

Fundo de
Investimento
Imobiliário SC 401
FISC11
relatório gerencial
dezembro/2023



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de dezembro 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 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\$ 204.374.810,55

Valor Patrimonial da cota:

R\$ 120,22

Valor de mercado da cota:

R\$ 65,00

Rendimento por cota no mês:

R\$ 0,29

ABL:

22.510,20m²

Recursos em bancos:

R\$ 3.400.645,63

*inclui aplicações e conta movimento



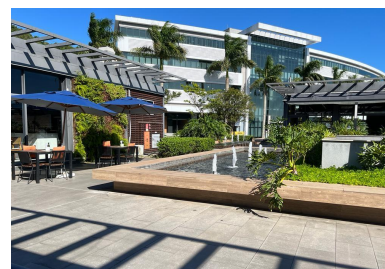
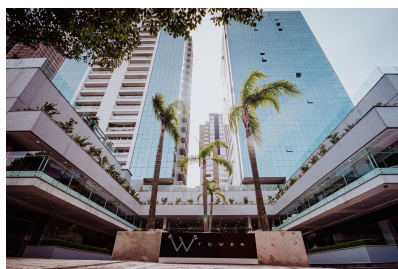
Destques e Comentários

No dia 15 de janeiro o fundo distribuiu R\$ 0,29 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de dezembro de 2023, apresentando redução de 23,68% em relação à distribuição do mês anterior.

A receita total de locação apresentou aumento de 8,92% comparativamente a novembro. Em dezembro, ocorreu a rescisão de contrato da loja 17A do Square SC, cujo valor de rescisão foi pago no mês. A receita de locação das lojas do Square SC apresentou elevação de 13,58% devido ao recebimento de verbas rescisórias e de valores de acordos retroativos. A receita dos conjuntos do Square SC se manteve estável e a receita do estacionamento apresentou crescimento pelo segundo mês consecutivo, superando em 7,94% a receita de novembro. A receita dos imóveis do W Tower apresentou redução de 3,58%, devido à transição do locatário da loja 18/19, sendo que o novo ocupante está em período de carência.

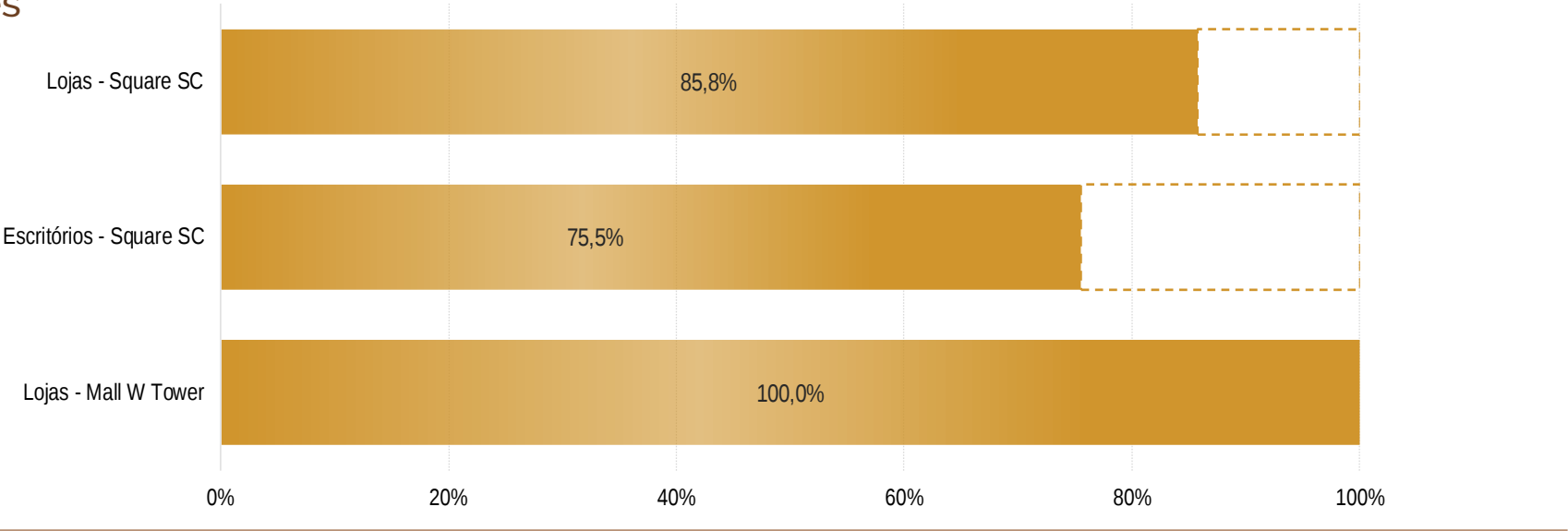
As despesas operacionais tiveram aumento de R\$ 230 mil, devido à variação nos custos condominiais, ao pagamento de IPTU e despesas com acordos judiciais. Cabe mencionar que os acordos possibilitam a redução do passivo do fundo, pagando-se, em sua maioria, um valor inferior ao montante originário da dívida.

Em dezembro foi aplicado o reajuste monetário anual da loja 5 do W Tower.



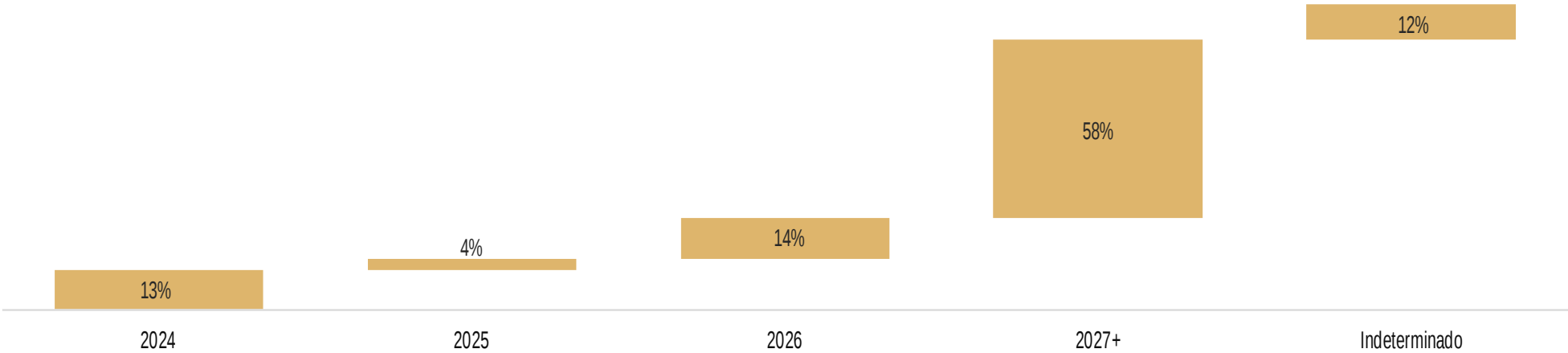
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

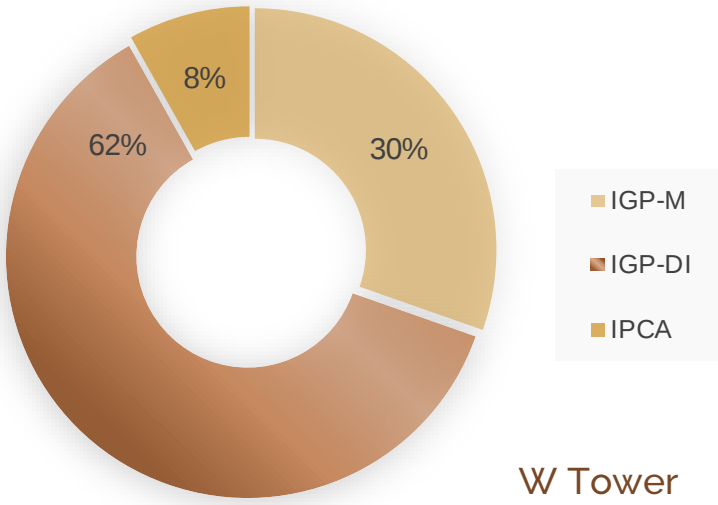
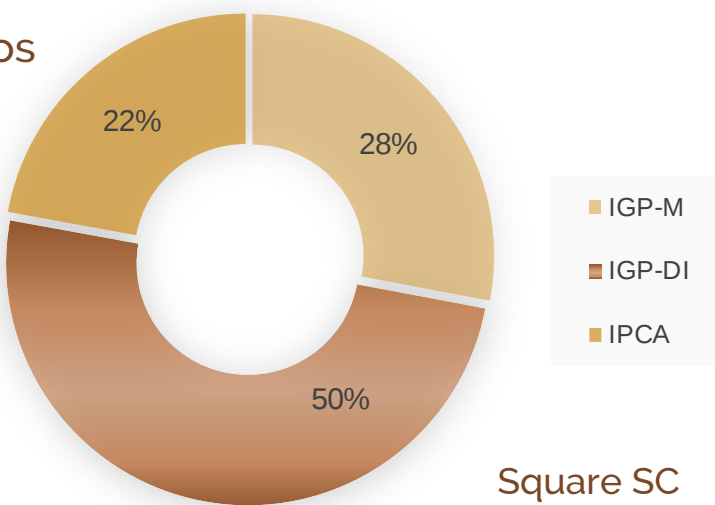
(% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

