

Fundo de
Investimento
Imobiliário SC 401
FISC11

relatório gerencial
março/2024



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de março 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\$ 204.584.277,45

Valor Patrimonial da cota:

R\$ 120,34

Valor de mercado da cota:

R\$ 65,50

Rendimento por cota no mês:

R\$ 0,35

ABL:

22.510,20m²

Recursos em bancos:

R\$ 4.195.628,18

*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

No dia 12 de abril o fundo distribuiu R\$ 0,35 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de março de 2024, mantendo o mesmo patamar de distribuição do mês anterior.

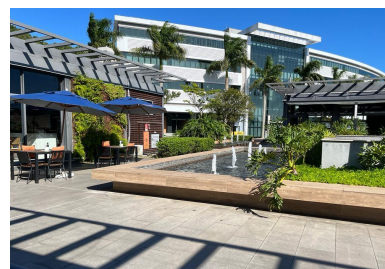
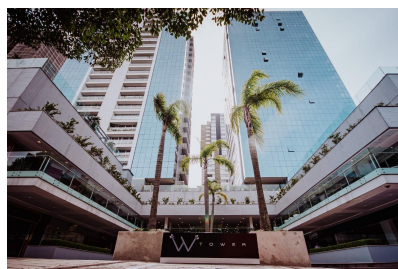
A receita de locação apresentou crescimento de 5,80% em relação ao mês anterior. Tal variação foi impactada pelos seguintes fatores:

- (i) Crescimento de aproximadamente R\$ 3.000 na receita do estacionamento do Square SC;
- (ii) Início da exigibilidade da locação das lojas 16B e 22 do Square SC;
- (iii) Reflexo dos reajustes aplicados em fevereiro, com recebimento em março (cjs. 225 A 336 e 338 JA e loja 2 do Square SC).

A receita total apresentou acréscimo de 6,42% em relação a fevereiro. O crescimento assimétrico em relação à receita de locação se deu pelo recebimento de recursos de vendas.

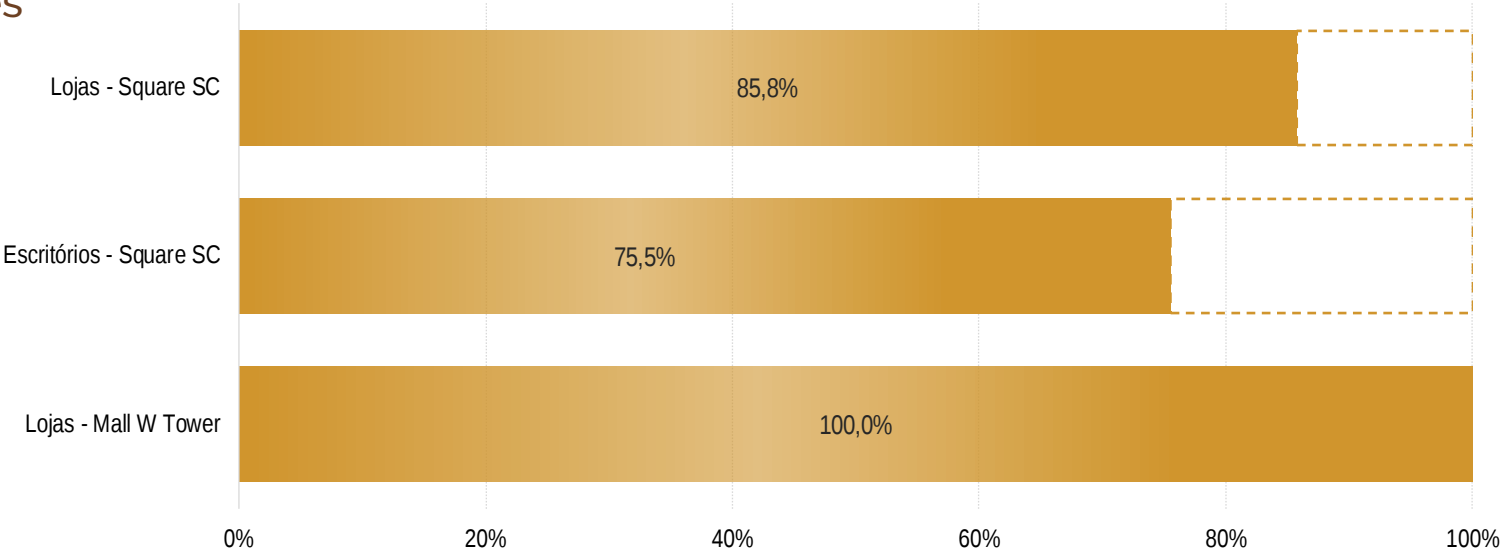
As despesas operacionais apresentaram elevação de aproximadamente R\$ 57,5 mil, em comparação com os valores de fevereiro, que corresponde em torno de 34,87% de alta. Tal variação ocorreu principalmente devido: (i) aos custos de IPTU, sendo que em fevereiro o valor dos reembolsos superou o valor das despesas. (ii) a incidência da parcela 1 de 4 da anuidade da B3; (iii) às despesas com manutenções/benfeitorias nas lojas 29A e 33 do Square SC.

