

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



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de junho 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\$ 38.273,24 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\$ 204.558.946,43

Valor Patrimonial da cota:

R\$ 120,33

Valor de mercado da cota:

R\$ 67,34

Rendimento por cota no mês
(distribuído):

R\$ 0,42

ABL:

22.510,20m²

Recursos em bancos:

R\$ 1.497.036,16

*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

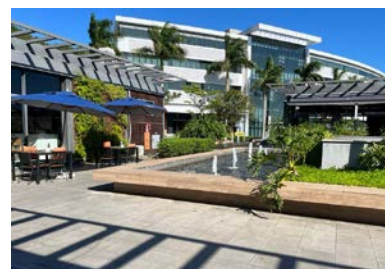
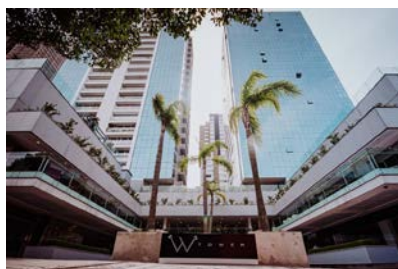
No dia 12 de julho o fundo distribuiu R\$ 0,42 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de junho de 2024. O valor distribuído foi R\$ 0,02 por cota superior à distribuição do mês anterior.

A receita de locação apresentou redução 1,79% em relação ao mês anterior, influenciada principalmente pela variação das receitas relativas aos estacionamentos do Square SC e do Mall W Tower, e pelas variações na receita de alguns contratos que pagam com base no percentual de faturamento.

A receita total apresentou redução de 4,02% em relação ao mês anterior. Tal redução ocorreu porque, em maio, houve uma compensação nas despesas financeiras (detalhada no relatório de maio), elevando a receita total no referido mês.

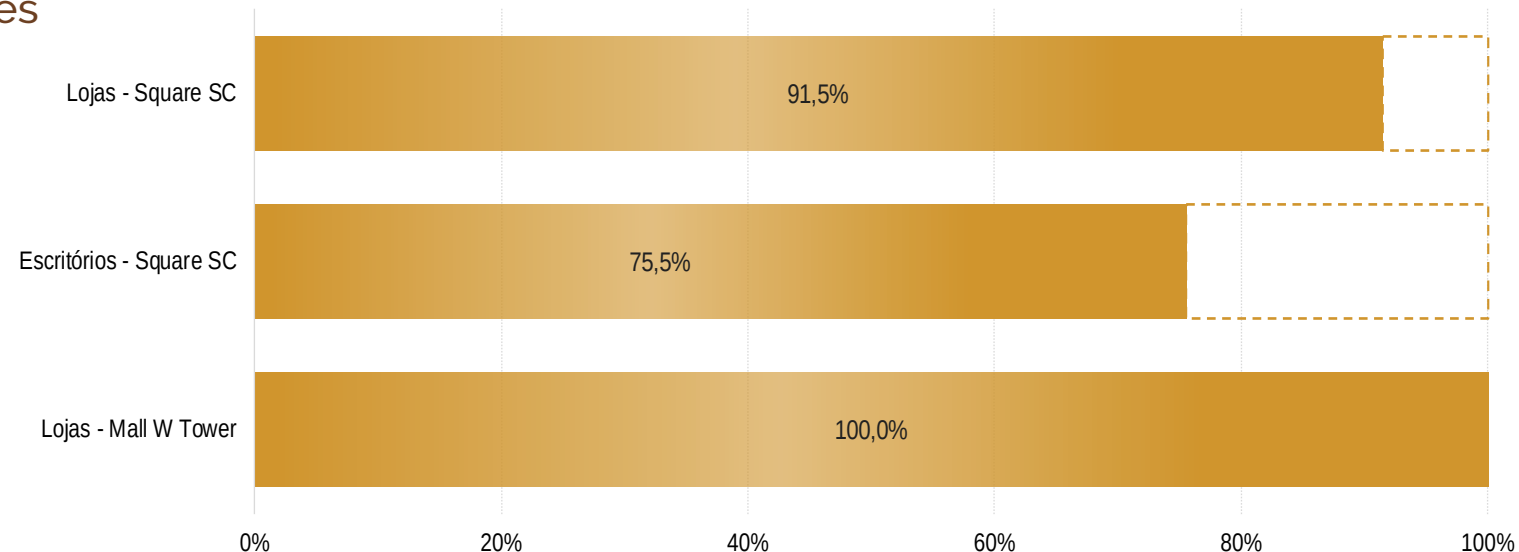
As despesas operacionais reduziram em aproximadamente R\$ 236 mil comparativamente ao mês anterior, impactada principalmente pela não incidência de despesas extraordinárias, que ocorreram no mês de maio. A redução nas despesas condominiais também contribuíram para tal variação.

Em junho foi reduzido o desconto contratual da loja 8 do Square SC e aplicado o reajuste monetário anual da loja 1B, da loja 2 e da loja 28C do Square SC,



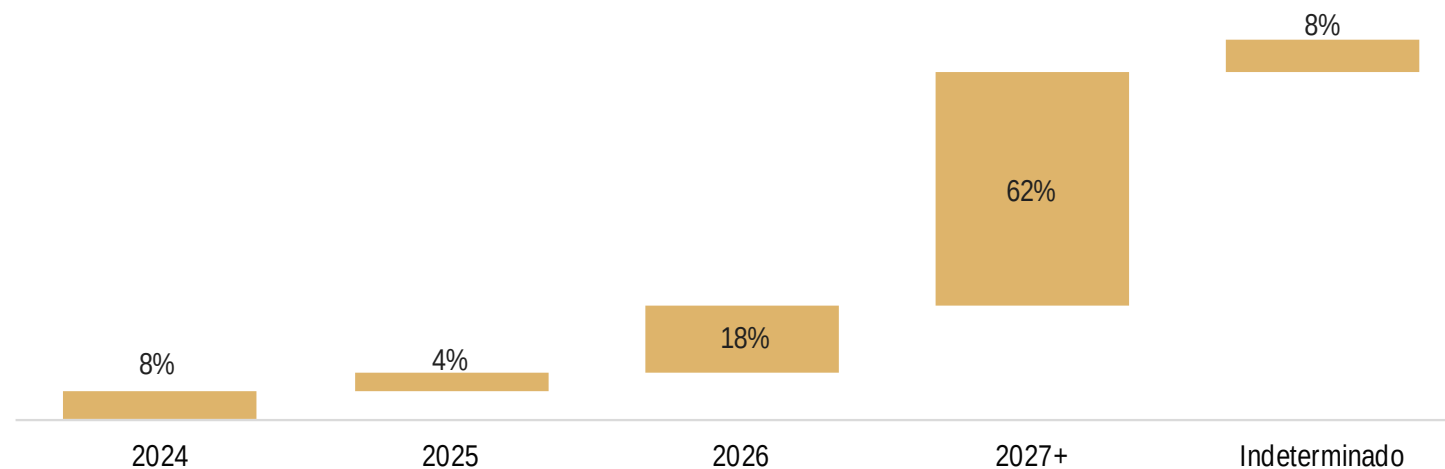
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



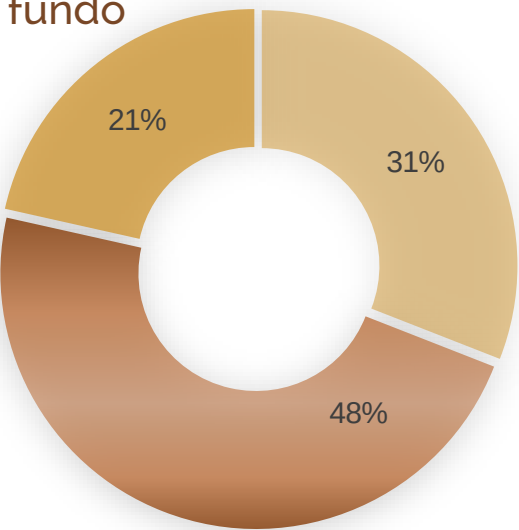
Vencimento de contrato de locação

(% do aluguel base)

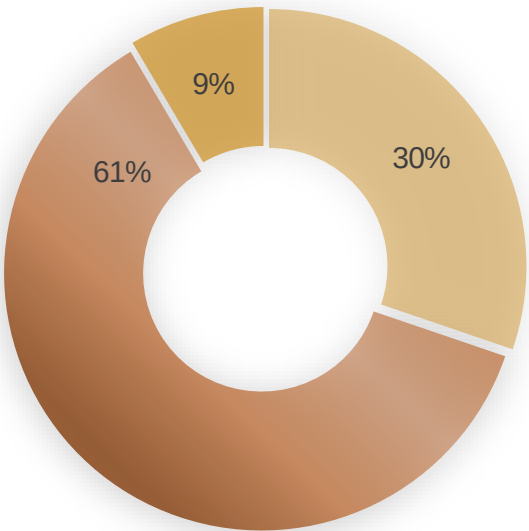


Indicadores Operacionais

Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo
(% do aluguel base | lojas e conjuntos)

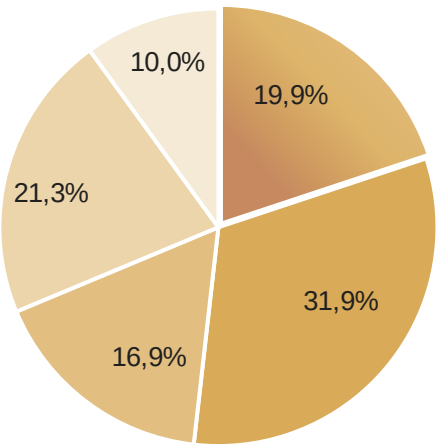


Square SC



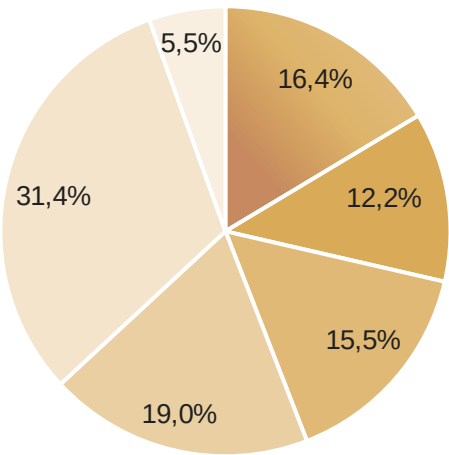
W Tower

Distribuição de locatários dos shoppings por segmento
(% do aluguel base | lojas)



Square SC

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



W Tower

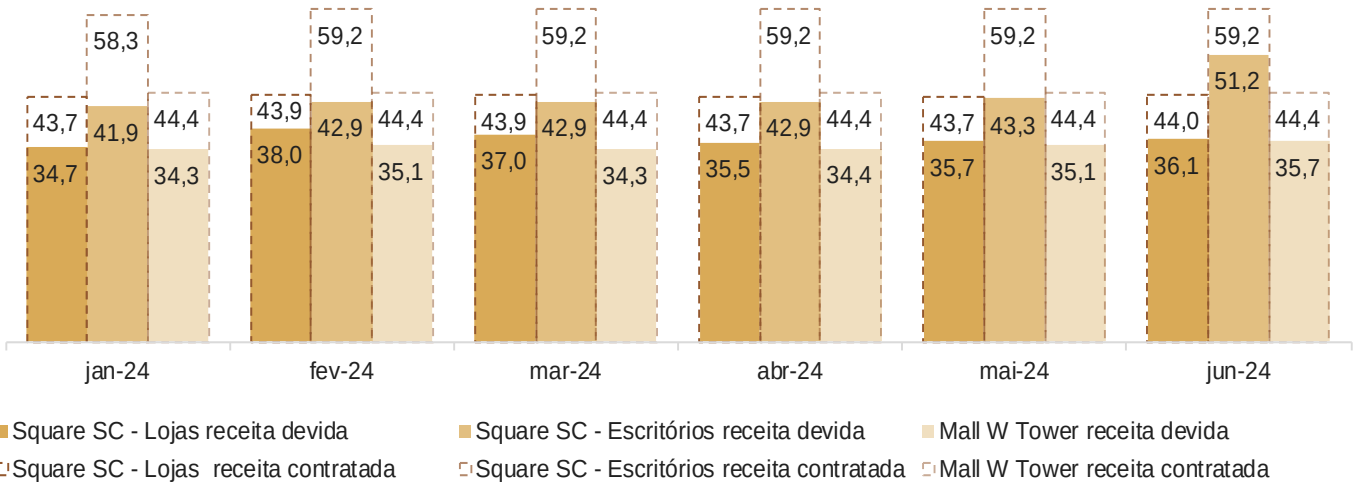
- Conveniência
- Restaurante
- Saúde
- Academia
- Outros
- Turismo

Indicadores Operacionais

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

Em 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.

Em jun/24 as receitas devida e contratada das lojas do Square SC tiveram variação devido aos reajustes aplicados. A receita devida dos escritórios teve variação devido ao término do período carência de um dos contratos. A variação da receita devida do W Tower ocorreu em função do contrato com base em percentual de faturamento.



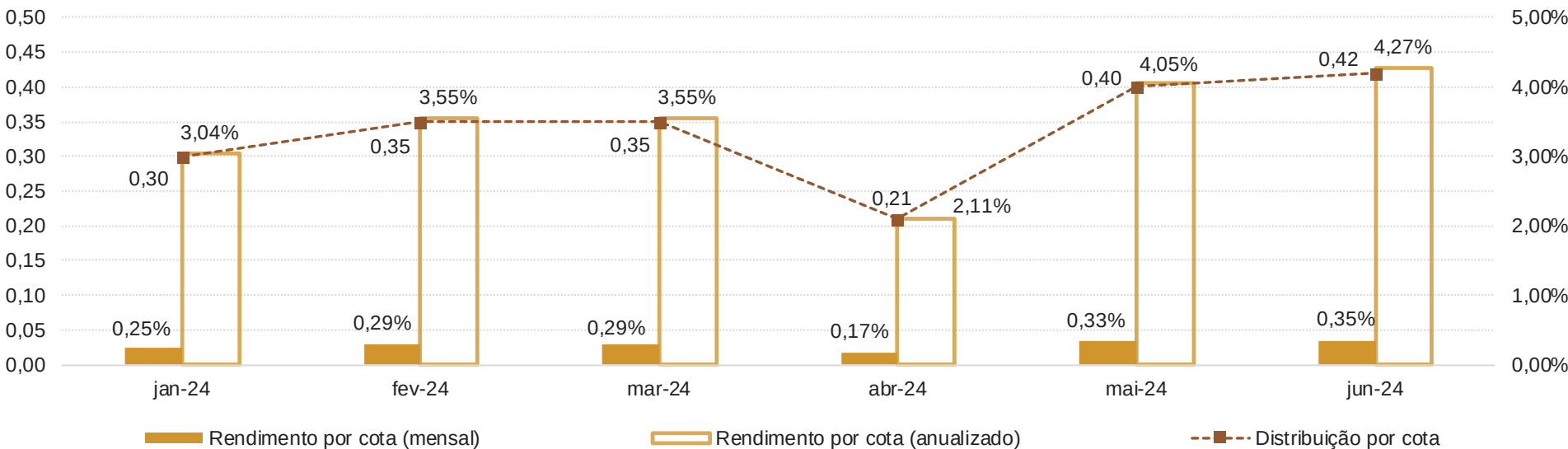
A receita devida se baseia no valor devido no mês competência da ocupação, considerando carências, descontos contratuais e variação dos aluguéis percentuais. Receita contratada considera o valor integral previsto no contrato, sem descontos.

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) Pagamento de duas parcelas em maio
Loja 4	↑	860 Reajuste
Loja 6	↑	3.044 Reajuste
Loja 18A	↑	609 Variação no desconto contratual aplicado em maio
Loja 21	↑	643 Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 25	↑	309 Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 26	↓	(828) Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 28B	↑	14.107 Negociação pagamento não realizado no mês anterior
Estacionamento	↓	(8.215) Variação no desempenho
W Tower		
Loja 21/22	↓	(3.747) Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Estacionamento	↓	(2.083) Variação no desempenho
Distratos, acordos e descontos		
Descontos Square SC - Escritórios	↓	(1.072) Descontos
TOTAL	↓	(15.799)

Demonstração de Resultados

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes custos: (i) R\$ 8.851 serviços administrativos; (ii) 750 elaboração dos relatórios gerenciais; (iii) 291 plataforma de consultas cadastrais;

	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24
Receita Operacional	803.556	815.471	867.853	870.524	911.622	874.972
Receitas de locação	756.932	799.291	845.621	885.008	880.690	864.891
Square SC - Lojas	479.586	502.749	541.691	548.105	539.096	538.413
Square SC - Escritórios	88.855	89.481	91.529	100.798	100.798	99.726
Mall W Tower	108.202	105.800	107.876	111.576	111.883	108.137
Estacionamento – Square SC	80.290	95.389	98.359	113.703	122.502	114.287
Estacionamento - Wtower	-	5.873	6.166	8.114	6.009	3.927
Acordos	-	-	-	2.710	401	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	10.946	16.180	12.178	(14.484)	30.932	10.081
Receitas financeiras	11.609	11.183	13.713	15.542	11.534	11.249
Juros/Multas sobre aluguéis	220	6.221	501	-	700	408
IRF sobre receitas financeiras	(884)	(1.224)	(2.036)	(30.026)	18.698	(1.576)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(302.172)	(215.101)	(274.360)	(207.379)	(407.129)	(170.100)
Despesas operacionais	(245.312)	(165.116)	(222.699)	(155.724)	(354.964)	(118.372)
Despesas condominiais e reembolsos	(112.768)	(117.057)	(116.578)	(75.339)	(58.873)	(49.456)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reeml	(41.399)	54.927	(3.837)	(19.219)	(10.043)	(22.181)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(3.333)	(2.679)	(5.406)	(1.644)	-	10.027
Contas gerais	(2.881)	(101)	-	(356)	(202)	-
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	(3.274)	(3.274)	(33.922)	(3.274)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(35.033)	(44.101)	(36.702)	(486)	(197.639)	(298)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.723)	-	-	-	(408)	-
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(37.847)	(39.965)	(42.744)	(44.115)	(44.034)	(43.298)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	(5.350)	(550)	-	-
Outros serviços de terceiros	(9.328)	(5.991)	(8.807)	(10.741)	(9.843)	(9.892)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	(10.150)	-	-	-	-
Despesas administrativas	(56.860)	(49.985)	(51.661)	(51.655)	(52.165)	(51.728)
Taxa de administração (BR Capital)	(21.480)	(16.480)	(17.223)	(17.223)	(17.223)	(17.223)
Taxa de escrituração	(6.405)	(6.446)	(6.471)	(6.465)	(6.975)	(6.539)
Contabilidade	(13.832)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(15.143)	(20.143)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(21.050)
Resultado Operacional	501.384	600.370	593.493	663.145	504.493	704.872
Resultado Distribuído por cota no mês	0,30	0,35	0,35	0,21	0,40	0,42

Indicadores Operacionais

Eficácia Financeira

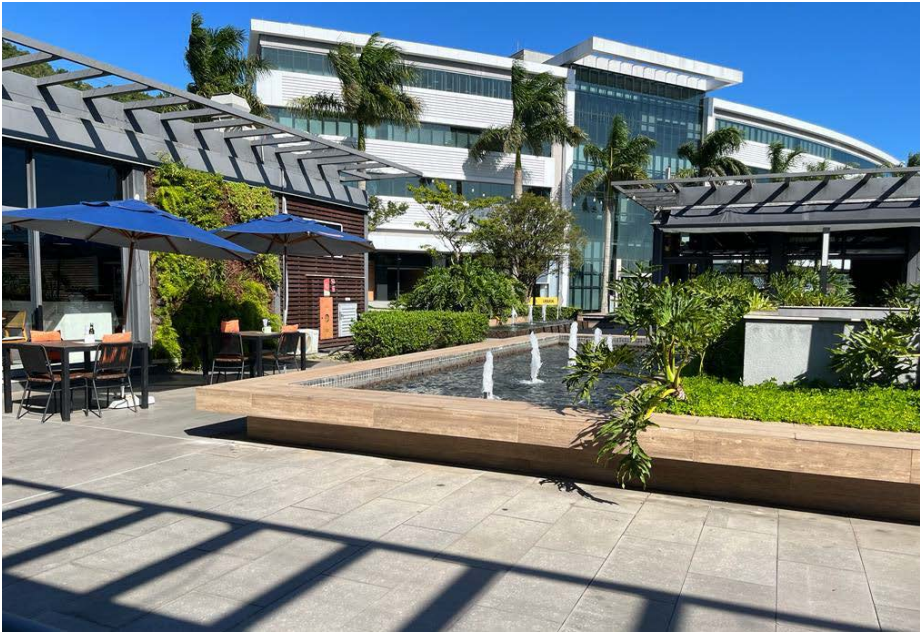
A tabela tem como objetivo comparar as receitas de aluguel recebidas com as receitas de aluguel contratadas e com as receitas potenciais considerando 100% de ocupação.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	74,97%	92,08%
Escritório	68,14%	84,65%
Estacionamento Rotativo	87,91%	100,00%
Mall W Tower		
Lojas	75,46%	100,00%
Estacionamento rotativo	46,20%	100,00%
Total do Fundo	75,45%	93,08%

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