

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 14 de dezembro foi de R\$ 377.870,68, referente às contas de receitas recebidas e despesas incorridas no mês de novembro, rendimento equivalente a R\$ 0,23 por cota.

O resultado de novembro apresentou uma queda em relação ao resultado de outubro por conta no aumento das contas de condomínio no mês.

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 30 de novembro 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\$ 253.338.319,30

Valor patrimonial da cota:
R\$ 154,20

Valor de mercado da cota:
R\$ 165,00

Rendimento por cota:
R\$ 0,23

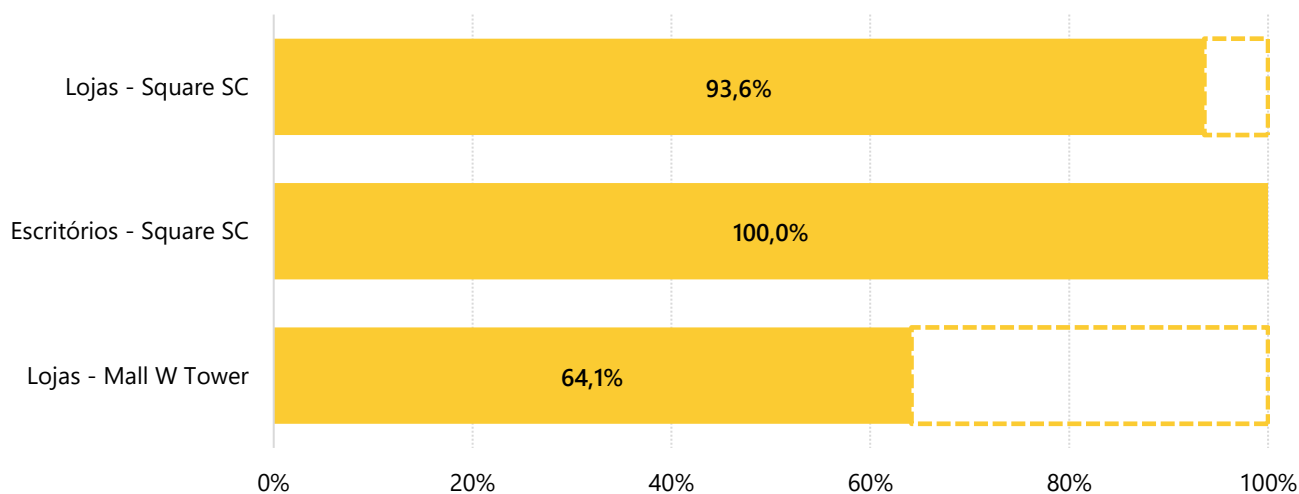
Área Bruta Locável:
22.179,64 m²

Aplicações financeiras:
R\$ 356.460,95

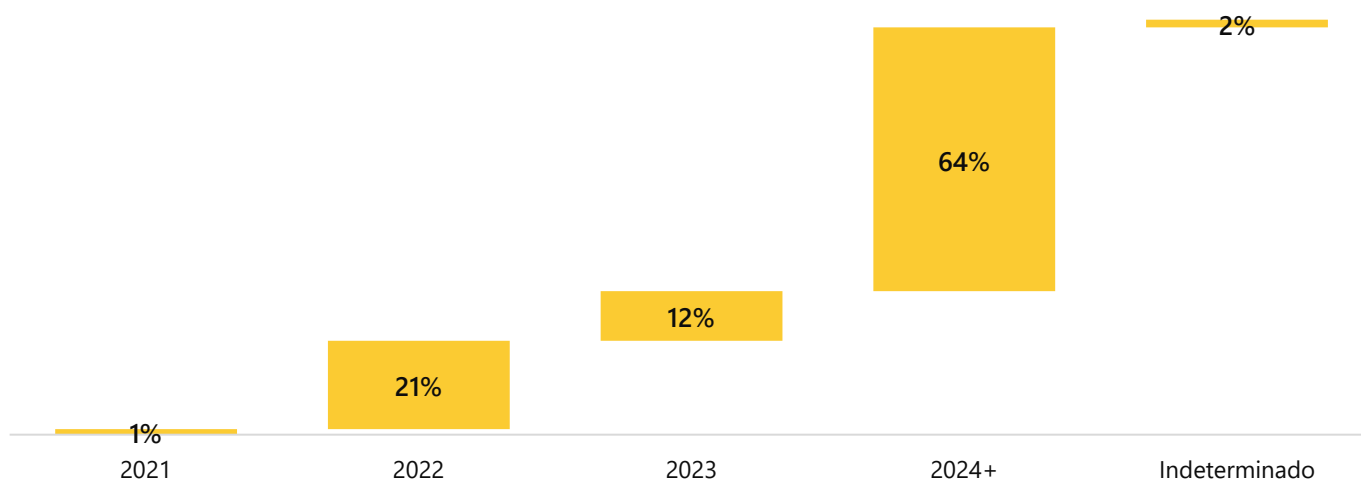
Taxa de administração:
3,6% da receita operacional bruta
(mín. R\$ 30.000,00 corrigidos pelo IPCA)

INDICADORES OPERACIONAIS

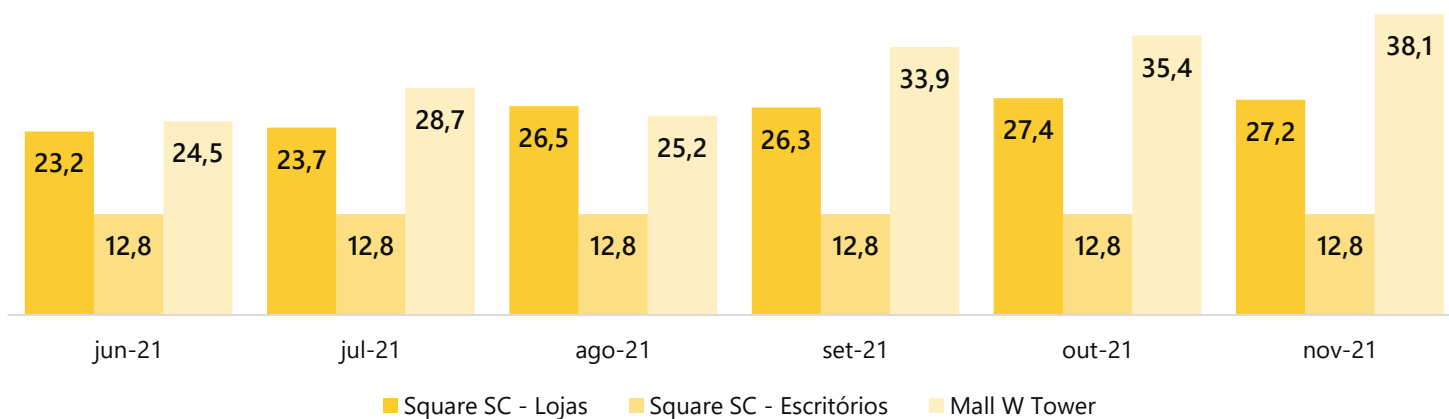
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



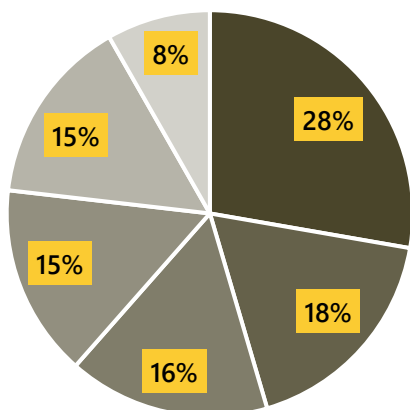
Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



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

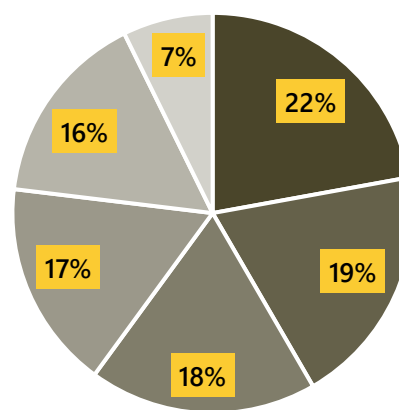


Distribuição de locatários dos shoppings por segmento (% da receita)



■ Móveis ■ Alimentação ■ Tecnologia
 ■ Educação/Cursos ■ Pet Shop ■ Outros

SC Square

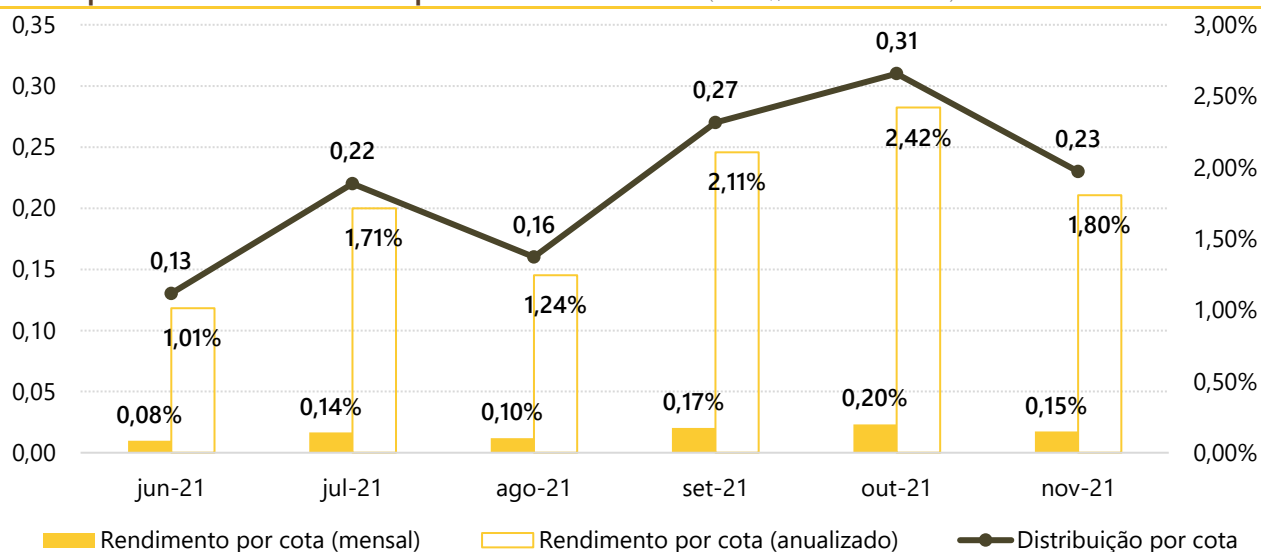


■ Conveniência ■ Saúde ■ Academia
 ■ Restaurante ■ Moda ■ Turismo

Mall W Tower

RENDIMENTO POR COTA

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



■ Rendimento por cota (mensal) ■ Rendimento por cota (anualizado) —●— Distribuição por cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21
Receita Operacional	477.268	466.398	500.311	557.737	597.940	589.476
Receitas de locação ¹	472.563	462.602	498.690	556.926	596.842	588.143
Square SC - Lojas	385.659	387.893	373.777	412.044	442.340	433.279
Square SC - Escritórios	29.146	29.146	29.146	29.146	29.146	29.146
Mall W Tower	45.815	26.729	59.803	69.893	70.904	75.414
Estacionamento – Square SC	11.943	21.834	35.963	45.843	54.452	50.303
Outras receitas	4.704	796	1.621	811	1.098	1.333
Receita de venda de imóveis	3.918	-	-	-	-	-
Receitas financeiras	710	796	1.621	811	1.098	1.333
Juros/Multas sobre aluguéis	76	-	-	-	-	-
Despesas	(187.955)	(101.667)	(234.017)	(109.353)	(87.881)	(209.144)
Despesas operacionais	(147.497)	(71.311)	(192.612)	(67.940)	(46.468)	(167.018)
Despesas condominiais e reembolsos	(42.825)	(30.717)	(52.814)	(28.218)	(23.180)	(129.364)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(11.797)	19.339	(81.702)	31.434	31.110	30.927
Juros pagos	(939)	-	-	-	-	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(3.105)	716	(1.572)	(4.074)	(3.364)	(3.252)
Contas gerais	(5.886)	(10.113)	(7.886)	(2.417)	(2.653)	(2.420)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	(10.359)	(9.022)	-	-	(9.022)	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(10.666)	(2.588)	(12.147)	(21.674)	(714)	(5.781)
Plantão de vendas	(19.226)	(5.397)	(2.218)	-	(173)	-
Auditoria	-	(1.829)	(4.079)	(2.250)	(2.250)	(2.250)
Taxa de administração de aluguéis	(24.650)	(22.232)	(26.330)	(27.981)	(29.670)	(29.103)
Manutenção	(7.370)	(8.918)	(3.365)	(3.150)	-	-
Outros serviços de terceiros	(10.675)	(550)	(500)	(9.609)	(6.553)	(25.774)
Despesas administrativas	(40.458)	(30.356)	(41.405)	(41.413)	(41.413)	(42.127)
Taxa de administração	(18.983)	(12.983)	(15.819)	(15.827)	(15.819)	(15.819)
Taxa de escrituração	(3.080)	(2.978)	(4.027)	(4.027)	(4.035)	(4.035)
Contabilidade	(5.740)	(5.740)	(5.740)	(5.740)	(5.740)	(6.454)
Taxa de consultoria imobiliária	(12.655)	(8.655)	(15.819)	(15.819)	(15.819)	(15.819)
Resultado Operacional	289.312	364.731	266.294	448.384	510.059	380.332
Resultado Distribuído por cota no mês	0,13	0,22	0,16	0,27	0,31	0,23

EFICÁCIA FINANCEIRA

	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Square SC		
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

