

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

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de dezembro 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\$ 194.181.584,59

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 114,22

Valor de mercado da cota:
R\$ 70,35

Rendimento por cota no mês
(distribuído):
R\$ 0,47

ABL:
22.510,20m²

Recursos em bancos:
R\$ 1.551.676,48

*inclui aplicações e conta movimento



Destques e Comentários

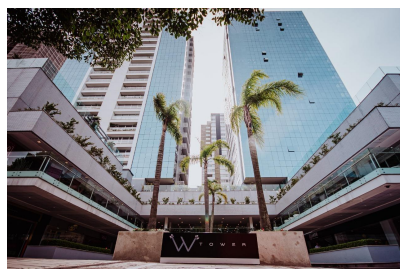
Em 15 de janeiro de 2025, o fundo realizou uma distribuição de **R\$ 0,47 por cota**, correspondente às receitas recebidas, despesas incorridas e à reserva constituída em dezembro de 2024. O valor distribuído por cota foi R\$ 0,03 menor em comparação com a distribuição do mês anterior.

A receita total de locação registrou uma redução de 7,3% em comparação ao mês anterior, resultando em uma variação de cerca de R\$ 73,5 mil. Essa alteração ocorreu principalmente pelos seguintes fatores: (i) a desocupação da loja 5C (depósitos), cuja subdivisão será reavaliada para otimizar a locação do espaço; (ii) a transição do locatário da loja 17B do Square SC, cuja rescisão ocorreu em setembro, com últimos recebimentos em novembro; (iii) a postergação do pagamento das lojas 21 e 29C do Square SC; e (iv) variações nos valores das locações vinculadas ao percentual do faturamento. Neste mês, a receita do estacionamento do Square SC apresentou uma leve variação positiva, enquanto a receita do estacionamento do W Tower teve uma redução de 10,3%. A distribuição de lucro proveniente dos recebíveis de venda totalizou R\$ 111,5 mil no mês. Levando em conta essas variações, a receita total teve um aumento de 4,27%.

As despesas operacionais tiveram um aumento pontual de R\$ 81,6 mil, sendo esse crescimento principalmente decorrente das variações nas despesas de condomínio e IPTU, além do pagamento de uma despesa extraordinária à CVM, devido à postergação da entrega do informe anual referente ao exercício de 2021. Essa postergação ocorreu porque, na ocasião, foi necessária a revisão do laudo de avaliação dos ativos, cujos valores devem constar no informe anual.

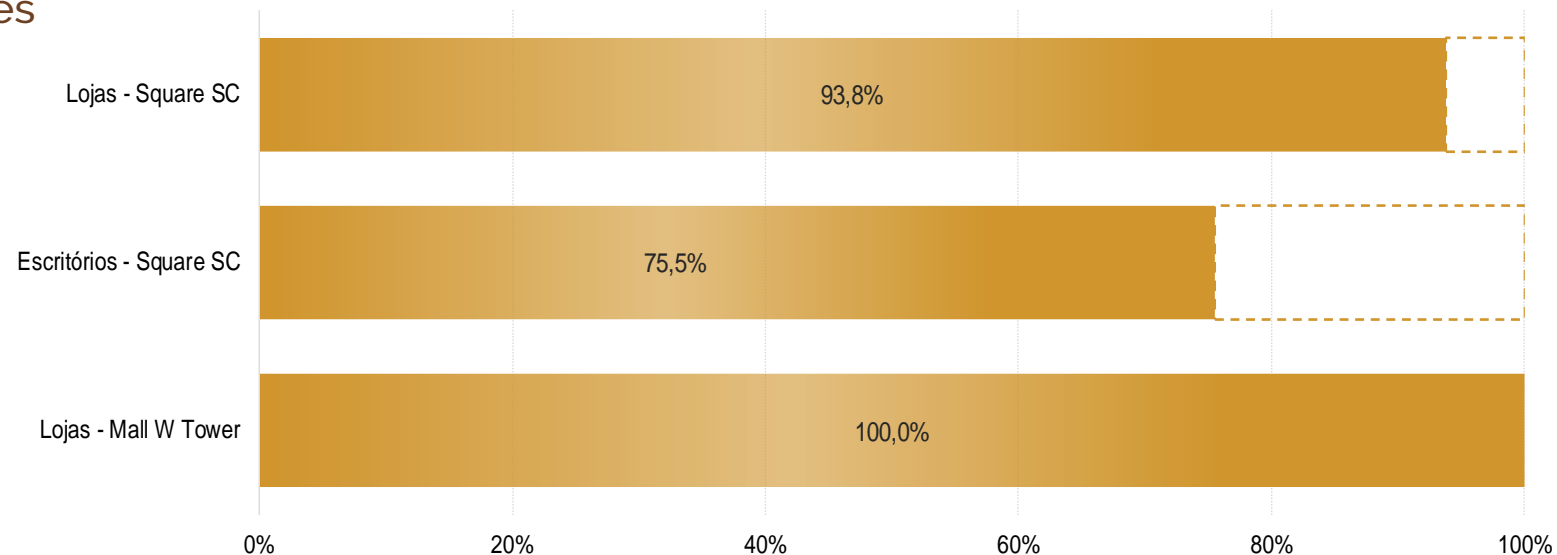
Em dezembro, parte do espaço anteriormente subdividido para as lojas 5C (depósitos) foi incorporada à loja 5B, resultando em um aumento no valor da locação. O espaço remanescente está em processo de contratação, com previsão de vigência a partir de fevereiro de 2025. A nova locação da loja 17B também foi contratada, com início do contrato em janeiro de 2025.

Além disso, em dezembro foi aplicado o reajuste monetário anual nos contratos da loja 29C, situada no Square SC e da loja 6 do W Tower.



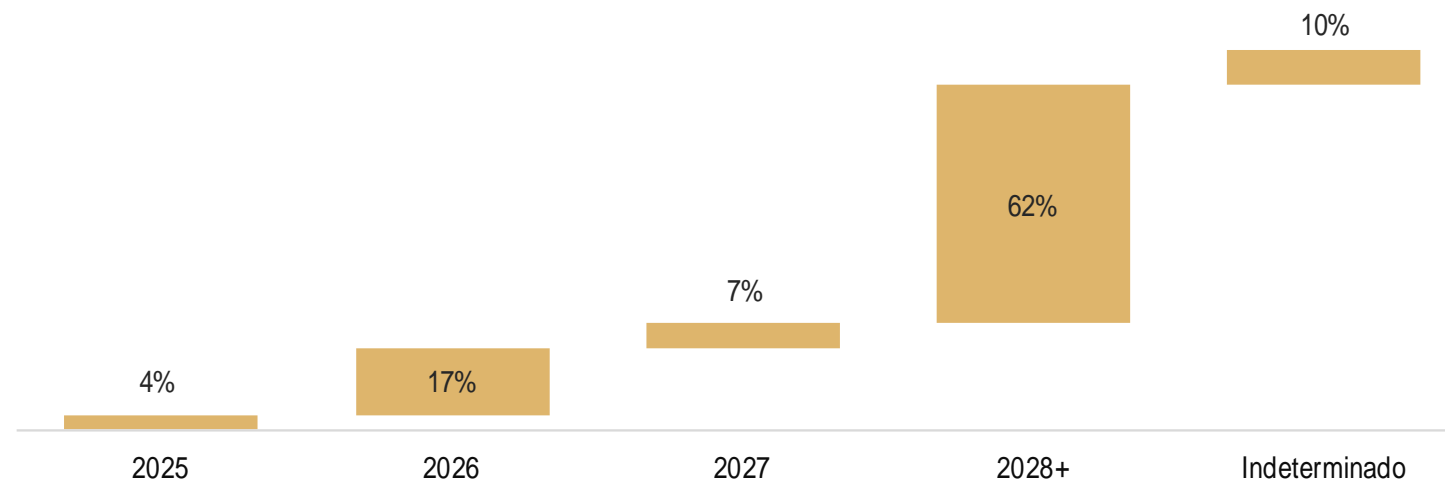
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação

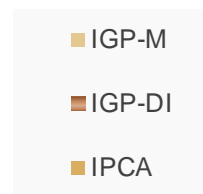
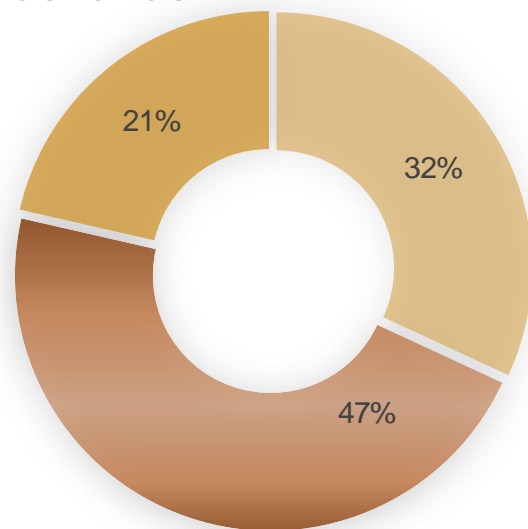
(% do aluguel base)



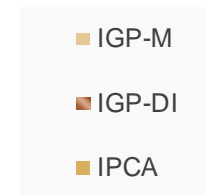
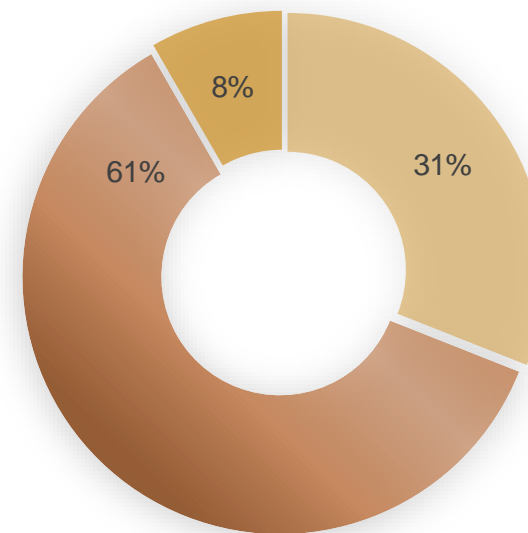
Indicadores Operacionais

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

(% do aluguel base | lojas e conjuntos)



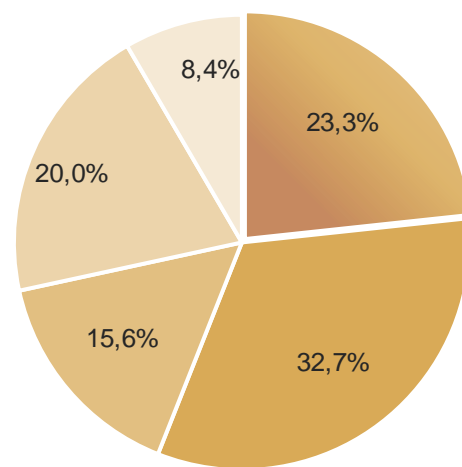
Square SC



W Tower

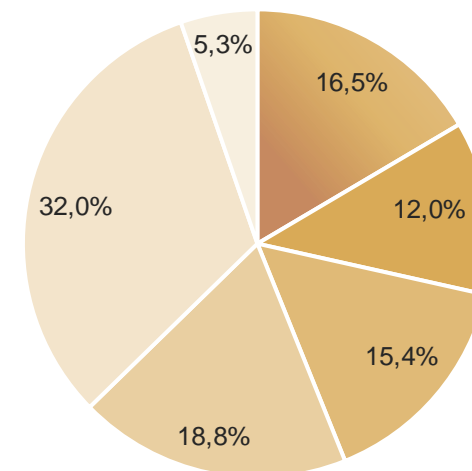
Distribuição de locatários dos shoppings por segmento

(% do aluguel base | lojas)



Square SC

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



W Tower

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

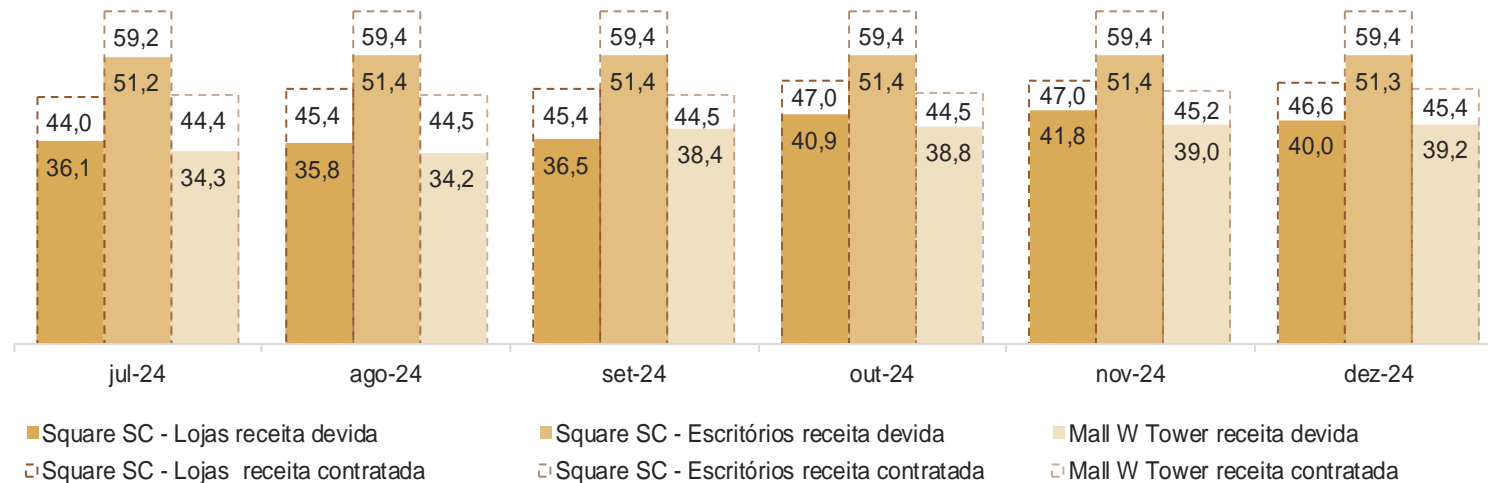
Indicadores Operacionais

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

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.

Em dez/24 as variações das receitas contratada e devida das lojas do Square SC se devem às transições de locatários ocorridas no período. E as variações identificadas no W Tower se devem ao reajuste aplicado.



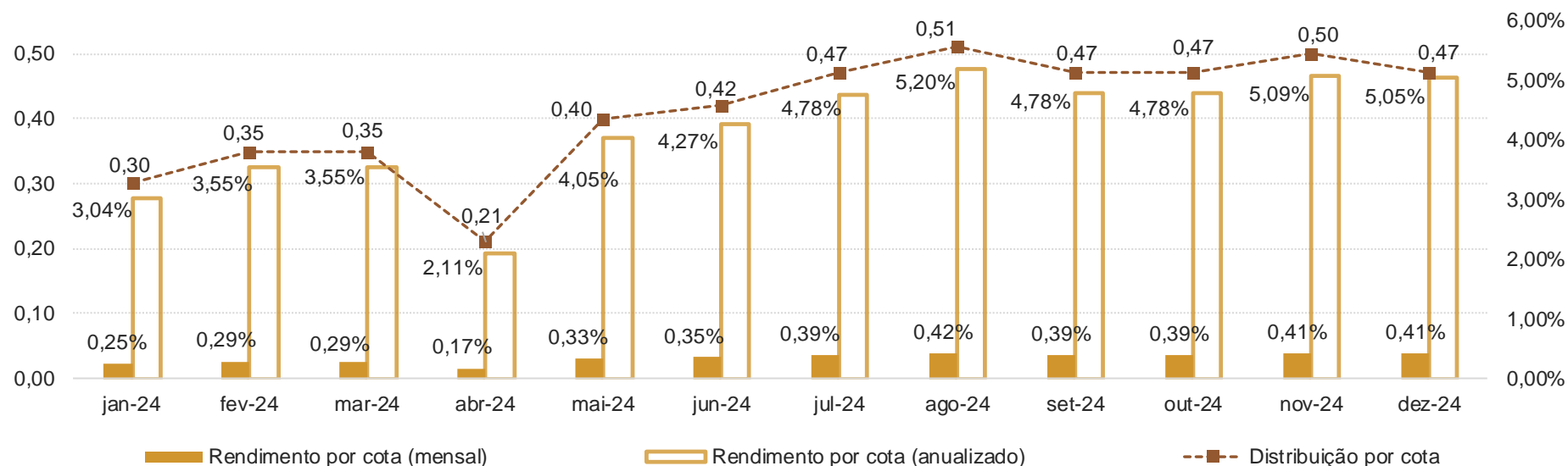
A receita devida se baseia no valor devido no mês competência da ocupação, considerando carências, descontos contratuais e variação dos aluguéis percentuais. Receita contratada considera o valor integral previsto no contrato, sem descontos.

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	Varição	Justificativa
Loja 5C1 (depósito)	↓	(1.035) Loja foi desocupada
Loja 5C 5 (depósito)	↓	(436) Loja foi desocupada
Loja 5C 8 (depósito)	↓	(248) Loja foi desocupada
Loja 16B	↑	5.000 Revisão de valor contratual prevista em contrato
Loja 17B	↓	(24.341) Encerramento do contrato no mês anterior houve pagamento dos saldos
Loja 21	↓	(14.871) Postergação de pagamento
Loja 25	↓	(209) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 26	↓	(1.334) Aluguel variável com base em percentual do faturamento
Loja 28B	↓	(1.553) No mês anterior efetuou pagamentos retroativos
Loja 29C	↓	(20.000) Postergação de pagamento
Loja 33	↓	(8.000) aluguel do mês destinado ao pagamento da intermediação de locação
Estacionamento	↑	268 Variação no desempenho
W Tower		
Loja 1A2 - 1B2 - 2A	↑	482 reajuste
Loja 18 19	↑	419 reajuste
Loja 21 22	↓	(5.833) acordo realizou depósito parcial
Estacionamento	↓	(1.007) Variação no desempenho
Distratos, acordos e descontos		
Descontos acordos	↓	(839) Não houve recebimentos no mês
TOTAL	↓	(73.537)



Demonstração de Resultados

	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
Receita Operacional	947.578	952.902	987.151	1.003.041	1.010.821	1.053.960
Receitas de locação	935.567	922.452	908.917	961.861	1.005.101	931.564
Square SC - Lojas	611.836	555.535	560.062	587.259	639.554	572.527
Square SC - Escritórios	100.798	109.050	109.422	109.422	109.422	109.422
Mall W Tower	93.300	134.389	111.139	111.139	113.992	109.059
Estacionamento – Square SC	117.212	114.418	118.378	131.437	131.555	131.824
Estacionamento - Wtower	3.615	5.987	9.515	12.323	9.738	8.732
Acordos	8.807	3.073	401	10.281	839	-
Receitas de vendas	-	14.708	66.000	29.416	-	111.535
Receita de venda de imóveis (lucro)	-	14.708	66.000	29.416	-	111.535
Receita de venda de imóveis (custo)	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	12.011	15.742	12.234	11.764	5.720	10.861
Receitas financeiras	14.275	18.020	12.294	13.079	12.129	12.507
Juros/Multas sobre aluguéis	-	936	1.700	-	-	-
IRF sobre receitas financeiras	(2.265)	(3.214)	(1.759)	(1.315)	(6.408)	(1.645)
Outras receitas	-	-	-	-	-	-
Compensação do fluxo de caixa acumulado	-	-	-	-	-	-
Despesas	(158.984)	(204.989)	(188.983)	(192.470)	(172.601)	(254.426)
Despesas operacionais	(107.290)	(153.254)	(136.959)	(140.527)	(120.410)	(202.082)
Despesas condominiais e reembolsos	(33.361)	(32.474)	(29.591)	(31.074)	(33.156)	(34.587)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(8.262)	(5.785)	(10.185)	(5.024)	(4.762)	(16.305)
Quitação de Recebíveis	-	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(1.531)	(3.661)	(5.659)	(5.094)	7.644	(729)
Contas gerais	-	-	-	(8)	-	(60.000)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(78)	(50.078)	(25.085)	(25.082)	(25.082)	(26.908)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.869)	(2.869)	(2.869)	(2.869)	(2.869)	(2.869)
Taxa de administração de aluguéis (RDD)	(46.364)	(45.989)	(45.446)	(47.599)	(50.241)	(46.578)
Manutenção e obras de melhoria	(1.600)	-	(2.311)	(10.111)	-	-
Outros serviços de terceiros	(13.226)	(12.399)	(11.027)	(13.666)	(11.944)	(14.105)
Corretagens sobre locação e vendas	-	-	-	-	-	-
Laudo de avaliação	-	-	(4.785)	-	-	-
Despesas administrativas	(51.693)	(51.734)	(52.024)	(51.943)	(52.191)	(52.344)
Taxa de administração (BR Capital)	(17.182)	(17.223)	(17.223)	(17.223)	(17.223)	(17.223)
Taxa de escrituração	(6.545)	(6.545)	(6.835)	(6.754)	(6.696)	(6.849)
Contabilidade	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(6.916)	(7.222)	(7.222)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(21.050)	(21.050)
Resultado Operacional	788.594	747.913	798.169	810.570	838.220	799.534
Resultado Distribuído por cota no mês	0,47	0,51	0,47	0,47	0,50	0,47

A conta "outros serviços de terceiros" está composta pelos seguintes custos: (i) R\$ 13.355 serviços administrativos; (ii) R\$ 750 elaboração dos relatórios gerenciais;;

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.

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	76,40%	96,25%
Escritório	74,57%	84,69%
Estacionamento Rotativo	97,65%	100,00%
Mall W Tower		
Lojas	74,56%	100,00%
Estacionamento rotativo	58,21%	100,00%
Total do Fundo	78,13%	95,76%

Os Ativos

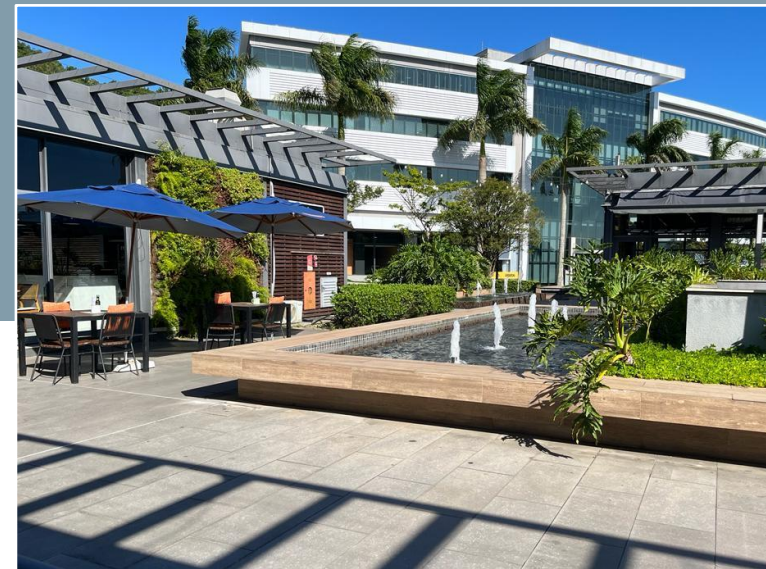
Square SC

- 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