

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



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de novembro 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\$ 204.893.636,58

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 120,53

Valor de mercado da cota:
R\$ 65,00

Rendimento por cota no mês
(distribuído):
R\$ 0,50

ABL:
22.510,20m²

Recursos em bancos:
R\$ 1.643.631,47
*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

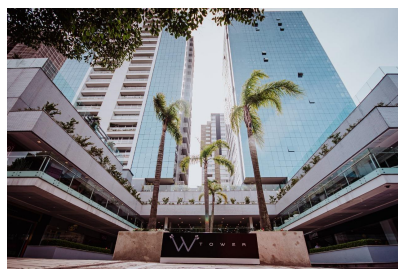
No dia 13 de dezembro o fundo distribuiu R\$ 0,50 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de novembro de 2024. O valor distribuído por cota foi R\$ 0,03 superior à distribuição do mês anterior, que corresponde a uma elevação de 6,38%.

A receita total de locação apresentou crescimento de 4,50% em relação ao mês anterior, um incremento aproximado de R\$ 43 mil. Tal variação ocorreu principalmente devido aos seguintes fatores: (i) reajustes aplicados em outubro, com reflexo no caixa a partir de novembro; (ii) recebimento de valores do acordo rescisório da loja 17B do Square SC; (iii) recebimento de valores retroativos da loja 21 do Square SC; (iv) início da exigibilidade da locação da loja 29B do Square SC, e; (v) início da exigibilidade da locação da loja 1A2 - 1B2 - 2A do W Tower. Comparativamente a outubro, a receita do estacionamento do Square SC apresentou pequena variação positiva, inferior 0,5%, e a receita do estacionamento do W Tower teve redução de 20%, representando uma redução de R\$ 2.584. Neste mês não houve distribuição de lucro decorrente dos recebíveis de venda.

As despesas operacionais apresentaram redução de 14,32% em relação ao mês anterior, que corresponde a uma variação aproximada de R\$ 20 mil. Tal variação foi decorrente principalmente de redução nas despesas com energia elétrica e da não incidência de despesas com manutenção de ativos no mês.

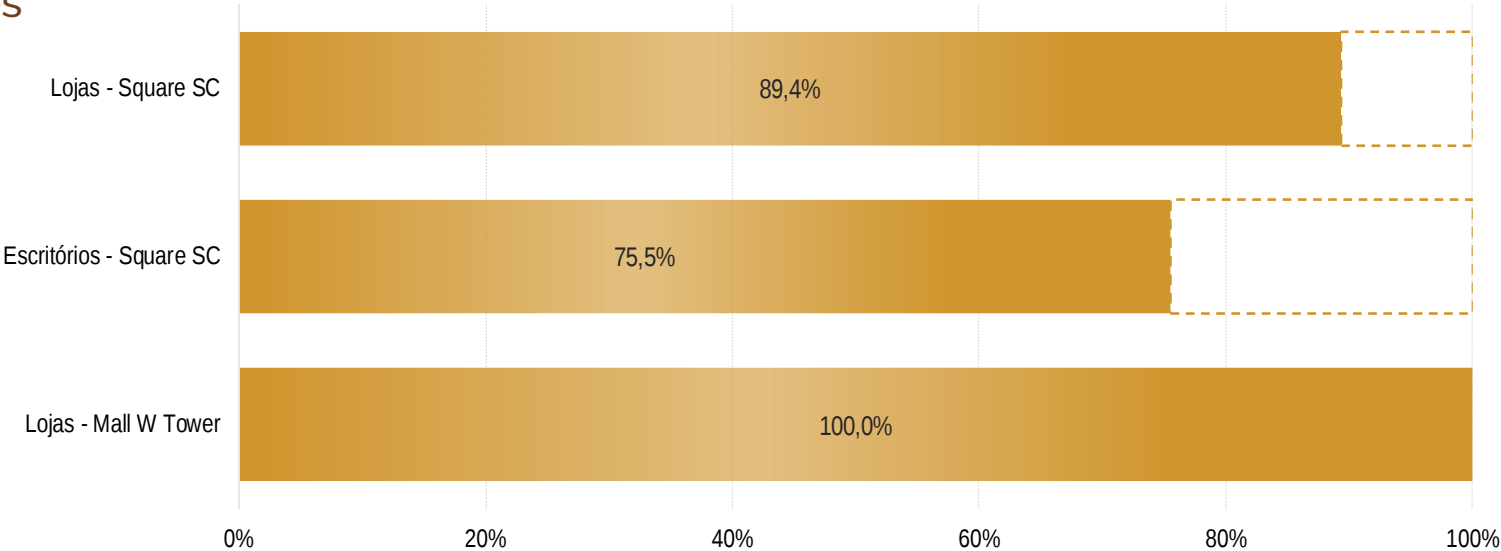
Em outubro houve a desocupação das lojas (depósitos) 5C1, 5C5 e 5C8. Tais desocupações estavam previstas e ocorreram de acordo com o planejamento elaborado para redimensionar a subdivisão da loja 5, possibilitando locar espaços maiores, visando elevar a eficiência da ocupação e dos contratos.

Em novembro houve aplicação do reajuste monetário anual dos contratos das lojas 1A1/1B1, 1A2/1B2/2A, e 18/19, todas do W Tower.



Indicadores Operacionais

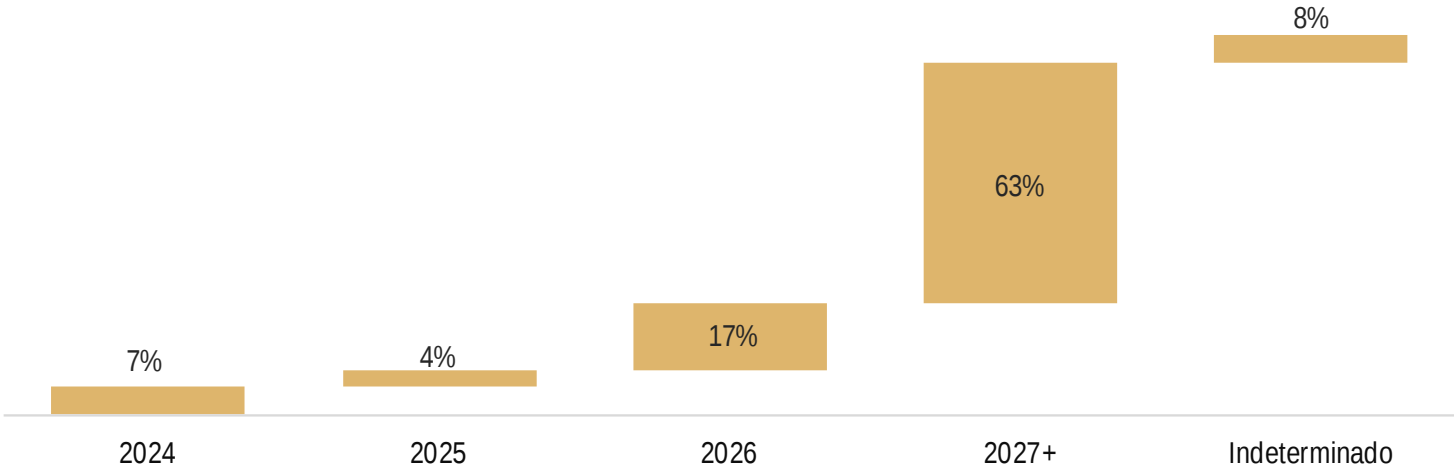
Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

(% do aluguel base)

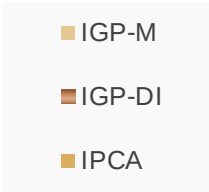
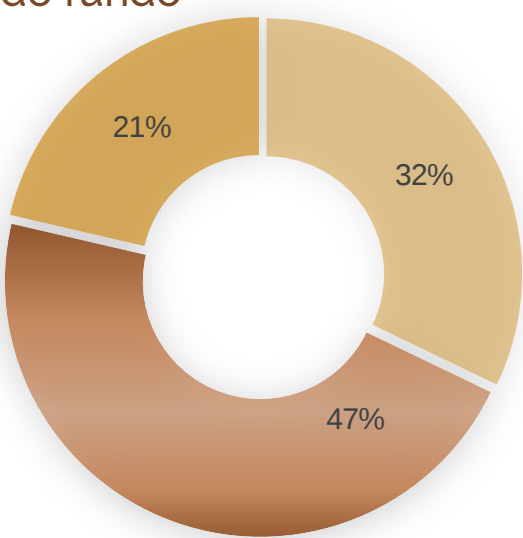
Há apenas dois contratos de lojas do Square SC com vencimento em 2024, cuja prorrogação de prazo está em negociação.



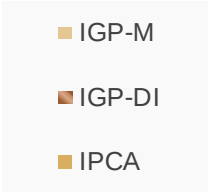
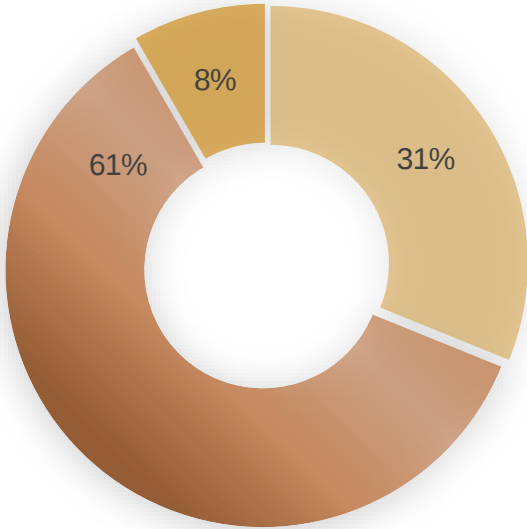
Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



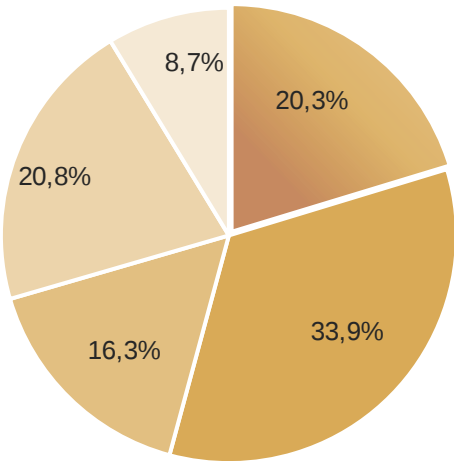
Square SC



W Tower

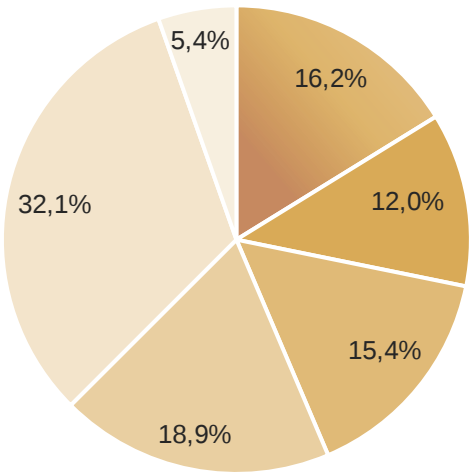
Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% do aluguel base | lojas)



Square SC

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



W Tower

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

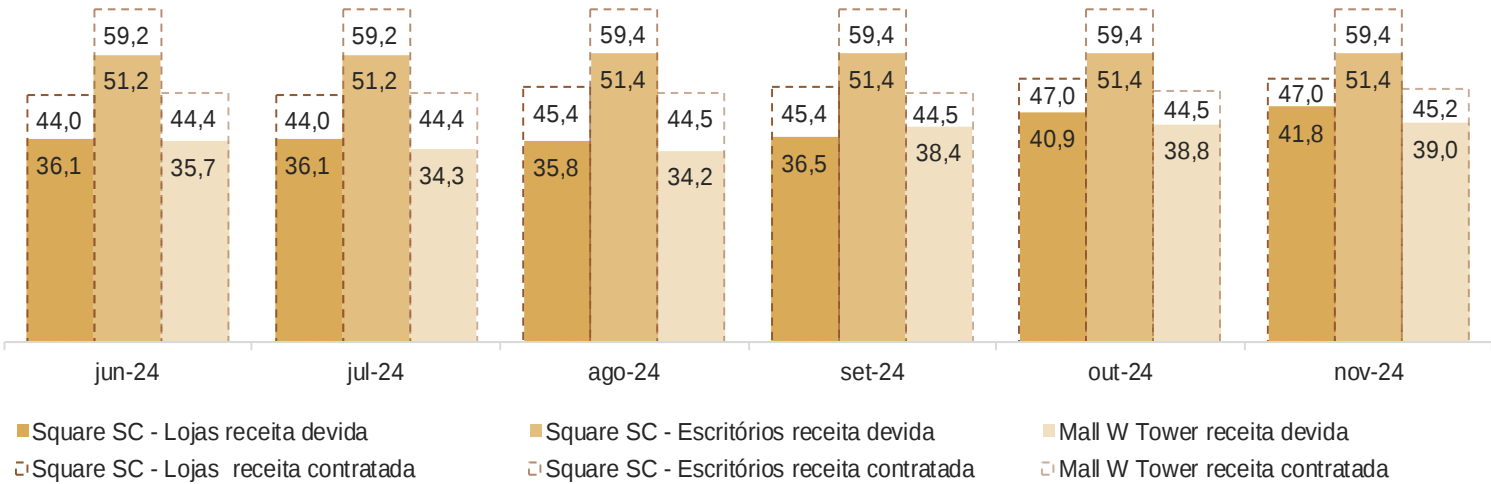
Indicadores Operacionais

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

Em 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 variação na receita contratada das lojas do Square SC em out/24 se deve aos reajustes aplicados, e a variação na receita devida se deve aos reajustes e ao início da exigibilidade da locação da loja 29B.

Em nov/24 a variação na receita devida das lojas do Square SC é decorrente do encerramento do desconto contratual da loja 16B/16C e início da exigibilidade da locação da loja 17A. E as variações verificadas no W Tower são decorrentes dos reajustes aplicados no mês.

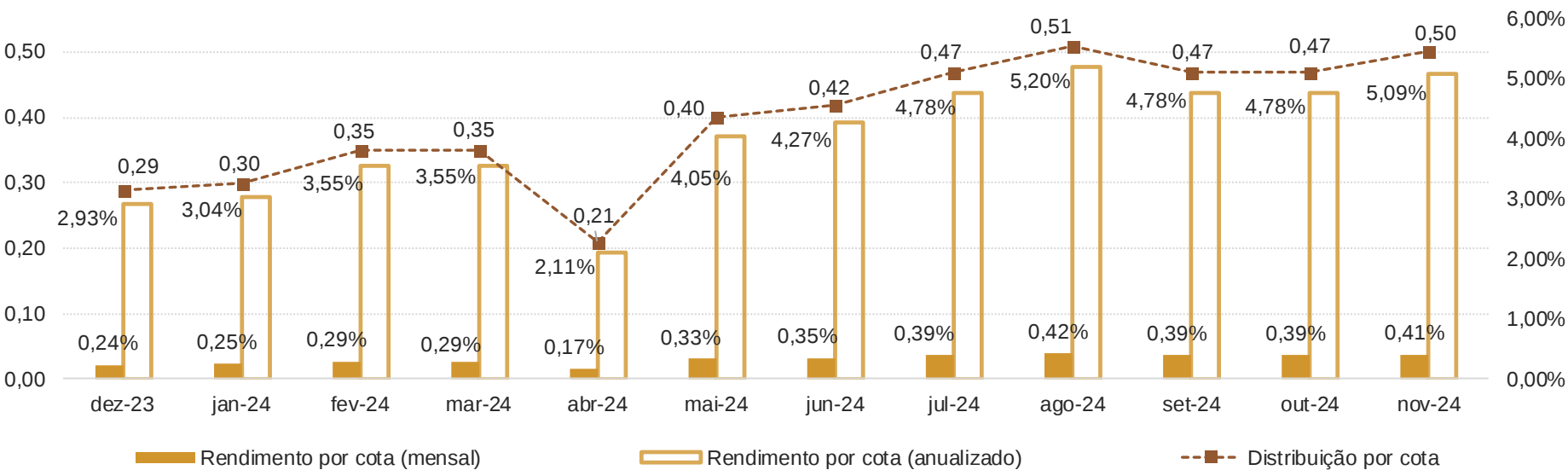


A receita devida se baseia no valor devido no mês competência da ocupação, considerando carências, descontos contratuais e variação dos aluguéis percentuais. Receita contratada considera o valor integral previsto no contrato, sem descontos.

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 1A	↑	938	Reajuste
Loja 5C1 (depósito)	↓	(518)	Pago aluguel proporcional pelo período de ocupação em fase de desocupação
Loja 5C 2,3, 4 e 6 (depósito)	↑	83	Reajuste e pagamento de aluguel proporcional pelo período de ocupação em fase de desocupação
Loja 5C 5 (depósito)	↓	(190)	Pago aluguel proporcional pelo período de ocupação em fase de desocupação
Loja 5C 7 (depósito)	↓	(92)	Não houve receita no mês locatário já desocupou o imóvel
Loja 5C 8 (depósito)	↓	(124)	Pago aluguel proporcional pelo período de ocupação em fase de desocupação
Loja 17B	↑	24.341	Pagamento de acordo rescisório
Loja 21	↑	2.871	Pagamento de valores retroativos acordo
Loja 22	↑	128	Reajuste
Loja 24	↑	435	Reajuste
Loja 25	↑	200	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 26	↑	383	Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 28B	↓	(13.320)	No mês anterior efetuou pagamentos retroativos
Loja 29B	↑	37.160	Início da exigibilidade da locação
Estacionamento	↑	119	Variação no desempenho
W Tower			
Loja 1A2 - 1B2 - 2A	↑	2.853	Início da exigibilidade da locação
Estacionamento	↓	(2.585)	Variação no desempenho
Distratos, acordos e descontos			
Descontos acordos	↓	(9.442)	Variação no recebimento de acordos
TOTAL	↑	43.240	

Demonstração de Resultados

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes custos: (i) (-)R\$ 11.423 serviços administrativos; (ii) (-)R\$ 750 elaboração dos relatórios gerenciais; (iii) (+)R\$ 229 reembolso dos custos de dedetização e limpeza;

Em agosto, houve a antecipação do pagamento de parcelas de vendas, contribuindo para a recomposição do caixa. Portanto, em agosto 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.

	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24
Receita Operacional	874.972	947.578	952.902	987.151	1.003.041	1.010.821
Receitas de locação	864.891	935.567	922.452	908.917	961.861	1.005.101
Square SC - Lojas	538.413	611.836	555.535	560.062	587.259	639.554
Square SC - Escritórios	99.726	100.798	109.050	109.422	109.422	109.422
Mall W Tower	108.137	93.300	134.389	111.139	111.139	113.992
Estacionamento – Square SC	114.287	117.212	114.418	118.378	131.437	131.555
Estacionamento - Wtower	3.927	3.615	5.987	9.515	12.323	9.738
Acordos	401	8.807	3.073	401	10.281	839
Receitas de vendas	-	-	14.708	66.000	29.416	-
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	-	14.708	66.000	29.416	-
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	10.081	12.011	15.742	12.234	11.764	5.720
Receitas financeiras	11.249	14.275	18.020	12.294	13.079	12.129
Juros/Multas sobre aluguéis	408	-	936	1.700	-	-
IRF sobre receitas financeiras	(1.576)	(2.265)	(3.214)	(1.759)	(1.315)	(6.408)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(170.100)	(158.984)	(204.989)	(188.983)	(192.470)	(172.601)
Despesas operacionais	(118.372)	(107.290)	(153.254)	(136.959)	(140.527)	(120.410)
Despesas condominiais e reembolsos	(49.456)	(33.361)	(32.474)	(29.591)	(31.074)	(33.156)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(22.181)	(8.262)	(5.785)	(10.185)	(5.024)	(4.762)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	10.027	(1.531)	(3.661)	(5.659)	(5.094)	7.644
Contas gerais	-	-	-	-	(8)	-
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	(3.274)	-	-	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(298)	(78)	(50.078)	(25.085)	(25.082)	(25.082)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	-	(2.869)	(2.869)	(2.869)	(2.869)	(2.869)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(43.298)	(46.364)	(45.989)	(45.446)	(47.599)	(50.241)
Manutenção e obras de melhoria	-	(1.600)	-	(2.311)	(10.111)	-
Outros serviços de terceiros	(9.892)	(13.226)	(12.399)	(11.027)	(13.666)	(11.944)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	-	(4.785)	-	-
Despesas administrativas	(51.728)	(51.693)	(51.734)	(52.024)	(51.943)	(52.191)
Taxa de administração (BR Capital)	(17.223)	(17.182)	(17.223)	(17.223)	(17.223)	(17.223)
Taxa de escrituração	(6.539)	(6.545)	(6.545)	(6.835)	(6.754)	(6.696)
Contabilidade	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(7.222)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(21.050)
Resultado Operacional	704.872	788.594	747.913	798.169	810.570	838.220
Resultado Distribuído por cota no mês	0,42	0,47	0,51	0,47	0,47	0,50

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 W Tower tem apresentado crescimento. Portanto, para fins do cálculo da eficiência, elevou-se a expectativa de receita potencial para R\$ 15.000, o que justifica o percentual da eficácia financeira.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	87,71%	95,10%
Escritório	74,57%	84,69%
Estacionamento Rotativo	97,45%	100,00%
Mall W Tower		
Lojas	78,25%	100,00%
Estacionamento rotativo	64,92%	100,00%
Total do Fundo	85,79%	95,03%

Os Ativos

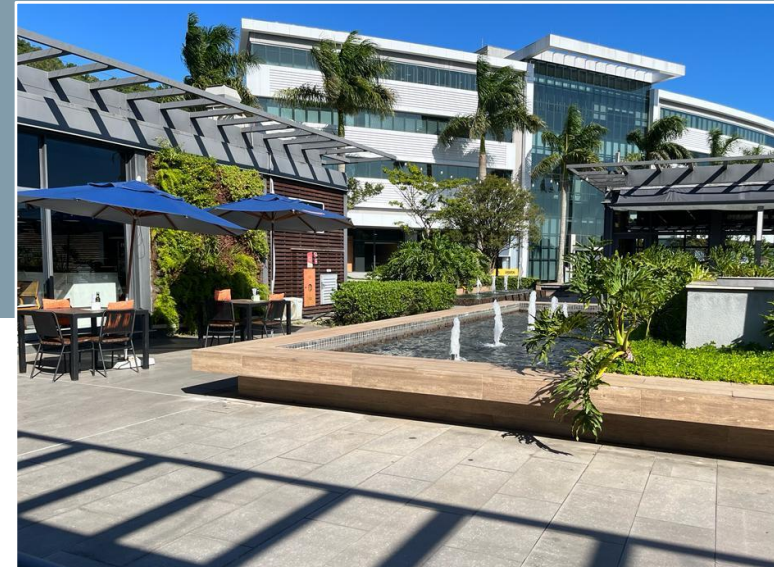
Square SC

- 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