

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 referente às contas de receitas recebidas e despesas incorridas no mês de janeiro foi de R\$ 373.999,12, rendimento equivalente a R\$ 0,22 por cota. O resultado não foi distribuído aos cotistas pois não havia recursos para distribuição.

Em janeiro foi locada uma nova loja do SC401: a loja 17B, com 725,63 m² de ABL. Em compensação, o inquilino da loja 6, com 535,36 m², encontra-se em processo de desocupação. No mês de fevereiro encerram-se as carências da loja 18A e dos conjuntos corporativos locados para a Delivery Much.

Em janeiro também houve a locação da loja 2B do WTower, com 326 m² de ABL e com 10 meses de carência.

Em 17 de dezembro houve uma AGE na qual foram deliberadas e aprovadas por unanimidade as seguintes matérias: (i) a retificação da deliberação tomada na AGE de 13 de setembro referente a proposta de liquidação do saldo devedor do contrato do pós-obra, após negociação de um desconto com a credora, reduzindo o saldo devedor remanescente e consequentemente a quantidade de unidades comerciais usadas na quitação deste saldo por meio de dação; (ii) a integralização do saldo de cotas atualmente subscritas e não integralizadas.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de janeiro de 2022

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\$ 257.260.762,05

Valor patrimonial da cota:
R\$ 153,06

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

Rendimento por cota:
R\$ 0,23

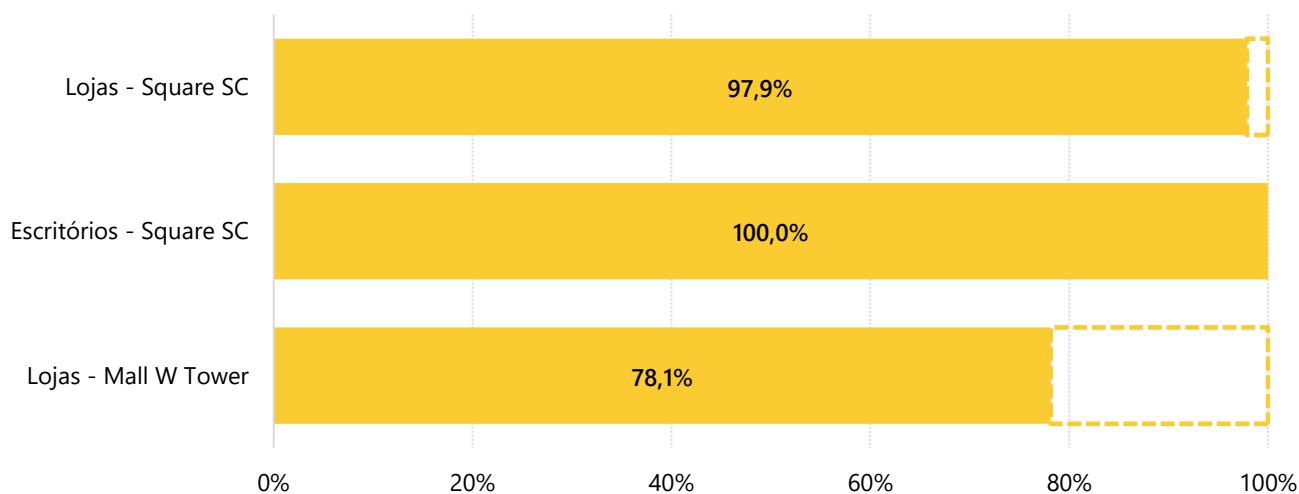
Área Bruta Locável:
22.179,64 m²

Aplicações financeiras:
R\$ 443.333,47

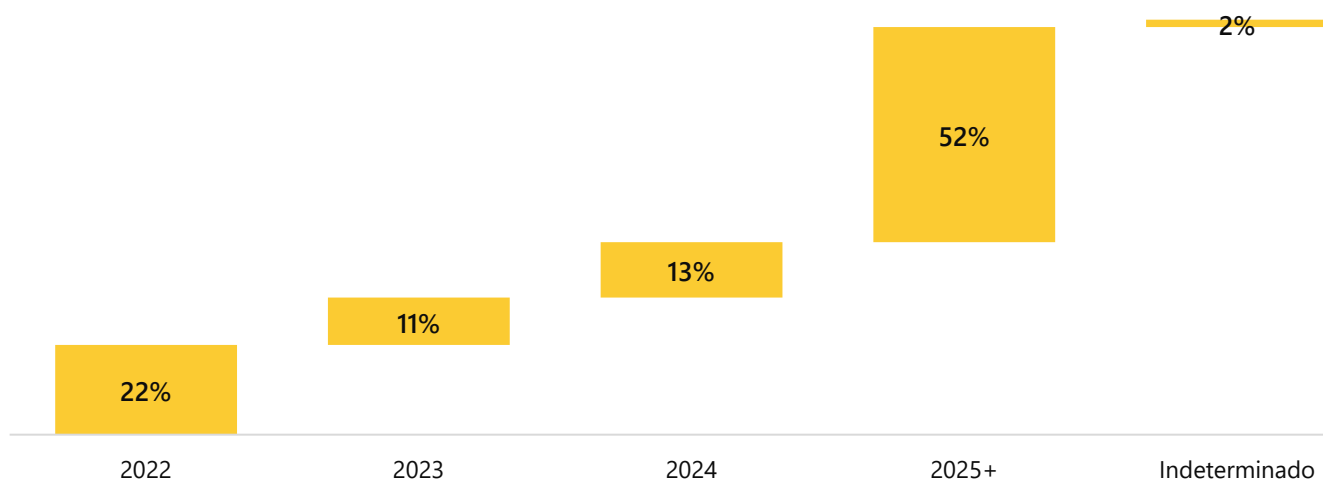
Taxa de administração:
3,6% da receita operacional bruta
(mín. R\$ 30.000,00 corrigidos pelo IPCA)

INDICADORES OPERACIONAIS

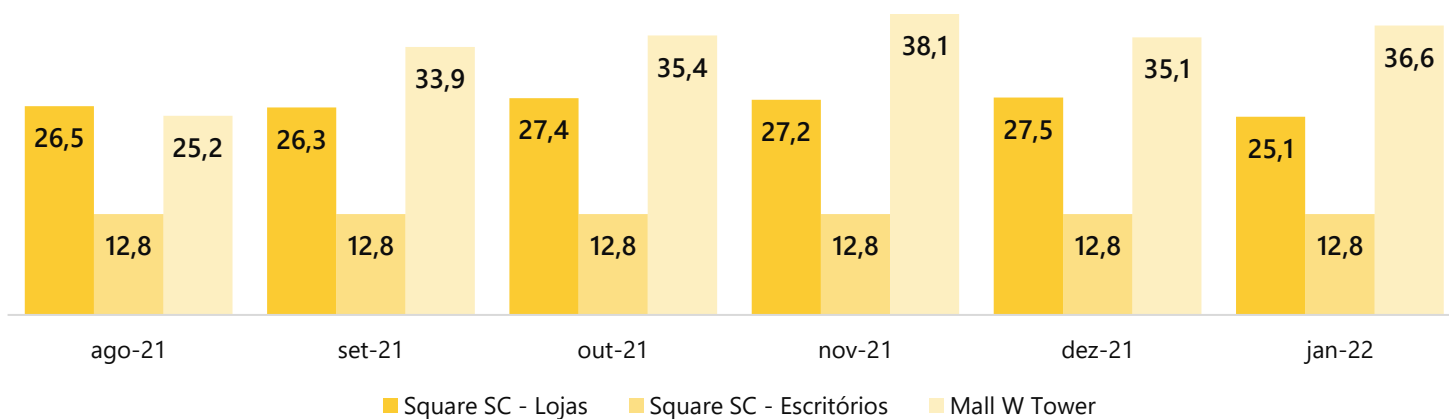
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



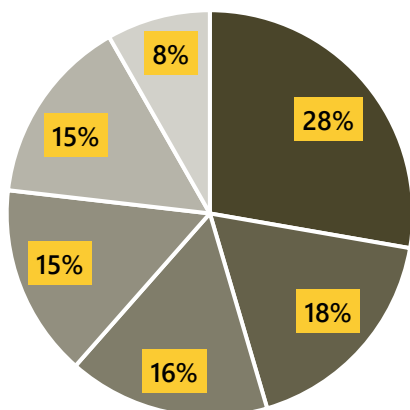
Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



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

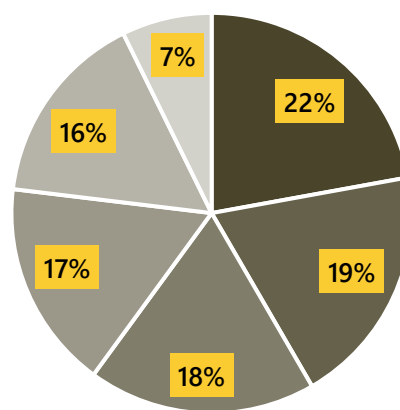


Distribuição de locatários dos shoppings por segmento (% da receita)



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

SC Square

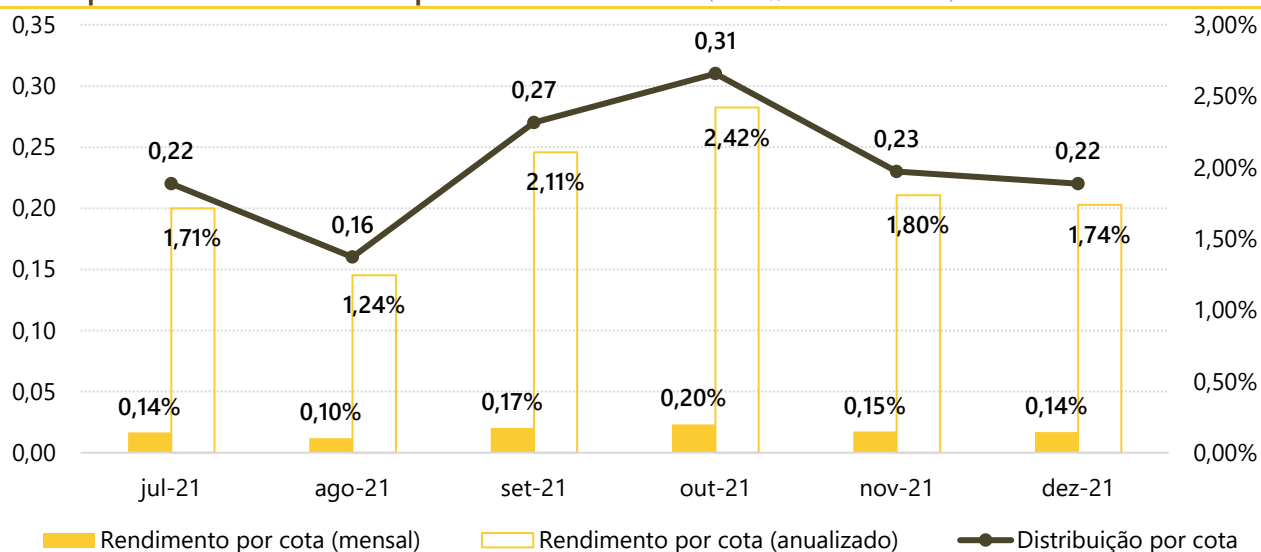


■ Conveniência ■ Saúde ■ Academia
 ■ Restaurante ■ Moda ■ Turismo

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

	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	dez-21
Receita Operacional	500.311	557.737	597.940	589.476	598.452	558.711
Receitas de locação ¹	498.690	556.926	596.842	588.143	597.664	558.430
Square SC - Lojas	373.777	412.044	442.340	433.279	420.165	400.743
Square SC - Escritórios	29.146	29.146	29.146	29.146	29.146	29.146
Mall W Tower	59.803	69.893	70.904	75.414	80.450	84.020
Estacionamento – Square SC	35.963	45.843	54.452	50.303	67.903	44.520
Outras receitas	1.621	811	1.098	1.333	788	281
Receita de venda de imóveis	-	-	-	-	-	-
Receitas financeiras	1.621	811	1.098	1.333	788	281
Juros/Multas sobre aluguéis	-	-	-	-	-	-
Despesas	(234.017)	(109.353)	(87.881)	(209.144)	(242.184)	(189.520)
Despesas operacionais	(192.612)	(67.940)	(46.468)	(167.018)	(200.057)	(140.940)
Despesas condominiais e reembolsos	(52.814)	(28.218)	(23.180)	(129.364)	(30.762)	(52.637)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(81.702)	31.434	31.110	30.927	41.624	820
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(1.572)	(4.074)	(3.364)	(3.252)	(10.729)	(5.509)
Contas gerais	(7.886)	(2.417)	(2.653)	(2.420)	(4.845)	(2.273)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	(9.022)	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(12.147)	(21.674)	(714)	(5.781)	(11.457)	(3.741)
Plantão de vendas	(2.218)	-	(173)	-	-	-
Auditoria	(4.079)	(2.250)	(2.250)	(2.250)	(2.250)	(2.250)
Taxa de administração de aluguéis	(26.330)	(27.981)	(29.670)	(29.103)	(29.437)	(27.972)
Manutenção e obras de melhoria	(3.365)	(3.150)	-	-	(151.452)	(29.164)
Outros serviços de terceiros	(500)	(9.609)	(6.553)	(25.774)	(750)	(17.714)
Despesas administrativas	(41.405)	(41.413)	(41.413)	(42.127)	(42.127)	(48.580)
Taxa de administração	(15.819)	(15.827)	(15.819)	(15.819)	(15.819)	(15.819)
Taxa de escrituração	(4.027)	(4.027)	(4.035)	(4.035)	(4.035)	(4.035)
Contabilidade	(5.740)	(5.740)	(5.740)	(6.454)	(6.454)	(12.907)
Taxa de consultoria imobiliária	(15.819)	(15.819)	(15.819)	(15.819)	(15.819)	(15.819)
Resultado Operacional	266.294	448.384	510.059	380.332	356.267	369.191
Resultado Distribuído por cota no mês	0,16	0,27	0,31	0,23	0,22	0,22

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
Número de lojas

3.224,97 m²
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

