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 15 de setembro foi de R$ 262.866,56, referente às contas de receitas recebidas e despesas incorridas no mês de agosto, rendimento equivalente a R$ 0,16 por cota.

Apesar do aumento da receita neste mês, o resultado distribuído foi menor do que no mês passado por conta do aumento das despesas neste mês, causado principalmente pelo aumento nas contas de IPTU do fundo devido ao pagamento de valores de IPTU atrasados do ano de 2020 em decorrência de uma execução fiscal.

No mês de agosto foi assinado o contrato de locação da loja 22 do Square SC, substituindo o antigo locatário que ocupava a loja. O contrato possui prazo de 3 anos e possui 10 meses iniciais de carência.

O espaço das lojas 16B e 16C do Square SC está sendo readequado para novas locações em andamento, incrementando a receita de locação com o término das obras, previsto para ocorrer nos próximos dois meses. Aproximadamente 10% das lojas do Square SC passarão a ter novos inquilinos nesse período. Em relação ao W Tower, as lojas vagas estão em negociações avançadas com um potencial inquilino que ocuparia toda a área vaga do empreendimento (37% da ABL total).

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de agosto 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$ 255.038.644,56

Valor patrimonial da cota:
R$ 155,25

Valor de mercado da cota:
R$ 165,00

Rendimento por cota:
R$ 0,16

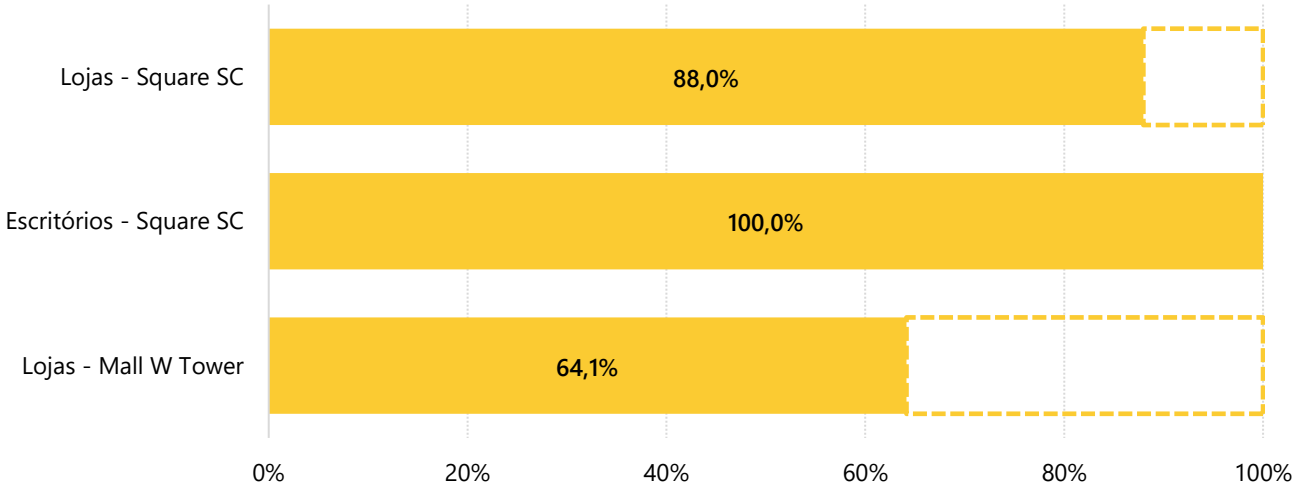
Área Bruta Locável:
22.179,64 m²

Aplicações financeiras:
R$ 516.273,11

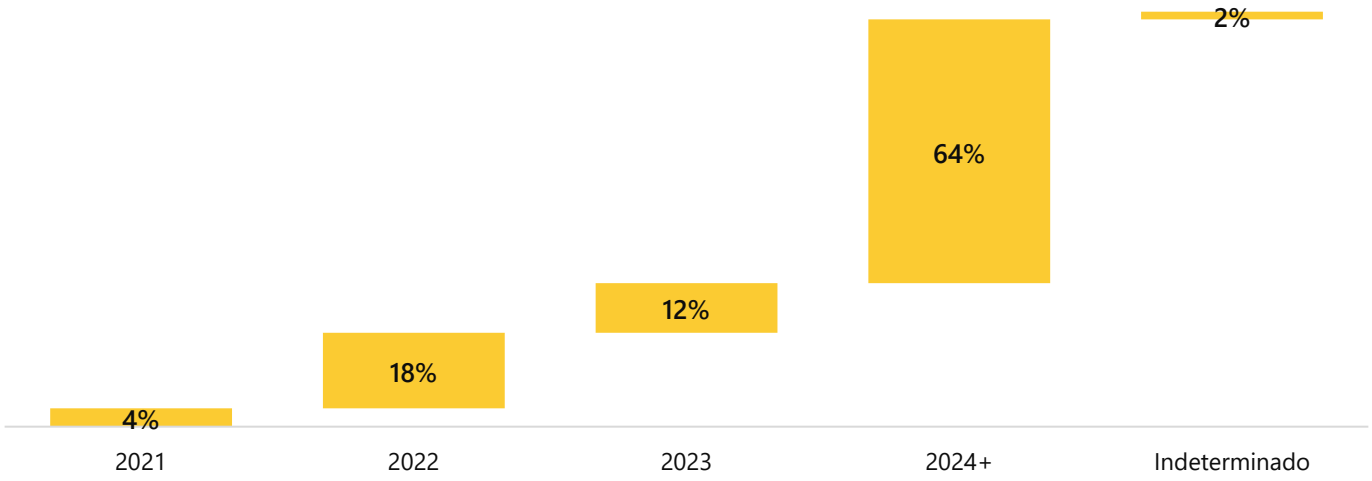
Taxa de administração:
3,6% da receita operacional bruta (mín. R$ 30.000,00 corrigidos pelo IPCA)

INDICADORES OPERACIONAIS

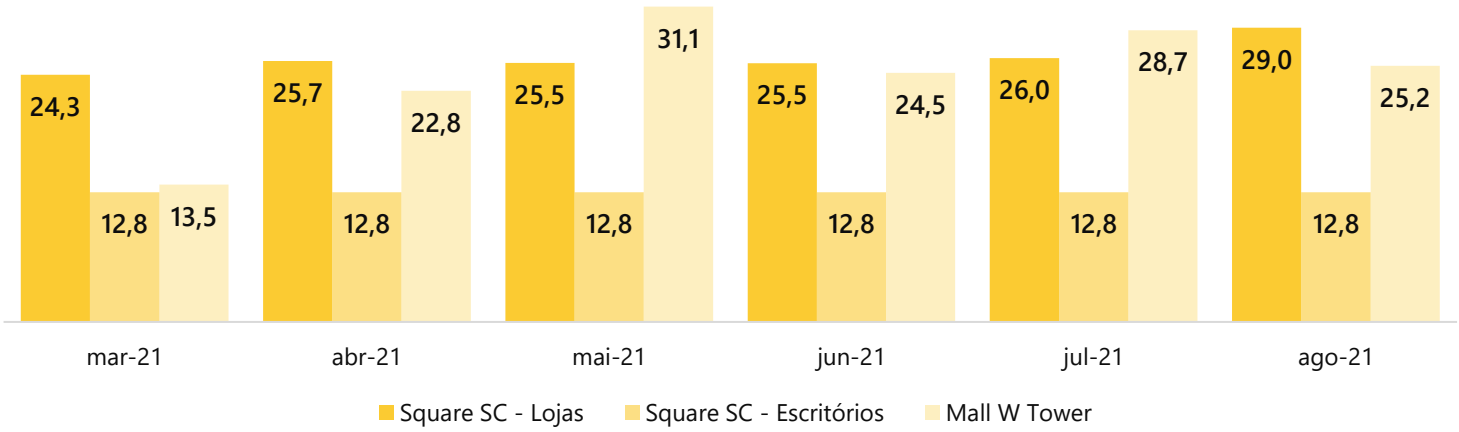
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



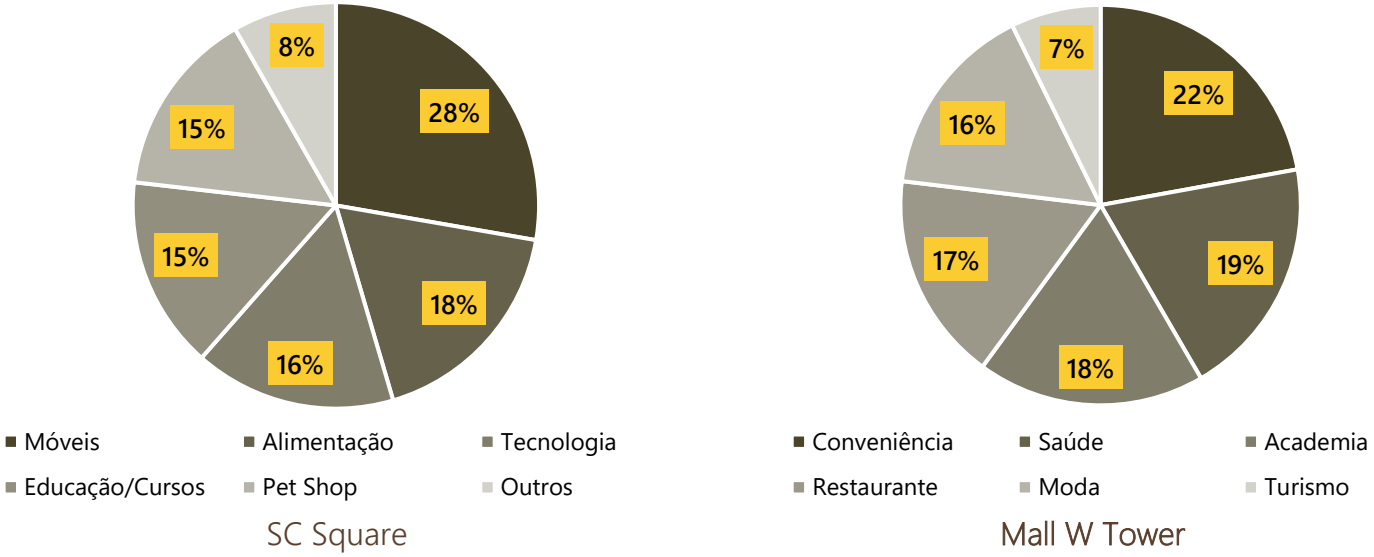
Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



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

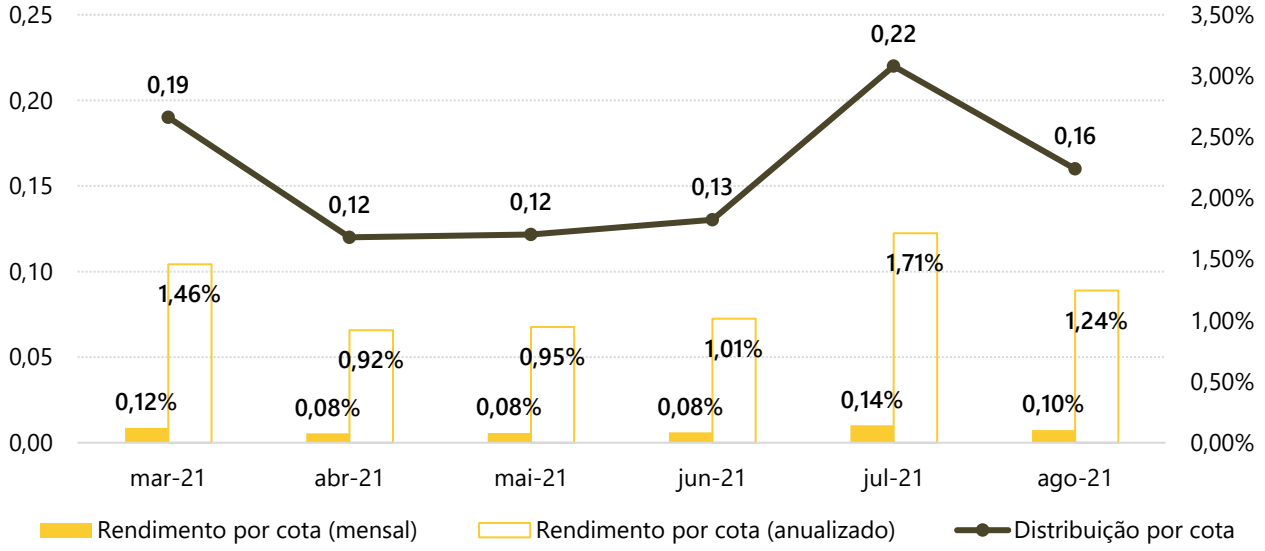


Distribuição de locatários dos shoppings por segmento (% da receita)



RENDIMENTO POR COTA

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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21
Receita Operacional	**533.549**	**408.369**	**539.313**	**477.268**	**466.398**	**500.311**
Receitas de locação[1]	496.086	400.094	421.317	472.563	462.602	498.690
Square SC - Lojas	432.053	336.966	347.047	385.659	387.893	373.777
Square SC - Escritórios	29.146	29.146	29.146	29.146	29.146	29.146
Mall W Tower	22.246	28.034	35.633	45.815	26.729	59.803
Estacionamento – Square SC	12.640	5.948	9.490	11.943	21.834	35.963
Outras receitas	37.463	8.275	117.996	4.704	796	1.621
Receita de venda de imóveis	35.049	3.671	113.056	3.918	-	-
Receitas financeiras	1.107	984	553	710	796	1.621
Juros/Multas sobre aluguéis	1.307	3.620	4.388	76	-	-
Despesas	**(78.510)**	**(176.228)**	**(165.801)**	**(187.955)**	**(101.667)**	**(234.017)**
Despesas operacionais	(39.805)	(135.886)	(125.343)	(147.497)	(71.311)	(192.612)
Despesas condominiais e reembolsos	(43.714)	(59.389)	(57.084)	(42.825)	(30.717)	(52.814)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	45.701	(36.092)	(14.026)	(11.797)	19.339	(81.702)
Juros pagos	(694)	(795)	(18.984)	(939)	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(4.693)	(2.200)	(1.332)	(3.105)	716	(1.572)
Contas gerais	(5.587)	(2.761)	(2.218)	(5.886)	(10.113)	(7.886)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	(9.022)	-	(10.359)	(9.022)	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(1.375)	(825)	(1.242)	(10.666)	(2.588)	(12.147)
Plantão de vendas	(1.711)	(4.139)	(8.586)	(19.226)	(5.397)	(2.218)
Auditoria	-	-	-	-	(1.829)	(4.079)
Taxa de administração de aluguéis	(27.181)	(20.111)	(21.322)	(24.650)	(22.232)	(26.330)
Manutenção	-	-	-	(7.370)	(8.918)	(3.365)
Outros serviços de terceiros	(550)	(550)	(550)	(10.675)	(550)	(500)
Despesas administrativas	(38.705)	(40.343)	(40.458)	(40.458)	(30.356)	(41.405)
Taxa de administração	(18.000)	(18.983)	(19.085)	(18.983)	(12.983)	(15.819)
Taxa de escrituração	(2.965)	(2.965)	(2.978)	(3.080)	(2.978)	(4.027)
Contabilidade	(5.740)	(5.740)	(5.740)	(5.740)	(5.740)	(5.740)
Taxa de consultoria imobiliária	(12.000)	(12.655)	(12.655)	(12.655)	(8.655)	(15.819)
Resultado Operacional	**455.039**	**232.141**	**373.512**	**289.312**	**364.731**	**266.294**
Resultado Distribuído por cota no mês	**0,19**	**0,13**	**0,12**	**0,13**	**0,22**	**0,16**

As demonstrações financeiras representadas acima correspondem ao resultado caixa do fundo, e não mais representam o resultado contábil como em relatórios anteriores.

EFICÁCIA FINANCEIRA

Square SC	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Lojas	69,42%	80,27%
Escritório	26,42%	25,68%
Estacionamento rotativo	23,20%	50,61%
Mall W Tower		
Lojas	35,04%	60,77%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total	**50,12%**	**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