SOBRE O FUNDO

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 2.299 m² de escritórios corporativos do Square SC, além de ser proprietário de 82,4% do estacionamento rotativo, e possui 19 lojas do Mall W Tower e 100% do estacionamento rotativo do Mall.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O resultado distribuído no dia 16 de novembro foi de R$ 509.303,96, referente às contas de receitas recebidas e despesas incorridas no mês de outubro, rendimento equivalente a R$ 0,31 por cota.

O resultado referente a outubro foi 15% superior ao resultado de setembro por conta do incremento das receitas de locação das lojas e estacionamento, que resultaram em um aumento de 7% da receita total, e pela redução das despesas operacionais (principalmente despesas jurídicas) em 32%.

Em 13 de setembro houve uma AGE na qual foram deliberadas e aprovadas por unanimidade as seguintes matérias: (i) a liquidação do saldo devedor do contrato do pós-obra, por meio de dação de pagamentos de unidades comerciais em estoque do Square SC 401; (ii) aprovação da requalificação contábil de quatro conjuntos comerciais do Square SC de estoque para investimentos; (iii) limite de gastos a serem incorridos na reforma das lojas 16B e 17B do Square SC para até R$ 250.000,00; e (iv) instituição de Comitê de Investimentos do Fundo, com nomeação dos Srs. Aloysio Pagnoncelli de Souza, Luciano Bocorny Correa, Marcelo Fröner e Marcelo Schiavon, todos cotistas do fundo, como membros do comitê.

Por conta do avanço na campanha de vacinação no país, sendo o Brasil um dos países que mais vacinou sua população em termos absolutos, acreditamos na retomada do fluxo de pessoas, tanto no Square SC quanto no W Tower, com consequente aumento na demanda de lojistas para ocupação das lojas atualmente vagas. Um dos termômetros que o avanço da vacinação influenciou no movimento de pessoas é avaliado pelo aumento no fluxo de veículos e consequentemente na receita de estacionamento observado nos últimos meses.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de outubro de 2021

Foco de atuação do fundo:
Shopping e Lajes Corporativas

Código de negociação B3:
FISC11

Administrador:
BR-Capital DTVM S.A.

Escriturador:
BR-Capital DTVM S.A.

