

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



INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de outubro 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\$ 204.845.565,95

Valor Patrimonial da cota:

R\$ 120,50

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\$ 1.538.188,71

*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

No dia 14 de novembro o fundo distribuiu R\$ 0,47 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de outubro de 2024. O valor distribuído permaneceu no mesmo patamar do mês anterior.

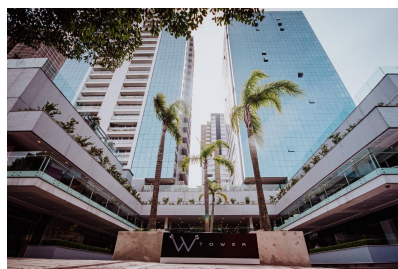
A receita total de locação apresentou crescimento de 5,82% em relação ao mês anterior, que corresponde a um incremento aproximado de R\$ 53 mil. Tal variação ocorreu devido aos seguintes fatores associados: reajustes aplicados em setembro, com reflexo no caixa a partir de outubro; início da exigibilidade da locação da loja 33 do Square SC; recebimento de valores retroativos da loja 28B do Square SC; e elevação na receita dos estacionamentos. A receita dos estacionamentos do Square SC e do W Tower apresentaram crescimento de 11% e de 29,5%, respectivamente, comparativamente a setembro.

Em outubro, a contribuição do lucro decorrente dos recebíveis de venda foi de R\$ 29.416,

As despesas operacionais apresentaram aumento de 2,61% comparativamente ao mês anterior, representando uma variação em torno de R\$ 3,5 mil. Tal variação resulta de oscilações não representativas nas contas recorrentes do fundo, dentre as quais, a conta "manutenções" teve maior variação no mês, devido a serviços realizados na loja 6 do Square SC.

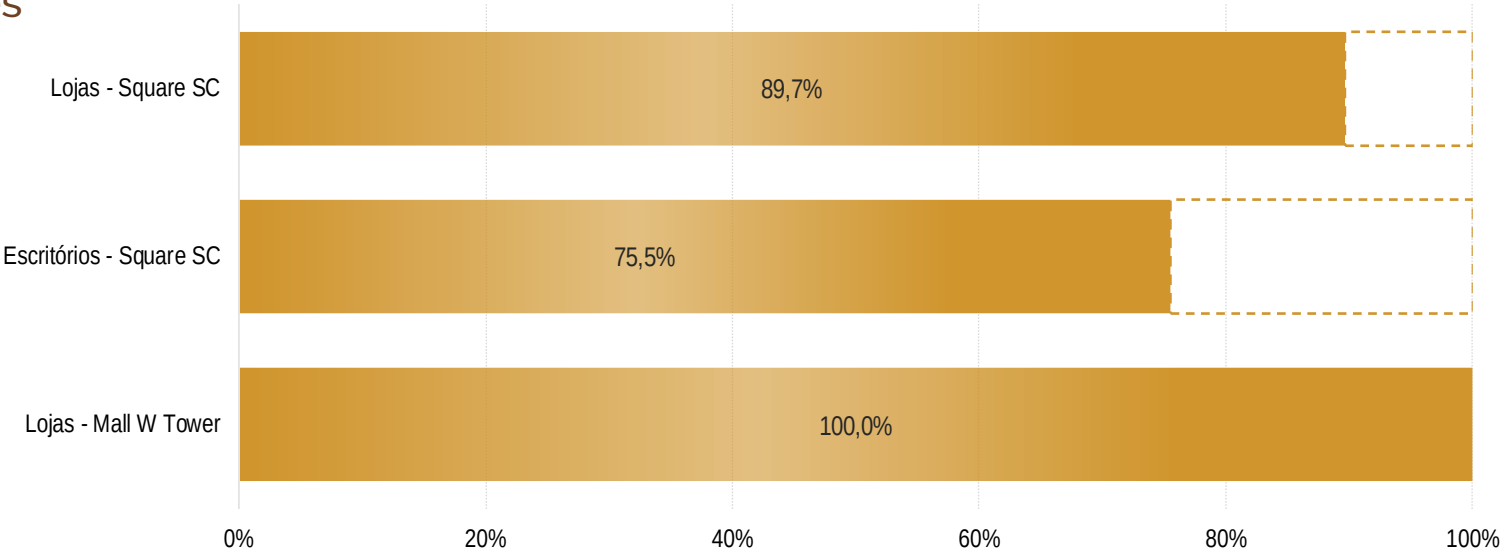
Em outubro houve a desocupação da loja 17B, cujo locatário decidiu pela rescisão antecipada do contrato. As prospecções para contratação de nova locação estão em andamento. A loja 5C 7 (depósito) também foi desocupada em outubro. De acordo com a subdivisão atual da loja 5, os espaços estão locados como depósitos, e serão desocupados em breve, devido a um novo planejamento elaborado. O planejamento considera redimensionar a subdivisão da loja 5, possibilitando locar espaços maiores, elevando a eficiência da ocupação.

Em outubro houve aplicação do reajuste monetário anual dos contratos das lojas 1A; 5C 2, 3, 4 e 6 (depósitos); 5C5 e loja 24, todas do Square SC.



Indicadores Operacionais

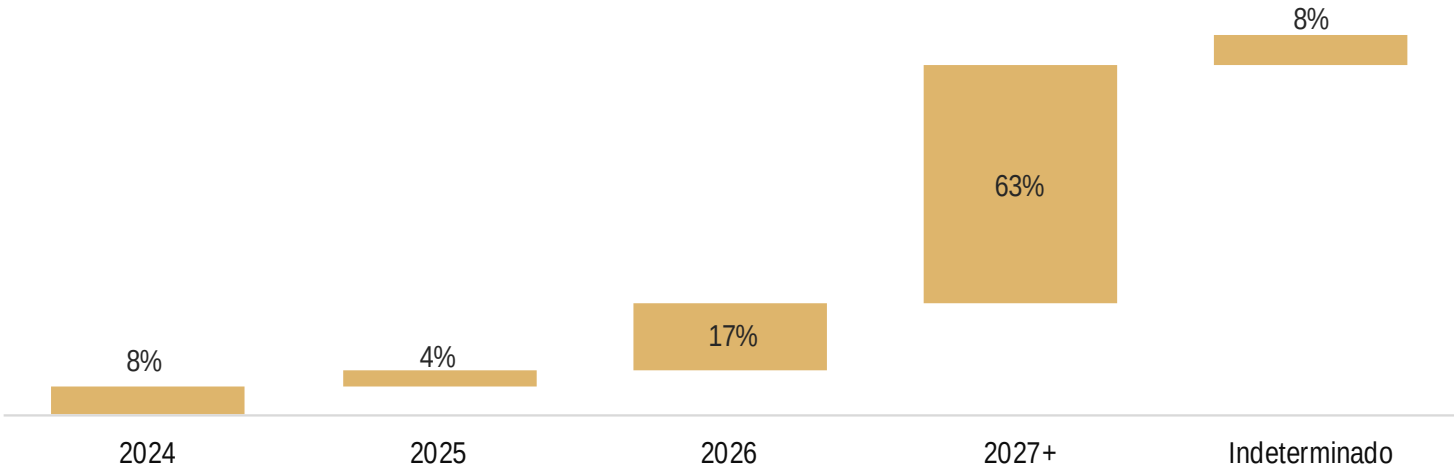
Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

(% do aluguel base)

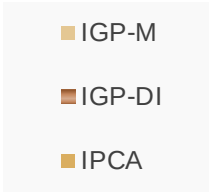
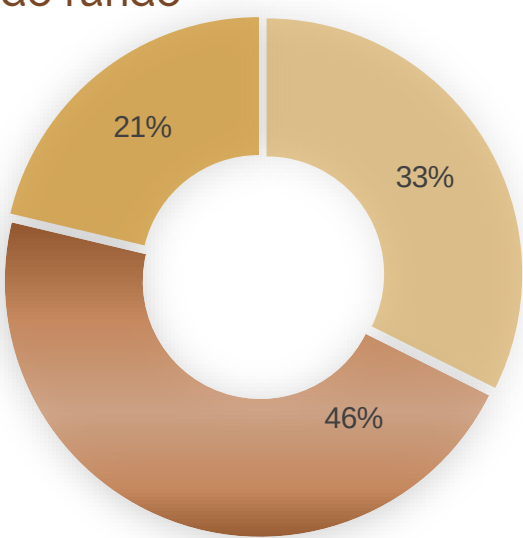
Há apenas dois contratos de lojas do Square SC com vencimento em 2024, cuja prorrogação de prazo está em negociação.



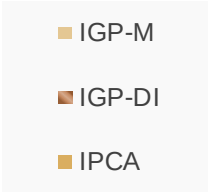
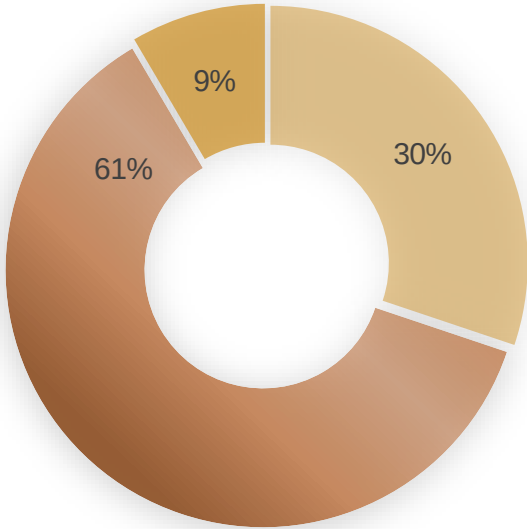
Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



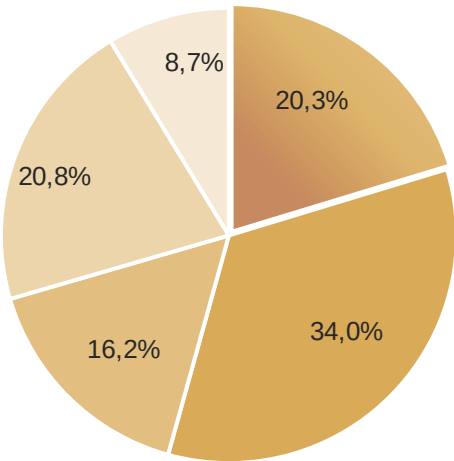
Square SC



W Tower

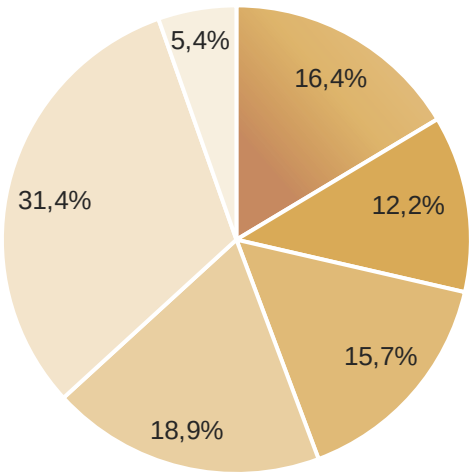
Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% do aluguel base | lojas)



Square SC

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



W Tower

- Conveniência
- Restaurante
- Saúde
- Academia
- Outros
- Turismo

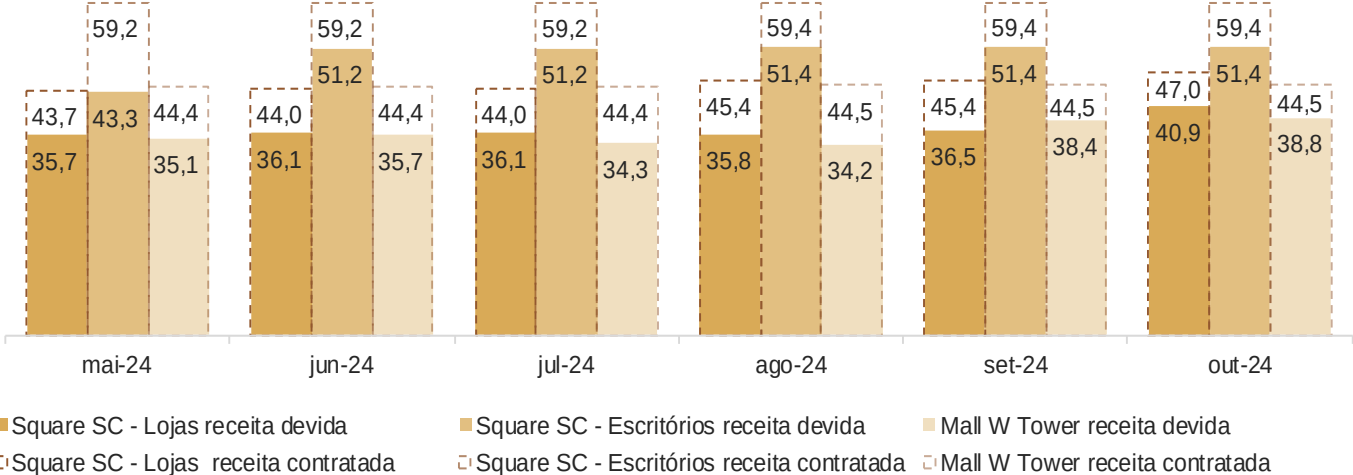
Indicadores Operacionais

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

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.

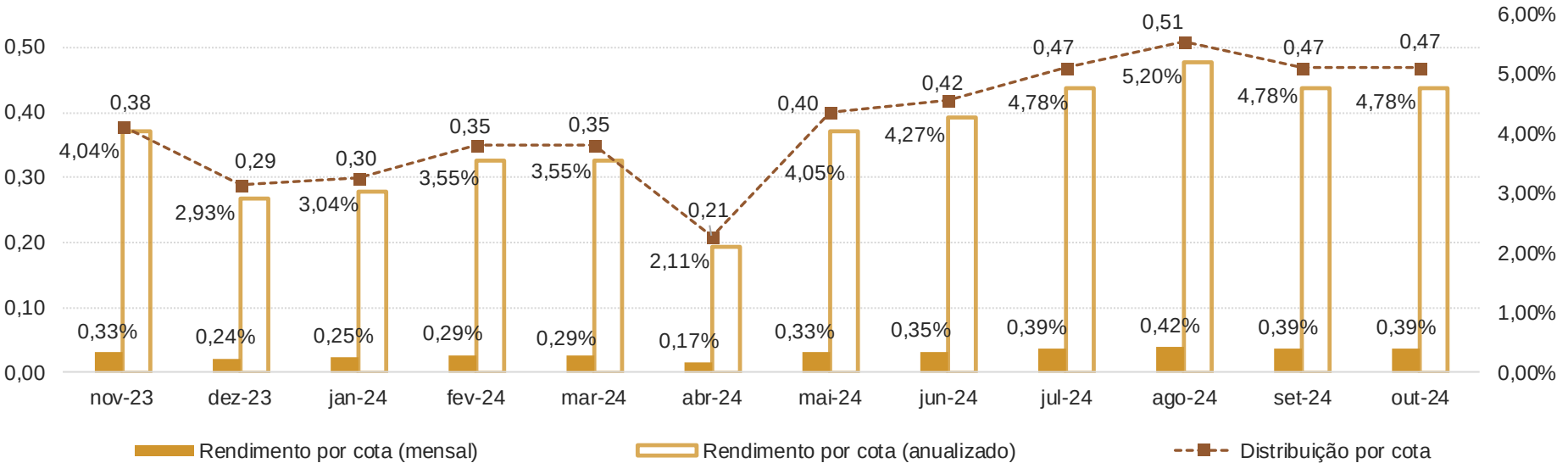
A variação na receita contratada das lojas do Square SC em out/24 se deve aos reajustes aplicados, e a variação na receita devida se deve aos reajustes e ao início da exigibilidade da locação da loja 29B.



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 5C 7	↓	(215)	Em fase de desocupação pagou período proporcional
Loja 16B	↑	2.215	Reajuste
Loja 20	↑	1.380	Reajuste mês anterior pagou reajuste parcial
Loja 22	↑	128	Reajuste
Loja 25	↓	(484)	Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 26	↑	1.189	Aluguel variável com base no percentual do faturamento
Loja 28B	↑	15.585	Aluguel variável com base no percentual do faturamento + pagamento valores retroativos
Loja 29A	↓	(6.050)	Renegociação do valor contratual mês anterior pagou adicional de valores retroativos renegocidos
Loja 29C	↑	5.000	Redução de desconto negociado
Loja 33	↑	8.449	Início da exigibilidade da locação
Estacionamento	↑	13.059	Variação no desempenho
W Tower			
Estacionamento	↑	2.808	Variação no desempenho
Distratos, acordos e descontos			
Descontos acordos	↑	9.880	Variação no recebimento de acordos
TOTAL	↑	52.944	

Demonstração de Resultados

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes custos: (i) (-)R\$ 10.412 serviços administrativos; (ii) (-)R\$ 750 elaboração dos relatórios gerenciais; (iii) (-)R\$ 2.481 plataforma de consulta de dados; (iv) (-)R\$ 23 diferença de reembolso dos custos de dedetização;

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.

	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24
Receita Operacional	911.622	874.972	947.578	952.902	987.151	1.003.041
Receitas de locação	880.690	864.891	935.567	922.452	908.917	961.861
Square SC - Lojas	539.096	538.413	611.836	555.535	560.062	587.259
Square SC - Escritórios	100.798	99.726	100.798	109.050	109.422	109.422
Mall W Tower	111.883	108.137	93.300	134.389	111.139	111.139
Estacionamento – Square SC	122.502	114.287	117.212	114.418	118.378	131.437
Estacionamento - Wtower	6.009	3.927	3.615	5.987	9.515	12.323
Acordos	401	401	8.807	3.073	401	10.281
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	30.932	10.081	12.011	15.742	12.234	11.764
Receitas financeiras	11.534	11.249	14.275	18.020	12.294	13.079
Juros/Multas sobre aluguéis	700	408	-	936	1.700	-
IRF sobre receitas financeiras	18.698	(1.576)	(2.265)	(3.214)	(1.759)	(1.315)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(407.129)	(170.100)	(158.984)	(204.989)	(188.983)	(192.470)
Despesas operacionais	(354.964)	(118.372)	(107.290)	(153.254)	(136.959)	(140.527)
Despesas condominiais e reembolsos	(58.873)	(49.456)	(33.361)	(32.474)	(29.591)	(31.074)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(10.043)	(22.181)	(8.262)	(5.785)	(10.185)	(5.024)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	-	10.027	(1.531)	(3.661)	(5.659)	(5.094)
Contas gerais	(202)	-	-	-	-	(8)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	(33.922)	(3.274)	-	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(197.639)	(298)	(78)	(50.078)	(25.085)	(25.082)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(408)	-	(2.869)	(2.869)	(2.869)	(2.869)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(44.034)	(43.298)	(46.364)	(45.989)	(45.446)	(47.599)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	(1.600)	-	(2.311)	(10.111)
Outros serviços de terceiros	(9.843)	(9.892)	(13.226)	(12.399)	(11.027)	(13.666)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	-	-	(4.785)	-
Despesas administrativas	(52.165)	(51.728)	(51.693)	(51.734)	(52.024)	(51.943)
Taxa de administração (BR Capital)	(17.223)	(17.223)	(17.182)	(17.223)	(17.223)	(17.223)
Taxa de escrituração	(6.975)	(6.539)	(6.545)	(6.545)	(6.835)	(6.754)
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	504.493	704.872	788.594	747.913	798.169	810.570
Resultado Distribuído por cota no mês	0,40	0,42	0,47	0,51	0,47	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 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	80,19%	95,12%
Escritório	74,57%	84,69%
Estacionamento Rotativo	97,36%	100,00%
Mall W Tower		
Lojas	77,37%	100,00%
Estacionamento rotativo	82,15%	100,00%
Total do Fundo	81,15%	95,04%

Os Ativos

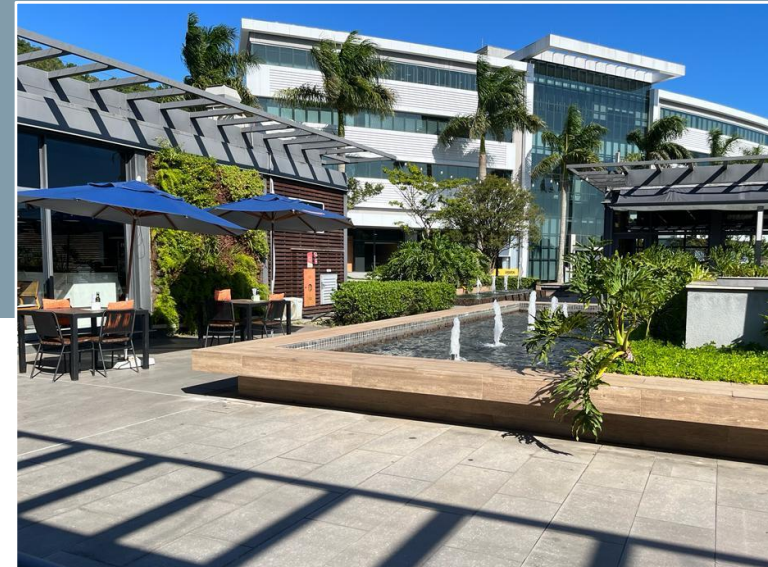
Square SC

- 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