

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



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de agosto 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\$ 204.973.743,83

Valor Patrimonial da cota:

R\$ 120,57

Valor de mercado da cota:

R\$ 61,00

Rendimento por cota no mês
(distribuído):

R\$ 0,51

ABL:

22.510,20m²

Recursos em bancos:

R\$ 1.554.606,05

*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

No dia 13 de setembro o fundo distribuiu R\$ 0,51 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de agosto de 2024. O valor distribuído foi R\$ 0,04 por cota superior à distribuição do mês anterior, representando um crescimento de 8,5%.

A receita de locação, incluindo o recebimento de valores decorrentes de acordos, apresentou redução de 1,40% em relação ao mês anterior, influenciada principalmente pelo fato de que em julho houve recebimentos de valores retroativos da loja 5B do Square SC, assim como de um montante maior relativo aos acordos.

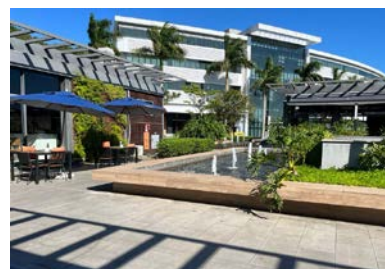
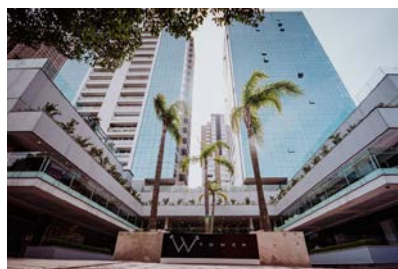
Em contrapartida, em agosto, houve variação positiva na receita dos conjuntos do Square SC, tendo em vista o início da exigibilidade do locatício dos conjuntos 423 e 424JA. A receita do W Tower também variou positivamente, devido ao recebimento de valores retroativos da loja 21/22.

A receita do estacionamento do Square SC apresentou redução de 2,4%, comparativamente ao mês anterior. O estacionamento do W Tower, no entanto, alcançou uma receita 65,6% superior à obtida no mês de julho. Neste mês, houve também a contribuição do lucro decorrente da receita de vendas. Considerando o balanço de tais variações, a receita total apresentou variação positiva de 0,56% em relação a julho. Em agosto, houve também a antecipação de parcelas de venda da unidade 413JB, que contribuiu na recomposição do caixa. Portanto, foi somado ao resultado apurado no mês, um saldo de resultado provisionado e não distribuído nos meses anteriores, no valor aproximado de R\$ 120 mil, contribuindo para a elevação na distribuição.

As despesas operacionais aumentaram aproximadamente 42,8% comparativamente ao mês anterior, representando uma variação em torno de R\$ 46 mil, impactadas principalmente pela incidência de parcela de acordo judicial.

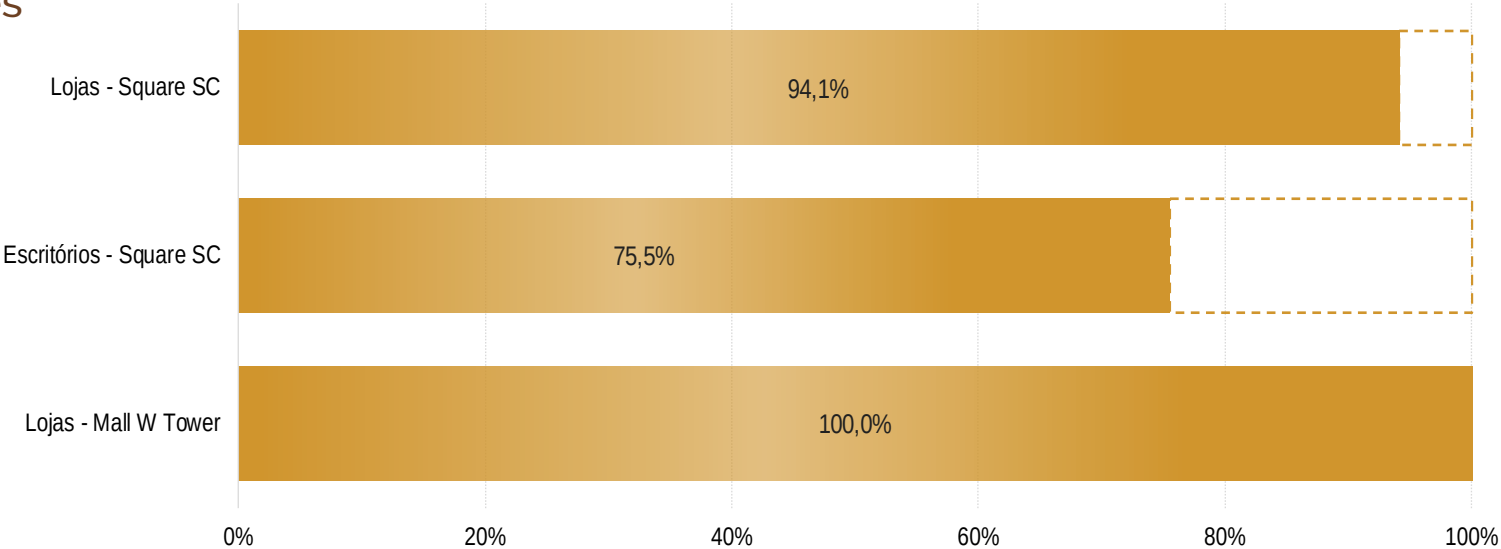
Em agosto houve aplicação do reajuste monetário anual dos contratos dos seguinte imóveis: lojas 5A, loja 20, loja 28A e loja 29A do Square SC, conjuntos 423/424JA, e loja 17B do W Tower.

Neste mês também foram locadas as lojas 15/16A e a loja 17A do Square SC. Ambos os contratos terão vigência até julho/2029. Ainda no mês foi inaugurada a loja 16 do Square SC, uma área de aproximadamente 1.300m², locada para uma reconhecida loja de móveis e decoração.



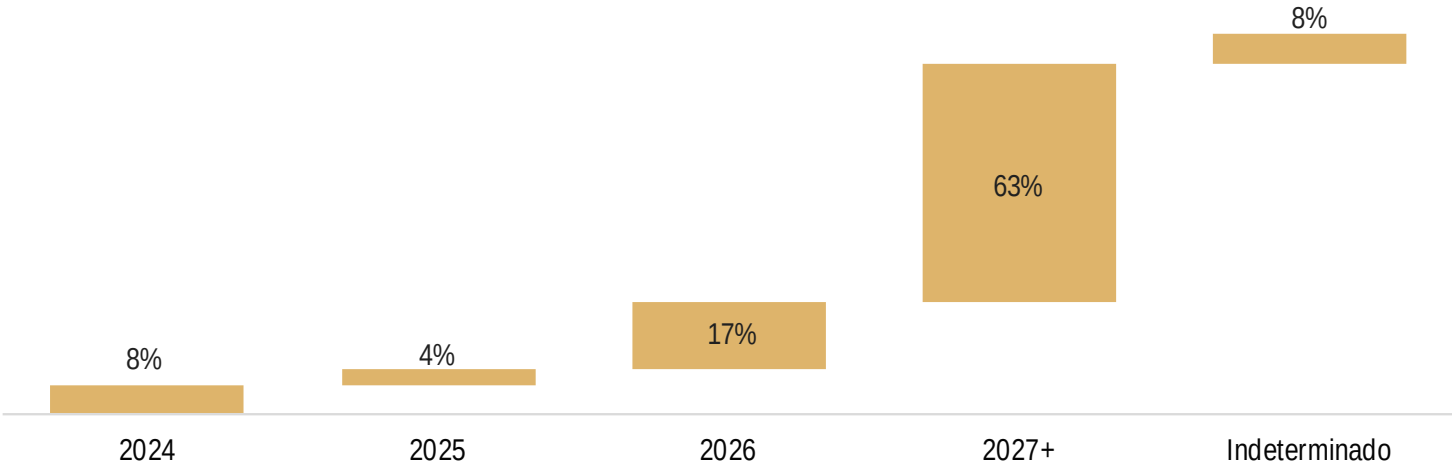
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



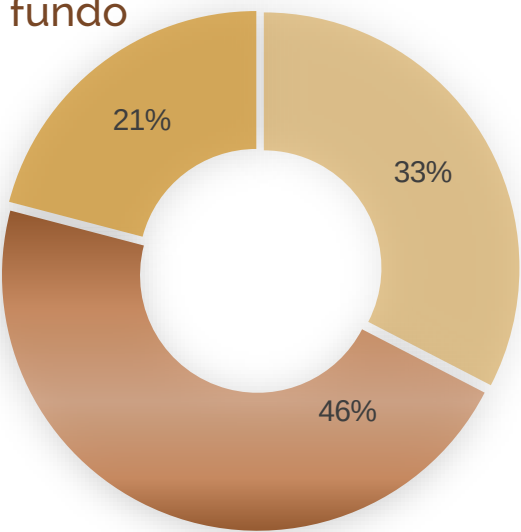
Vencimento de contrato de locação

(% do aluguel base)

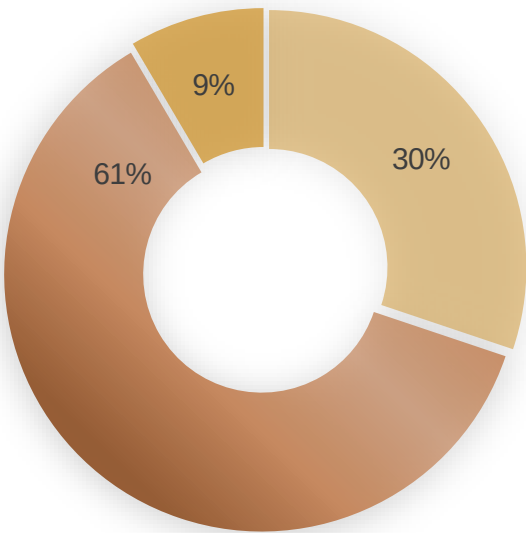


Indicadores Operacionais

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

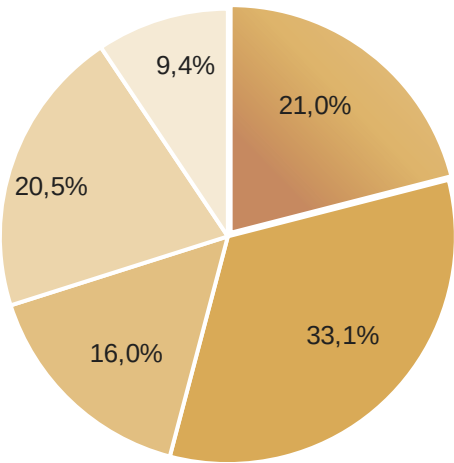


Square SC



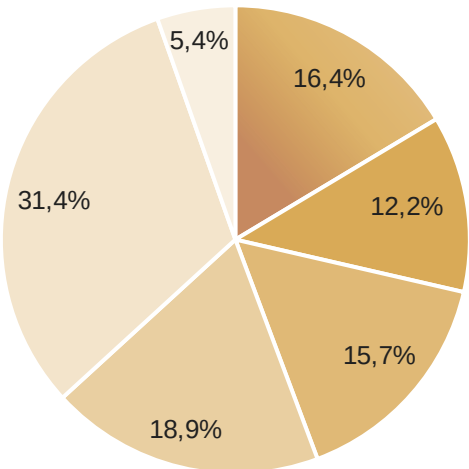
W Tower

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



Square SC

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



W Tower

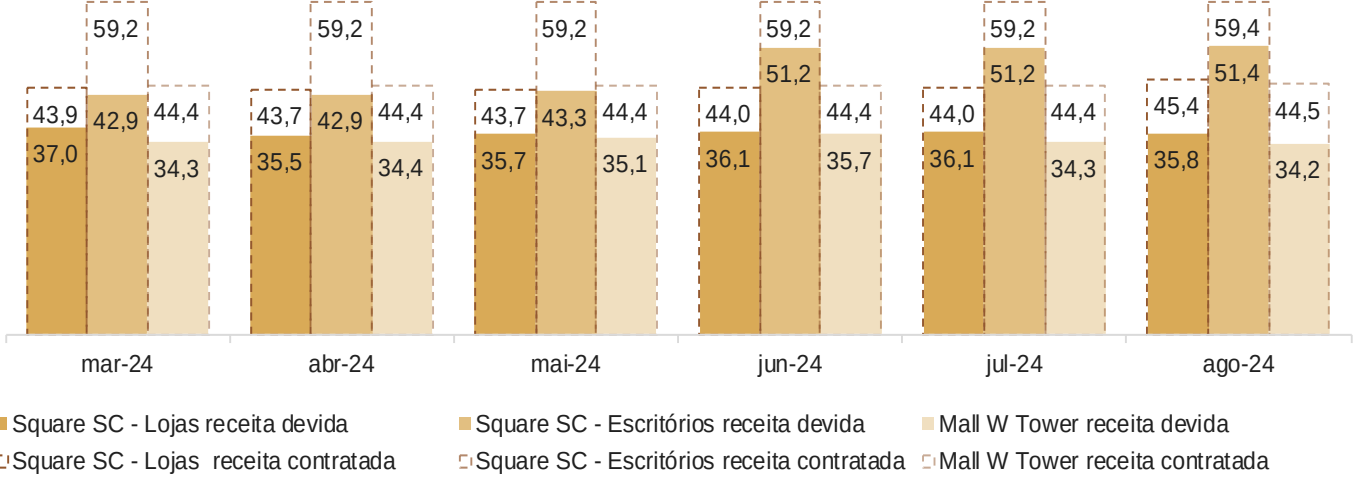
- Conveniência
- Restaurante
- Saúde
- Academia
- Outros
- Turismo

Indicadores Operacionais

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

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

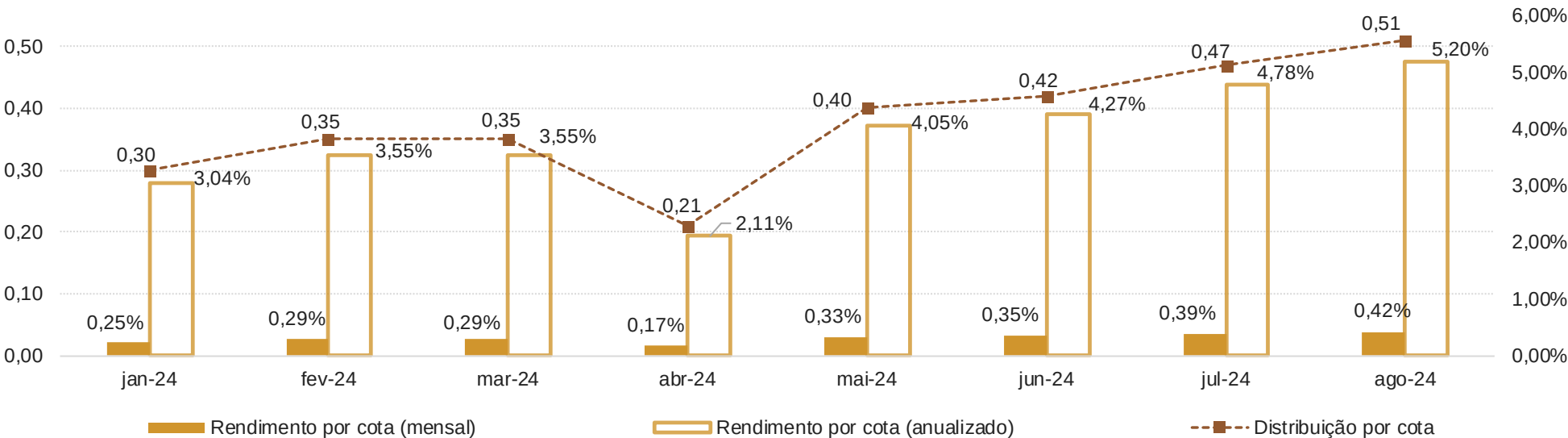
Em ago/24 a variação na receita contratada das lojas do Square SC se deve às novas contratações e aos reajustes aplicados. A variação na receita contratada dos conjuntos do Square SC e das lojas do W Tower se deve aos reajustes aplicados.



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	↓	(61.303)	Aluguel mensal voltou ao patamar contratual mês anterior houve recebimentos retroativos
Loja 5B	↑	3.974	Reajuste
Loja 5C.7	↑	7	Reajuste
Loja 25	↑	990	Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 26	↑	196	Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 28B	↓	(166)	Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Conjuntos 423 e 424 JA	↑	8.252	Início da exigibilidade
Estacionamento	↓	(2.793)	Variação no desempenho
W Tower			
Loja 21/22	↑	41.089	Recebimento de valores retroativos não houve recebimento no mês anterior
Estacionamento	↑	2.372	Variação no desempenho
Distratos, acordos e descontos			
Descontos - Mall W Tower	↓	(5.734)	Variação no recebimento de acordos
TOTAL	↓	(13.115)	

Demonstração de Resultados

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes custos: (i) R\$ 11.048 serviços administrativos; (ii) R\$ 750 elaboração dos relatórios gerenciais; (iii) R\$ 600 limpeza; (iv) R\$ 1 arredondamentos do reembolso da dedetização;

Em agosto, houve a antecipação do pagamento de parcelas de vendas, contribuindo para a recomposição do caixa. Portanto, neste mês foi utilizado um saldo de resultado provisionado e não distribuído nos meses anteriores, no valor aproximado de R\$ 120 mil, o qual foi somado ao resultado apurado no mês. O referido saldo contribuiu para a elevação da distribuição no mês.

	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24
Receita Operacional	867.853	870.524	911.622	874.972	947.578	952.902
Receitas de locação	845.621	885.008	880.690	864.891	935.567	922.452
Square SC - Lojas	541.691	548.105	539.096	538.413	611.836	555.535
Square SC - Escritórios	91.529	100.798	100.798	99.726	100.798	109.050
Mall W Tower	107.876	111.576	111.883	108.137	93.300	134.389
Estacionamento – Square SC	98.359	113.703	122.502	114.287	117.212	114.418
Estacionamento - Wtower	6.166	8.114	6.009	3.927	3.615	5.987
Acordos	-	2.710	401	401	8.807	3.073
Receitas de vendas	10.054	-	-	-	-	14.708
Receita de venda de imóveis (lucro)	10.054	-	-	-	-	14.708
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	12.178	(14.484)	30.932	10.081	12.011	15.742
Receitas financeiras	13.713	15.542	11.534	11.249	14.275	18.020
Juros/Multas sobre aluguéis	501	-	700	408	-	936
IRF sobre receitas financeiras	(2.036)	(30.026)	18.698	(1.576)	(2.265)	(3.214)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(274.360)	(207.379)	(407.129)	(170.100)	(158.984)	(204.989)
Despesas operacionais	(222.699)	(155.724)	(354.964)	(118.372)	(107.290)	(153.254)
Despesas condominiais e reembolsos	(116.578)	(75.339)	(58.873)	(49.456)	(33.361)	(32.474)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(3.837)	(19.219)	(10.043)	(22.181)	(8.262)	(5.785)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(5.406)	(1.644)	-	10.027	(1.531)	(3.661)
Contas gerais	-	(356)	(202)	-	-	-
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	(3.274)	(3.274)	(33.922)	(3.274)	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(36.702)	(486)	(197.639)	(298)	(78)	(50.078)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	-	-	(408)	-	(2.869)	(2.869)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(42.744)	(44.115)	(44.034)	(43.298)	(46.364)	(45.989)
Manutenção e obras de melhoria	(5.350)	(550)	-	-	(1.600)	-
Outros serviços de terceiros	(8.807)	(10.741)	(9.843)	(9.892)	(13.226)	(12.399)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	-	-	-	-
Despesas administrativas	(51.661)	(51.655)	(52.165)	(51.728)	(51.693)	(51.734)
Taxa de administração (BR Capital)	(17.223)	(17.223)	(17.223)	(17.223)	(17.182)	(17.223)
Taxa de escrituração	(6.471)	(6.465)	(6.975)	(6.539)	(6.545)	(6.545)
Contabilidade	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(21.050)
Resultado Operacional	593.493	663.145	504.493	704.872	788.594	747.913
Resultado Distribuído por cota no mês	0,35	0,21	0,40	0,42	0,47	0,51

Indicadores Operacionais

Eficácia Financeira

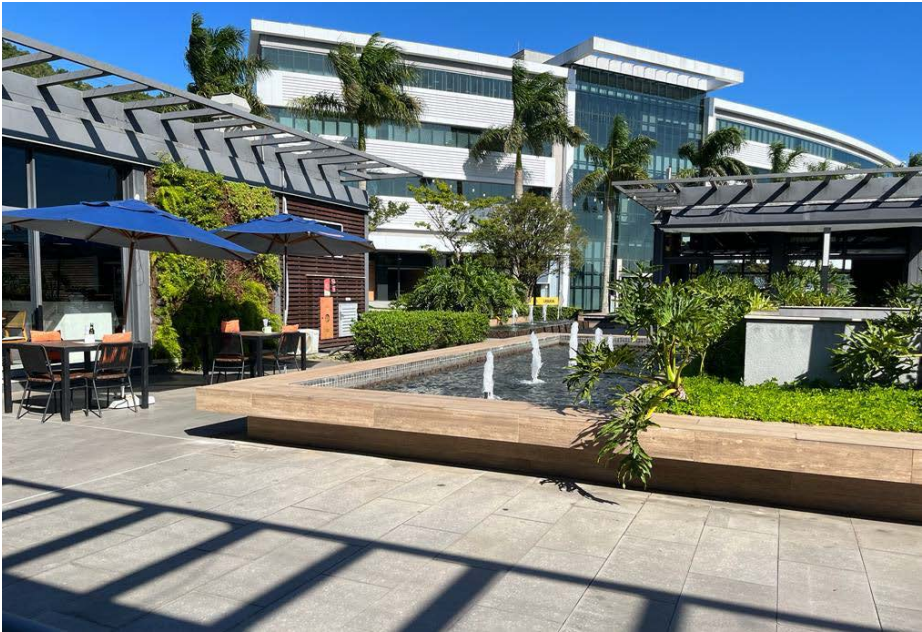
A tabela tem como objetivo comparar as receitas de aluguel recebidas com as receitas de aluguel contratadas e com as receitas potenciais considerando 100% de ocupação.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	83,44%	95,74%
Escritório	68,69%	84,69%
Estacionamento Rotativo	90,16%	100,00%
Mall W Tower		
Lojas	64,95%	100,00%
Estacionamento rotativo	42,53%	100,00%
Total do Fundo	80,51%	95,38%

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