Nesse mês houve uma transição de locatários na loja 5B e depósitos 5C.2, 3, 4 e 6, que atendem à referida loja. Tal transição ocorreu por meio de cessão de locação, de forma que não impactará na taxa de ocupação.



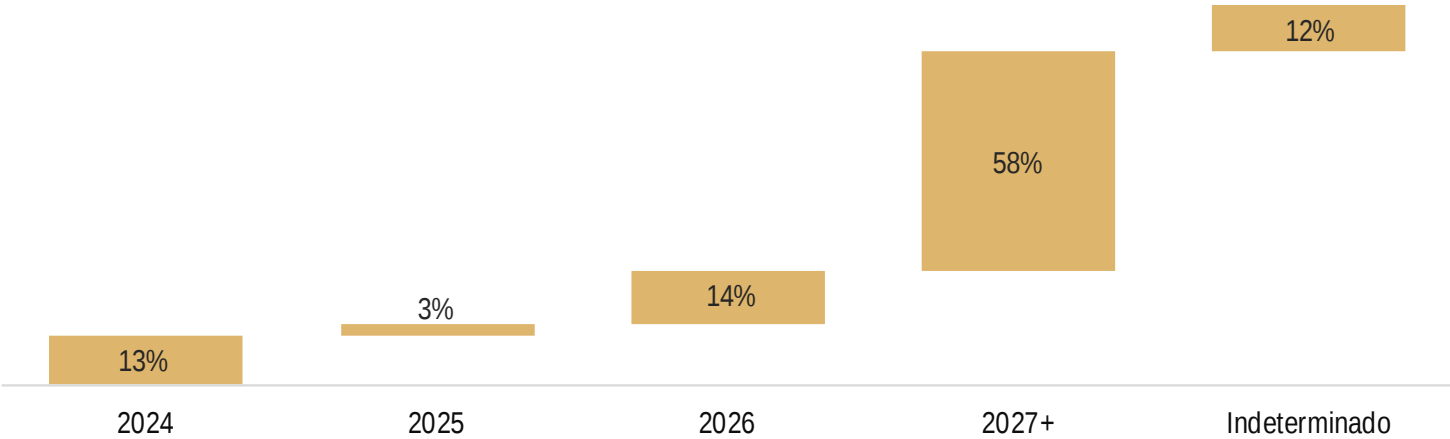
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



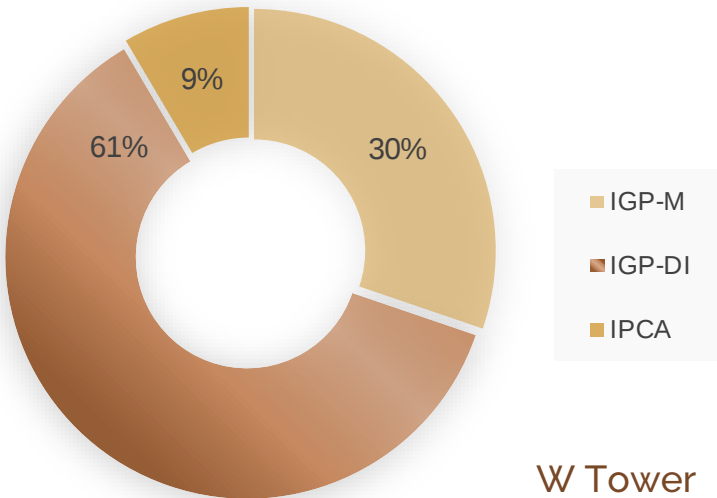
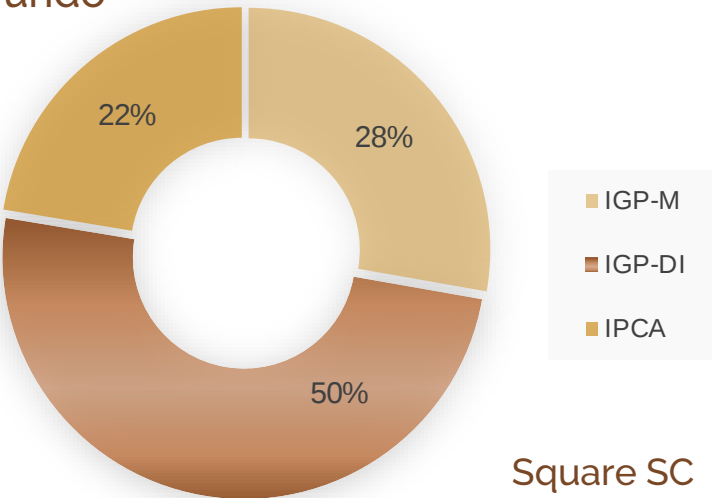
Vencimento de contrato de locação

(% do aluguel base)

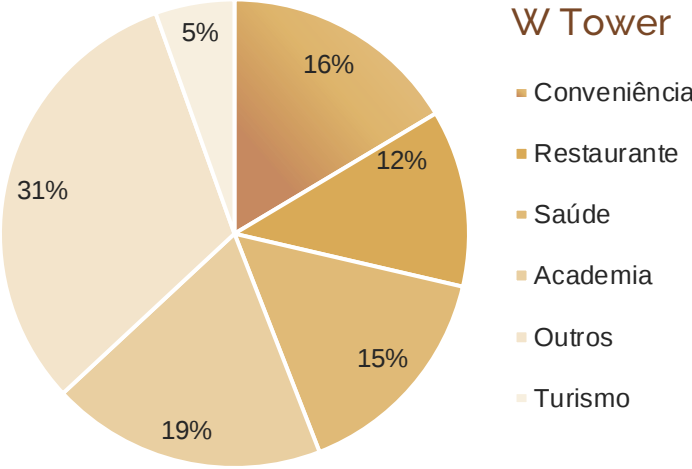
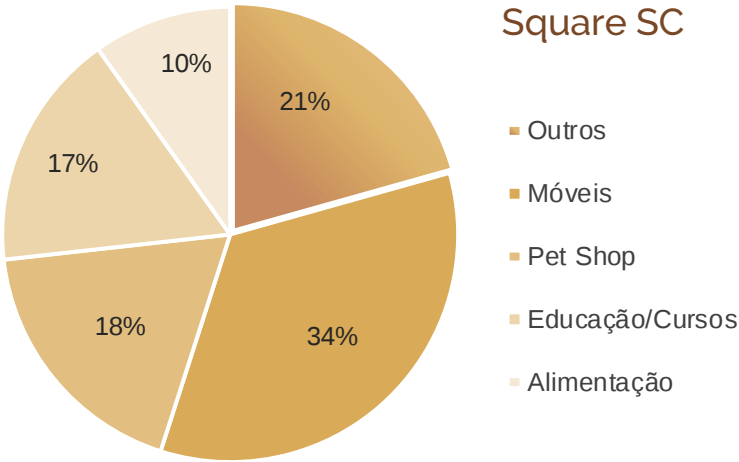


Indicadores Operacionais

Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo
(% do aluguel base)



Distribuição de locatários dos shoppings por segmento
(% da receita)

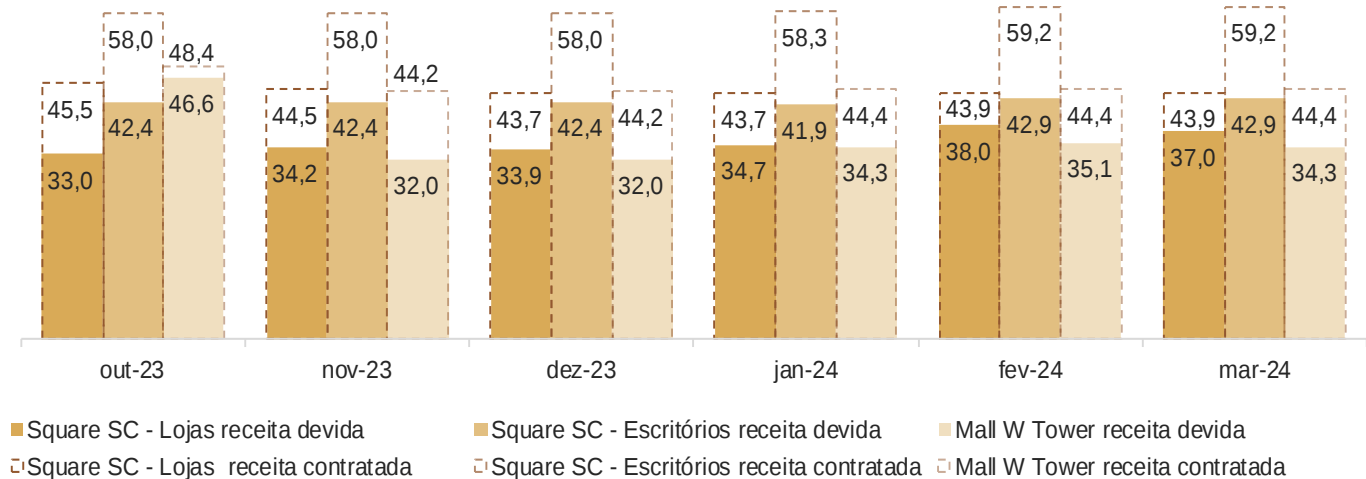


Indicadores Operacionais

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

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.

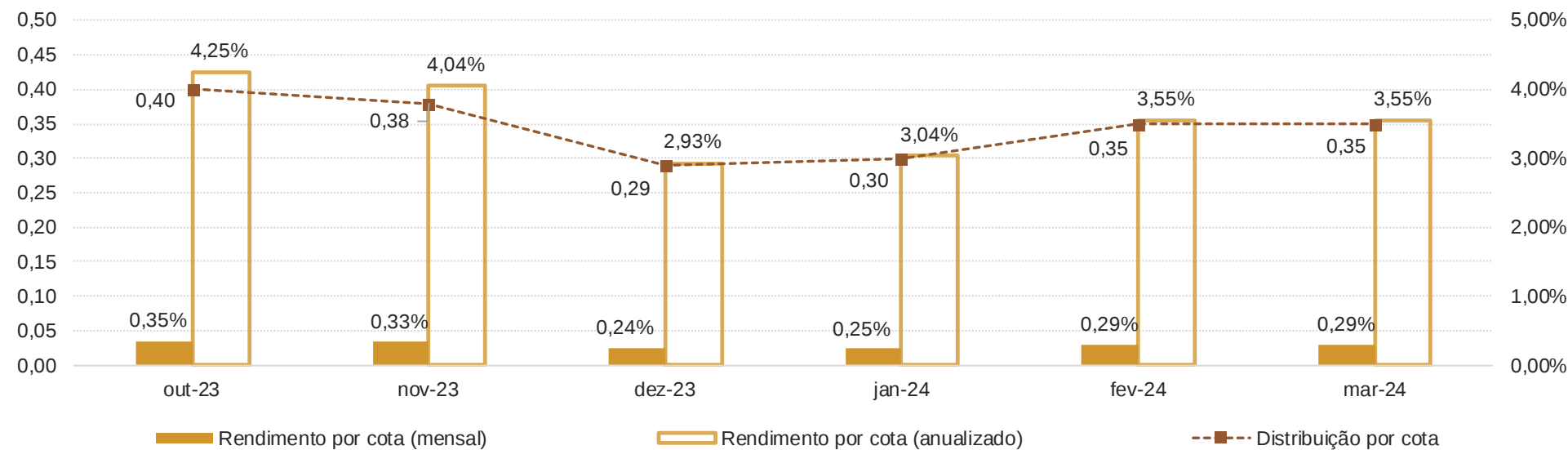
Em mar/24 a variação na receita devida das lojas do Square SC se deu em função da transição dos locatários na loja 5B, que contemplou um desconto comercial, assim como à renegociação de desconto da loja 29C.



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 1A	↓ (19.426) Postergação de pagamento negociação
Loja 1B	↓ (12.536) No mês anterior houve recebimentos retroativos. Há acordo vigente e nesse mês não houve recebimentos
Loja 2	↑ 24.918 Reajuste monetário e revisão de desconto
Loja 16B	↑ 47.000 Início da exigibilidade do locatício
Loja 17B	↓ (854) Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 21	↓ (1.789) Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 22	↑ 4.000 Início da exigibilidade do locatício
Loja 25	↓ (992) Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 26	↑ 16 Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 28B	↓ (1.395) Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Conjuntos 225 a 336 e 338 JA	↑ 2.049 Reajuste monetário
Estacionamento	↑ 2.970 Variação no desempenho
W Tower	
Loja 21/22	↑ 2.076 Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Estacionamento	↑ 294 Variação no desempenho
TOTAL	↑ 46.330

Demonstração de Resultados

A conta “outros serviços de terceiros” está composta pelos seguintes custos: (i) R\$ 8.057 serviços administrativos; (ii) 750 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	mar/24
Receita Operacional	980.513	957.131	777.969	871.729	803.556	815.471	867.853
Receitas de locação	816.666	823.292	782.250	852.058	756.932	799.291	845.621
Square SC - Lojas	498.573	540.436	482.711	548.245	479.586	502.749	541.691
Square SC - Escritórios	88.855	88.855	88.855	88.855	88.855	89.481	91.529
Mall W Tower	108.069	108.069	108.069	104.195	108.202	105.800	107.876
Estacionamento – Square SC	121.169	85.932	102.615	110.762	80.290	95.389	98.359
Estacionamento - Wtower	-	-	-	-	-	5.873	6.166
Receitas de vendas	174.583	122.564	-	-	35.678	-	10.054
Receita de venda de imóveis (lucro)	174.583	122.564	-	-	35.678	-	10.054
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	(10.735)	11.275	(4.281)	19.671	10.946	16.180	12.178
Receitas financeiras	6.252	14.627	14.871	10.318	11.609	11.183	13.713
Juros/Multas sobre aluguéis	(12.658)	153	0	10.856	220	6.221	501
IRF sobre receitas financeiras	(4.329)	(3.505)	(19.152)	(1.503)	(884)	(1.224)	(2.036)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-	-
Despesas	(225.032)	(264.543)	(138.649)	(372.541)	(302.172)	(215.101)	(274.360)
Despesas operacionais	(175.463)	(214.956)	(89.070)	(322.962)	(245.312)	(165.116)	(222.699)
Despesas condominiais e reembolsos	(62.541)	(86.611)	(128.338)	(124.996)	(112.768)	(117.057)	(116.578)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reemt	(4.706)	(843)	(15.431)	(108.702)	(41.399)	54.927	(3.837)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(1.981)	(3.444)	(2.572)	(1.771)	(3.333)	(2.679)	(5.406)
Contas gerais	(556)	(117)	-	(634)	(2.881)	(101)	-
Taxas CVM, BOVESPA, CBLIC	-	-	-	-	-	-	(3.274)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(491)	(9.264)	(486)	(35.033)	(35.033)	(44.101)	(36.702)
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)	(42.744)
Manutenção e obras de melhoria	(47.470)	(60.000)	107.470	-	-	-	(5.350)
Outros serviços de terceiros	(9.812)	(10.790)	(7.878)	(6.500)	(9.328)	(5.991)	(8.807)
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)	(51.661)
Taxa de administração (BR Capital)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(21.480)	(16.480)	(17.223)
Taxa de escrituração	(6.030)	(6.048)	(6.040)	(6.040)	(6.405)	(6.446)	(6.471)
Contabilidade	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(13.832)	(6.916)	(6.916)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(20.143)	(20.143)	(20.143)	(20.143)	(15.143)	(20.143)	(21.050)
Resultado Operacional	755.481	692.589	639.320	499.188	501.384	600.370	593.493
Resultado Distribuído por cota no mês	0,45	0,40	0,38	0,29	0,30	0,35	0,35

Indicadores Operacionais

Eficácia Financeira

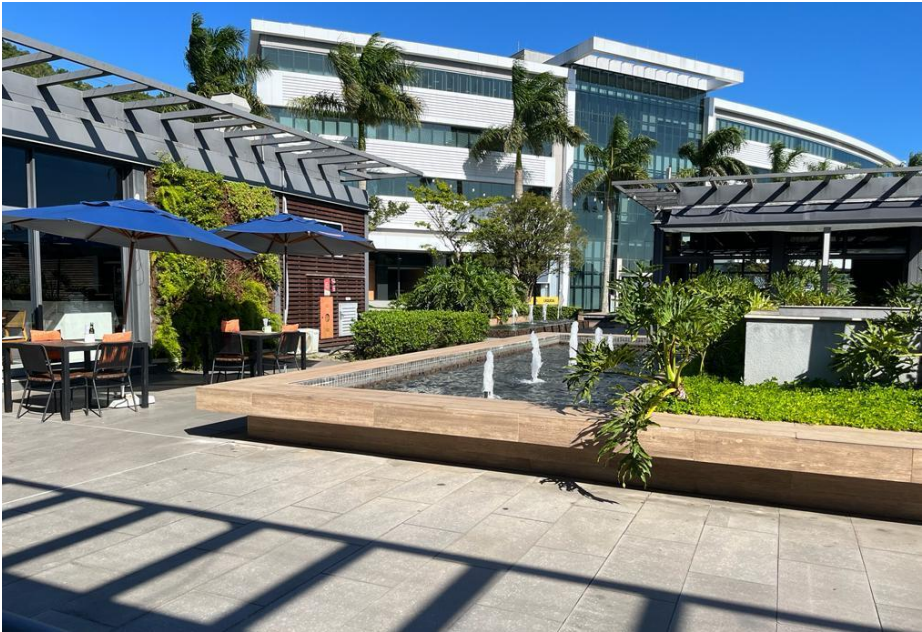
A tabela tem como objetivo comparar as receitas de aluguel recebidas com as receitas de aluguel contratadas e com as receitas potenciais considerando 100% de ocupação.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	77,05%	87,79%
Escritório	62,54%	84,65%
Estacionamento Rotativo	81,97%	100,00%
Mall W Tower		
Lojas	75,28%	100,00%
Estacionamento rotativo	72,54%	100,00%
Total do Fundo	75,39%	90,34%

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

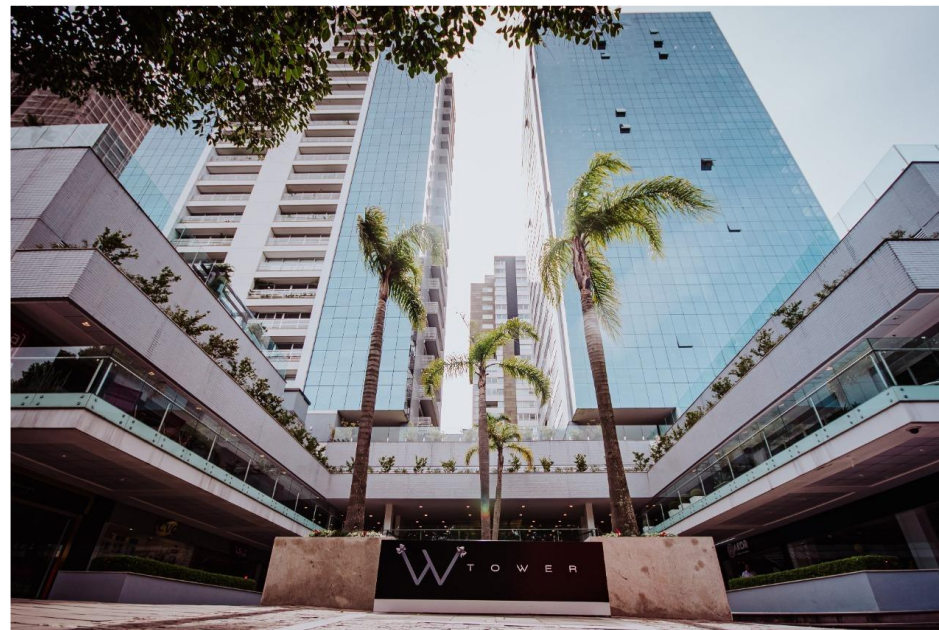
Square SC



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



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos