

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



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de janeiro 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\$ 204.408.996,64

Valor Patrimonial da cota:

R\$ 120,24

Valor de mercado da cota:

R\$ 65,00

Rendimento por cota no mês:

R\$ 0,30

ABL:

22.510,20m²

Recursos em bancos:

R\$ 3.521.305,06

*inclui aplicações e conta movimento



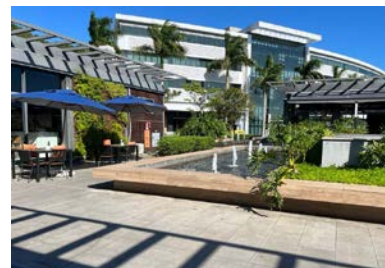
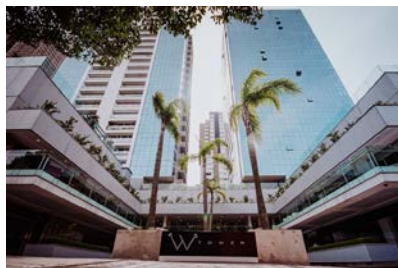
Destques e Comentários

No dia 16 de fevereiro o fundo distribuiu R\$ 0,30 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de janeiro de 2024, apresentando elevação de R\$ 0,01 por cota em relação à distribuição do mês anterior.

A receita total apresentou redução de 7,82% em relação a dezembro/23. Tal variação foi decorrente da redução de aproximadamente R\$ 30 mil na receita do estacionamento, da redução na receita do Square SC devido à desocupação da loja 17A e do fato de que em dezembro houve receitas extras de acordos e verbas rescisórias. A receita dos escritórios do Square SC e do Mall W Tower não apresentaram variações significativas.

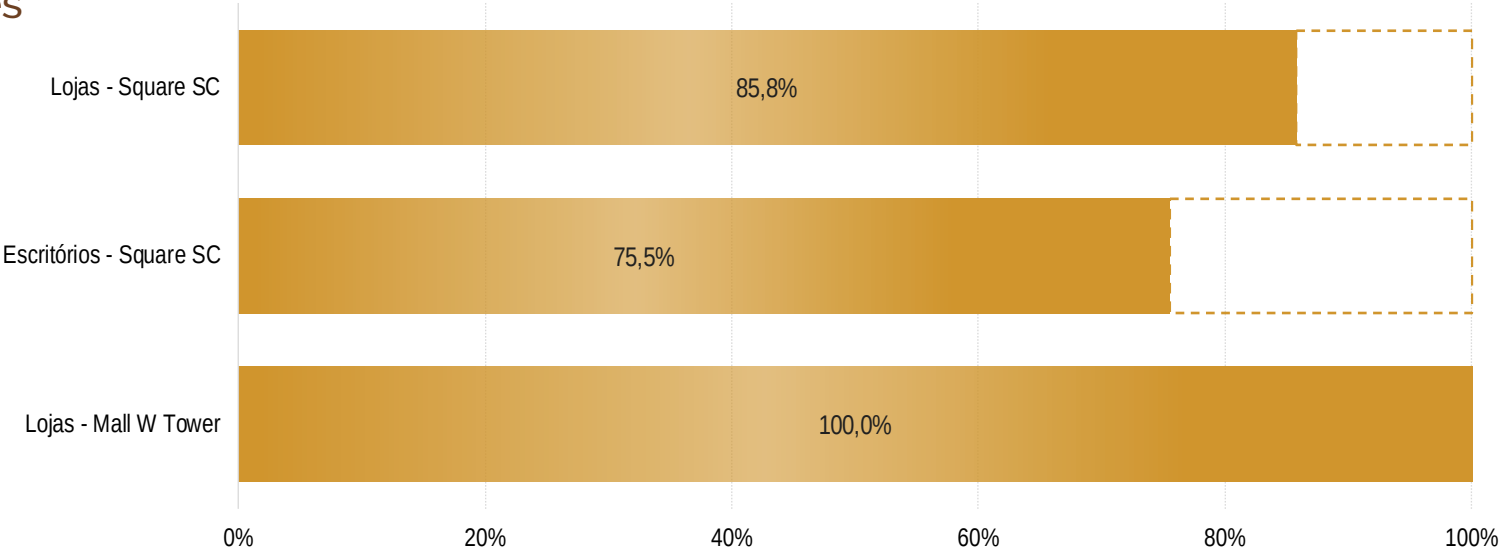
As despesas operacionais reduziram aproximadamente R\$ 77 mil, que representa 24% a menos comparativamente a dezembro. Tal redução ocorreu principalmente nas despesas com IPTU e taxas municipais.

Em janeiro foram aplicados os reajustes dos conjuntos 347 e 348 JB do Square SC e da loja 2B do mal W Tower, cujos reajustes impactarão positivamente a receita de fevereiro.



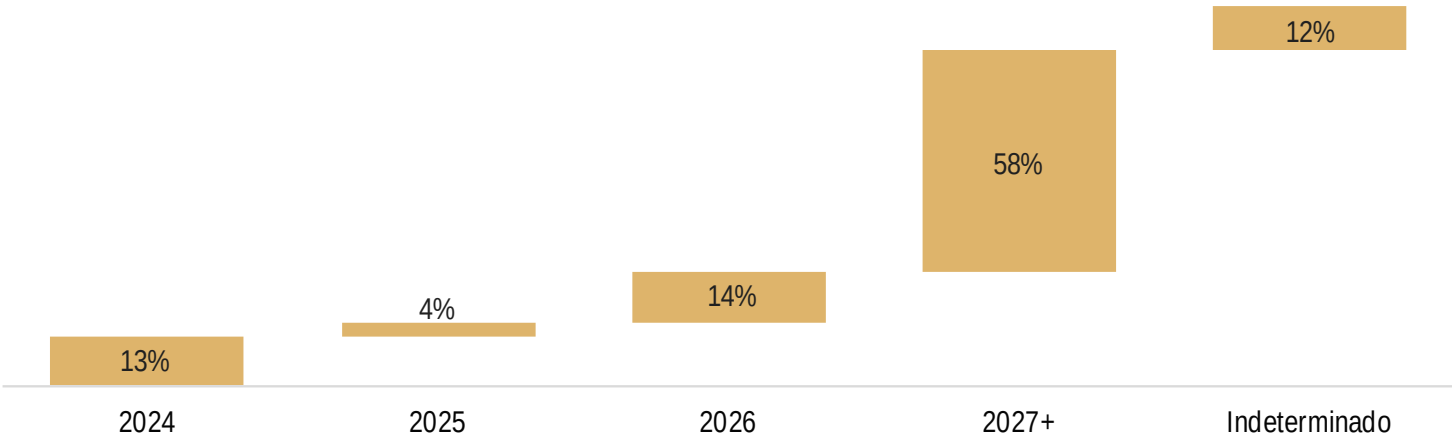
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

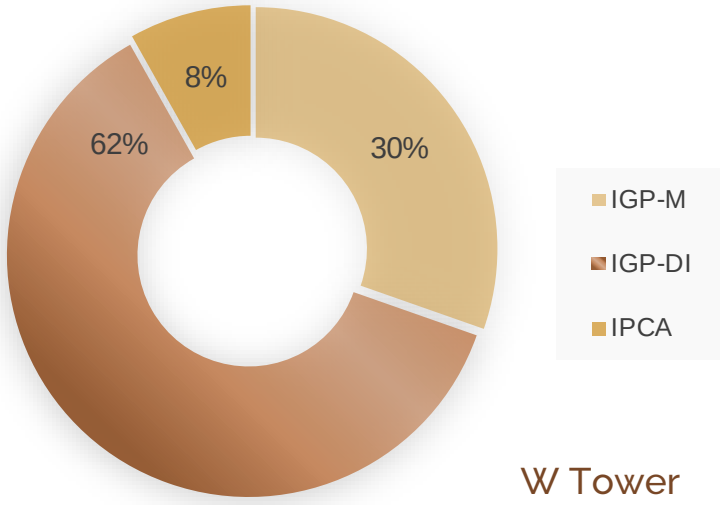
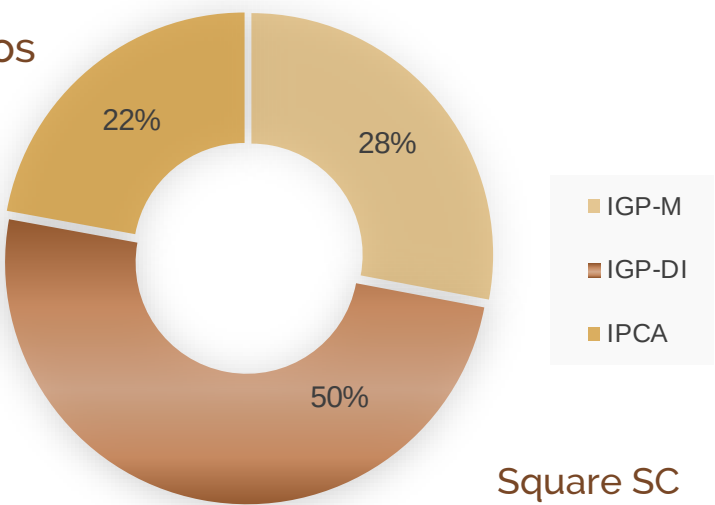
(% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base)

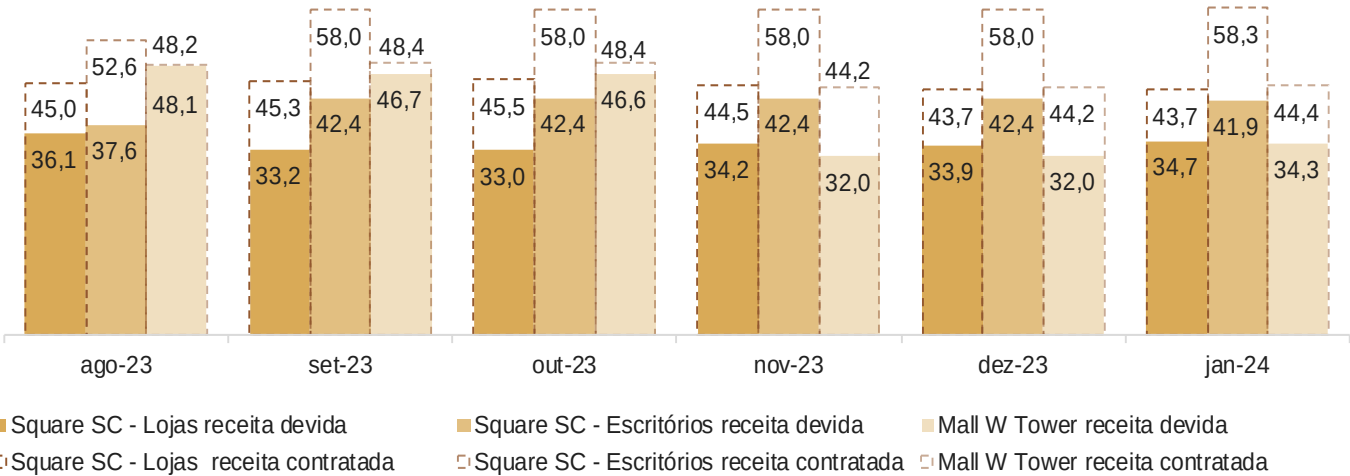


Receita de locação recebida por metro quadrado de ABL (R\$/m², últimos 12 meses)

Em nov/23 a variação nas receitas devida e contratada do Mall W Tower se deve às novas locações contratadas. Deve-se considerar que tais contratos estavam em período de carência.

A variação das receitas contratada e devida do Square SC em dez/23 ocorreu devido à rescisão do contrato da loja 17A.

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.

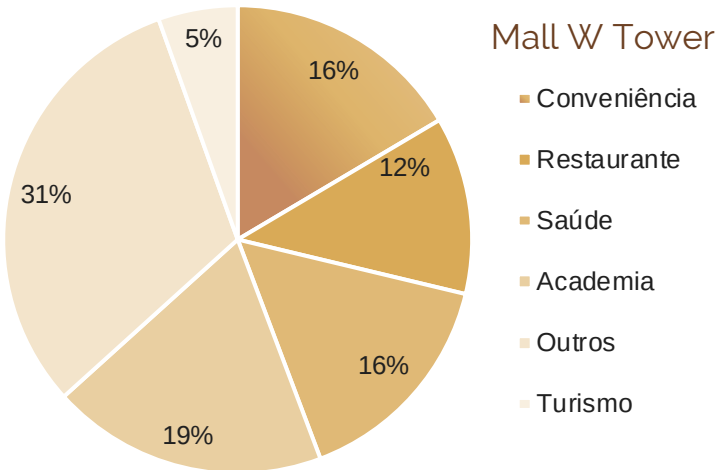
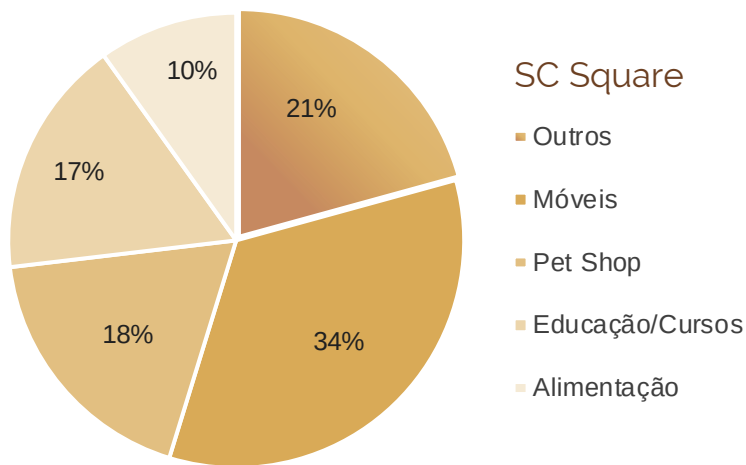


A receita devida se baseia no valor devido no mês competência da ocupação, considerando carências, descontos contratuais e variação dos aluguéis percentuais. Receita contratada considera o valor integral previsto no contrato, sem descontos.

Indicadores Operacionais

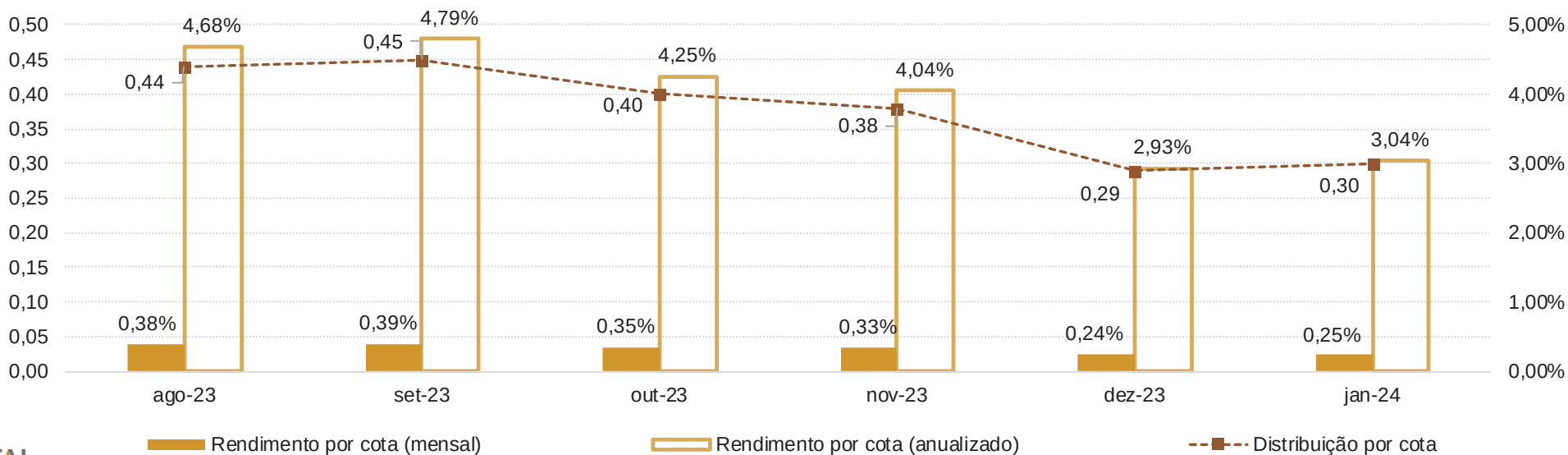
Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% da receita)



Rendimento por cota e sobre valor patrimonial da cota

(em R\$, últimos 6 meses)



Demonstração de Resultados

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes custos: (i) R\$ 8.132,66 serviços administrativos; (ii) 750,00 elaboração dos relatórios gerenciais; (iii) 261,53 dedetização; (iv) 184,00 reembolso despesas auditoria;

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

	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24
Receita Operacional	968.577	980.513	957.131	777.969	871.729	803.556
Receitas de locação	909.044	816.666	823.292	782.250	852.058	756.932
Square SC - Lojas	596.562	498.573	540.436	482.711	548.245	479.586
Square SC - Escritórios	104.466	88.855	88.855	88.855	88.855	88.855
Mall W Tower	112.848	108.069	108.069	108.069	104.195	108.202
Estacionamento – Square SC	95.169	121.169	85.932	102.615	110.762	80.290
Receitas de vendas	19.308	174.583	122.564	-	-	35.678
Receita de venda de imóveis (lucro)	19.308	174.583	122.564	-	-	35.678
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	16.906	(10.735)	11.275	(4.281)	19.671	10.946
Receitas financeiras	20.180	6.252	14.627	14.871	10.318	11.609
Juros/Multas sobre aluguéis	143	(12.658)	153	0	10.856	220
IRF sobre receitas financeiras	(3.417)	(4.329)	(3.505)	(19.152)	(1.503)	(884)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	23.318	-	-	-	-	-
Despesas	(213.509)	(225.032)	(264.543)	(138.649)	(372.541)	(302.172)
Despesas operacionais	(163.940)	(175.463)	(214.956)	(89.070)	(322.962)	(245.312)
Despesas condominiais e reembolsos	(70.493)	(62.541)	(86.611)	(128.338)	(124.996)	(112.768)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reem	2.033	(4.706)	(843)	(15.431)	(108.702)	(41.399)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(1.347)	(1.981)	(3.444)	(2.572)	(1.771)	(3.333)
Contas gerais	(925)	(556)	(117)	-	(634)	(2.881)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(36.733)	(491)	(9.264)	(486)	(35.033)	(35.033)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.723)	(2.723)	(2.723)	(2.723)	(2.723)	(2.723)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(45.381)	(40.833)	(41.165)	(39.113)	(42.603)	(37.847)
Manutenção e obras de melhoria	-	(47.470)	(60.000)	107.470	-	-
Outros serviços de terceiros	(8.372)	(9.812)	(10.790)	(7.878)	(6.500)	(9.328)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	(4.350)	-	-	-	-
Despesas administrativas	(49.569)	(49.569)	(49.587)	(49.579)	(49.579)	(56.860)
Taxa de administração (BR Capital)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(21.480)
Taxa de escrituração	(6.030)	(6.030)	(6.048)	(6.040)	(6.040)	(6.405)
Contabilidade	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(13.832)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(20.143)	(20.143)	(20.143)	(20.143)	(20.143)	(15.143)
Resultado Operacional	755.068	755.481	692.589	639.320	499.188	501.384
Resultado Distribuído por cota no mês	0,44	0,45	0,40	0,38	0,29	0,30

Indicadores Operacionais

Eficácia Financeira

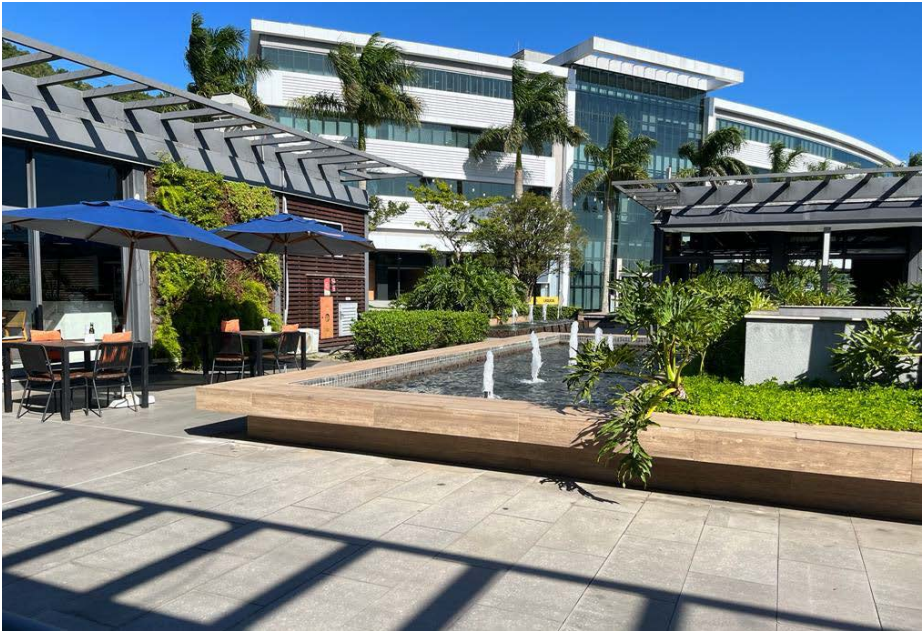
A tabela tem como objetivo comparar as receitas de aluguel recebidas com as receitas de aluguel contratadas e com as receitas potenciais considerando 100% de ocupação.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	77,11%	87,75%
Escritório	60,71%	83,25%
Estacionamento Rotativo	71,61%	100,00%
Mall W Tower		
Lojas	75,41%	100,00%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total do Fundo	74,14%	90,05%

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