Patrimônio líquido:
R$ 255.252.957,06

Valor patrimonial da cota:
R$ 155,37

Valor de mercado da cota:
R$ 165,00

Rendimento por cota:
R$ 0,31

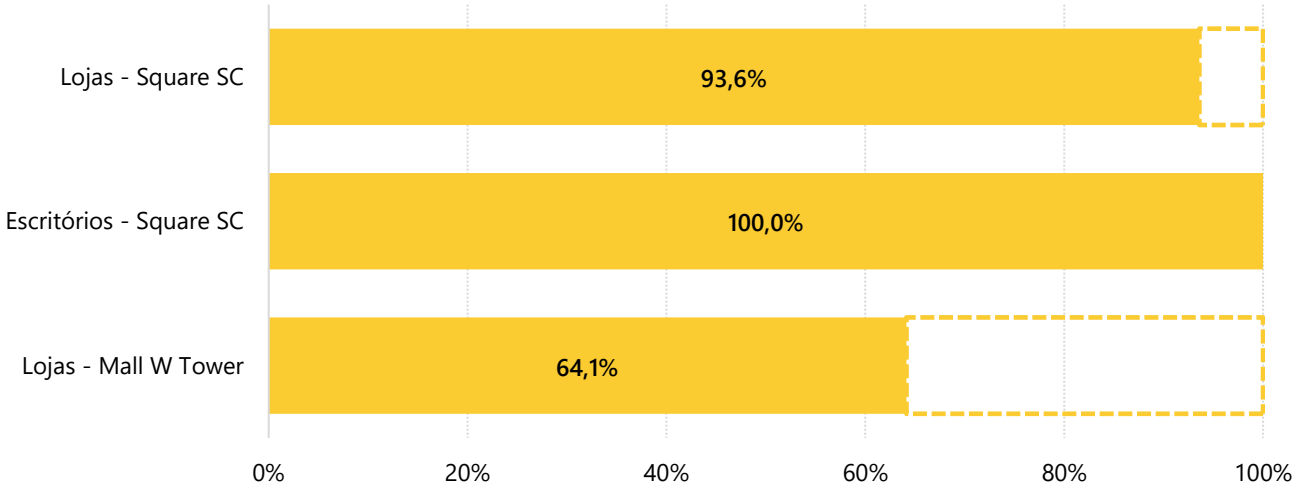
Área Bruta Locável:
22.179,64 m²

Aplicações financeiras:
R$ 498.680,87

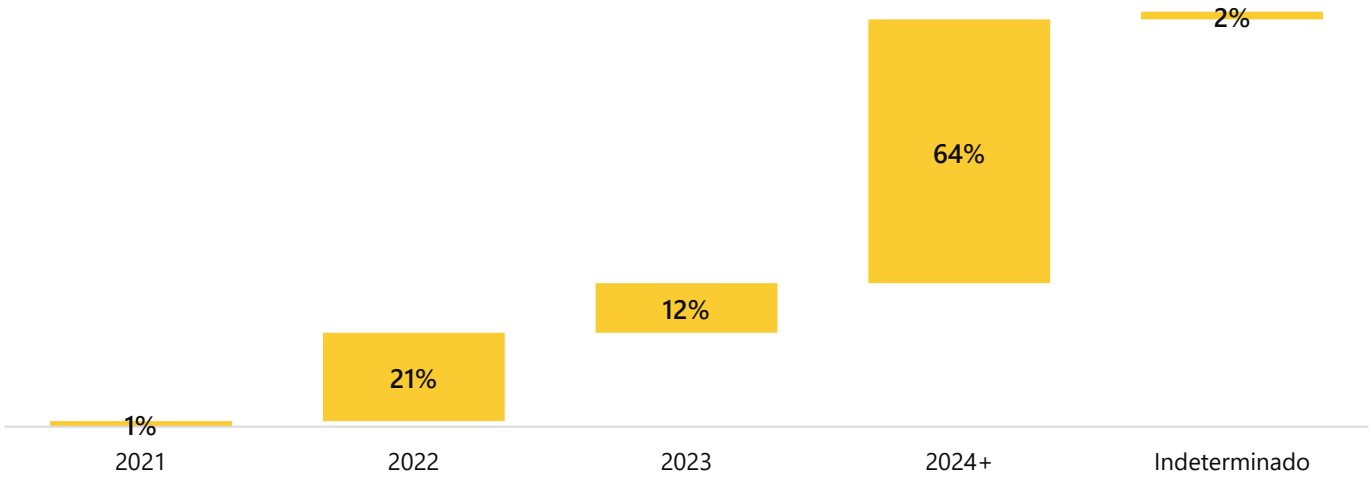
Taxa de administração:
3,6% da receita operacional bruta (mín. R$ 30.000,00 corrigidos pelo IPCA)

INDICADORES OPERACIONAIS

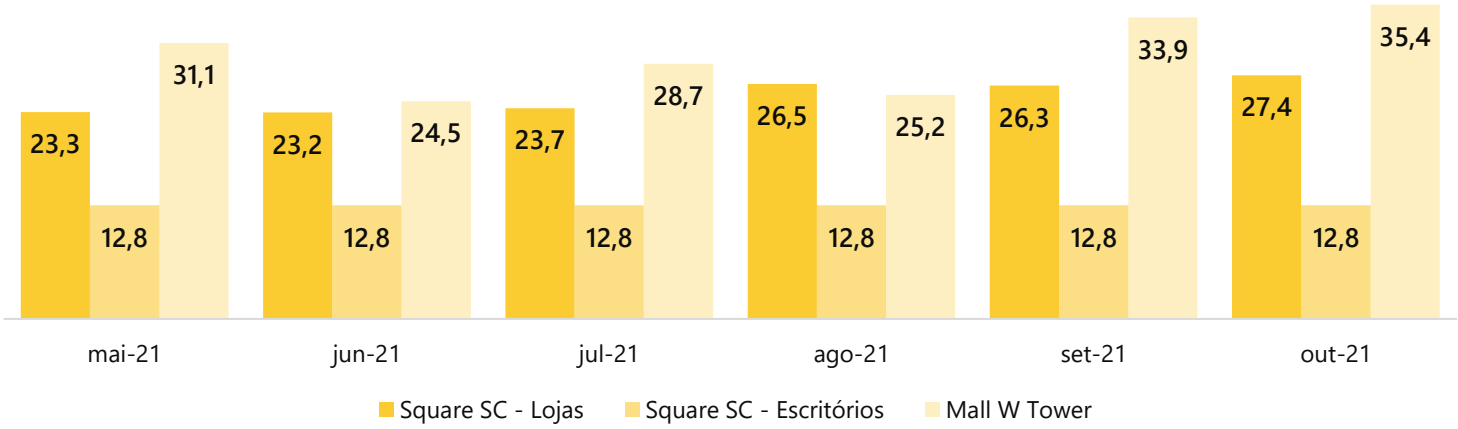
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



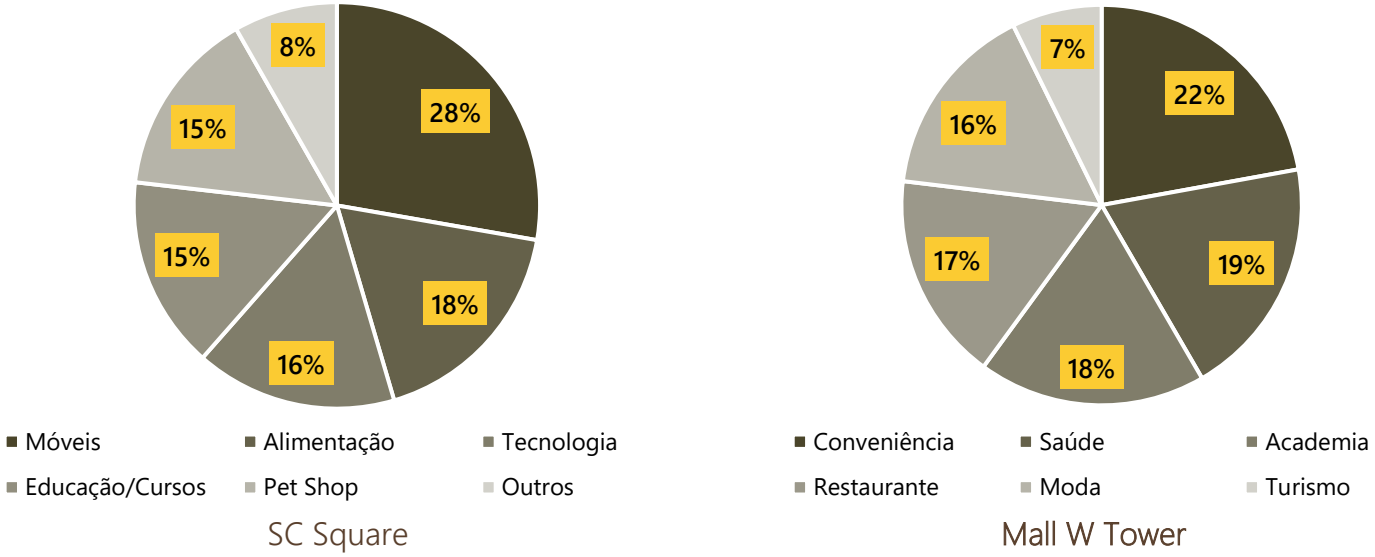
Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



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

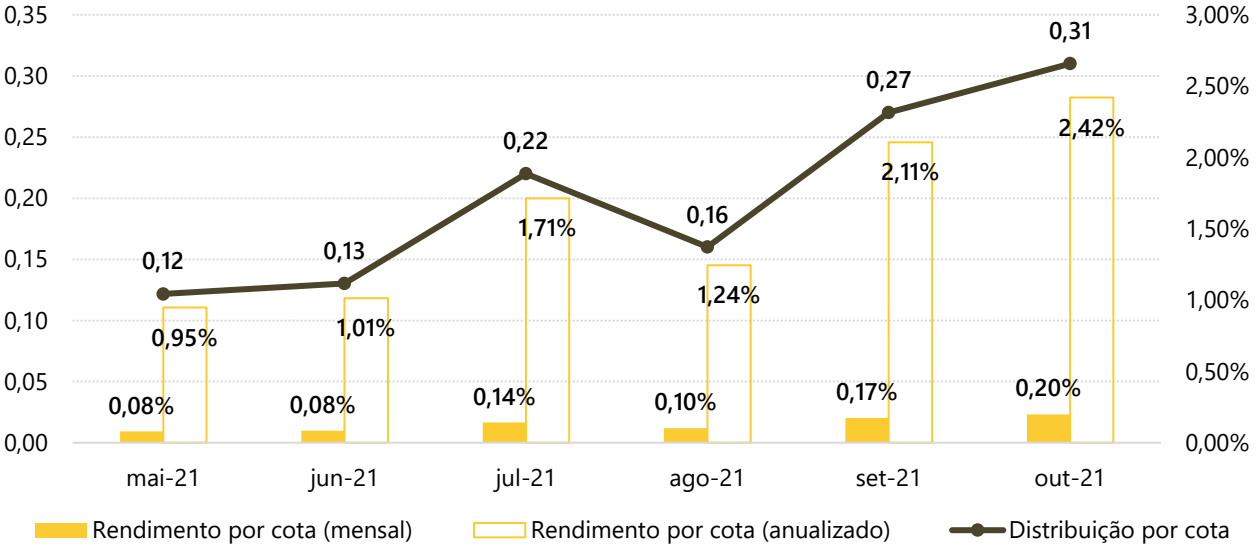


Distribuição de locatários dos shoppings por segmento (% da receita)



RENDIMENTO POR COTA

Rendimento por cota e sobre valor patrimonial da cota (em R$, últimos 6 meses)



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21
Receita Operacional	**408.369**	**539.313**	**477.268**	**466.398**	**500.311**	**557.737**	**597.940**
Receitas de locação[1]	400.094	421.317	472.563	462.602	498.690	556.926	596.842
Square SC - Lojas	336.966	347.047	385.659	387.893	373.777	412.044	442.340
Square SC - Escritórios	29.146	29.146	29.146	29.146	29.146	29.146	29.146
Mall W Tower	28.034	35.633	45.815	26.729	59.803	69.893	70.904
Estacionamento – Square SC	5.948	9.490	11.943	21.834	35.963	45.843	54.452
Outras receitas	8.275	117.996	4.704	796	1.621	811	1.098
Receita de venda de imóveis	3.671	113.056	3.918	-	-	-	-
Receitas financeiras	984	553	710	796	1.621	811	1.098
Juros/Multas sobre aluguéis	3.620	4.388	76	-	-	-	-
Despesas	**(176.228)**	**(165.801)**	**(187.955)**	**(101.667)**	**(234.017)**	**(109.353)**	**(87.881)**
Despesas operacionais	(135.886)	(125.343)	(147.497)	(71.311)	(192.612)	(67.940)	(46.468)
Despesas condominiais e reembolsos	(59.389)	(57.084)	(42.825)	(30.717)	(52.814)	(28.218)	(23.180)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(36.092)	(14.026)	(11.797)	19.339	(81.702)	31.434	31.110
Juros pagos	(795)	(18.984)	(939)	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(2.200)	(1.332)	(3.105)	716	(1.572)	(4.074)	(3.364)
Contas gerais	(2.761)	(2.218)	(5.886)	(10.113)	(7.886)	(2.417)	(2.653)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	(9.022)	-	(10.359)	(9.022)	-	-	(9.022)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(825)	(1.242)	(10.666)	(2.588)	(12.147)	(21.674)	(714)
Plantão de vendas	(4.139)	(8.586)	(19.226)	(5.397)	(2.218)	-	(173)
Auditoria	-	-	-	(1.829)	(4.079)	(2.250)	(2.250)
Taxa de administração de aluguéis	(20.111)	(21.322)	(24.650)	(22.232)	(26.330)	(27.981)	(29.670)
Manutenção	-	-	(7.370)	(8.918)	(3.365)	(3.150)	-
Outros serviços de terceiros	(550)	(550)	(10.675)	(550)	(500)	(9.609)	(6.553)
Despesas administrativas	(40.343)	(40.458)	(40.458)	(30.356)	(41.405)	(41.413)	(41.413)
Taxa de administração	(18.983)	(19.085)	(18.983)	(12.983)	(15.819)	(15.827)	(15.819)
Taxa de escrituração	(2.965)	(2.978)	(3.080)	(2.978)	(4.027)	(4.027)	(4.035)
Contabilidade	(5.740)	(5.740)	(5.740)	(5.740)	(5.740)	(5.740)	(5.740)
Taxa de consultoria imobiliária	(12.655)	(12.655)	(12.655)	(8.655)	(15.819)	(15.819)	(15.819)
Resultado Operacional	**232.141**	**373.512**	**289.312**	**364.731**	**266.294**	**448.384**	**510.059**
Resultado Distribuído por cota no mês	**0,13**	**0,12**	**0,13**	**0,22**	**0,16**	**0,27**	**0,31**

EFICÁCIA FINANCEIRA

Square SC	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Lojas	72,69%	80,27%
Escritório	26,42%	25,68%
Estacionamento rotativo	24,05%	50,61%
Mall W Tower		
Lojas	44,69%	60,77%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total	**53,41%**	**64,64%**

A tabela tem como objetivo comparar as receitas de aluguel recebidas com as receitas de aluguel planejadas para o fundo e com as receitas de aluguel planejadas para quando o fundo estiver com todos os seus imóveis ocupados.

[1] As receitas de locação já estão com os descontos decorridos do COVID-19.

PORTFÓLIO













SQUARE SC

Área bruta locável de lojas	16.468 m²
Número de lojas	29
Área bruta locável de escritórios corporativos	2.299,68 m²









MALL W TOWER

Área bruta locável	3.224,97 m²
Número de lojas	19

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

Relação com investidores: fundos@brcapital.com.br
OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos