

Fundo de  
Investimento  
Imobiliário SC 401  
FISC11

relatório gerencial - setembro/2023

**BR|CAPITAL**  
distribuidora de títulos e valores mobiliários

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de setembro 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 m<sup>2</sup> 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\$ 195.644.934,32

Valor Patrimonial da cota:  
R\$ 115,09

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

Rendimento por cota no mês:  
R\$ 0,45

ABL:  
22.510,20m<sup>2</sup>

Recursos em bancos:  
R\$ 3.877.860,47

\*inclui aplicações e conta movimento



# Destques e Comentários

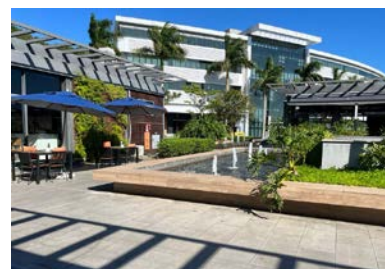
No dia 16 de outubro o fundo distribuiu R\$ 0,45 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de setembro de 2023, apresentando aumento de 2,27% em relação à distribuição do mês anterior. Tal elevação teve a contribuição da receita de vendas.

A receita de locação apresentou redução de 10,16% comparativamente a agosto, impactada principalmente pelo encerramento do contrato da loja 29B do Square SC, e pela redução do espaço ocupado pelo locatário dos conjuntos CJ 225 a 252 JA do Square SC.

Não obstante, a receita total apresentou crescimento de 1,23% tendo em vista: (i) a elevação de 27,32% na receita do estacionamento e; (ii) a elevação de 804% receita de vendas, devido ao recebimento de parcela da unidade 231/233 JB.

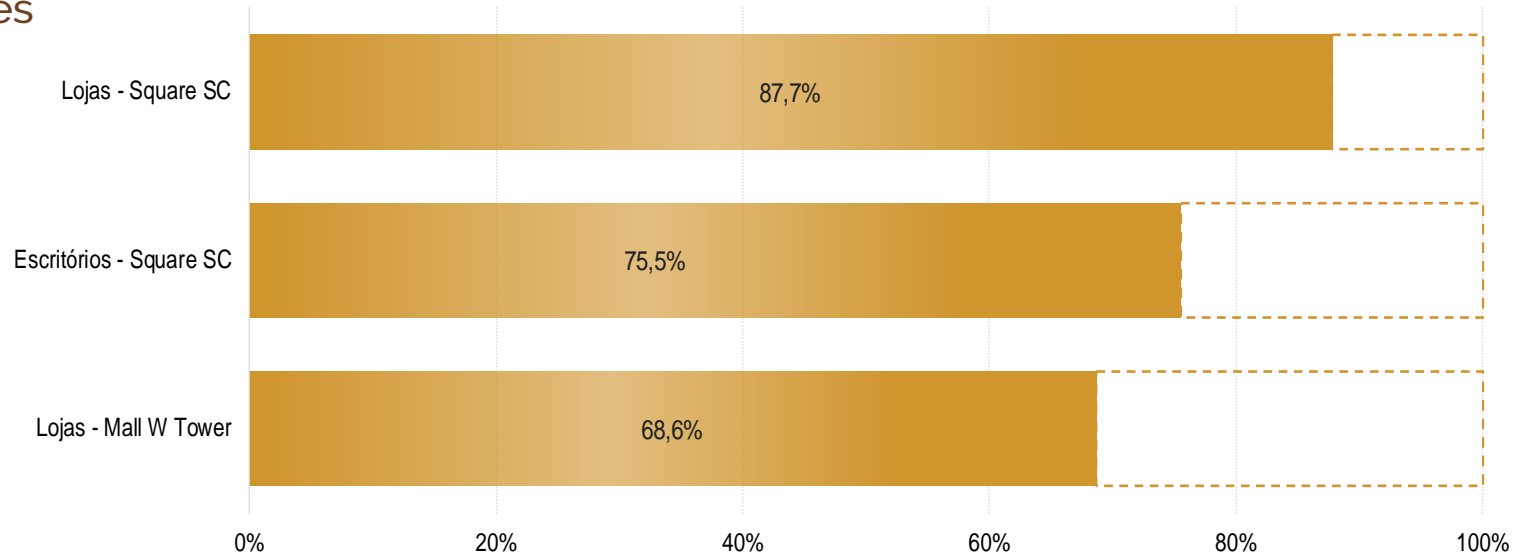
As despesas operacionais apresentaram acréscimo de 7,03% em relação ao mês de agosto em decorrência do investimento realizado para adequação da loja 16B, locada para novo ocupante, e pelo pagamento da primeira parcela da avaliação anual dos ativos do fundo.

O ocupante das lojas 18/19 do W Tower optou por rescisão antecipada. Foi encerrado o contrato do depósito 5C4 do Square SC e a empresa que ocupava o depósito 5C2 foi transferida para o depósito 5C4, sendo realizada as formalizações contratuais. Os depósitos dispõem de áreas reduzidas, de forma que tais movimentações não trazem impactos significativos. As Lojas 16B e 16C do Square SC, com área de 1.300m<sup>2</sup>, foi locada, cujo contrato terá vigência de 60 meses, contados a partir de setembro/23.



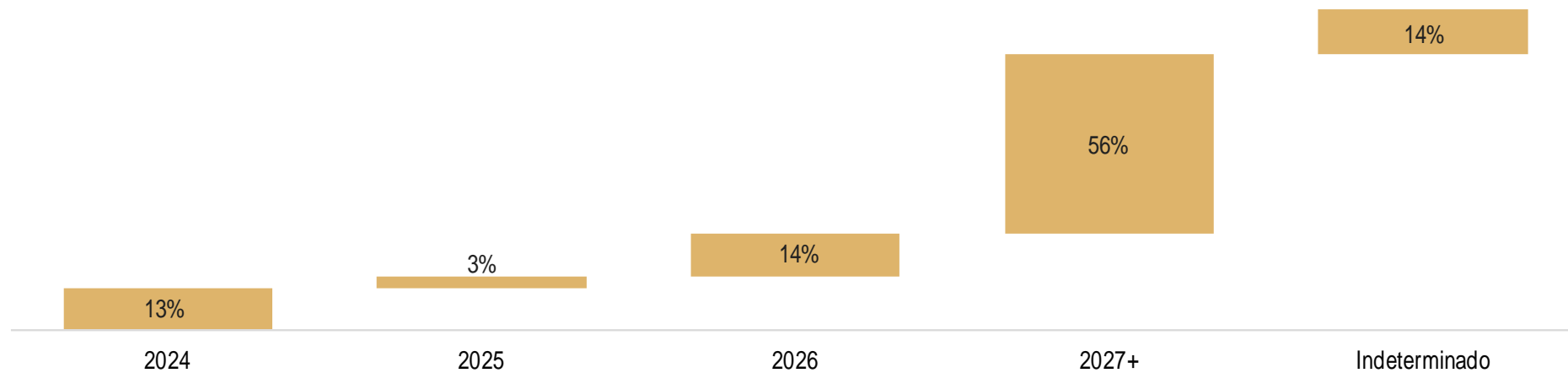
# Indicadores Operacionais

## Taxa de ocupação do fundo no mês



## Vencimento de contrato de locação

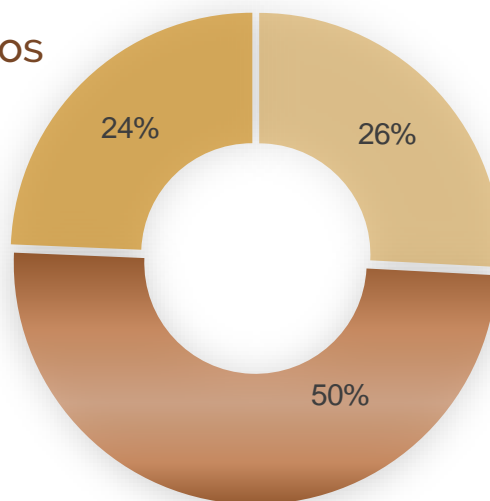
(% do aluguel base)



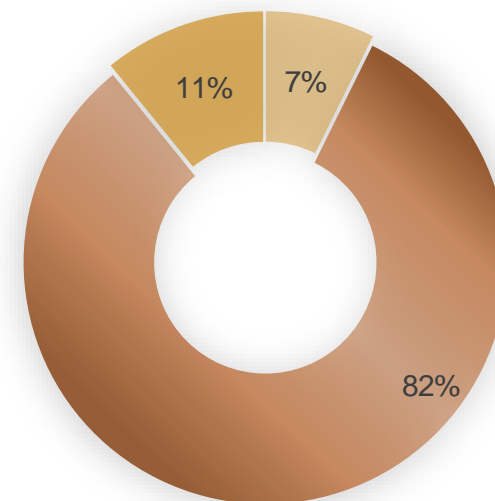
# Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base)



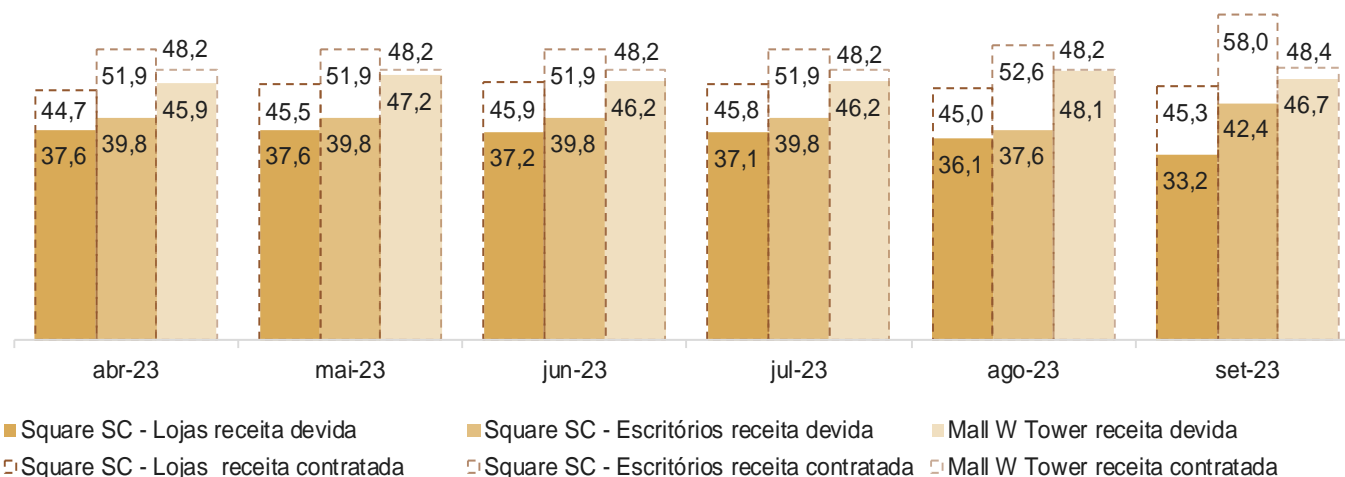
Square SC



W Tower

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

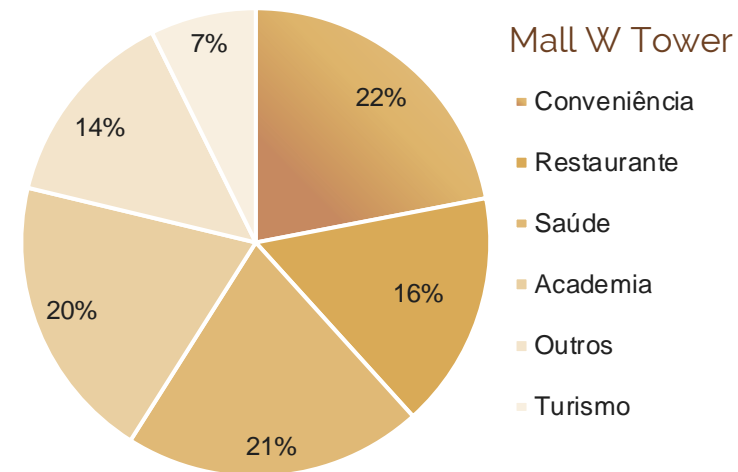
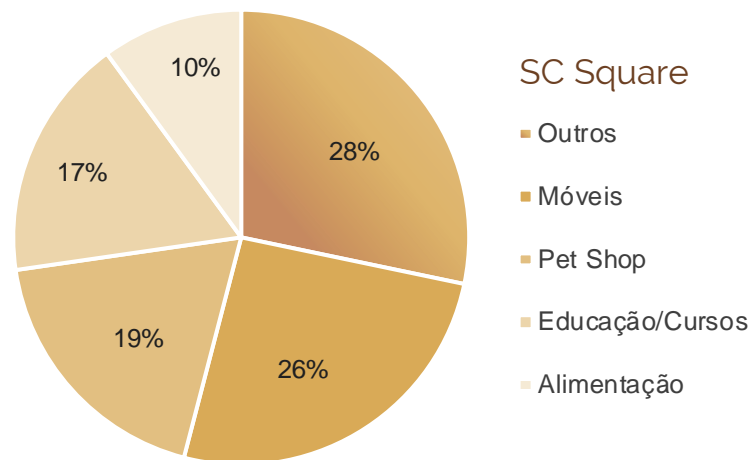
A variação na receita do W Tower em abril é decorrente de ajuste na receita variável das lojas 21/22. A variação na receita contratada do Square SC em maio/23 se deu pelos reajustes aplicados e pela inclusão do contrato da loja 15/16A. Os reajustes impactarão na receita de junho e a loja 15/16A está 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

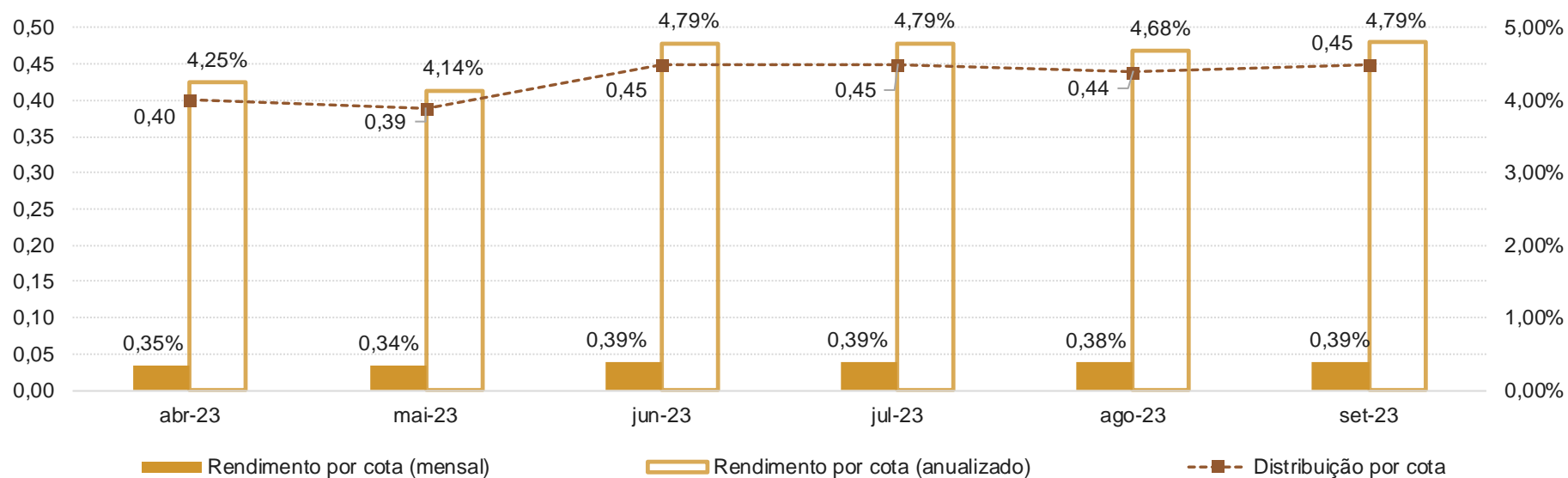
## Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% da receita)



