

Fundo de
Investimento
Imobiliário SC 401
FISC11
relatório gerencial - outubro/2023



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de outubro de 2023

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\$ 195.528.144,97

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 115,02

Valor de mercado da cota:
R\$ 158,22

Rendimento por cota no mês:
R\$ 0,40

ABL:
22.510,20m²

Recursos em bancos:
R\$ 3.802.898,99
*inclui aplicações e conta movimento



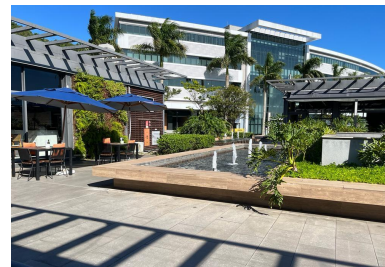
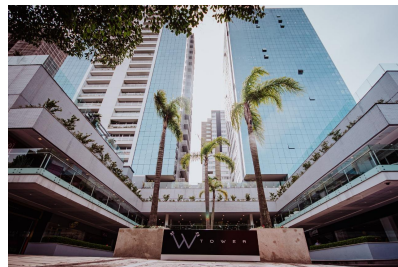
Destques e Comentários

No dia 16 de novembro o fundo distribuiu R\$ 0,40 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de outubro de 2023, apresentando redução de R\$ 0,05 em relação à distribuição do mês anterior.

Comparativamente ao mês anterior, a receita das lojas do Square SC apresentou elevação de 8,4%, devido ao recebimento de valores rescisórios. A receita do estacionamento apresentou redução, voltando ao patamar de aproximadamente R\$ 86.000. A receita de locação dos escritórios do Square SC e dos imóveis do W Tower se mantiveram estáveis. Mediante tais variações, a receita total de locação apresentou elevação sutil em relação a setembro. A receita total, no entanto, apresentou recuo de 2,38% tendo em vista a redução nos recebíveis decorrentes de vendas.

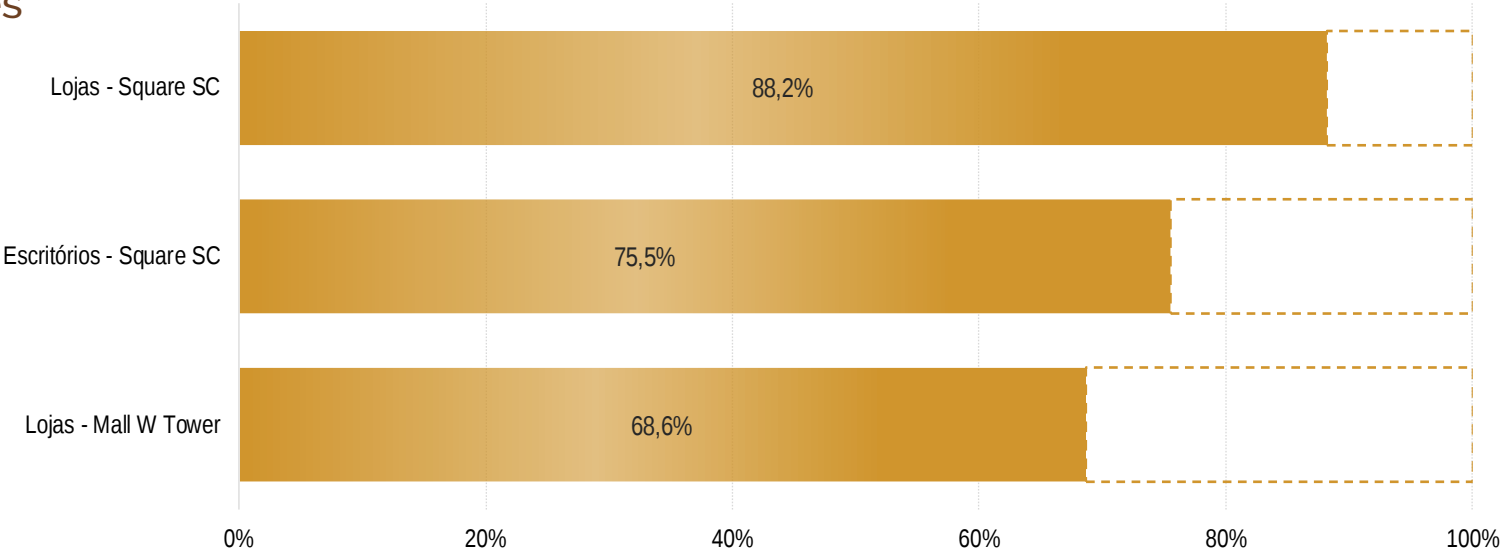
As despesas operacionais tiveram elevação 17,56%, devido à variação nas despesas condominiais e ao investimento realizado para adequação da loja 16B, conforme previsto no respectivo contrato.

Foi efetivada a locação da loja 22 do Square SC, cujo contrato terá vigência até setembro de 2027.



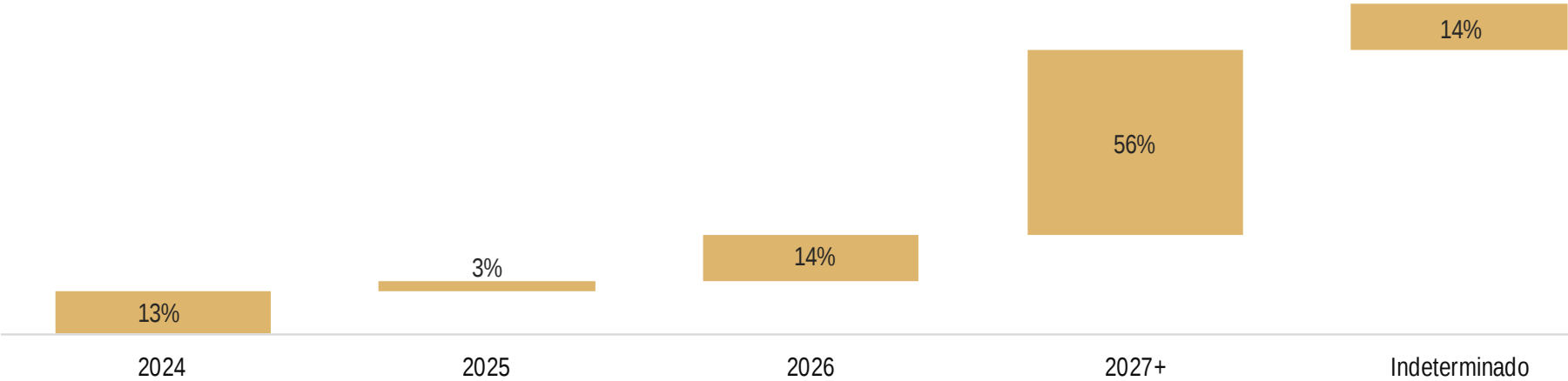
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

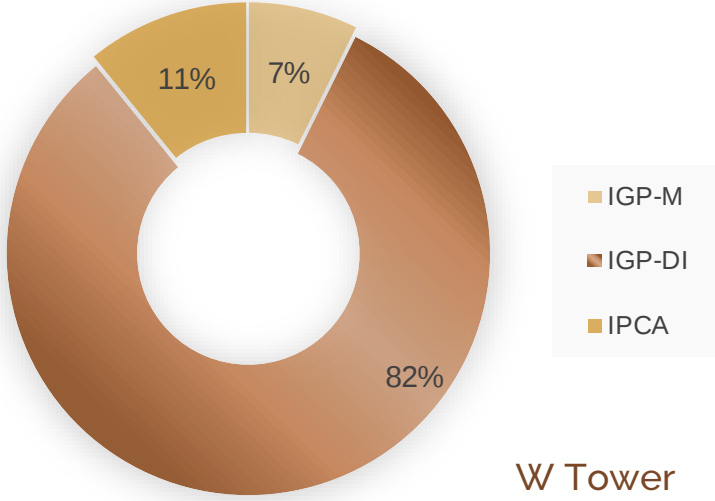
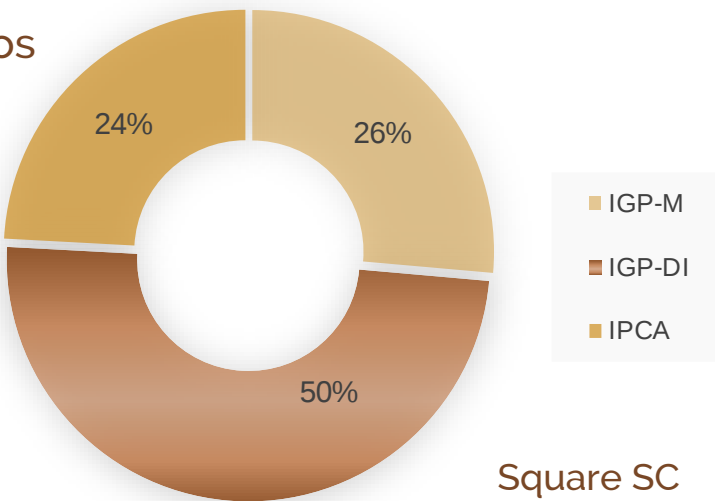
(% do aluguel base)



Indicadores Operacionais

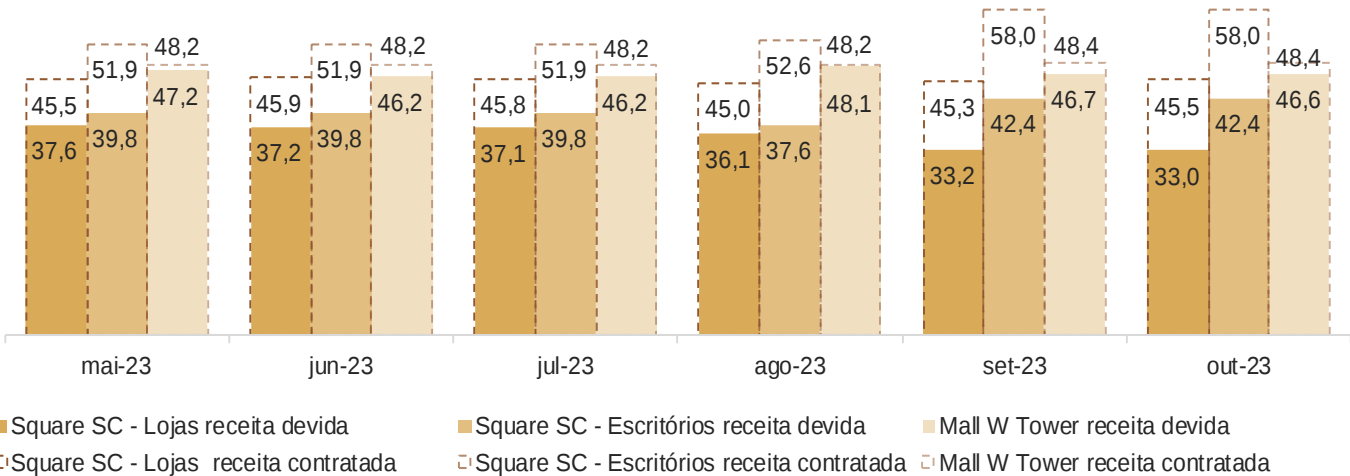
Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo

(% do aluguel base)



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

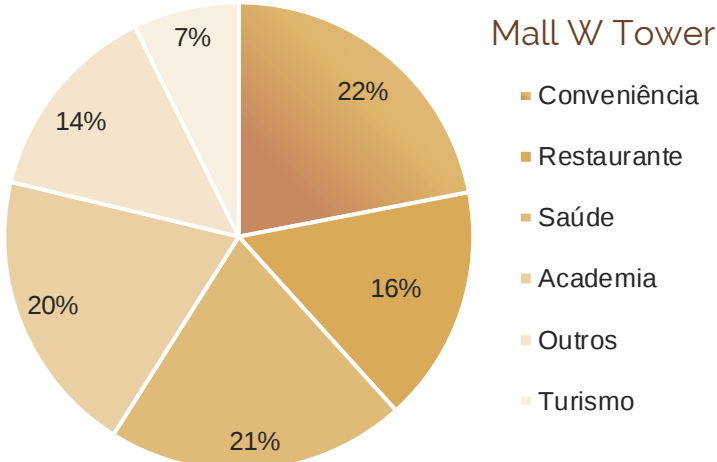
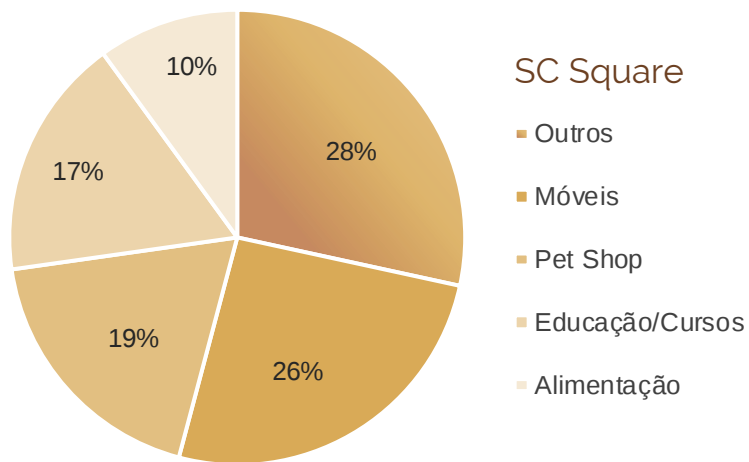
A variação na receita do W Tower em abril é decorrente de ajuste na receita variável das lojas 21/22. A variação na receita contratada do Square SC em maio/23 se deu pelos reajustes aplicados e pela inclusão do contrato da loja 15/16A. Os reajustes impactarão na receita de junho e a loja 15/16A está em período de carência. A variação na receita devida do W Tower ocorreu em função da (i) transição do locatário da loja 3, com o encerramento do desconto contratual; (ii) redução do desconto contratual da loja 2B; e (iii) variação positiva no aluguel variável da loja 21/22. A variação positiva na receita contratada das lojas dos Square SC em jun/23 se deve à locação da loja 8. A variação na receita devida ocorreu porque as áreas foram revisadas e a loja 8 se encontra em período de carência. A variação na receita devida do Mall W Tower no mesmo período se deve à variação de aluguel com base no faturamento. Em setembro/23, a variação na receita contratada das lojas do Square SC se deve à locação da loja 16B/16C e ao encerramento dos contratos dos depósitos 16C, que comporão a área de 1.300m² das lojas 16B e 16C. A variação da receita devida se deve à carência do novo contrato. As receitas contratada e devida dos escritórios do Square SC se deve à revisão do espaço ocupado pelo locatário dos Cjs. 225 a 252. As receitas devida e contratada do W Tower se deve à desocupação das lojas 18/19, sendo que o valor/m² indicado é calculado sobre as áreas contratadas.



Indicadores Operacionais

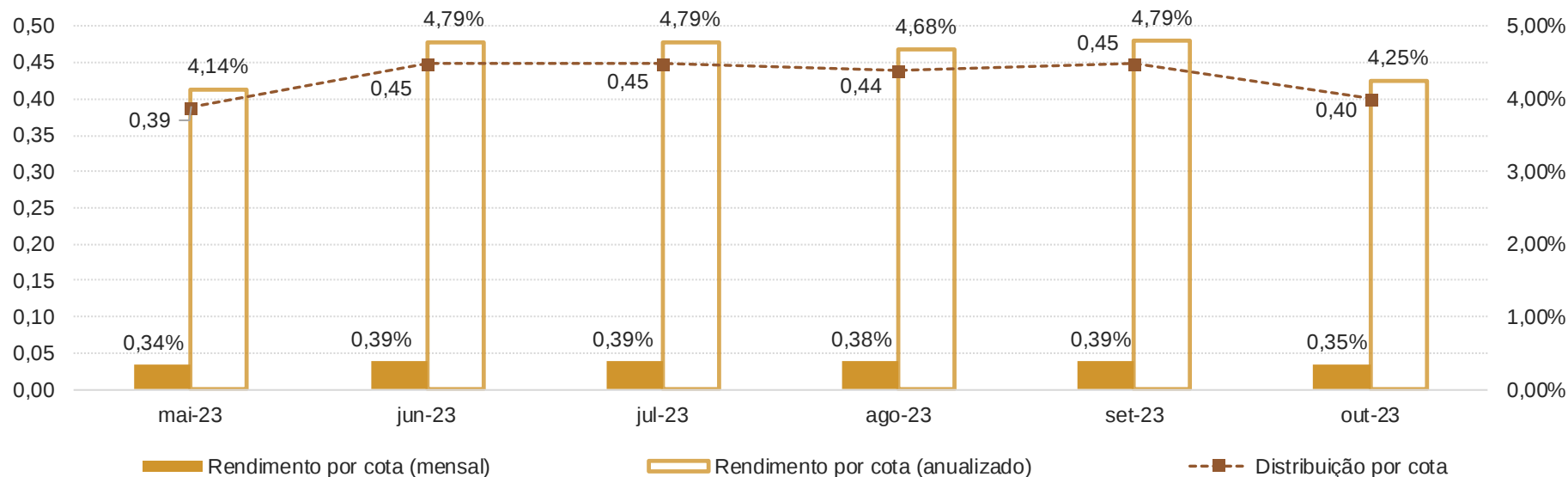
Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% da receita)



Rendimento por cota e sobre valor patrimonial da cota

(em R\$, últimos 6 meses)



Demonstração de Resultados

	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23
Receita Operacional	829.631	930.773	942.427	968.577	980.513	957.131
Receitas de locação	797.262	903.863	815.640	909.044	816.666	823.292
Square SC - Lojas	494.784	584.899	504.456	596.562	498.573	540.436
Square SC - Escritórios	104.466	104.466	104.466	104.466	88.855	88.855
Mall W Tower	107.451	115.282	112.848	112.848	108.069	108.069
Estacionamento – Square SC	90.561	99.217	93.871	95.169	121.169	85.932
Receitas de vendas	13.578	-	8.273	19.308	174.583	122.564
Receita de venda de imóveis (lucro)	13.578	-	8.273	19.308	174.583	122.564
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	18.791	26.910	25.241	16.906	(10.735)	11.275
Receitas financeiras	19.197	17.340	29.455	20.180	6.252	14.627
Juros/Multas sobre aluguéis	5.213	10.305	295	143	(12.658)	153
IRF sobre receitas financeiras	(5.619)	(736)	(4.509)	(3.417)	(4.329)	(3.505)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	93.273	23.318	-	-
Despesas	(176.765)	(158.952)	(186.360)	(213.509)	(225.032)	(264.543)
Despesas operacionais	(127.176)	(109.367)	(136.792)	(163.940)	(175.463)	(214.956)
Despesas condominiais e reembolsos	(23.431)	(50.464)	(54.158)	(70.493)	(62.541)	(86.611)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reemnt	(13.634)	(6.293)	(10.311)	2.033	(4.706)	(843)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(84)	6.343	1.840	(1.347)	(1.981)	(3.444)
Contas gerais	-	-	(2.094)	(925)	(556)	(117)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLIC	(33.532)	(3.174)	-	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(2.766)	(1.111)	(15.313)	(36.733)	(491)	(9.264)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(605)	(2.723)	(2.723)	(2.723)	(2.723)	(2.723)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(39.863)	(43.887)	(40.711)	(45.381)	(40.833)	(41.165)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	-	-	(47.470)	(60.000)
Outros serviços de terceiros	(13.261)	(8.058)	(13.321)	(8.372)	(9.812)	(10.790)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	-	-	(4.350)	-
Despesas administrativas	(49.589)	(49.585)	(49.569)	(49.569)	(49.569)	(49.587)
Taxa de administração (BR Capital)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)
Taxa de escrituração	(6.050)	(6.046)	(6.030)	(6.030)	(6.030)	(6.048)
Contabilidade	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(20.143)	(20.143)	(20.143)	(20.143)	(20.143)	(20.143)
Resultado Operacional	652.866	771.821	756.066	755.068	755.481	692.589
Resultado Distribuído por cota no mês	0,39	0,45	0,45	0,44	0,45	0,40

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes custos: (i) R\$ 7.528,91 serviços administrativos; (ii) 280,00 dedetização; (iii) 500,00 elaboração dos relatórios gerenciais; (iv) 2.481,40 sistema de consultas cadastrais.

Indicadores Operacionais

Eficácia Financeira

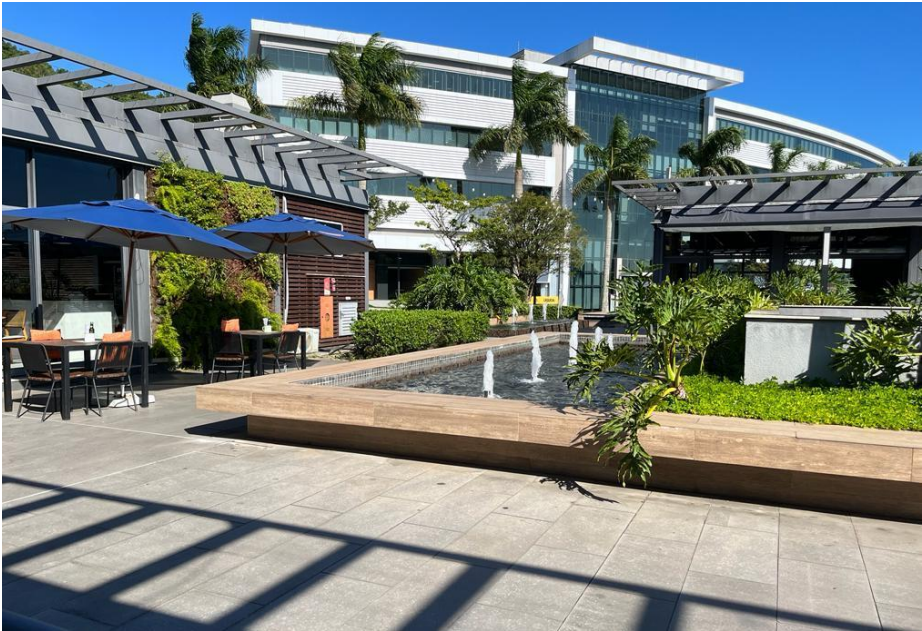
A tabela tem como objetivo comparar as receitas de aluguel recebidas com as receitas de aluguel contratadas e com as receitas potenciais considerando 100% de ocupação.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	74,72%	91,09%
Escritório	60,97%	83,17%
Estacionamento Rotativo	71,61%	100,00%
Mall W Tower		
Lojas	71,84%	71,21%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total do Fundo	72,25%	88,39%

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