

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



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de maio 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\$ 205.016.614,73

Valor Patrimonial da cota:

R\$ 120,60

Valor de mercado da cota:

R\$ 72,00

Rendimento por cota no mês
(distribuído):

R\$ 0,40

ABL:

22.510,20m²

Recursos em bancos:

R\$ 1.416.646,92

*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

No dia 14 de junho o fundo distribuiu R\$ 0,40 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de maio de 2024. O valor distribuído foi R\$ 0,19 por cota superior à distribuição do mês anterior.

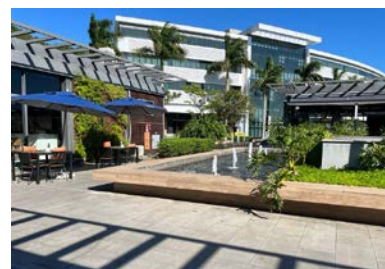
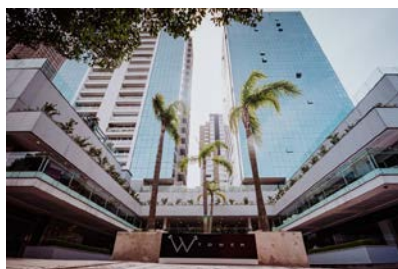
O resultado apurado no mês foi equivalente a R\$ 0,30 por cota, o qual foi somado ao saldo de resultado não distribuído no mês anterior, justificando assim a elevação da distribuição do mês. Cabe mencionar que no mês anterior não houve distribuição da totalidade do resultado apurado porque parte do caixa disponível foi utilizado para a quitação de um débito de IPTU das vagas de garagem do Square SC, conforme relatado no relatório gerencial do mês de abril.

A receita de locação apresentou redução 0,49% em relação ao mês anterior, influenciada principalmente pela postergação na compensação do pagamento de duas lojas do Square SC, associada ao término dos recebimentos de um acordo retroativo.

A receita total apresentou acréscimo de 4,72% em relação a abril. Tal crescimento se justifica pela compensação aplicada nas despesas financeiras, uma vez que parte das despesas financeiras incorridas em abril, quando do resgate da aplicação para pagamento do IPTU da garagem, não eram imputadas ao fundo.

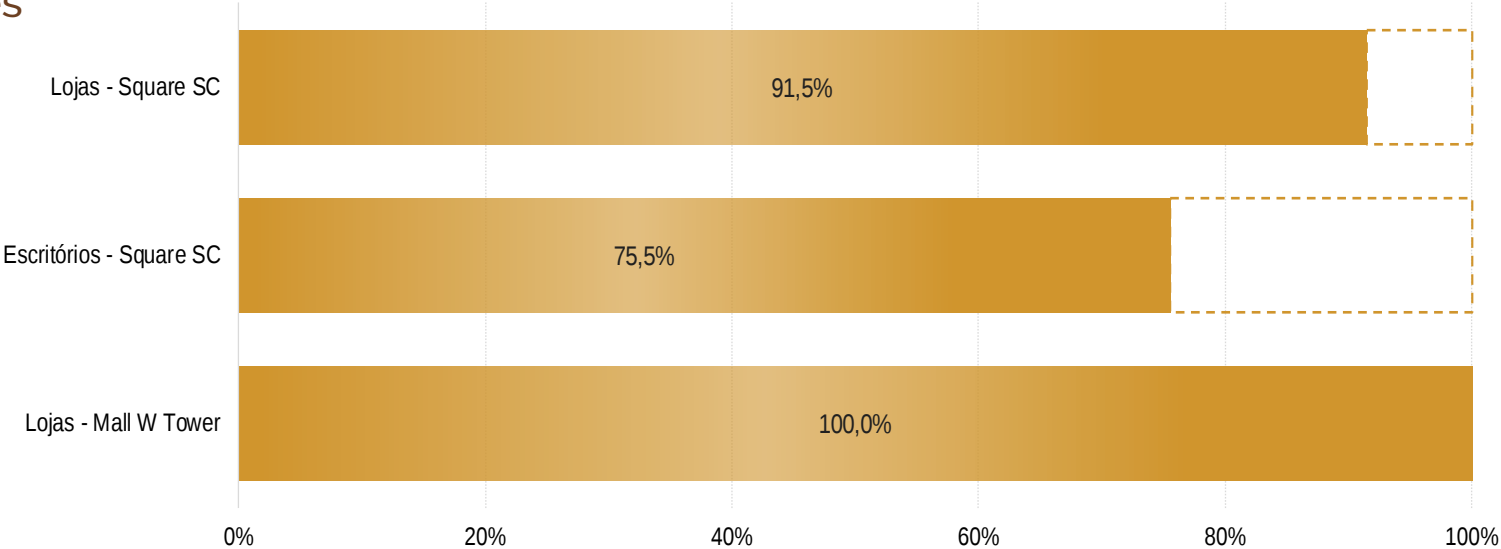
As despesas operacionais cresceram aproximadamente R\$ 199 mil comparativamente a abril, impactada principalmente pelo pagamento de um acordo que estava provisionado no balancete, liquidando assim mais uma parcela dos passivos. Neste mês houve também o pagamento da taxa anual da CVM.

Em maio foi aplicado o reajuste monetário anual das lojas 4 e 6 do Square SC.



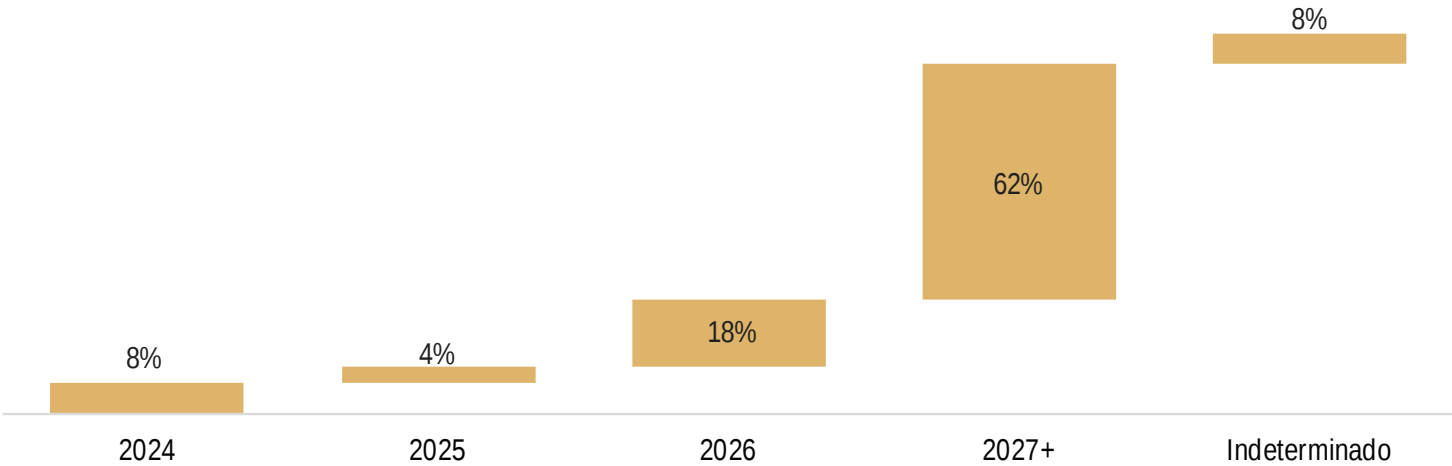
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

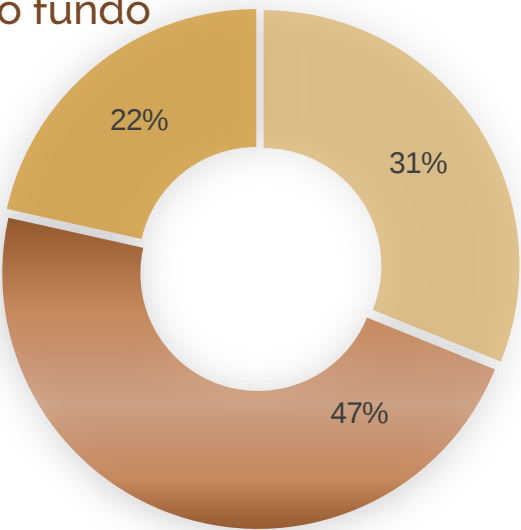
(% do aluguel base)



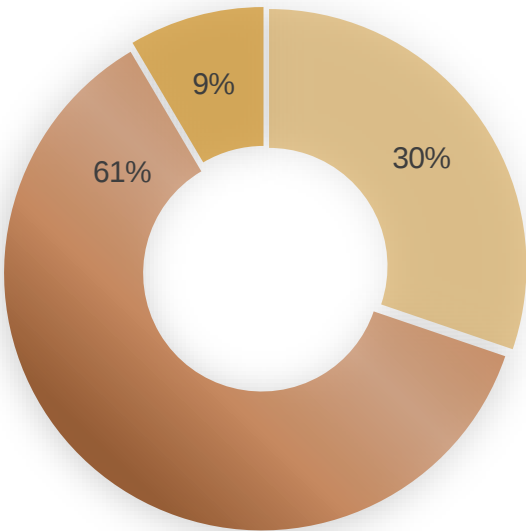
Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



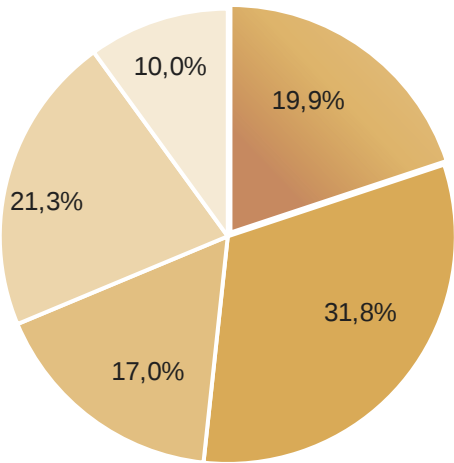
Square SC



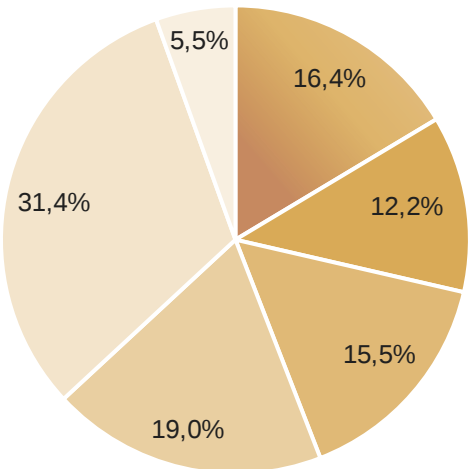
W Tower

Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% do aluguel base | lojas)



Square SC



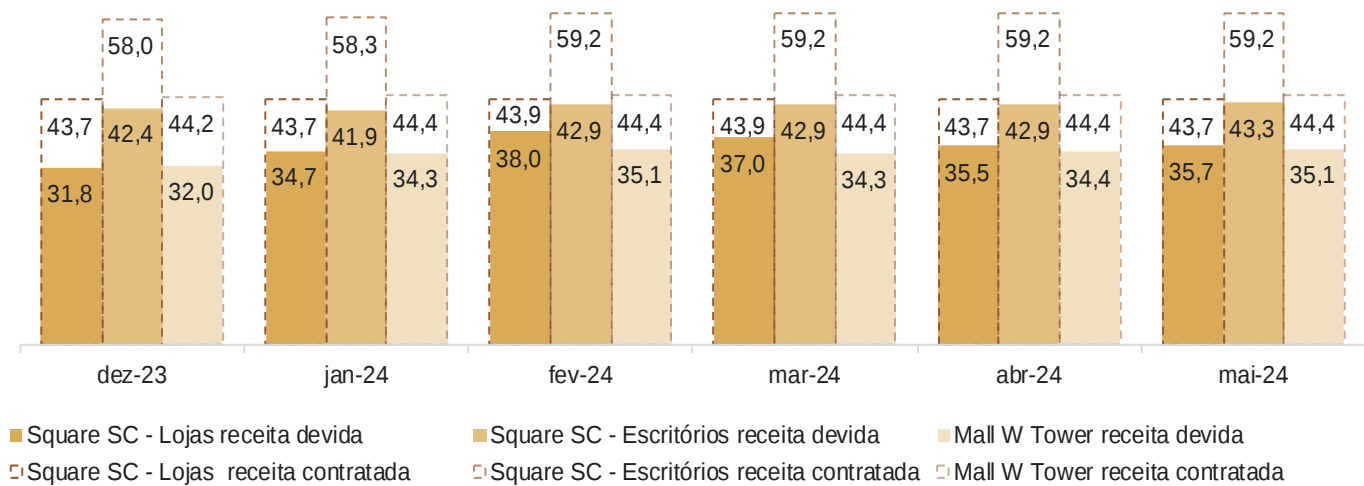
W Tower

Indicadores Operacionais

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

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.

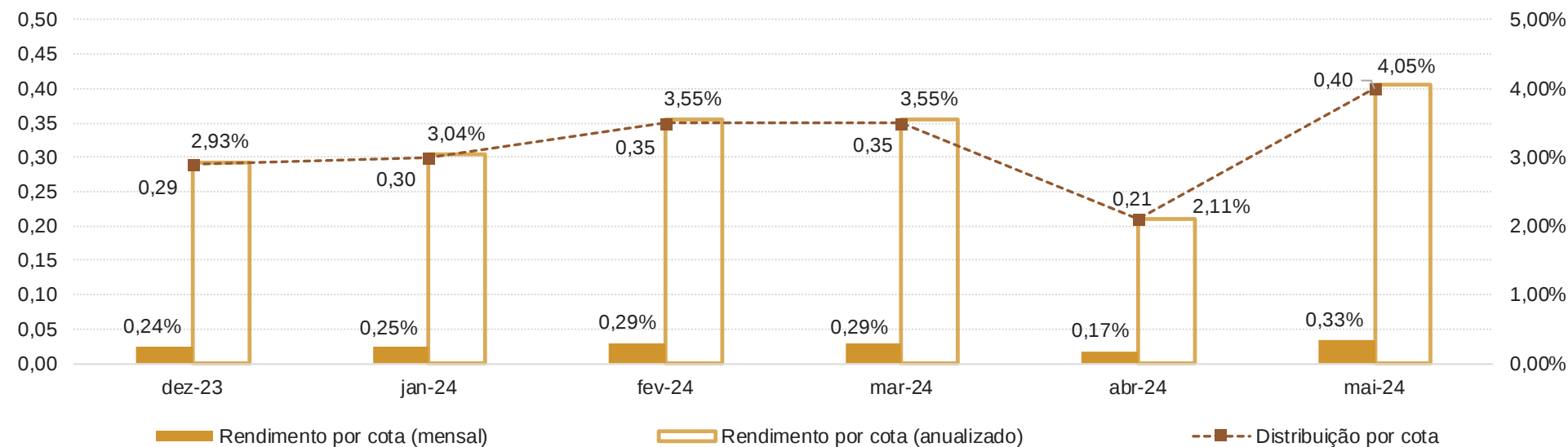
Em mai/24 a receita devida do Square SC teve variação em função dos reajustes aplicados e das variações de valor das lojas que pagam com base no faturamento. A variação na receita devida dos escritórios é decorrente de redução de desconto contratual de um dos contratos. A variação da receita devida do W Tower é decorrente do início da exigibilidade do locatício das lojas 18/19, associada às variações nos valores dos contratos que pagam com base no percentual do faturamento.



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 e em maio R\$ 0,30/cota. O valor distribuído considera a disponibilidade de caixa e o saldo do mês anterior, conforme indicado na página de destaques deste relatório.



Indicadores Operacionais

Variações nas receitas de locação no mês

Variações na receita de locação			
Square SC	Variação	Justificativa	
Loja 1A	↑	19.426	Negociação recebimento do vencimento do mês + vencimento retroativo
Loja 1B	↓	(13.741)	Negociação pagamento não realizado no mês
Loja 15	↓	(401)	Encerramento das parcelas de verbas rescisórias
Loja 18A	↑	304	Reajuste
Loja 21	↓	(1.490)	Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 25	↑	243	Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 26	↑	769	Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 28B	↓	(14.120)	Negociação pagamento não realizado no mês
Estacionamento	↑	8.799	Variação no desempenho
W Tower			
Loja 21/22	↑	307	Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Estacionamento	↓	(2.105)	Variação no desempenho
Distratos, acordos e descontos			
Acordos	↓	(2.309)	Recebimento de parcela de acordos
TOTAL	↓	(4.318)	

Demonstração de Resultados

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes custos: (i) R\$ 8.993 serviços administrativos; (ii) 750 elaboração dos relatórios gerenciais; (iii) 100 serviços gerais;

	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24
Receita Operacional	871.729	803.556	815.471	867.853	870.524	911.622
Receitas de locação	852.058	756.932	799.291	845.621	885.008	880.690
Square SC - Lojas	548.245	479.586	502.749	541.691	548.105	539.096
Square SC - Escritórios	88.855	88.855	89.481	91.529	100.798	100.798
Mall W Tower	104.195	108.202	105.800	107.876	111.576	111.883
Estacionamento – Square SC	110.762	80.290	95.389	98.359	113.703	122.502
Estacionamento - Wtower	-	-	5.873	6.166	8.114	6.009
Acordos	-	-	-	-	2.710	401
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	19.671	10.946	16.180	12.178	(14.484)	30.932
Receitas financeiras	10.318	11.609	11.183	13.713	15.542	11.534
Juros/Multas sobre aluguéis	10.856	220	6.221	501	-	700
IRF sobre receitas financeiras	(1.503)	(884)	(1.224)	(2.036)	(30.026)	18.698
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(372.541)	(302.172)	(215.101)	(274.360)	(207.379)	(407.129)
Despesas operacionais	(322.962)	(245.312)	(165.116)	(222.699)	(155.724)	(354.964)
Despesas condominiais e reembolsos	(124.996)	(112.768)	(117.057)	(116.578)	(75.339)	(58.873)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reemt	(108.702)	(41.399)	54.927	(3.837)	(19.219)	(10.043)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(1.771)	(3.333)	(2.679)	(5.406)	(1.644)	-
Contas gerais	(634)	(2.881)	(101)	-	(356)	(202)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	(3.274)	(3.274)	(33.922)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(35.033)	(35.033)	(44.101)	(36.702)	(486)	(197.639)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.723)	(2.723)	-	-	-	(408)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(42.603)	(37.847)	(39.965)	(42.744)	(44.115)	(44.034)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	-	(5.350)	(550)	-
Outros serviços de terceiros	(6.500)	(9.328)	(5.991)	(8.807)	(10.741)	(9.843)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	(10.150)	-	-	-
Despesas administrativas	(49.579)	(56.860)	(49.985)	(51.661)	(51.655)	(52.165)
Taxa de administração (BR Capital)	(16.480)	(21.480)	(16.480)	(17.223)	(17.223)	(17.223)
Taxa de escrituração	(6.040)	(6.405)	(6.446)	(6.471)	(6.465)	(6.975)
Contabilidade	(6.916)	(13.832)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(20.143)	(15.143)	(20.143)	(21.050)	(21.050)	(21.050)
Resultado Operacional	499.188	501.384	600.370	593.493	663.145	504.493
Resultado Distribuído por cota no mês	0,29	0,30	0,35	0,35	0,21	0,40

Indicadores Operacionais

Eficácia Financeira

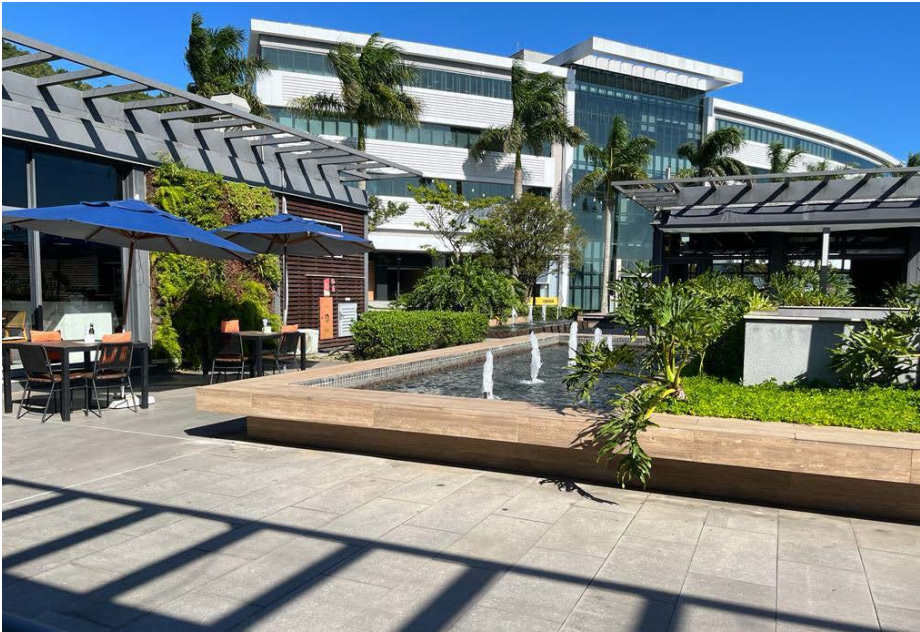
A tabela tem como objetivo comparar as receitas de aluguel recebidas com as receitas de aluguel contratadas e com as receitas potenciais considerando 100% de ocupação.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	75,56%	92,03%
Escritório	68,87%	84,65%
Estacionamento Rotativo	102,09%	100,00%
Mall W Tower		
Lojas	78,08%	100,00%
Estacionamento rotativo	70,70%	100,00%
Total do Fundo	77,83%	92,99%

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