## Rendimento por cota e sobre valor patrimonial da cota

(em R\$, últimos 6 meses)



# Demonstração de Resultados

	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23
<b>Receita Operacional</b>	<b>843.185</b>	<b>829.631</b>	<b>930.773</b>	<b>942.427</b>	<b>968.577</b>	<b>980.513</b>
<b>Receitas de locação</b>	<b>803.454</b>	<b>797.262</b>	<b>903.863</b>	<b>815.640</b>	<b>909.044</b>	<b>816.666</b>
Square SC - Lojas	502.673	494.784	584.899	504.456	596.562	498.573
Square SC - Escritórios	104.466	104.466	104.466	104.466	104.466	88.855
Mall W Tower	103.191	107.451	115.282	112.848	112.848	108.069
Estacionamento – Square SC	93.124	90.561	99.217	93.871	95.169	121.169
<b>Receitas de vendas</b>	<b>23.654</b>	<b>13.578</b>	<b>-</b>	<b>8.273</b>	<b>19.308</b>	<b>174.583</b>
Receita de venda de imóveis (lucro)	23.654	13.578	-	8.273	19.308	174.583
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
<b>Outras receitas</b>	<b>16.077</b>	<b>18.791</b>	<b>26.910</b>	<b>25.241</b>	<b>16.906</b>	<b>(10.735)</b>
Receitas financeiras	15.738	19.197	17.340	29.455	20.180	6.252
Juros/Multas sobre aluguéis	1.046	5.213	10.305	295	143	(12.658)
IRF sobre receitas financeiras	(707)	(5.619)	(736)	(4.509)	(3.417)	(4.329)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	93.273	23.318	-
<b>Despesas</b>	<b>(160.709)</b>	<b>(176.765)</b>	<b>(158.952)</b>	<b>(186.360)</b>	<b>(213.509)</b>	<b>(225.032)</b>
<b>Despesas operacionais</b>	<b>(110.851)</b>	<b>(127.176)</b>	<b>(109.367)</b>	<b>(136.792)</b>	<b>(163.940)</b>	<b>(175.463)</b>
Despesas condominiais e reembolsos	(36.955)	(23.431)	(50.464)	(54.158)	(70.493)	(62.541)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reemt	(13.745)	(13.634)	(6.293)	(10.311)	2.033	(4.706)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(2.156)	(84)	6.343	1.840	(1.347)	(1.981)
Contas gerais	(1.750)	-	-	(2.094)	(925)	(556)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	(3.174)	(33.532)	(3.174)	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(1.128)	(2.766)	(1.111)	(15.313)	(36.733)	(491)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	-	(605)	(2.723)	(2.723)	(2.723)	(2.723)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(40.173)	(39.863)	(43.887)	(40.711)	(45.381)	(40.833)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	-	-	-	(47.470)
Outros serviços de terceiros	(11.770)	(13.261)	(8.058)	(13.321)	(8.372)	(9.812)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	-	-	-	(4.350)
<b>Despesas administrativas</b>	<b>(49.858)</b>	<b>(49.589)</b>	<b>(49.585)</b>	<b>(49.569)</b>	<b>(49.569)</b>	<b>(49.569)</b>
Taxa de administração (BR Capital)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)
Taxa de escrituração	(6.319)	(6.050)	(6.046)	(6.030)	(6.030)	(6.030)
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)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>682.476</b>	<b>652.866</b>	<b>771.821</b>	<b>756.066</b>	<b>755.068</b>	<b>755.481</b>
<b>Resultado Distribuído por cota no mês</b>	<b>0,40</b>	<b>0,39</b>	<b>0,45</b>	<b>0,45</b>	<b>0,44</b>	<b>0,45</b>

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes custos: (i) R\$ 9.032,09 serviços administrativos; (ii) 280,00 dedetização; (iii) 500,00 elaboração dos relatórios gerenciais.

# 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 potencial considerada para o estacionamento do Square SC é de R\$ 120.000. Em setembro, a receita foi de R\$ 121.168.

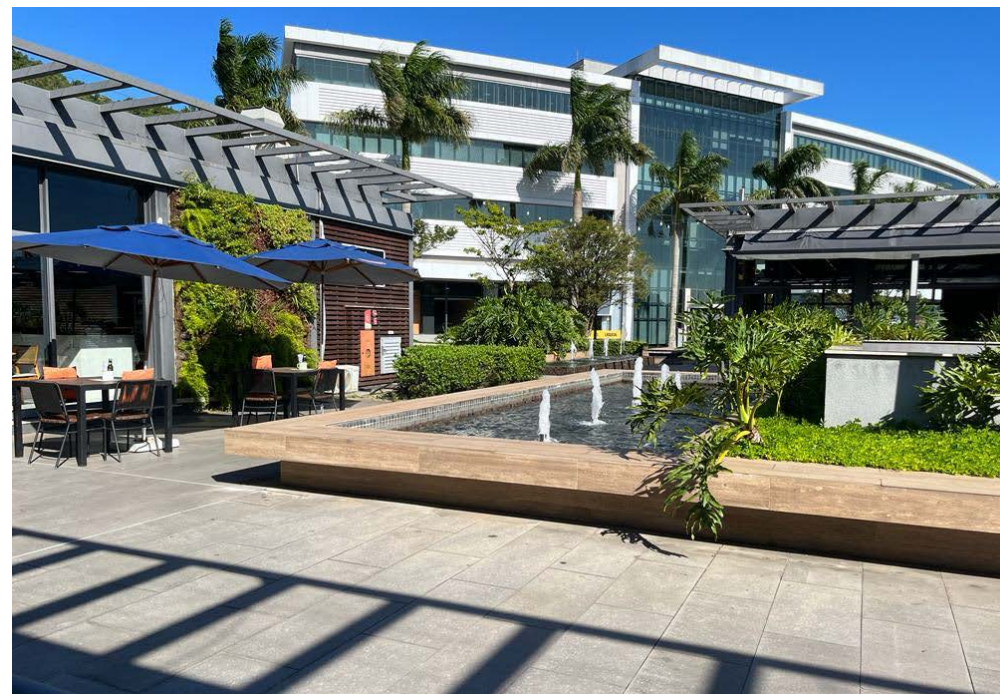
A eficácia dos contratos do W Tower ficou inferior à eficácia financeira neste mês, pois o encerramento de um dos contratos refletirá na receita do mês subsequente.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	69,08%	90,31%
Escritório	60,97%	83,17%
Estacionamento Rotativo	100,00%	100,00%
Mall W Tower		
Lojas	71,84%	71,21%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total do Fundo	71,77%	87,93%

# Os Ativos

## Square SC

- Área Bruta Locável de Lojas: 16.515,43 m<sup>2</sup>
- Número de Lojas: 29
- Área Bruta Locável de Escritórios Corporativos: 2.769,80 m<sup>2</sup>





# Os Ativos

Square SC

---



# Os Ativos

## Mall W Tower

- Área Bruta Locável: 3.224,97 m<sup>2</sup>
- 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](mailto:ri@brcapital.com.br)

**[www.unitas.com.br](http://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](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos