

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

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de novembro 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\$ 195.179.318,65

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 114,81

Valor de mercado da cota:
R\$ 82,00

Rendimento por cota no mês:
R\$ 0,38

ABL:
22.510,20m²

Recursos em bancos:
R\$ 3.448.105,01

*inclui aplicações e conta movimento



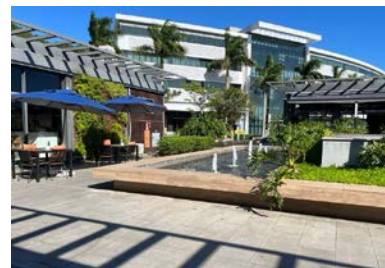
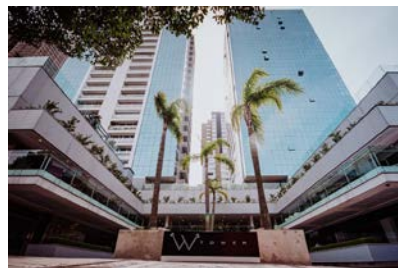
Destques e Comentários

No dia 14 de dezembro o fundo distribuiu R\$ 0,38 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de novembro de 2023, apresentando redução de 5% em relação à distribuição do mês anterior.

A receita total de locação apresentou redução de 4,99% comparativamente a outubro. Tal redução foi motivada principalmente por variações na receita das lojas do Square SC, tendo em vista que em outubro houve o recebimento de verbas rescisórias da loja 15. A receita do estacionamento voltou a apresentar crescimento, superando em 19,41% a receita de outubro. A receita de locação dos escritórios do Square SC e dos imóveis do W Tower se mantiveram estáveis.

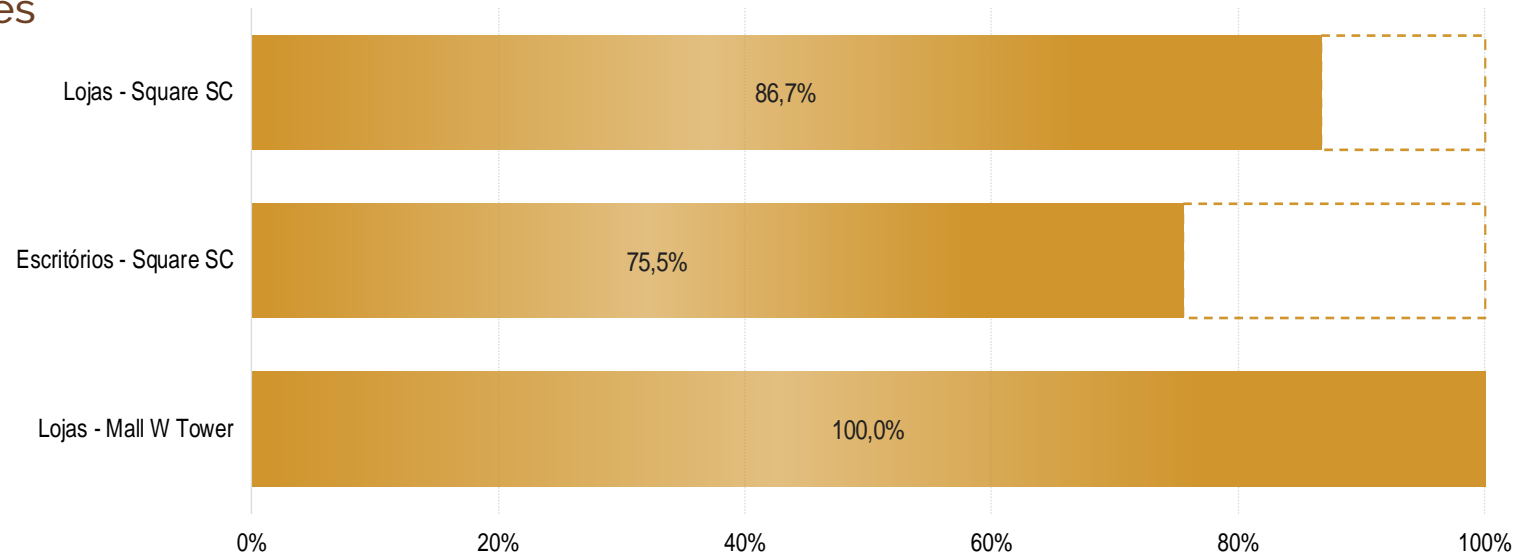
As despesas operacionais tiveram redução de 58,56%, devido à variação nas despesas condominiais e ao fato de os valores investidos na adequação da loja 16B passarem a ser classificados como investimento, tendo em vista que agregarão valor ao ativo. O recurso investido não é descontado da receita, não impactando na distribuição de rendimentos.

Em novembro foram locadas as lojas 1A, 1B e 18/19 do W Tower, cujos contratos terão vigência de 60 meses. Com esses novos contratos, os ativos do fundo no W Tower atingem 100% de ocupação.



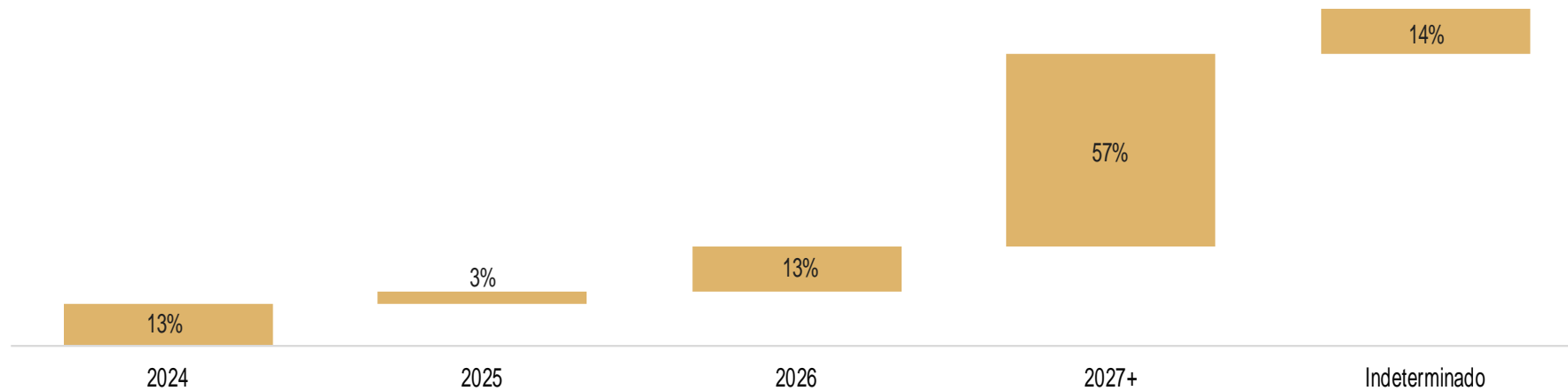
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

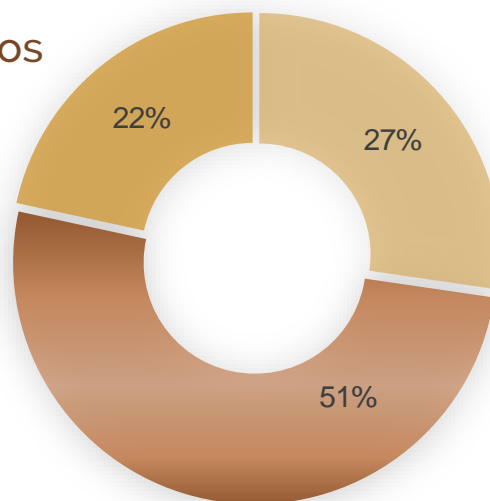
(% do aluguel base)



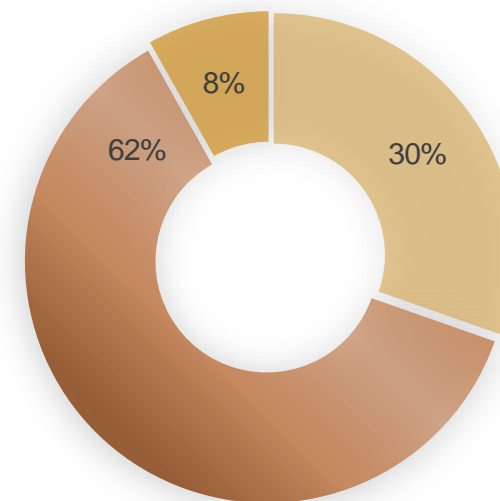
Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base)



