

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



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de setembro 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\$ 204.834.951,57

Valor Patrimonial da cota:

R\$ 120,49

Valor de mercado da cota:

R\$ 75,00

Rendimento por cota no mês
(distribuído):

R\$ 0,47

ABL:

22.510,20m²

Recursos em bancos:

R\$ 1.487.363,41

*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

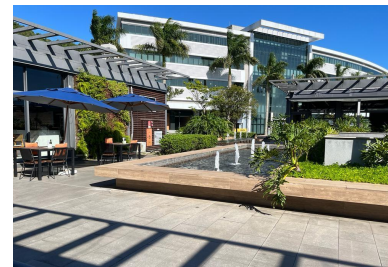
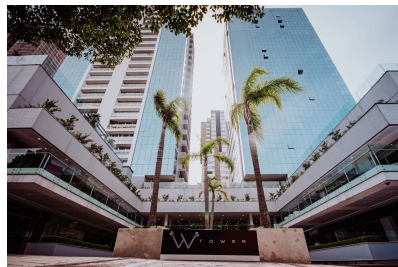
No dia 14 de outubro o fundo distribuiu R\$ 0,47 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de setembro de 2024. O valor distribuído foi R\$ 0,04 por cota inferior à distribuição do mês anterior. Tal variação ocorreu porque, em agosto, 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.

A receita total de locação apresentou redução de 1,47% em relação ao mês anterior. Tal variação ocorreu principalmente porque em agosto houve o recebimento cumulativo de dois locatícios de um dos contratos do W Tower. Isoladamente, a receita das lojas e dos conjuntos do Square SC apresentou variação positiva, impactada principalmente pelos reajustes aplicados. Os estacionamentos do Square SC e do W Tower apresentaram crescimento de 3,5% e de 58,9%, respectivamente.

Em setembro, a contribuição do lucro decorrente dos recebíveis de venda foi de R\$ 66.000, impactando na elevação da receita total, a qual foi 3,59% superior ao mês de agosto.

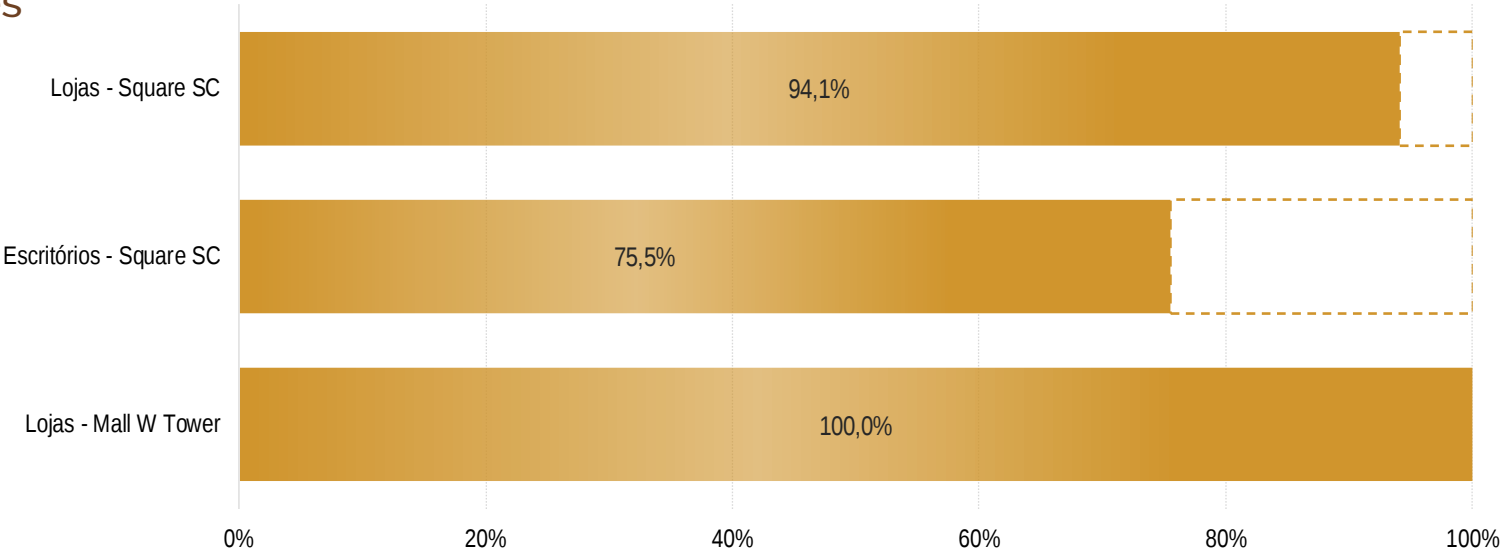
As despesas operacionais apresentaram redução de, aproximadamente, 10,6% comparativamente ao mês anterior, representando uma variação em torno de R\$ 16 mil. Tal variação foi influenciada principalmente pela redução no valor da parcela de acordo judicial. O referido acordo corresponde a um processo de adjudicação compulsória de um conjunto comercial comercializado no passado. O fundo vem adotando como estratégia a realização de acordos, em momentos oportunos, visando sanar passivos a valores descontados.

Em setembro houve aplicação do reajuste monetário anual do contrato da loja 22 do Square SC



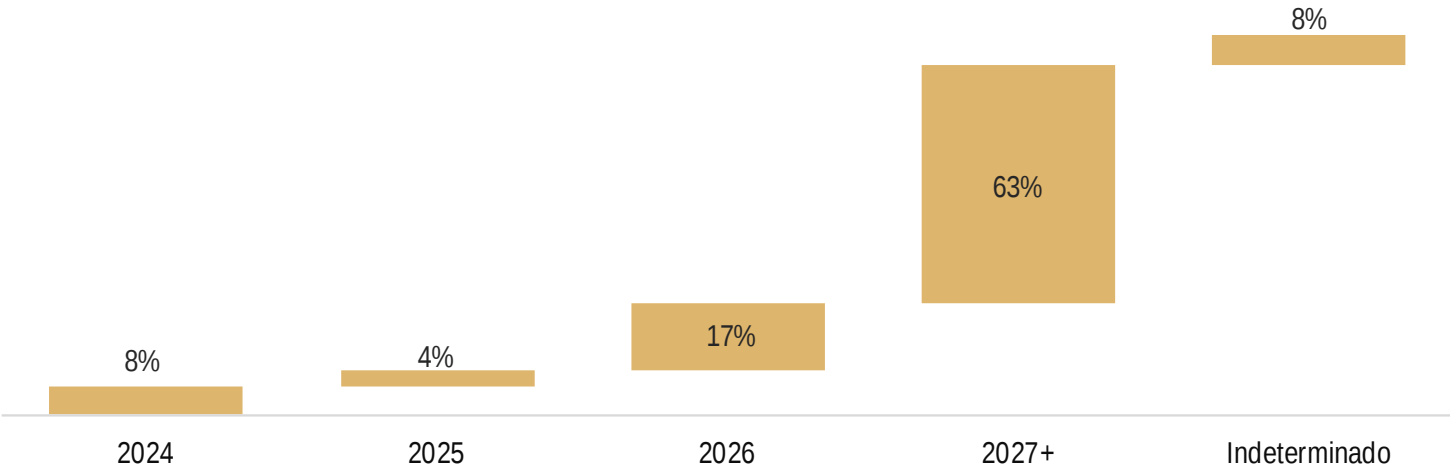
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

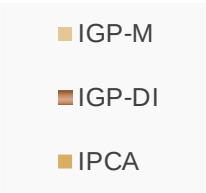
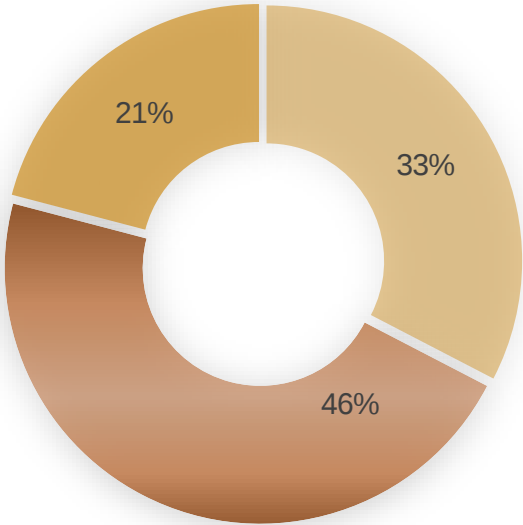
(% do aluguel base)



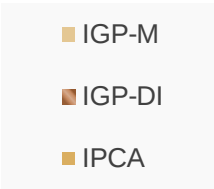
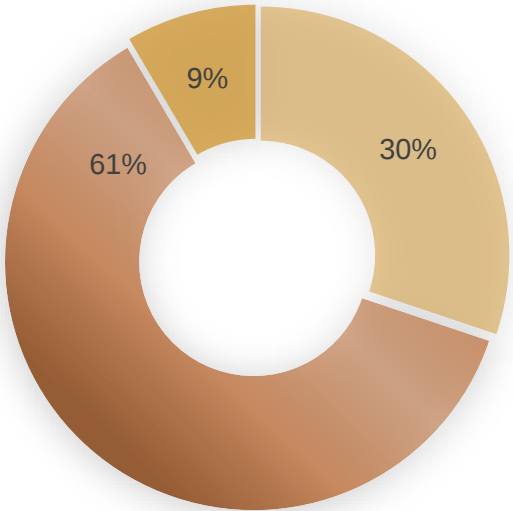
Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



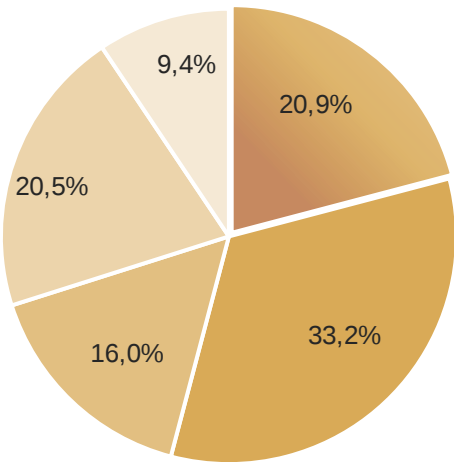
Square SC



W Tower

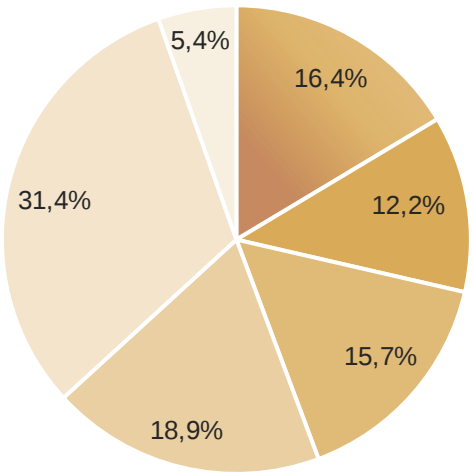
Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% do aluguel base | lojas)



Square SC

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



W Tower

- Conveniência
- Restaurantes
- Saúde
- Academia
- Outros
- Turismo

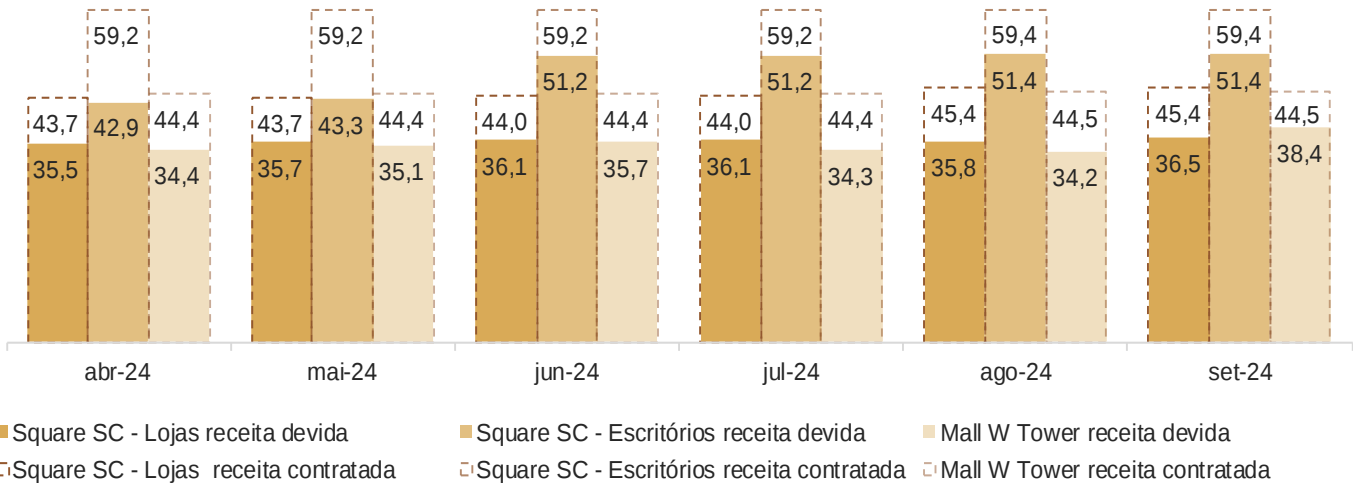
Indicadores Operacionais

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.

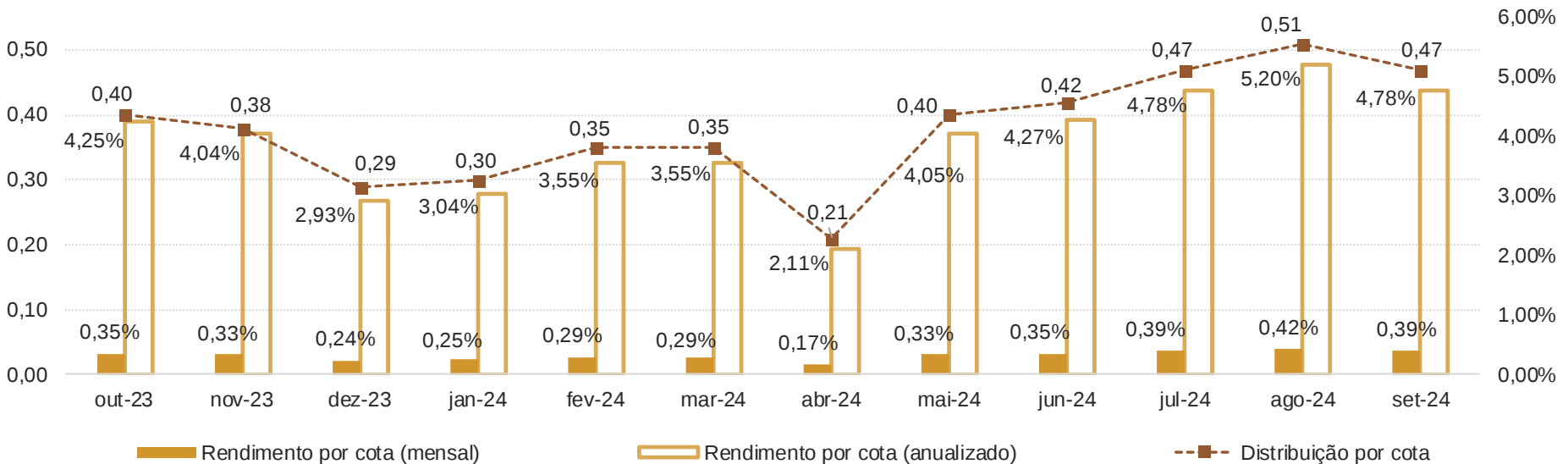
Em set/24 a variação da receita devida das lojas do Square SC se deve aos reajustes aplicados e à redução de descontos contratuais de determinados contratos.. A variação na receita devida do W Tower justifica-se pelo início da exigibilidade dos locatícios dos contratos das lojas 1A.1, 1B.1 e 1A.2, 1B.2 e 2A.



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 12 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 5A	↑	966 Reajuste
Loja 17B	↓	(7.000) Postergação do pagamento
Loja 20	↑	799 Reajuste
Loja 25	↓	(603) Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 26	↑	220 Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 28A	↑	872 Reajuste
Loja 28B	↑	1.512 Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 29A	↑	7.761 Renegociação do valor contratual e cobrança de valores retroativos renegocidos
Conjuntos 423 e 424 JA	↑	372 Reajuste
Estacionamento	↑	3.960 Variação no desempenho
W Tower		
Loja 17B	↑	340 Reajuste
Loja 21/22	↓	(23.589) No mês anterior houve o recebimento cumulativo dos vencimentos de julho e agosto
Estacionamento	↑	3.528 Variação no desempenho
Distratos, acordos e descontos		
Descontos acordos	↓	(2.672) Variação no recebimento de acordos
TOTAL	↓	(13.535)

Demonstração de Resultados

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes custos: (i) (-)R\$ 10.877 serviços administrativos; (ii) (-)R\$ 750 elaboração dos relatórios gerenciais; (iii) (+)R\$ 600 reembolso de serviços de limpeza cobrado em ago/24;

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.

	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24
Receita Operacional	870.524	911.622	874.972	947.578	952.902	987.151
Receitas de locação	885.008	880.690	864.891	935.567	922.452	908.917
Square SC - Lojas	548.105	539.096	538.413	611.836	555.535	560.062
Square SC - Escritórios	100.798	100.798	99.726	100.798	109.050	109.422
Mall W Tower	111.576	111.883	108.137	93.300	134.389	111.139
Estacionamento – Square SC	113.703	122.502	114.287	117.212	114.418	118.378
Estacionamento - Wtower	8.114	6.009	3.927	3.615	5.987	9.515
Acordos	2.710	401	401	8.807	3.073	401
Receitas de vendas	-	-	-	-	14.708	66.000
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	-	-	-	14.708	66.000
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	(14.484)	30.932	10.081	12.011	15.742	12.234
Receitas financeiras	15.542	11.534	11.249	14.275	18.020	12.294
Juros/Multas sobre aluguéis	-	700	408	-	936	1.700
IRF sobre receitas financeiras	(30.026)	18.698	(1.576)	(2.265)	(3.214)	(1.759)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(207.379)	(407.129)	(170.100)	(158.984)	(204.989)	(188.983)
Despesas operacionais	(155.724)	(354.964)	(118.372)	(107.290)	(153.254)	(136.959)
Despesas condominiais e reembolsos	(75.339)	(58.873)	(49.456)	(33.361)	(32.474)	(29.591)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(19.219)	(10.043)	(22.181)	(8.262)	(5.785)	(10.185)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(1.644)	-	10.027	(1.531)	(3.661)	(5.659)
Contas gerais	(356)	(202)	-	-	-	-
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	(3.274)	(33.922)	(3.274)	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(486)	(197.639)	(298)	(78)	(50.078)	(25.085)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	-	(408)	-	(2.869)	(2.869)	(2.869)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(44.115)	(44.034)	(43.298)	(46.364)	(45.989)	(45.446)
Manutenção e obras de melhoria	(550)	-	-	(1.600)	-	(2.311)
Outros serviços de terceiros	(10.741)	(9.843)	(9.892)	(13.226)	(12.399)	(11.027)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	-	-	-	(4.785)
Despesas administrativas	(51.655)	(52.165)	(51.728)	(51.693)	(51.734)	(52.024)
Taxa de administração (BR Capital)	(17.223)	(17.223)	(17.223)	(17.182)	(17.223)	(17.223)
Taxa de escrituração	(6.465)	(6.975)	(6.539)	(6.545)	(6.545)	(6.835)
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	663.145	504.493	704.872	788.594	747.913	798.169
Resultado Distribuído por cota no mês	0,21	0,40	0,42	0,47	0,51	0,47

Indicadores Operacionais

Eficácia Financeira

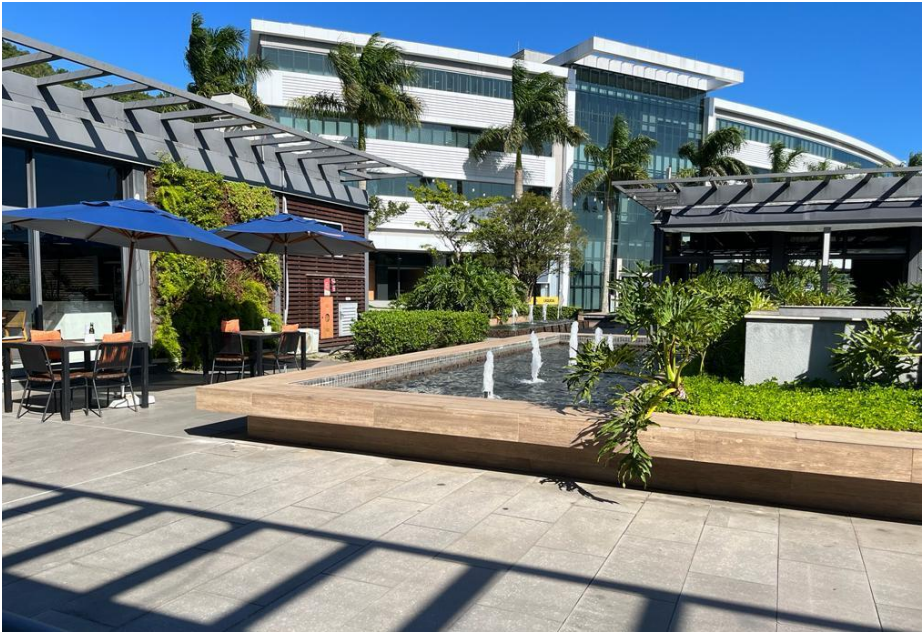
A tabela tem como objetivo comparar as receitas de aluguel recebidas com as receitas de aluguel contratadas e com as receitas potenciais considerando 100% de ocupação. A receita do estacionamento do Wtower tem apresentado crescimento. Portanto, para fins do cálculo da eficiência, elevou-se a expectativa de receita potencial para R\$ 12.000, o que justifica o percentual da eficiência financeira.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	75,94%	95,77%
Escritório	74,57%	84,69%
Estacionamento Rotativo	91,06%	100,00%
Mall W Tower		
Lojas	77,37%	100,00%
Estacionamento rotativo	79,29%	100,00%
Total do Fundo	77,69%	95,41%

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