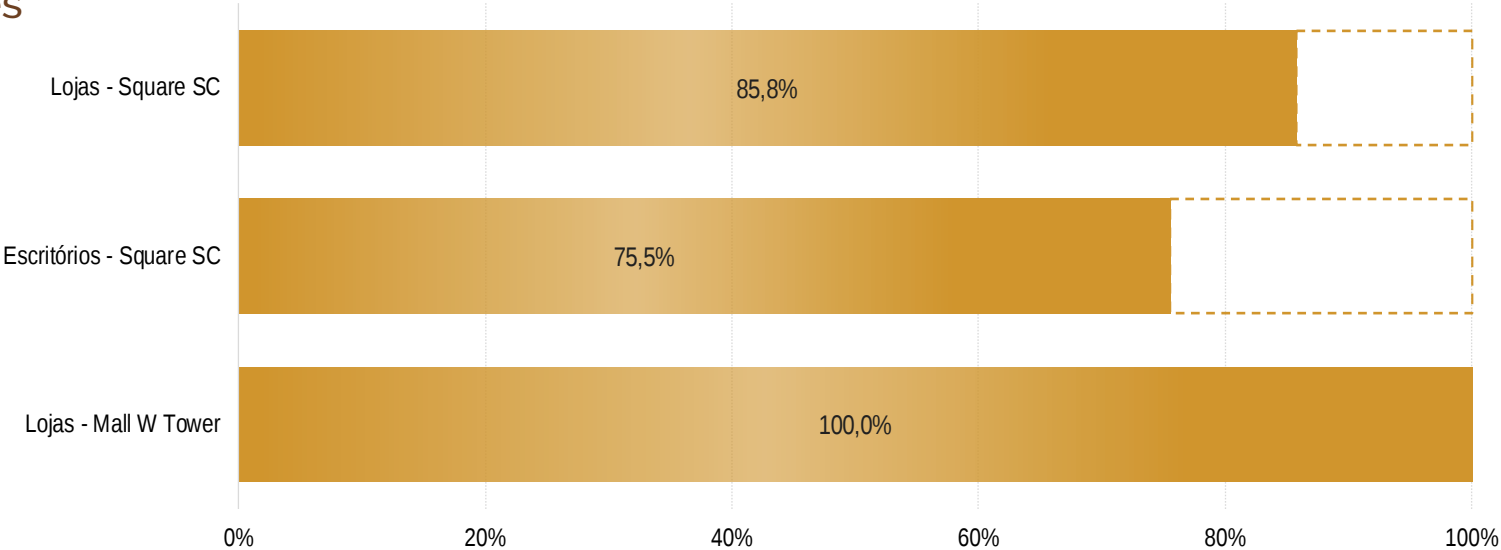
As despesas operacionais reduziram pelo segundo mês consecutivo. Tal redução foi de aproximadamente R\$ 80 mil, em comparação com os valores de janeiro, que corresponde em torno de 32,69% de variação. Tal variação ocorreu principalmente porque neste mês os reembolsos de IPTU efetuados pelos locatários foram superiores às despesas, uma vez que parte dos IPTUs foi paga à vista em janeiro, visando a obtenção do desconto. Os custos relativos à obra da loja 16, que está em andamento, são classificados como custo do imóvel, uma vez que estão agregando valor ao ativo. Portanto, não impactam na distribuição de resultados.

Em fevereiro foi aplicado o reajuste monetário anual da loja 2 do Square SC e dos conjuntos 225 A 336 E 338 JÁ.



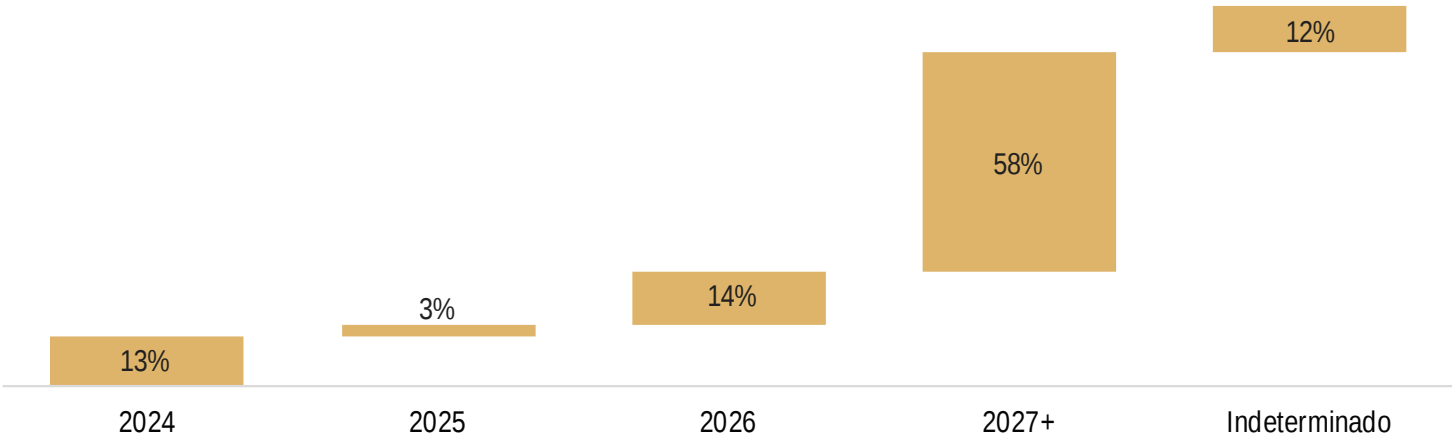
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

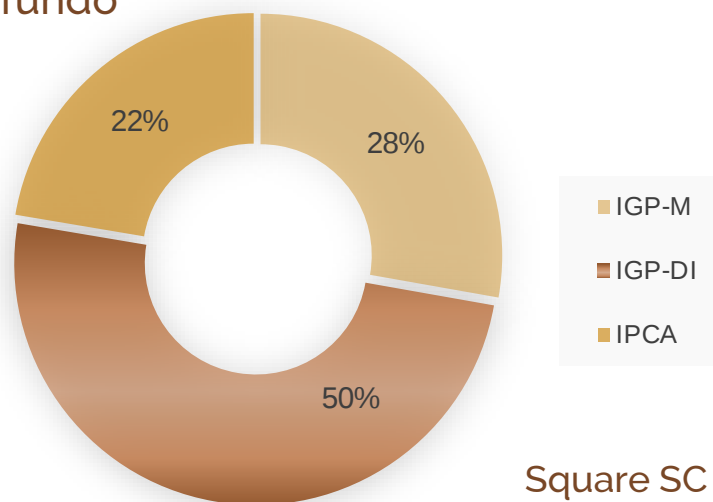
(% do aluguel base)



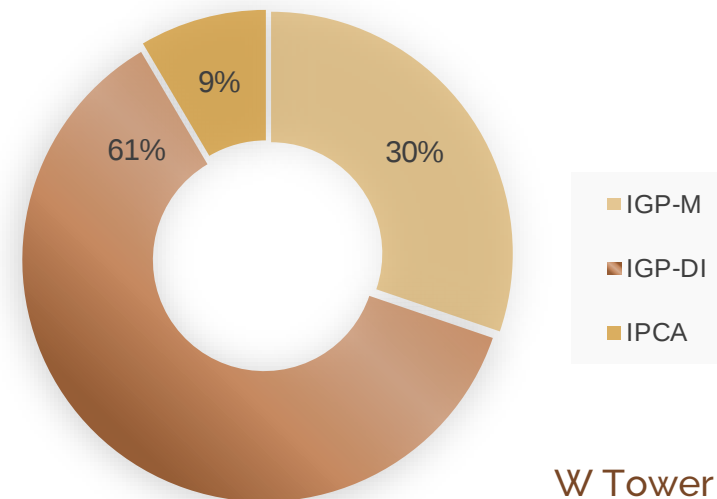
Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base)



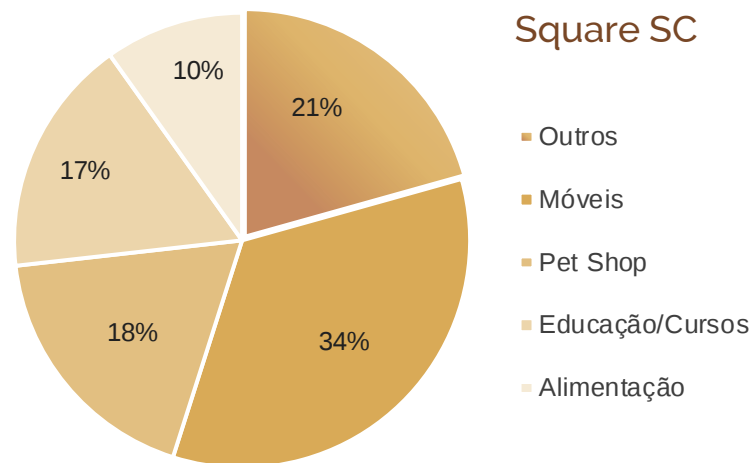
Square SC



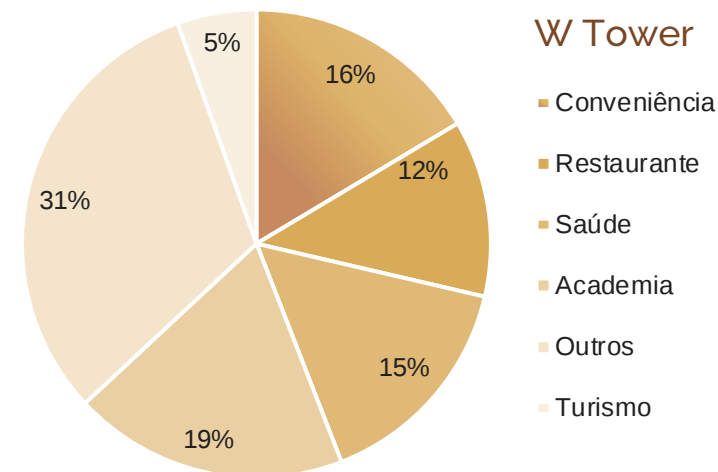
W Tower

Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% da receita)



Square SC



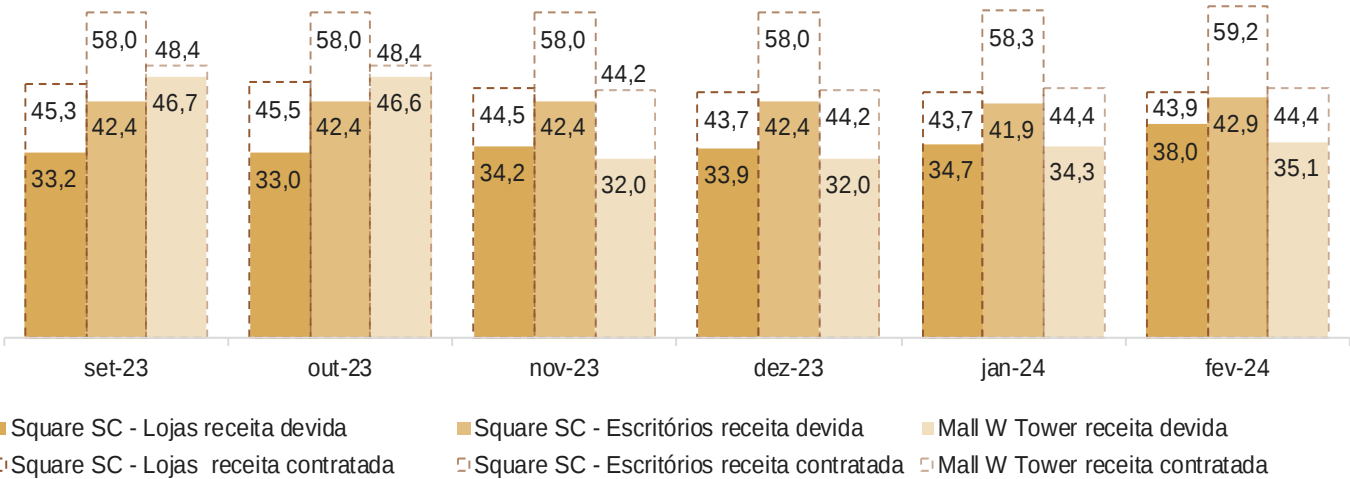
W Tower

Indicadores Operacionais

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

Em jan/24, a variação na receita devida das lojas do Square SC se deu em função das variações nos valores baseados em aluguéis percentuais e encerramento de descontos de uma das lojas. A variação das receitas devida e contratada dos escritórios do Square SC e do Mall W Tower, se deve aos reajustes aplicados.

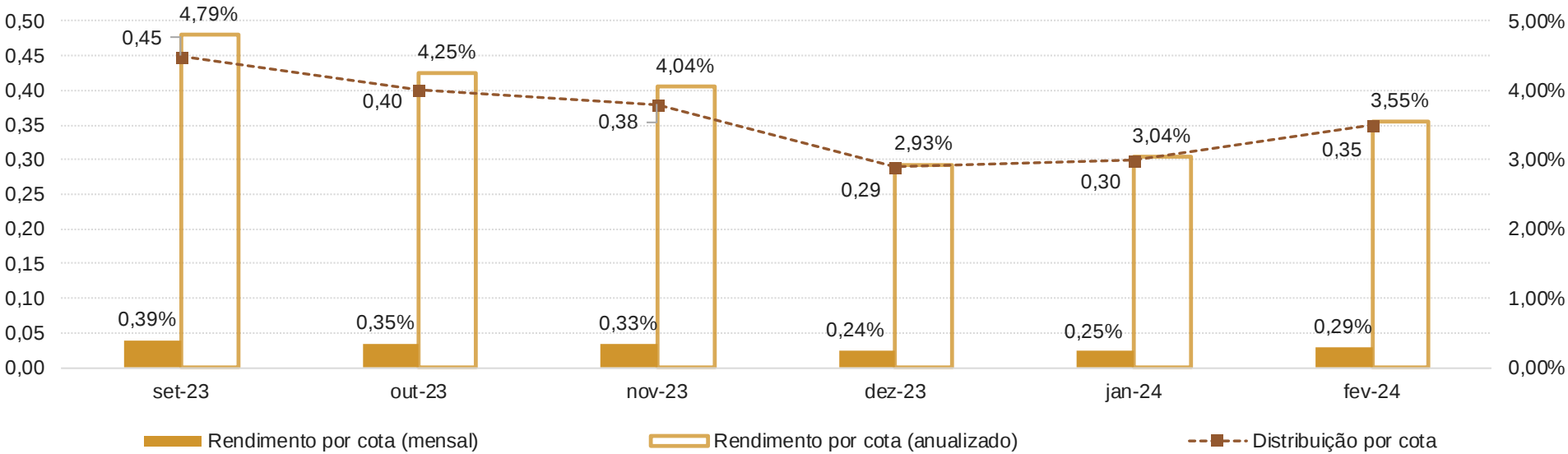
Em fev/24, a variação na receita devida das lojas do Square SC é decorrente de variação positiva no faturamento das lojas que pagam aluguel percentual e dos reajustes aplicados. A variação na receita contratada dos escritórios é decorrente da aplicação do reajuste. A variação da receita do W Tower tem reflexo da retomada do faturamento do estacionamento.



A receita devida se baseia no valor devido no mês competência da ocupação, considerando carências, descontos contratuais e variação dos aluguéis percentuais. Receita contratada considera o valor integral previsto no contrato, sem descontos.

Rendimento por cota e sobre valor patrimonial da cota

(em R\$, últimos 6 meses)



Indicadores Operacionais

Variações nas receitas de locação no mês

(% da receita)

Variações na receita de locação		
Square SC	variação	justificativa
Loja 1B	↑ 11.451	Locações retroativas
Loja 8	↑ 7.000	Término de carência
Loja 17A	↑ 946	Aluguel c/ percentual do faturamento
Loja 21	↑ 399	Aluguel c/ percentual do faturamento
Loja 25	↑ 1.092	Aluguel c/ percentual do faturamento
Loja 26	↑ 220	Aluguel c/ percentual do faturamento
Loja 28B	↑ 2.056	Aluguel c/ percentual do faturamento
Cojuntos 347 E 348 JB	↑ 626	Reajuste
Estacionamento SC	↑ 15.099	Elevação faturamento
W Tower		
Loja 2B	↑ 1.538	Reajuste
Loja 18/19	↓ (3.940)	Rescisão antigo locatário Carência novo locatário
Estacionamento WT	↑ 5.873	Retomada do faturamento
TOTAL	↑ 42.358	

Demonstração de Resultados

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes custos: (i) R\$ 5.241,00 serviços administrativos; (ii) 750,00 elaboração dos relatórios gerenciais;

Na rubrica "Manutenção e obras de melhoria", o valor positivo lançado em novembro/23 corresponde ao estorno de valores lançados anteriormente como despesa, os quais passaram a ser classificados como investimento, tendo em vista que as adequações realizadas agregarão valor ao imóvel

	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24
Receita Operacional	980.513	957.131	777.969	871.729	803.556	815.471
Receitas de locação	816.666	823.292	782.250	852.058	756.932	799.291
Square SC - Lojas	498.573	540.436	482.711	548.245	479.586	502.749
Square SC - Escritórios	88.855	88.855	88.855	88.855	88.855	89.481
Mall W Tower	108.069	108.069	108.069	104.195	108.202	105.800
Estacionamento – Square SC	121.169	85.932	102.615	110.762	80.290	95.389
Estacionamento - Wtower	-	-	-	-	-	5.873
Receitas de vendas	174.583	122.564	-	-	35.678	-
Receita de venda de imóveis (lucro)	174.583	122.564	-	-	35.678	-
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	(10.735)	11.275	(4.281)	19.671	10.946	16.180
Receitas financeiras	6.252	14.627	14.871	10.318	11.609	11.183
Juros/Multas sobre aluguéis	(12.658)	153	0	10.856	220	6.221
IRF sobre receitas financeiras	(4.329)	(3.505)	(19.152)	(1.503)	(884)	(1.224)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(225.032)	(264.543)	(138.649)	(372.541)	(302.172)	(215.101)
Despesas operacionais	(175.463)	(214.956)	(89.070)	(322.962)	(245.312)	(165.116)
Despesas condominiais e reembolsos	(62.541)	(86.611)	(128.338)	(124.996)	(112.768)	(117.057)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reemt	(4.706)	(843)	(15.431)	(108.702)	(41.399)	54.927
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(1.981)	(3.444)	(2.572)	(1.771)	(3.333)	(2.679)
Contas gerais	(556)	(117)	-	(634)	(2.881)	(101)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(491)	(9.264)	(486)	(35.033)	(35.033)	(44.101)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.723)	(2.723)	(2.723)	(2.723)	(2.723)	-
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(40.833)	(41.165)	(39.113)	(42.603)	(37.847)	(39.965)
Manutenção e obras de melhoria	(47.470)	(60.000)	107.470	-	-	-
Outros serviços de terceiros	(9.812)	(10.790)	(7.878)	(6.500)	(9.328)	(5.991)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	(4.350)	-	-	-	-	(10.150)
Despesas administrativas	(49.569)	(49.587)	(49.579)	(49.579)	(56.860)	(49.985)
Taxa de administração (BR Capital)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(21.480)	(16.480)
Taxa de escrituração	(6.030)	(6.048)	(6.040)	(6.040)	(6.405)	(6.446)
Contabilidade	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(13.832)	(6.916)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(20.143)	(20.143)	(20.143)	(20.143)	(15.143)	(20.143)
Resultado Operacional	755.481	692.589	639.320	499.188	501.384	600.370
Resultado Distribuído por cota no mês	0,45	0,40	0,38	0,29	0,30	0,35

Indicadores Operacionais

Eficácia Financeira

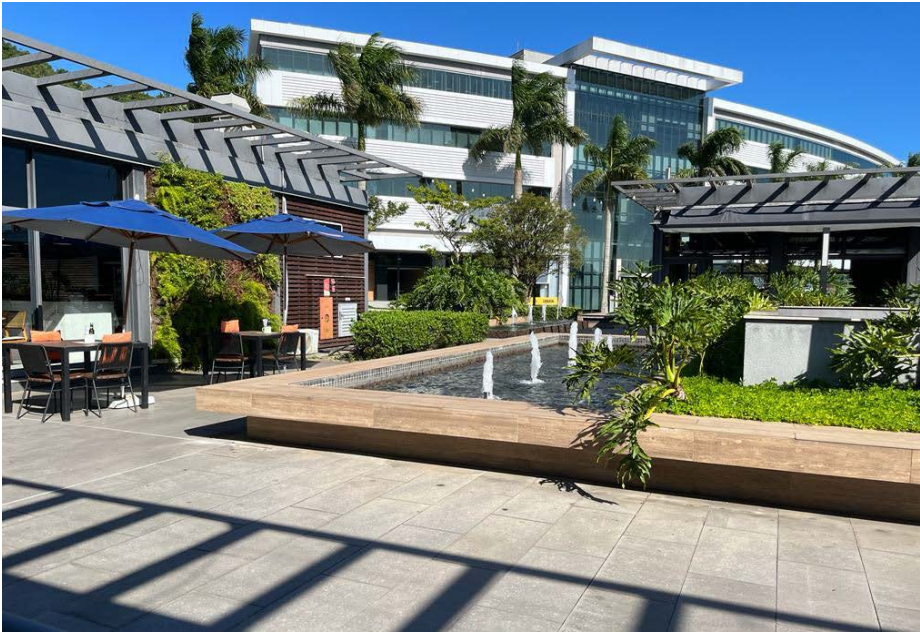
A tabela tem como objetivo comparar as receitas de aluguel recebidas com as receitas de aluguel contratadas e com as receitas potenciais considerando 100% de ocupação.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	71,51%	87,79%
Escritório	61,14%	84,65%
Estacionamento Rotativo	79,49%	100,00%
Mall W Tower		
Lojas	73,83%	100,00%
Estacionamento rotativo	90,35%	100,00%
Total do Fundo	71,42%	90,32%

Os Ativos

Square SC

- Área Bruta Locável de Lojas: 16.515,43 m²
- Número de Lojas: 29
- Área Bruta Locável de
- Escritórios Corporativos: 2.769,80 m²



Os Ativos

Square SC



Os Ativos

Mall W Tower

- Área Bruta Locável: 3.224,97 m²
- 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

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



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos