

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



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de julho 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\$ 205.089.504,60

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 120,64

Valor de mercado da cota:
R\$ 59,53

Rendimento por cota no mês
(distribuído):
R\$ 0,47

ABL:
22.510,20m²

Recursos em bancos:
R\$ 1.607.937,92
*inclui aplicações e conta movimento



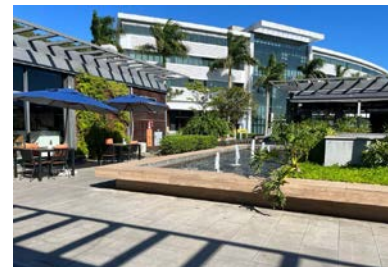
Destques e Comentários

No dia 14 de agosto o fundo distribuiu R\$ 0,47 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de julho de 2024. O valor distribuído foi R\$ 0,05 por cota superior à distribuição do mês anterior, representando um crescimento de 11,9%.

A receita de locação apresentou aumento de 8,17% em relação ao mês anterior, influenciada principalmente pelo recebimento de parcelas de acordos de vencimentos retroativos, associadas a aplicação de reajuste monetário de determinados contratos, e à elevação da receita do estacionamento do Square SC. A receita do estacionamento do Square SC cresceu 2,5%, comparativamente ao mês anterior. A receita total apresentou aumento de 8,30% no mesmo período.

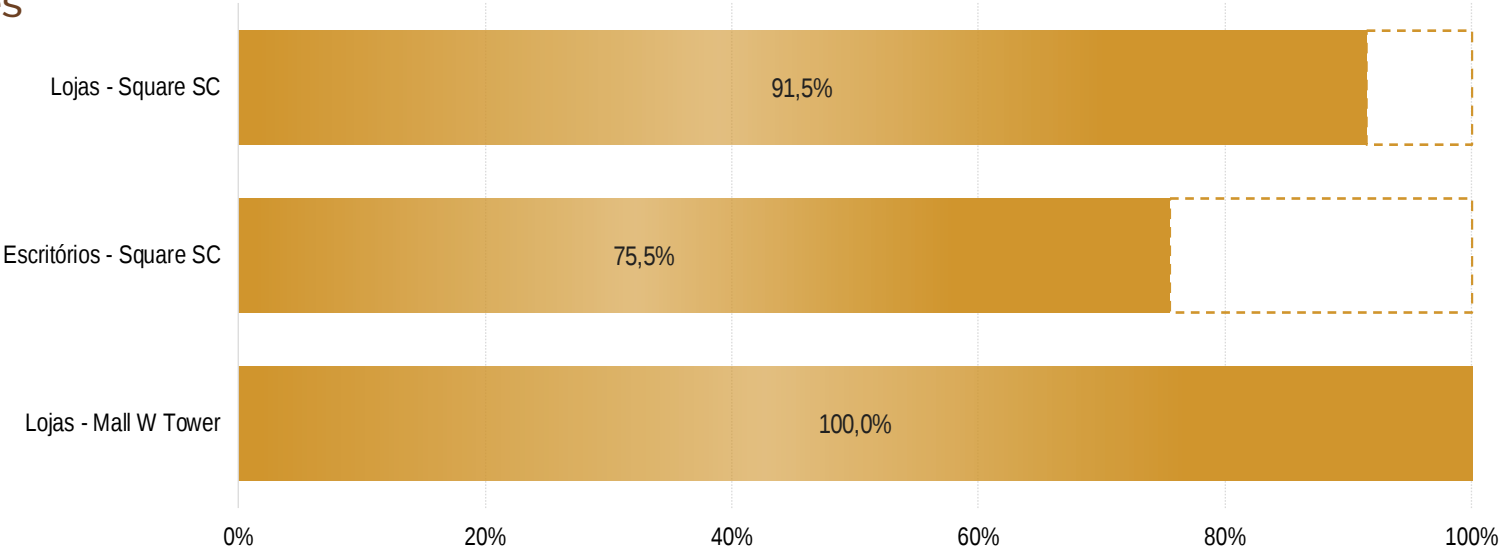
As despesas operacionais reduziram aproximadamente R\$ 11 mil comparativamente ao mês anterior, representando um decréscimo de 9,36%, impactadas principalmente pela redução nas despesas condominiais e de IPTU.

Em julho foi aplicado o reajuste monetário anual da loja 5C (depósito),



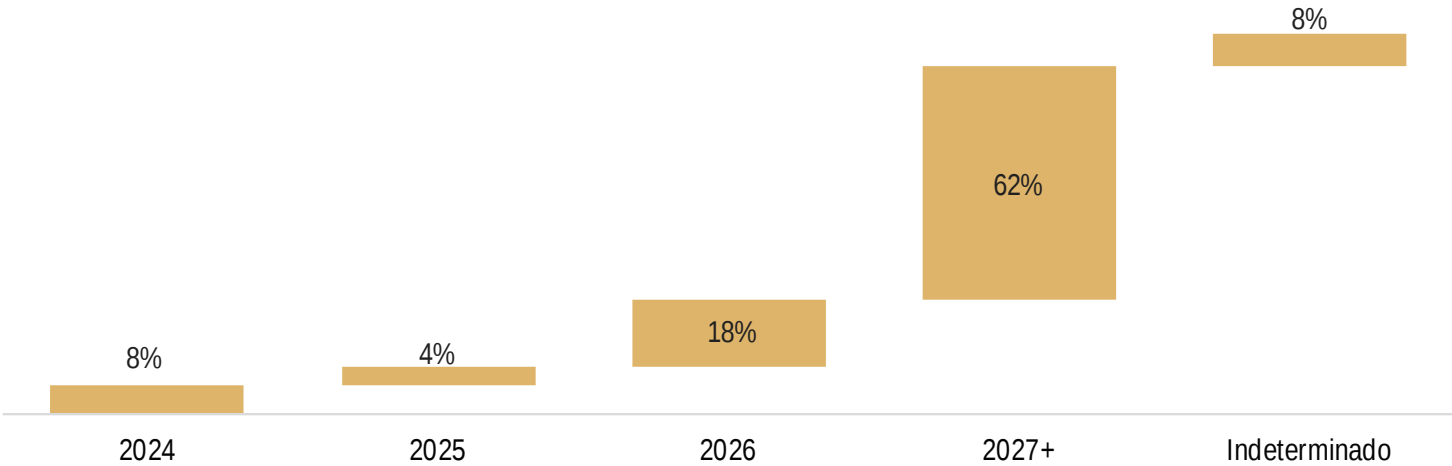
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



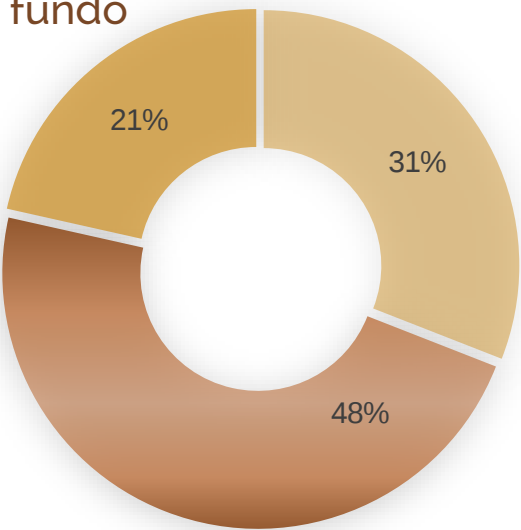
Vencimento de contrato de locação

(% do aluguel base)

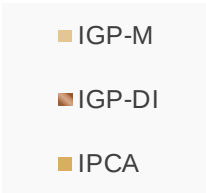
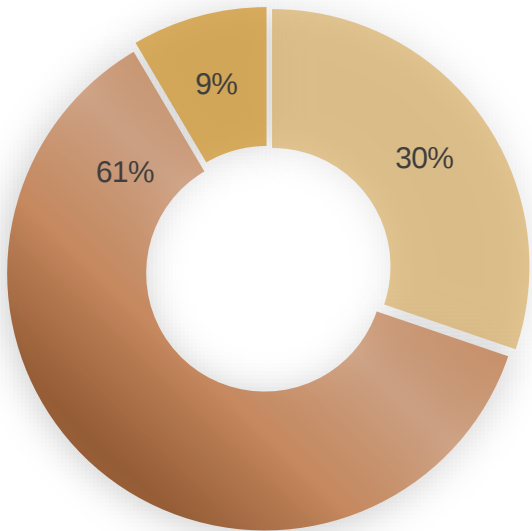


Indicadores Operacionais

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

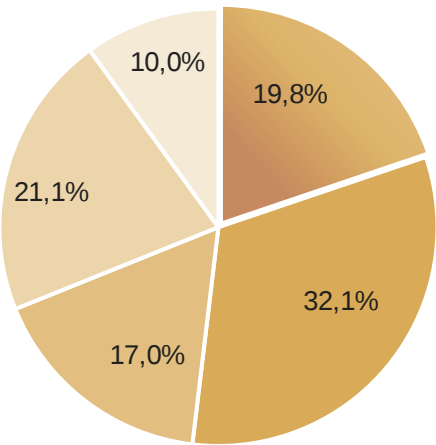


Square SC

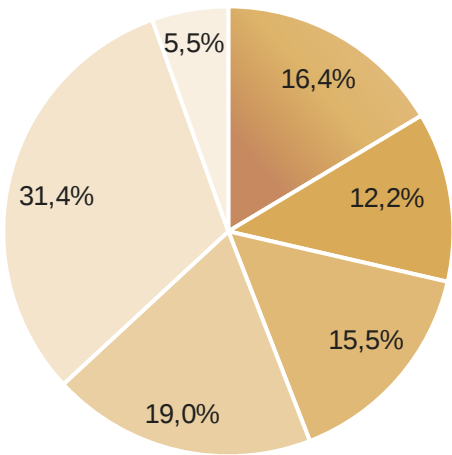
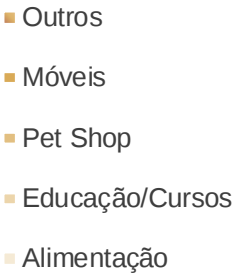


W Tower

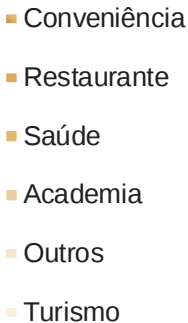
Distribuição de locatários dos shoppings por segmento
(% do aluguel base | lojas)



Square SC



W Tower

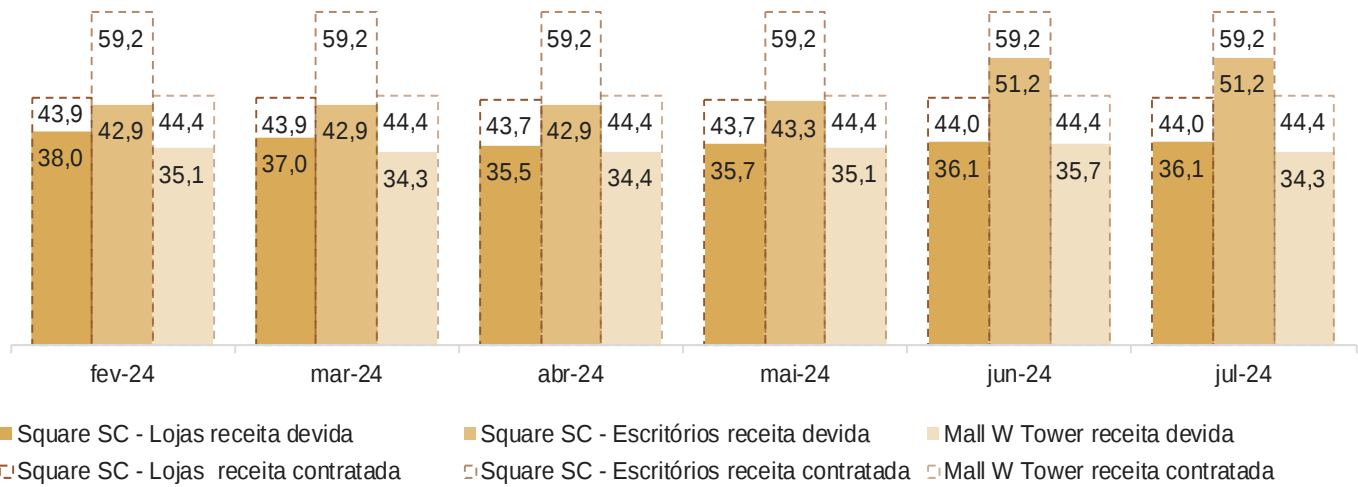


Indicadores Operacionais

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

Em 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.

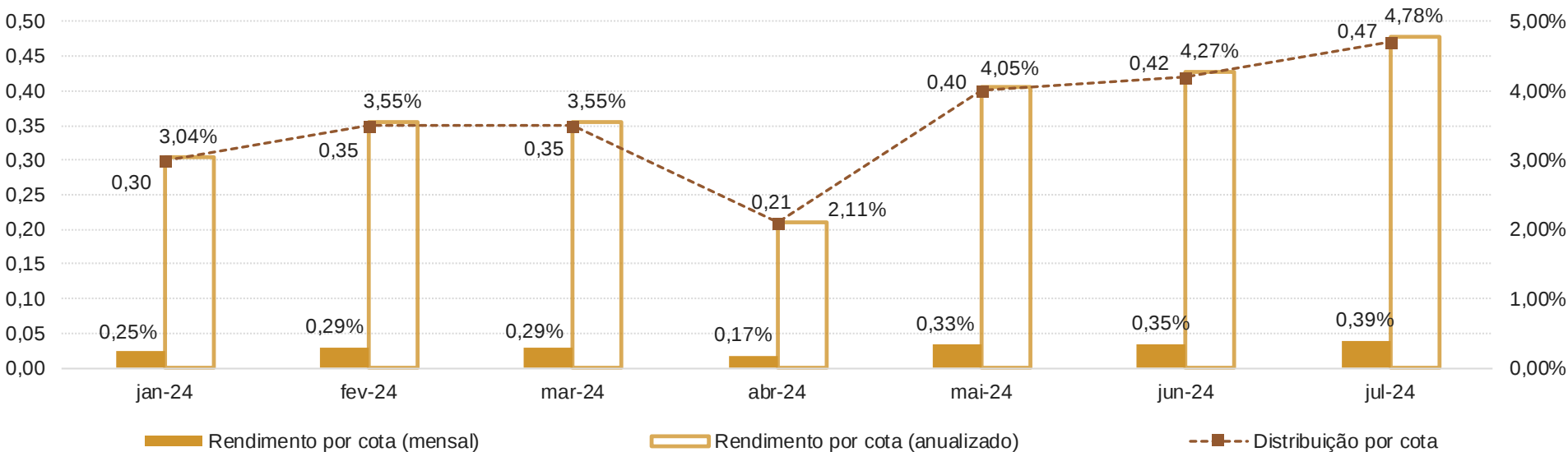
Em jul/24 a variação na receita devida do W Tower ocorreu em função do contrato com locação baseado no faturamento.



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.



Indicadores Operacionais

Variações nas receitas de locação no mês

Variações na receita de locação		
Square SC	Variação	Justificativa
Loja 1B	↑	73.803 Recebimento de parcelas de acordo decorrente de vencimentos retroativos
Loja 2	↑	1.758 Reajuste
Loja 6	↑	276 Reajuste
Loja 8	↑	1.000 Redução de desconto contratual
Loja 25	↓	(80) Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 26	↑	499 Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 28B	↓	(4.751) Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 28C	↑	917 Reajuste
Estacionamento	↑	2.924 Variação no desempenho
W Tower		
Loja 18/19	↑	5.000 Início da exigibilidade
Loja 21/22	↓	(19.837) Postergação do pagamento
Estacionamento	↓	(312) Variação no desempenho
Distratos, acordos e descontos		
Descontos - Mall W Tower	↑	8.406 Distratos
Descontos - Square SC	↑	1.072 No mês anterior houve desconto pontual, refletindo variação positiva neste mês
TOTAL	↑	70.676



Demonstração de Resultados

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes custos: (i) R\$ 9.340 serviços administrativos; (ii) R\$ 750 elaboração dos relatórios gerenciais; (iii) R\$ 654 despesas de cartório; (iv) R\$ 2.482 sistema de consultas;

	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24
Receita Operacional	815.471	867.853	870.524	911.622	874.972	947.578
Receitas de locação	799.291	845.621	885.008	880.690	864.891	935.567
Square SC - Lojas	502.749	541.691	548.105	539.096	538.413	611.836
Square SC - Escritórios	89.481	91.529	100.798	100.798	99.726	100.798
Mall W Tower	105.800	107.876	111.576	111.883	108.137	93.300
Estacionamento – Square SC	95.389	98.359	113.703	122.502	114.287	117.212
Estacionamento - Wtower	5.873	6.166	8.114	6.009	3.927	3.615
Acordos	-	-	2.710	401	401	8.807
Receitas de vendas	-	10.054	-	-	-	-
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	10.054	-	-	-	-
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	16.180	12.178	(14.484)	30.932	10.081	12.011
Receitas financeiras	11.183	13.713	15.542	11.534	11.249	14.275
Juros/Multas sobre aluguéis	6.221	501	-	700	408	-
IRF sobre receitas financeiras	(1.224)	(2.036)	(30.026)	18.698	(1.576)	(2.265)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(215.101)	(274.360)	(207.379)	(407.129)	(170.100)	(158.984)
Despesas operacionais	(165.116)	(222.699)	(155.724)	(354.964)	(118.372)	(107.290)
Despesas condominiais e reembolsos	(117.057)	(116.578)	(75.339)	(58.873)	(49.456)	(33.361)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reemt	54.927	(3.837)	(19.219)	(10.043)	(22.181)	(8.262)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(2.679)	(5.406)	(1.644)	-	10.027	(1.531)
Contas gerais	(101)	-	(356)	(202)	-	-
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	(3.274)	(3.274)	(33.922)	(3.274)	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(44.101)	(36.702)	(486)	(197.639)	(298)	(78)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	-	-	-	(408)	-	(2.869)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(39.965)	(42.744)	(44.115)	(44.034)	(43.298)	(46.364)
Manutenção e obras de melhoria	-	(5.350)	(550)	-	-	(1.600)
Outros serviços de terceiros	(5.991)	(8.807)	(10.741)	(9.843)	(9.892)	(13.226)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	(10.150)	-	-	-	-	-
Despesas administrativas	(49.985)	(51.661)	(51.655)	(52.165)	(51.728)	(51.693)
Taxa de administração (BR Capital)	(16.480)	(17.223)	(17.223)	(17.223)	(17.223)	(17.182)
Taxa de escrituração	(6.446)	(6.471)	(6.465)	(6.975)	(6.539)	(6.545)
Contabilidade	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(20.143)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(21.050)
Resultado Operacional	600.370	593.493	663.145	504.493	704.872	788.594
Resultado Distribuído por cota no mês	0,35	0,35	0,21	0,40	0,42	0,47

Indicadores Operacionais

Eficácia Financeira

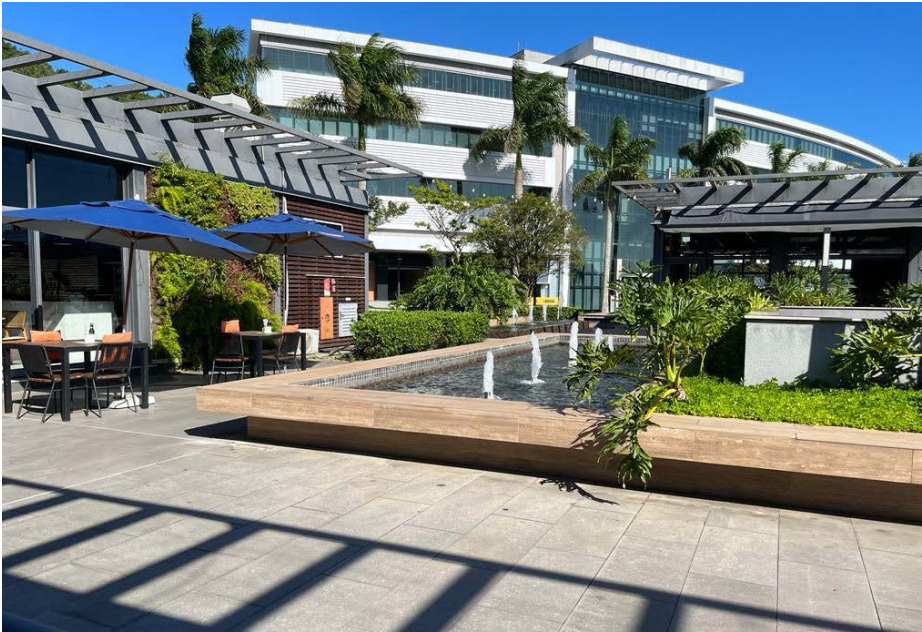
A tabela tem como objetivo comparar as receitas de aluguel recebidas com as receitas de aluguel contratadas e com as receitas potenciais considerando 100% de ocupação.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	85,19%	92,08%
Escritório	68,87%	84,65%
Estacionamento Rotativo	90,16%	100,00%
Mall W Tower		
Lojas	65,11%	100,00%
Estacionamento rotativo	42,53%	100,00%
Total do Fundo	81,61%	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