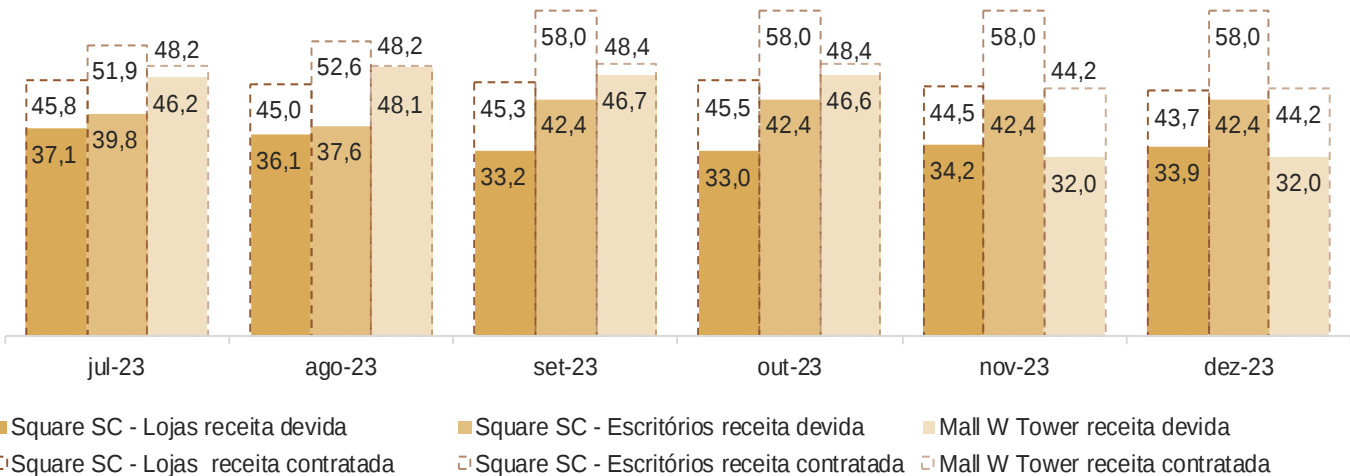
Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo

(% do aluguel base)



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

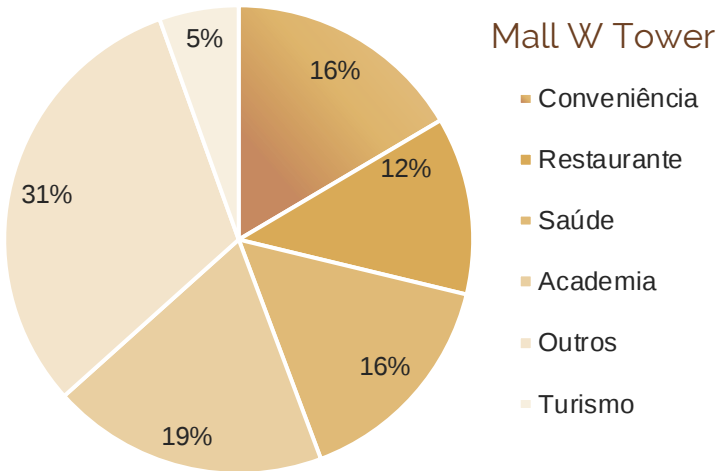
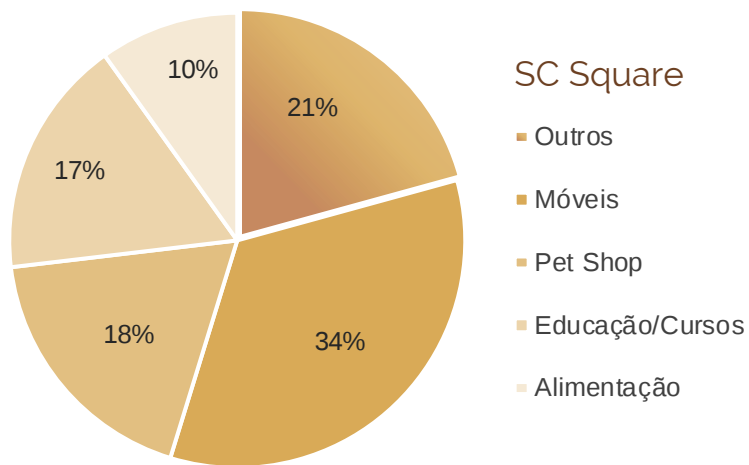
Em nov/23 a variação nas receitas devida e contratada do Mall W Tower se deve às novas locações contratadas. Deve-se considerar que tais contratos estavam em período de carência. A variação das receitas contratada e devida do Square SC em dez/23 ocorreu devido à rescisão do contrato da loja 17A.



Indicadores Operacionais

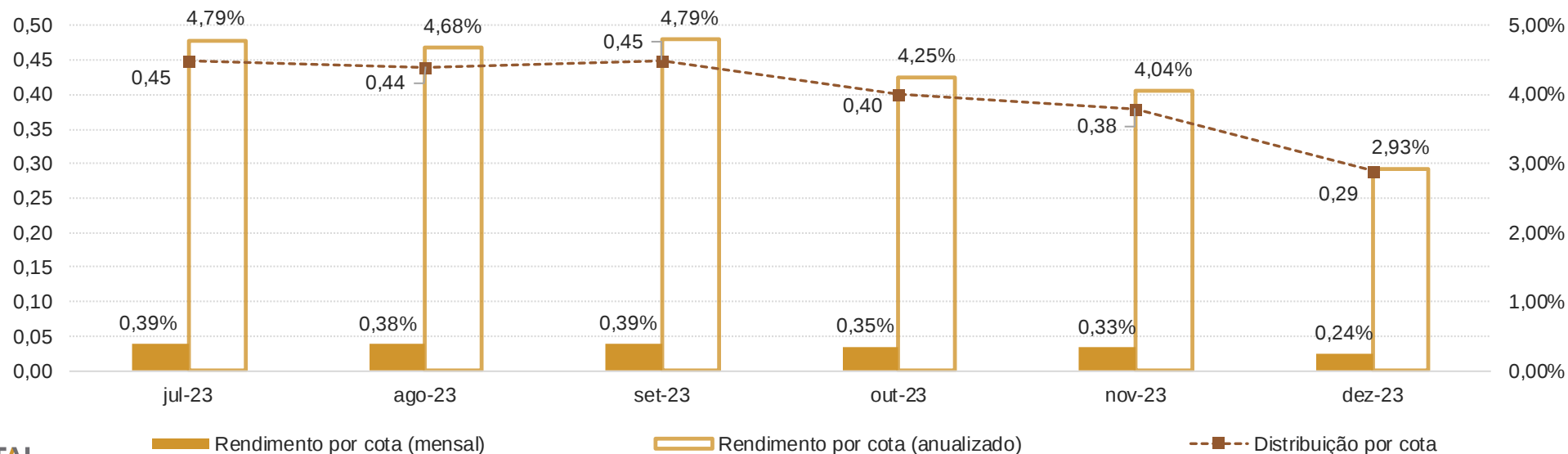
Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% 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\$ 6.000 serviços administrativos; (ii) 500,00 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

	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
Receita Operacional	942.427	968.577	980.513	957.131	777.969	871.729
Receitas de locação	815.640	909.044	816.666	823.292	782.250	852.058
Square SC - Lojas	504.456	596.562	498.573	540.436	482.711	548.245
Square SC - Escritórios	104.466	104.466	88.855	88.855	88.855	88.855
Mall W Tower	112.848	112.848	108.069	108.069	108.069	104.195
Estacionamento – Square SC	93.871	95.169	121.169	85.932	102.615	110.762
Receitas de vendas	8.273	19.308	174.583	122.564	-	-
Receita de venda de imóveis (lucro)	8.273	19.308	174.583	122.564	-	-
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	25.241	16.906	(10.735)	11.275	(4.281)	19.671
Receitas financeiras	29.455	20.180	6.252	14.627	14.871	10.318
Juros/Multas sobre aluguéis	295	143	(12.658)	153	0	10.856
IRF sobre receitas financeiras	(4.509)	(3.417)	(4.329)	(3.505)	(19.152)	(1.503)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	93.273	23.318	-	-	-	-
Despesas	(186.360)	(213.509)	(225.032)	(264.543)	(138.649)	(372.541)
Despesas operacionais	(136.792)	(163.940)	(175.463)	(214.956)	(89.070)	(322.962)
Despesas condominiais e reembolsos	(54.158)	(70.493)	(62.541)	(86.611)	(128.338)	(124.996)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reemt	(10.311)	2.033	(4.706)	(843)	(15.431)	(108.702)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	1.840	(1.347)	(1.981)	(3.444)	(2.572)	(1.771)
Contas gerais	(2.094)	(925)	(556)	(117)	-	(634)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(15.313)	(36.733)	(491)	(9.264)	(486)	(35.033)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.723)	(2.723)	(2.723)	(2.723)	(2.723)	(2.723)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(40.711)	(45.381)	(40.833)	(41.165)	(39.113)	(42.603)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	(47.470)	(60.000)	107.470	-
Outros serviços de terceiros	(13.321)	(8.372)	(9.812)	(10.790)	(7.878)	(6.500)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	(4.350)	-	-	-
Despesas administrativas	(49.569)	(49.569)	(49.569)	(49.587)	(49.579)	(49.579)
Taxa de administração (BR Capital)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)
Taxa de escrituração	(6.030)	(6.030)	(6.030)	(6.048)	(6.040)	(6.040)
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)
Resultado Operacional	756.066	755.068	755.481	692.589	639.320	499.188
Resultado Distribuído por cota no mês	0,45	0,44	0,45	0,40	0,38	0,29

Indicadores Operacionais

Eficácia Financeira

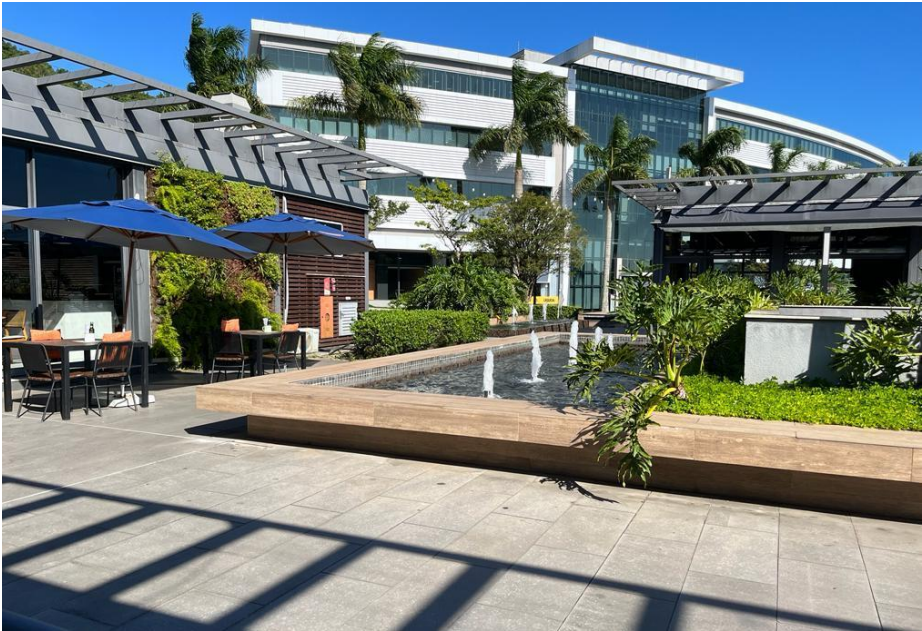
A tabela tem como objetivo comparar as receitas de aluguel recebidas com as receitas de aluguel contratadas e com as receitas potenciais considerando 100% de ocupação.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	77,11%	87,75%
Escritório	60,97%	83,17%
Estacionamento Rotativo	71,61%	100,00%
Mall W Tower		
Lojas	75,77%	100,00%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total do Fundo	74,22%	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