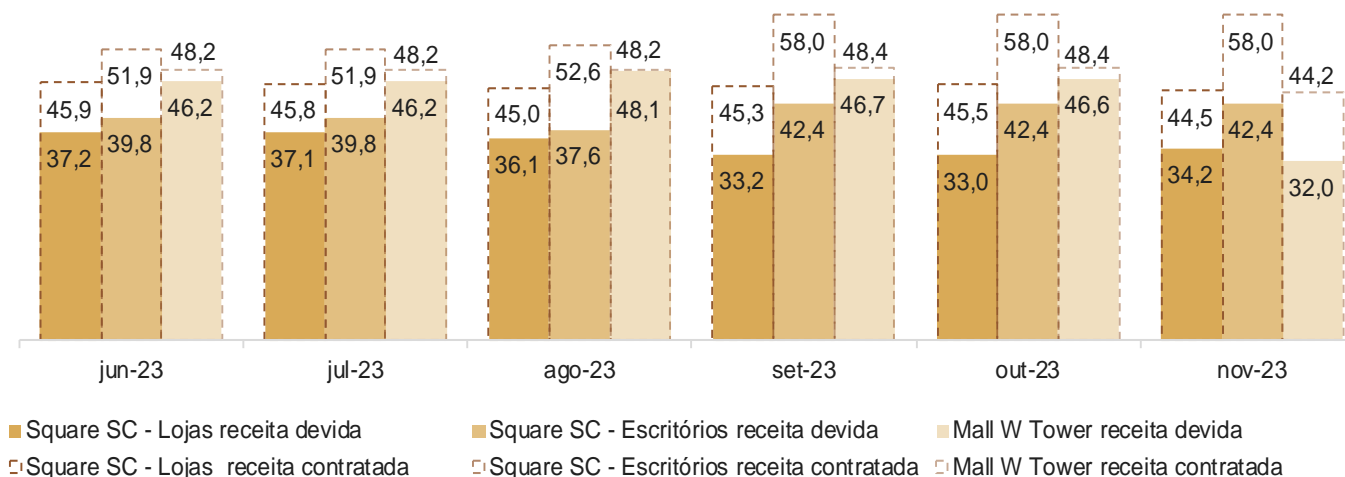
Square SC



W Tower

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

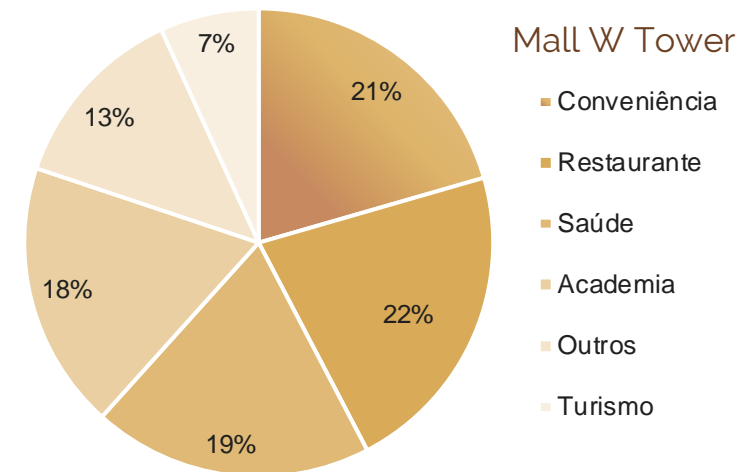
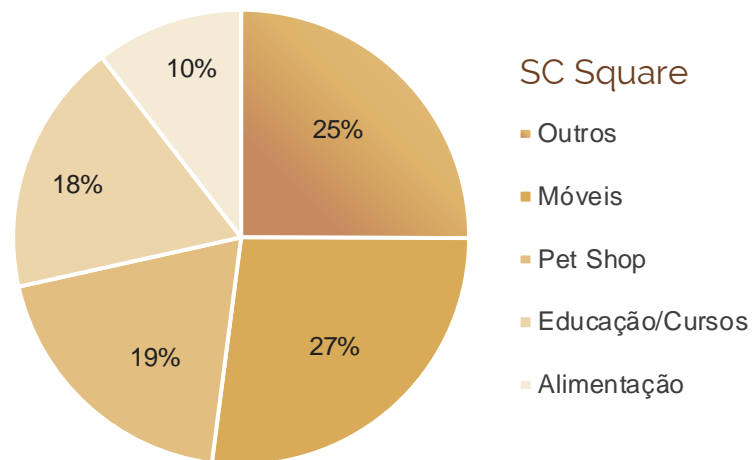
Os reajustes impactarão na receita de junho e a loja 15/16A está em período de carência. A variação na receita devida do W Tower ocorreu em função da (i) transição do locatário da loja 3, com o encerramento do desconto contratual; (ii) redução do desconto contratual da loja 2B; e (iii) variação positiva 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. A variação nas receitas contratada e devida dos escritórios do Square SC se deve à revisão do espaço ocupado pelo locatário dos Cjs. 225 a 252. A variação nas 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. Em nov/23, a variação nas receitas devida e contratada do Mall W Tower se deve às novas locações contratadas. Deve-se considerar que tais contratos estão em período de carência.



