

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



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de abril 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\$ 204.671.918,64

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 120,40

Valor de mercado da cota:
R\$ 72,89

Rendimento por cota no mês
(distribuído):
R\$ 0,21

ABL:
22.510,20m²

Recursos em bancos:
R\$ 1.229.567,71
*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

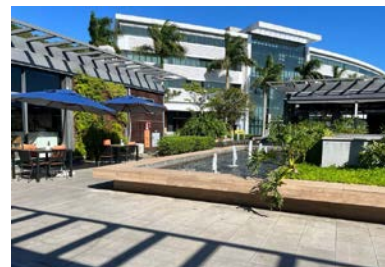
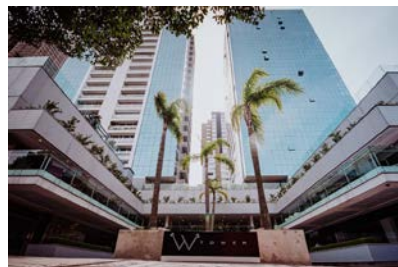
No dia 15 de maio o fundo distribuiu R\$ 0,21 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de abril de 2024. O valor distribuído foi R\$ 0,14 por cota menor do que no mês anterior.

O resultado apurado no mês foi equivalente à R\$ 0,39 por cota. Não obstante, a distribuição foi menor tendo em vista a utilização de parte da disponibilidade de caixa para a quitação de um débito de IPTU das vagas de garagem do Square SC. O saldo será somado ao resultado a ser distribuído nos meses subsequentes, conforme a recomposição da disponibilidade de caixa.

O referido débito foi decorrente de um processo administrativo aberto para o questionamento do valor do IPTU e o respectivo critério de cálculo. Uma vez proferida a decisão relativa ao processo, com êxito nos questionamentos apresentados, foi efetuado o pagamento do IPTU do período de 2019 a 2024, à vista e com desconto. Apesar da suspensão do pagamento para a prefeitura durante a discussão dos valores, a partir de um determinado período, passou a ser cobrado o valor mensal dos responsáveis (usuários e operador), a fim de compor o caixa para a quitação do débito quando do encerramento do processo. O caixa composto foi inferior ao valor final do acordo, demandando assim a complementação do montante com o caixa do fundo.

Considerando que o IPTU é uma obrigação do operador do estacionamento, o valor investido pelo fundo será reembolsado pelo operador, parceladamente, ao longo de 2024. Por não ser uma despesa do fundo, o referido pagamento não impactou na apuração do resultado, que alcançou os R\$ 0,39/cota. Porém, restringiu a disponibilidade de caixa resultando na distribuição de R\$ 0,21/cota.

Essa quitação foi positiva para o fundo tendo em vista que: (i) foi baixado um passivo representativo do balancete do fundo; e (ii) permitiu rever as bases de cálculo aplicadas no IPTU da garagem, de forma que nos próximos anos o valor a ser cobrado será adequado ao ativo.



Destaques e Comentários

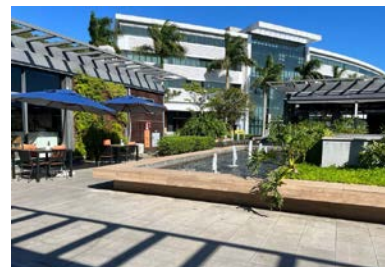
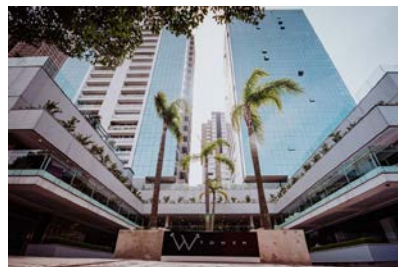
A receita de locação apresentou crescimento de 4,66% em relação ao mês anterior. Tal variação foi impactada pelos seguintes fatores:

- (i) Crescimento de 15,6% na receita do estacionamento do Square SC e de 31,6% na receita do estacionamento do W Tower;
- (ii) Variação positiva na receita de alguns locatícios cujos contratos contemplam aluguel com base no percentual do faturamento;
- (iii) Recebimento de parcela de acordo retroativo;

A receita total apresentou acréscimo de 0,31% em relação a março. O crescimento da receita total foi inferior ao crescimento da receita de locação, devido às despesas financeiras incorridas no resgate das aplicações financeiras para o pagamento do IPTU que, por não ser despesa do fundo, serão compensadas nos meses subsequentes.

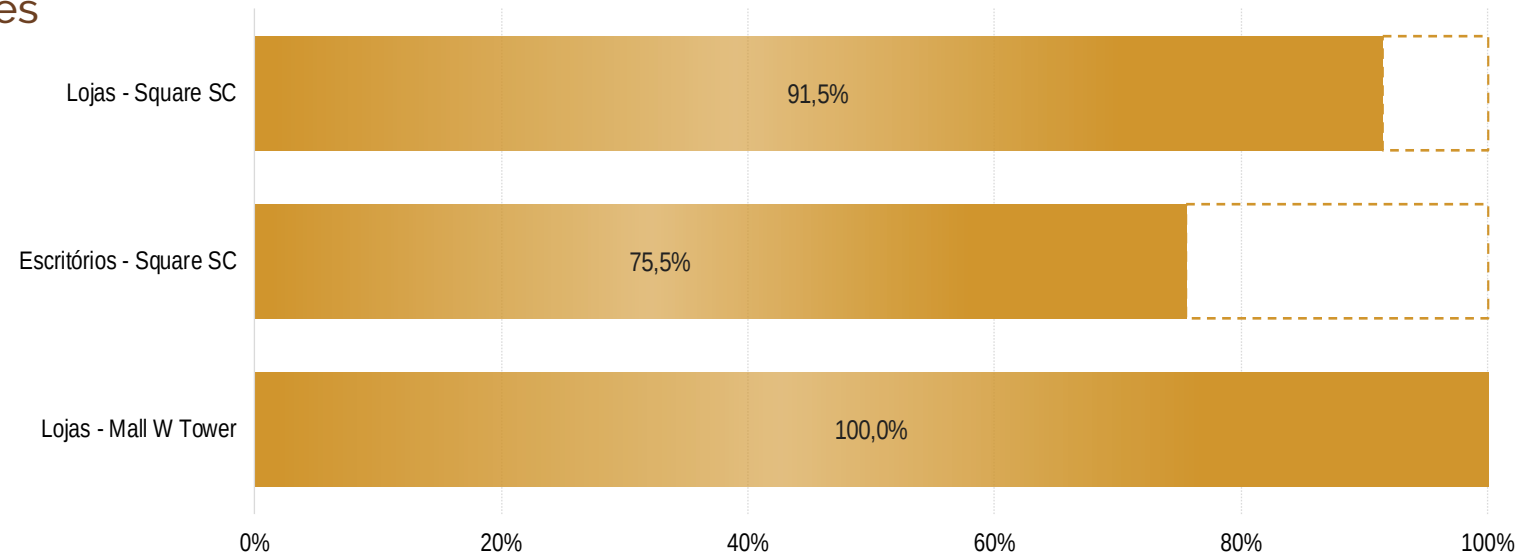
As despesas operacionais tiveram redução de 30,07% em relação ao mês de março, com baixa de aproximadamente R\$ 67 mil. Tal variação foi influenciada principalmente pela redução nas despesas condominiais, na ordem de R\$ 41 mil (35,37%) e pela ausência de despesas judiciais e honorários advocatícios extraordinários, como ocorrido em março.

Em abril foi locada a loja 29B do Square SC, com 929m², cujo contrato terá vigência até abril/28. Com a referida locação, as lojas do Square SC alcançam 91,5% de taxa de ocupação. O contrato da loja 18A, que venceria em abril/24, foi renovado por mais dois anos, permanecendo vigente até abril/26, sendo também aplicado o reajuste monetário anual.



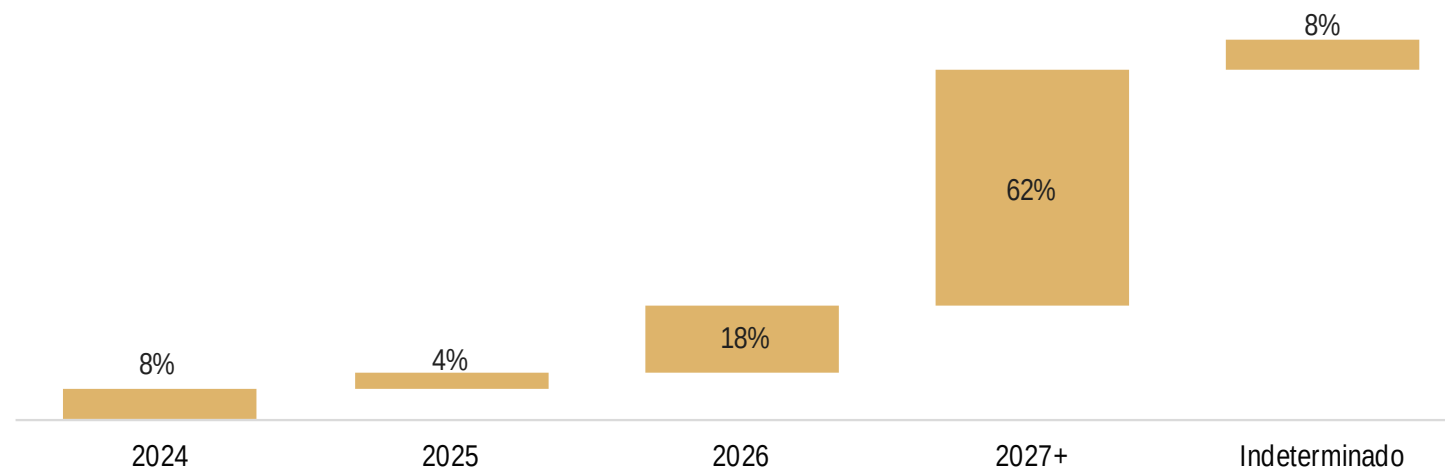
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

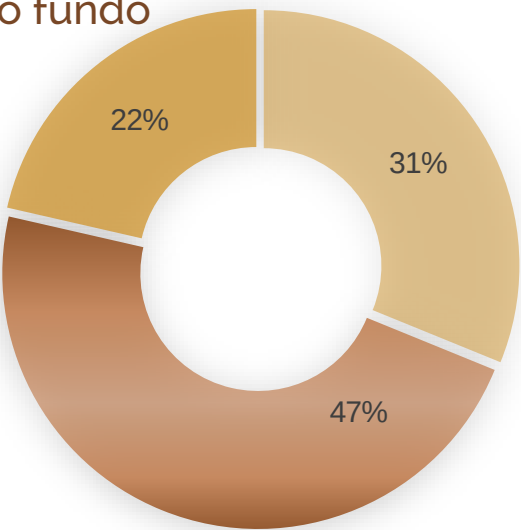
(% do aluguel base)



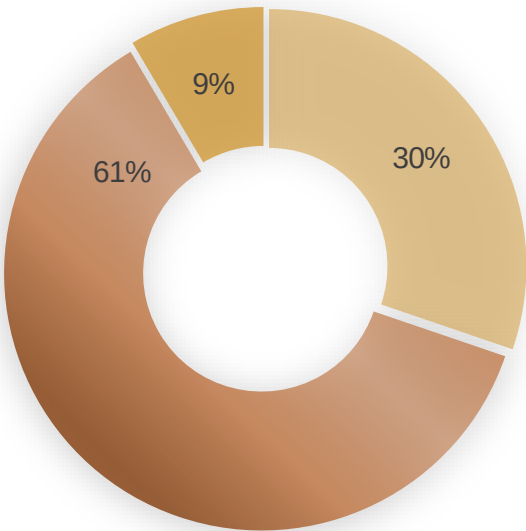
Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



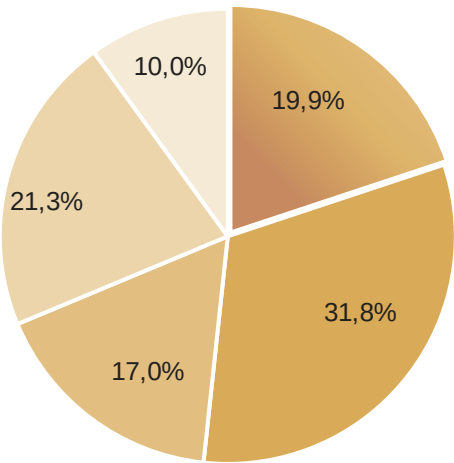
Square SC



W Tower

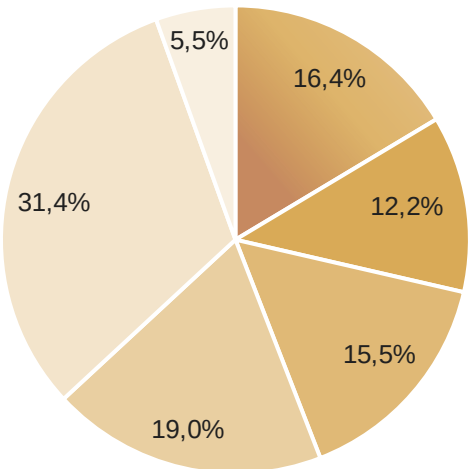
Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% do aluguel base | lojas)



Square SC

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



W Tower

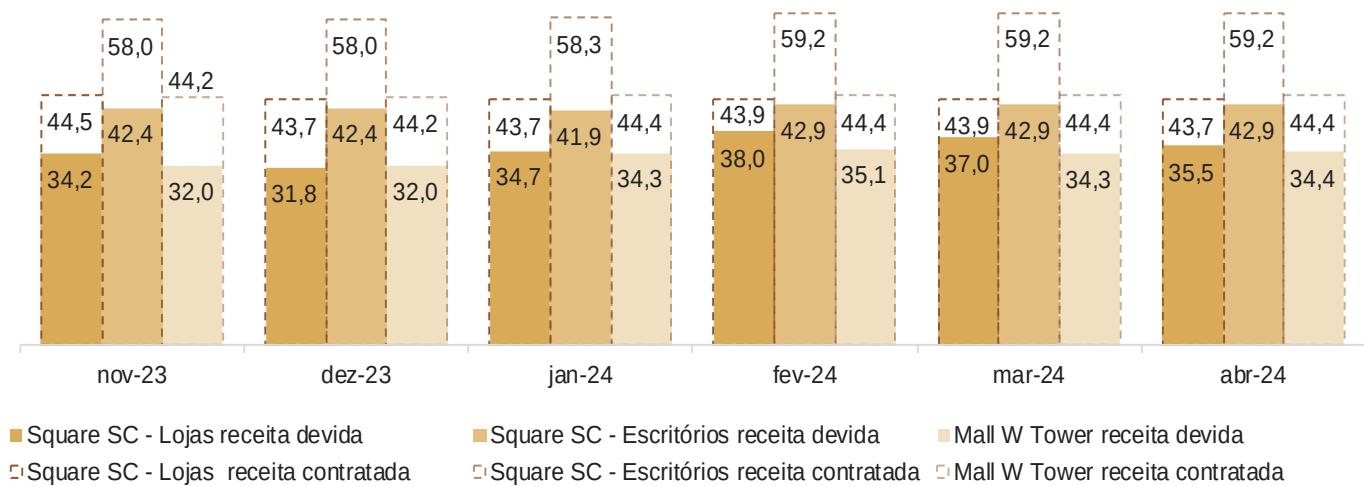
- Conveniência
- Restaurante
- Saúde
- Academia
- Outros
- Turismo

Indicadores Operacionais

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

Em mar/24 a variação na receita devida das lojas do Square SC se deu em função da transição dos locatários na loja 5B, que contemplou um desconto comercial, assim como à renegociação de desconto da loja 29C.

Em abr/24 a variação nas receitas devida e contratada das lojas do Square SC se deu em função da nova contratação, tendo em vista que os valores/m² consideram as áreas locadas.

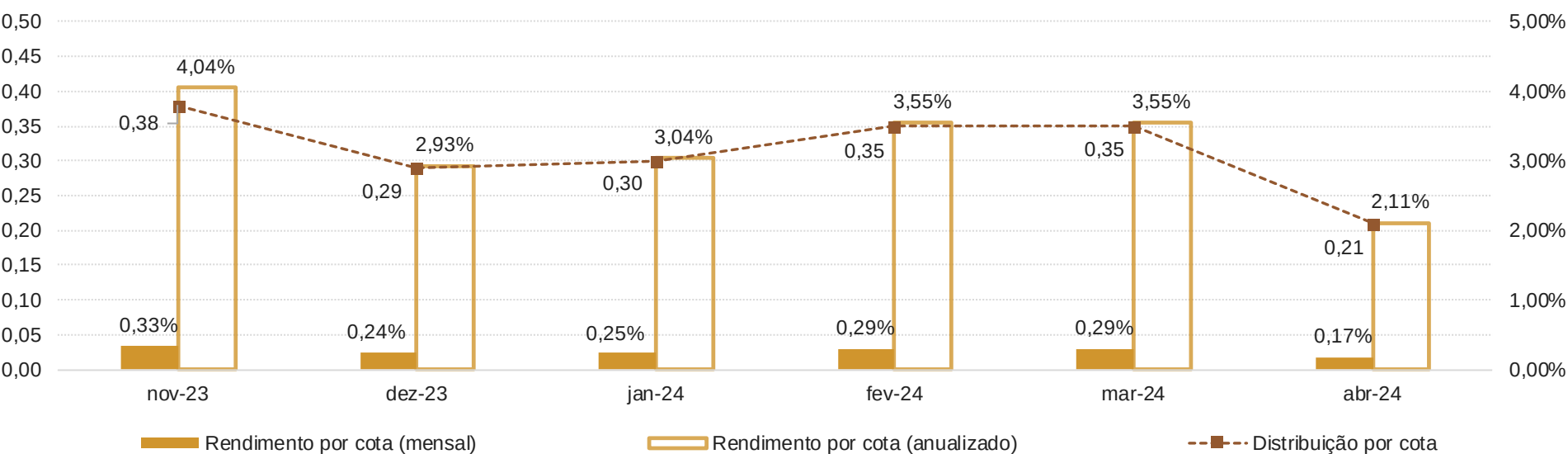


A receita devida se baseia no valor devido no mês competência da ocupação, considerando carências, descontos contratuais e variação dos aluguéis percentuais. Receita contratada considera o valor integral previsto no contrato, sem descontos.

Rendimento por cota e sobre valor patrimonial da cota

(em R\$, últimos 6 meses)

O gráfico indica a rentabilidade considerando o valor distribuído no mês. Em abril/24 o resultado apurado foi de R\$ 0,39/cota. Porém, conforme esclarecido nas páginas iniciais do presente relatório, foi distribuído R\$ 0,21/cota. O saldo será reservado e somado ao resultado a ser apurado nos meses adiante, para futura distribuição.



Indicadores Operacionais

Variações nas receitas de locação no mês

Variações na receita de locação		
Square SC	Variação	Justificativa
Loja 1A	↑ 19.426	Negociação pagamento não realizado no mês anterior
Loja 1B	↑ 13.741	Negociação pagamento não realizado no mês anterior
Loja 2	↓ (22.762)	No mês anterior houve recebimentos adicionais retroativos
Loja 17B	↑ 2.782	Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 21	↑ 25	Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 25	↑ 443	Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 26	↑ 1.045	Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 28B	↑ 4.215	Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 29C	↓ (12.500)	Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Estacionamento	↑ 15.345	Variação no desempenho
W Tower		
Loja 21/22	↑ 3.700	Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Estacionamento	↑ 1.948	Variação no desempenho
Distratos, acordos e descontos		
Acordos	↑ 2.710	Recebimento de parcela de acordos
TOTAL	↑ 30.118	

Demonstração de Resultados

A conta “outros serviços de terceiros” está composta pelos seguintes custos: (i) R\$ 7.509 serviços administrativos; (ii) 750 elaboração dos relatórios gerenciais;; (iii) 2.481 sistemas de consultas cadastrais; (iv) R\$ 1 diferença de arredondamento no reembolso dos custos de dedetização;

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

	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24
Receita Operacional	777.969	871.729	803.556	815.471	867.853	870.524
Receitas de locação	782.250	852.058	756.932	799.291	845.621	885.008
Square SC - Lojas	482.711	548.245	479.586	502.749	541.691	548.105
Square SC - Escritórios	88.855	88.855	88.855	89.481	91.529	100.798
Mall W Tower	108.069	104.195	108.202	105.800	107.876	111.576
Estacionamento – Square SC	102.615	110.762	80.290	95.389	98.359	113.703
Estacionamento - Wtower	-	-	-	5.873	6.166	8.114
Acordos	-	-	-	-	-	2.710
Receitas de vendas	-	-	35.678	-	10.054	-
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	-	35.678	-	10.054	-
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	(4.281)	19.671	10.946	16.180	12.178	(14.484)
Receitas financeiras	14.871	10.318	11.609	11.183	13.713	15.542
Juros/Multas sobre aluguéis	0	10.856	220	6.221	501	-
IRF sobre receitas financeiras	(19.152)	(1.503)	(884)	(1.224)	(2.036)	(30.026)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(138.649)	(372.541)	(302.172)	(215.101)	(274.360)	(207.379)
Despesas operacionais	(89.070)	(322.962)	(245.312)	(165.116)	(222.699)	(155.724)
Despesas condominiais e reembolsos	(128.338)	(124.996)	(112.768)	(117.057)	(116.578)	(75.339)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reeml	(15.431)	(108.702)	(41.399)	54.927	(3.837)	(19.219)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(2.572)	(1.771)	(3.333)	(2.679)	(5.406)	(1.644)
Contas gerais	-	(634)	(2.881)	(101)	-	(356)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	-	(3.274)	(3.274)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(486)	(35.033)	(35.033)	(44.101)	(36.702)	(486)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.723)	(2.723)	(2.723)	-	-	-
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(39.113)	(42.603)	(37.847)	(39.965)	(42.744)	(44.115)
Manutenção e obras de melhoria	107.470	-	-	-	(5.350)	(550)
Outros serviços de terceiros	(7.878)	(6.500)	(9.328)	(5.991)	(8.807)	(10.741)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	-	(10.150)	-	-
Despesas administrativas	(49.579)	(49.579)	(56.860)	(49.985)	(51.661)	(51.655)
Taxa de administração (BR Capital)	(16.480)	(16.480)	(21.480)	(16.480)	(17.223)	(17.223)
Taxa de escrituração	(6.040)	(6.040)	(6.405)	(6.446)	(6.471)	(6.465)
Contabilidade	(6.916)	(6.916)	(13.832)	(6.916)	(6.916)	(6.916)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(20.143)	(20.143)	(15.143)	(20.143)	(21.050)	(21.050)
Resultado Operacional	639.320	499.188	501.384	600.370	593.493	663.145

Indicadores Operacionais

Eficácia Financeira

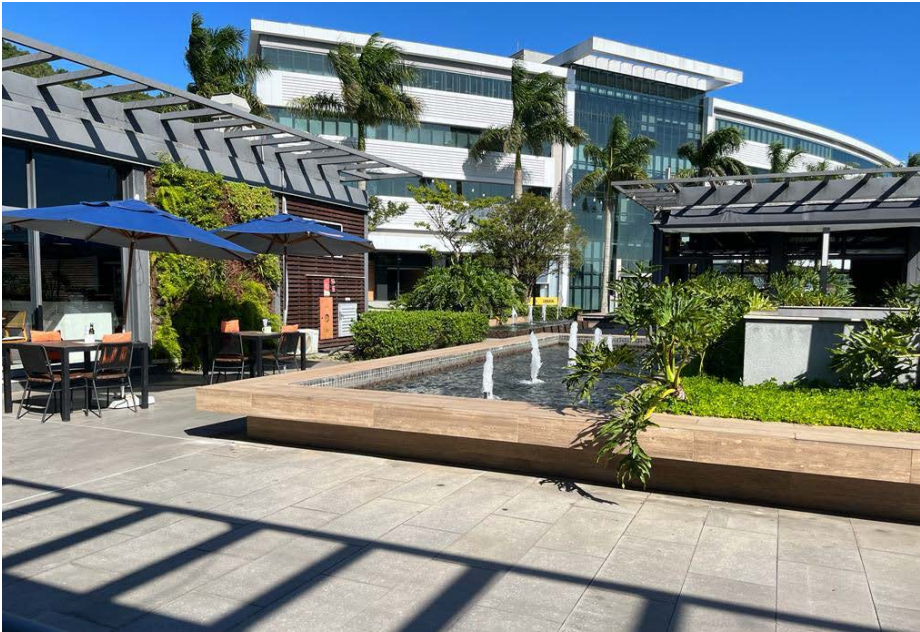
A tabela tem como objetivo comparar as receitas de aluguel recebidas com as receitas de aluguel contratadas e com as receitas potenciais considerando 100% de ocupação.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	76,92%	92,02%
Escritório	68,87%	84,65%
Estacionamento Rotativo	94,75%	100,00%
Mall W Tower		
Lojas	77,86%	100,00%
Estacionamento rotativo	95,46%	100,00%
Total do Fundo	78,27%	92,98%

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