Indicadores Operacionais

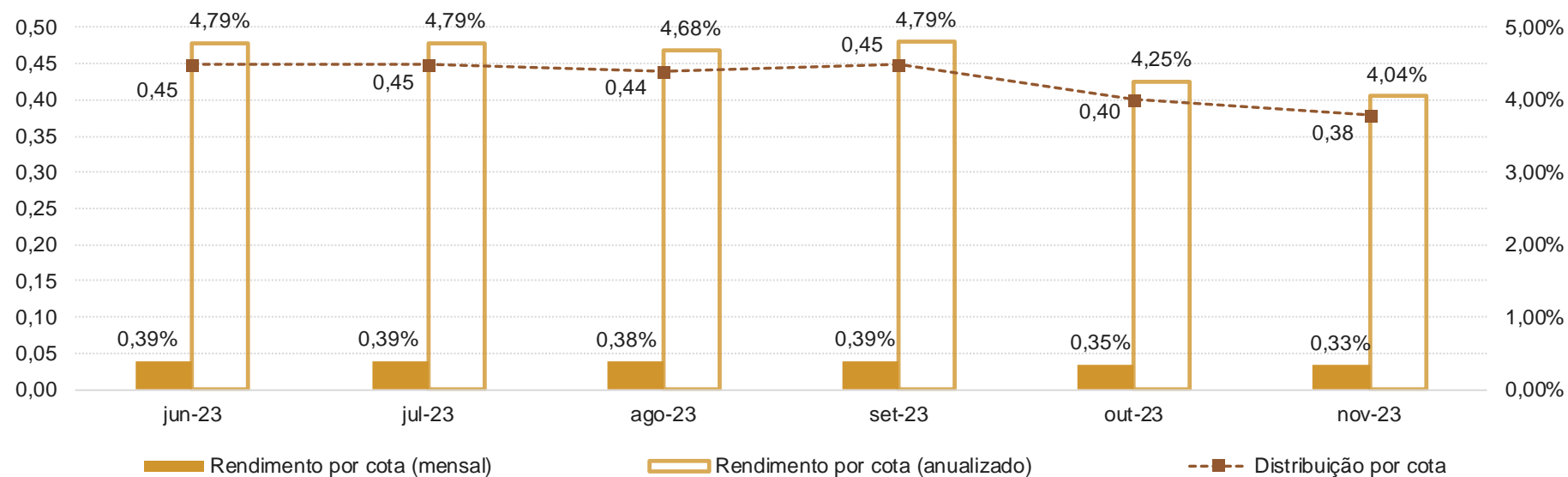
Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% da receita)



Rendimento por cota e sobre valor patrimonial da cota

(em R\$, últimos 6 meses)



Demonstração de Resultados

	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23
Receita Operacional	930.773	942.427	968.577	980.513	957.131	777.969
Receitas de locação	903.863	815.640	909.044	816.666	823.292	782.250
Square SC - Lojas	584.899	504.456	596.562	498.573	540.436	482.711
Square SC - Escritórios	104.466	104.466	104.466	88.855	88.855	88.855
Mall W Tower	115.282	112.848	112.848	108.069	108.069	108.069
Estacionamento – Square SC	99.217	93.871	95.169	121.169	85.932	102.615
Receitas de vendas	-	8.273	19.308	174.583	122.564	-
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	8.273	19.308	174.583	122.564	-
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	26.910	25.241	16.906	(10.735)	11.275	(4.281)
Receitas financeiras	17.340	29.455	20.180	6.252	14.627	14.871
Juros/Multas sobre aluguéis	10.305	295	143	(12.658)	153	0
IRF sobre receitas financeiras	(736)	(4.509)	(3.417)	(4.329)	(3.505)	(19.152)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	93.273	23.318	-	-	-
Despesas	(158.952)	(186.360)	(213.509)	(225.032)	(264.543)	(138.649)
Despesas operacionais	(109.367)	(136.792)	(163.940)	(175.463)	(214.956)	(89.070)
Despesas condominiais e reembolsos	(50.464)	(54.158)	(70.493)	(62.541)	(86.611)	(128.338)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reem	(6.293)	(10.311)	2.033	(4.706)	(843)	(15.431)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	6.343	1.840	(1.347)	(1.981)	(3.444)	(2.572)
Contas gerais	-	(2.094)	(925)	(556)	(117)	-
Taxas CVM, BOVESPA, CBLIC	(3.174)	-	-	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(1.111)	(15.313)	(36.733)	(491)	(9.264)	(486)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.723)	(2.723)	(2.723)	(2.723)	(2.723)	(2.723)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(43.887)	(40.711)	(45.381)	(40.833)	(41.165)	(39.113)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	-	(47.470)	(60.000)	107.470
Outros serviços de terceiros	(8.058)	(13.321)	(8.372)	(9.812)	(10.790)	(7.878)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	-	(4.350)	-	-
Despesas administrativas	(49.585)	(49.569)	(49.569)	(49.569)	(49.587)	(49.579)
Taxa de administração (BR Capital)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)	(16.480)
Taxa de escrituração	(6.046)	(6.030)	(6.030)	(6.030)	(6.048)	(6.040)
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	771.821	756.066	755.068	755.481	692.589	639.320
Resultado Distribuído por cota no mês	0,45	0,45	0,44	0,45	0,40	0,38

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes custos: (i) R\$ 7.378,04 serviços administrativos; (ii) 500,00 elaboração dos relatórios gerenciais;

Na rubrica "Manutenção e obras de melhoria", o valor positivo corresponde ao estorno de valores lançados anteriormente como despesa, os quais passaram a ser classificados como investimento, tendo em vista que as adequações realizadas agregarão valor ao imóvel

Indicadores Operacionais

Eficácia Financeira

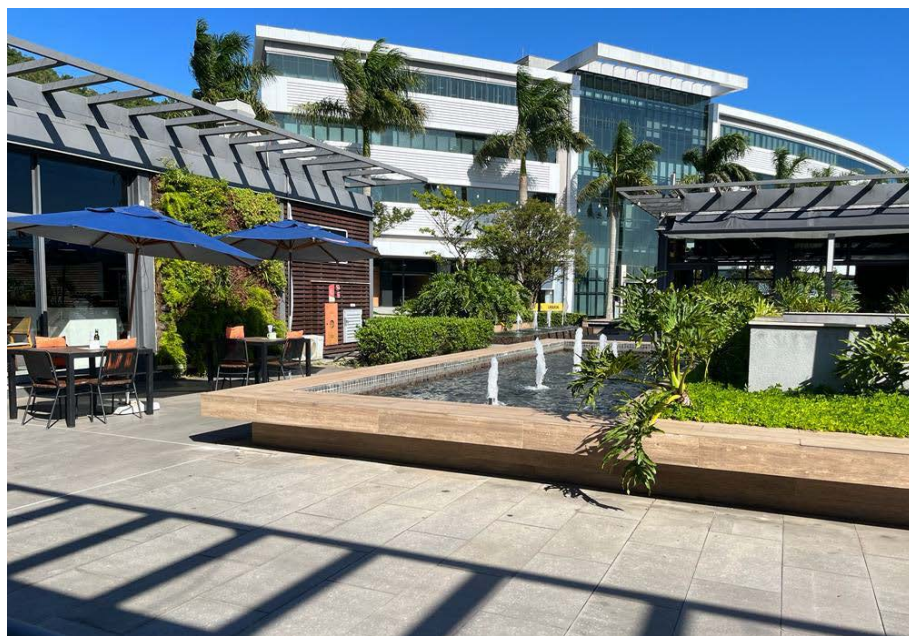
A tabela tem como objetivo comparar as receitas de aluguel recebidas com as receitas de aluguel contratadas e com as receitas potenciais considerando 100% de ocupação.

Square SC	Eficácia Financeira no mês	Eficácia financeira dos Contratos
Lojas	77,11%	90,28%
Escritório	60,97%	83,17%
Estacionamento Rotativo	71,61%	100,00%
Mall W Tower		
Lojas	75,77%	100,00%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total do Fundo	74,22%	91,65%

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