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. Possui ainda 19 lojas do Mall W Tower e 100% do estacionamento rotativo do Mall.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

A receita total de locação do mês de abril teve um incremento de aproximadamente 22% em função da elevação da receita da operação do estacionamento do Square SC. A receita do Mall W Tower se manteve nos mesmos patamares dos meses anteriores. A oscilação verificada entre fevereiro e março ocorreu porque parte dos aluguéis devidos em fevereiro foram pagos no início de março.

O resultado operacional disponível foi de R$ 397.578, e o rendimento por cota de R$ 0,23.

As despesas do mês tiveram uma elevação de aproximadamente 17% em relação ao mês anterior em função de honorários de intermediação pagos pela locação das lojas 5B do SC401 e dos conjuntos 225 a 252 JA locados para Delivery Much, cujo comissionamento foi cobrado pelos prestadores de serviço após o encerramento da carência prevista nos contratos.

O resultado não foi distribuído aos cotistas pois o comitê de investimento deliberou reservar o resultado disponível do fundo para pagamento de obrigações financeiras.

Para efeito do cálculo das taxas de ocupação do presente relatório, foram incluídos o mezanino do SC Square, a loja 29 C e os conjuntos 423 e 424JA e 217B Lagoa, cujas áreas estão vagas.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 29 de abril 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$ 258.955.140,83

Valor patrimonial da cota:
R$ 152,33

Valor de mercado da cota:
R$ 165,00

Rendimento por cota:
R$ 0,23

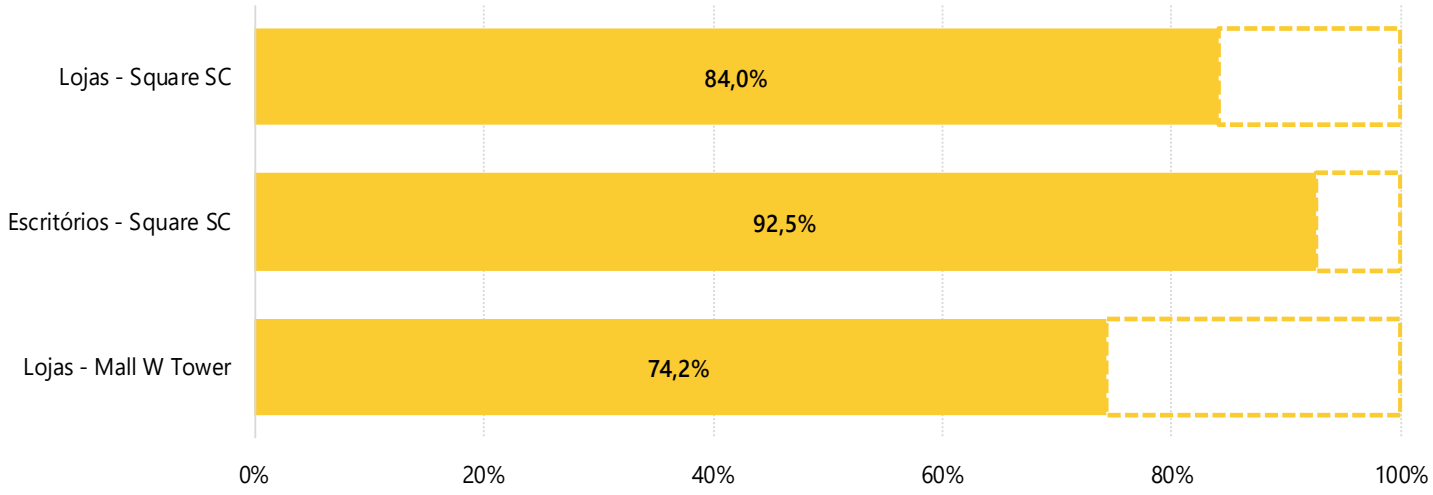
Área Bruta Locável:
22.179,64 m²

Aplicações financeiras:
R$ 36.411,86

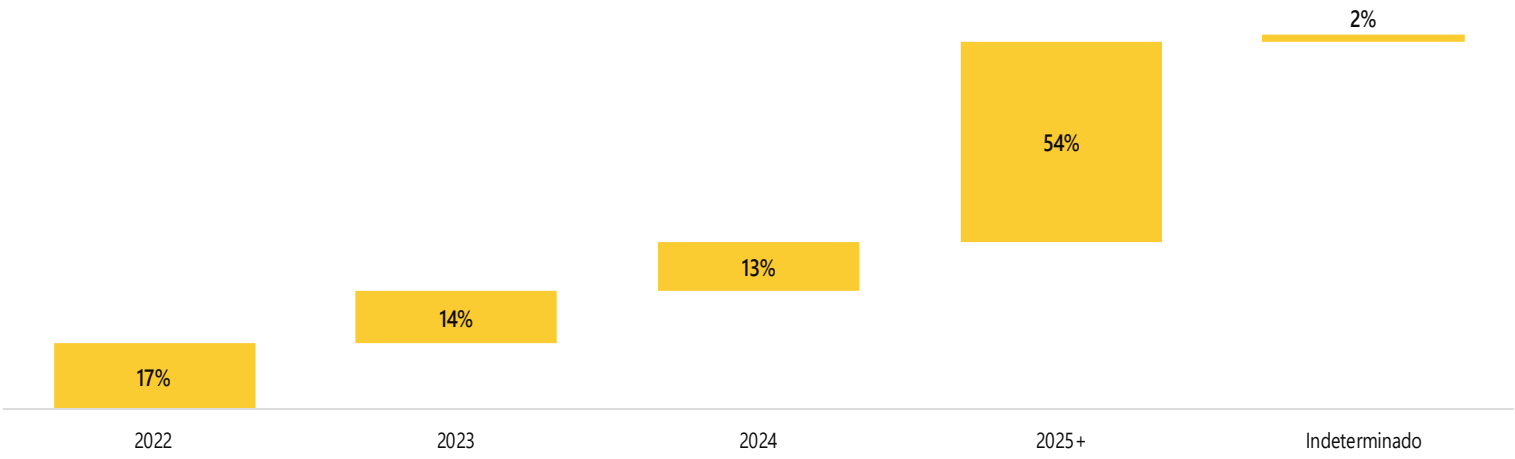
Taxa de administração:
3,6% da receita operacional bruta (mín. R$ 30.000,00 corrigidos pelo IPCA)

INDICADORES OPERACIONAIS

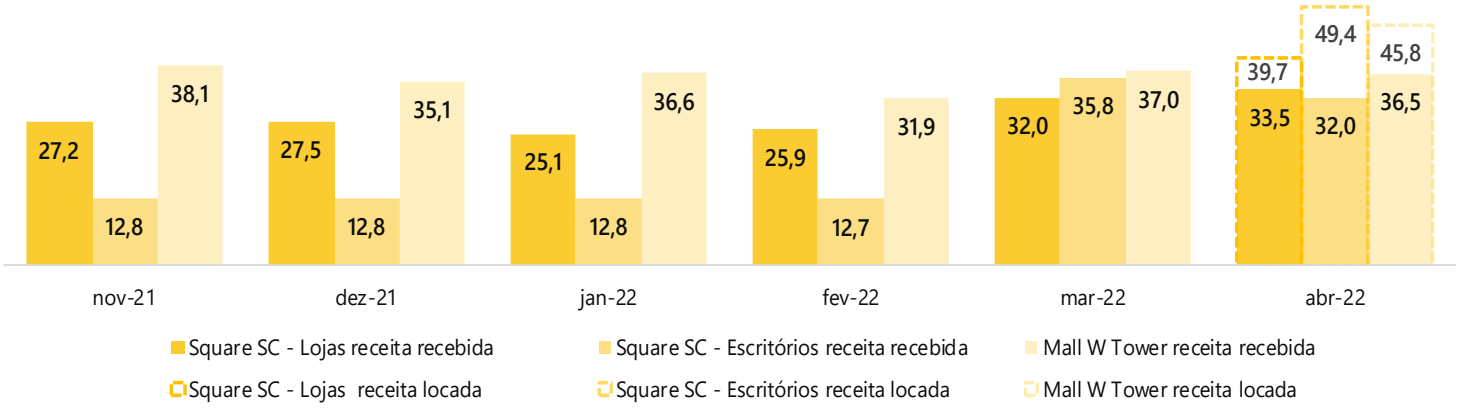
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



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

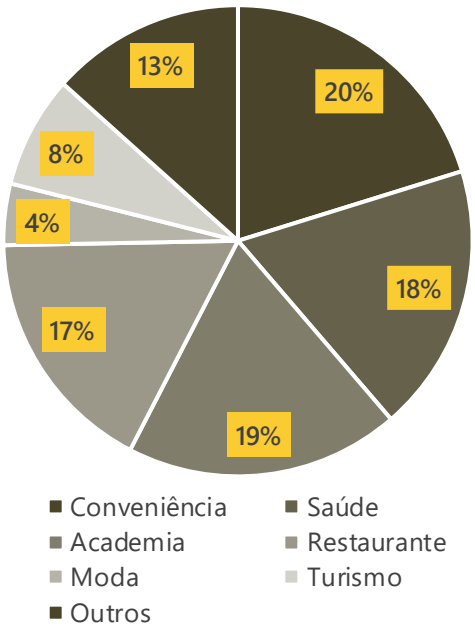


Receita de locação por metro quadrado de ABL locada (em R$/m², últimos 6 meses)

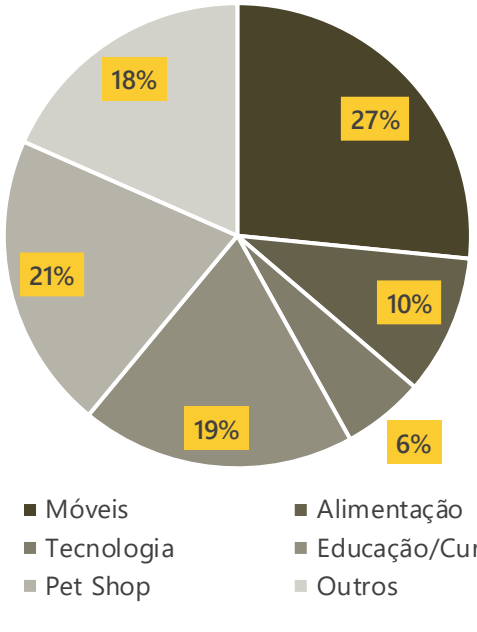


A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências. Aproximadamente 30% da ABL locada tem descontos negociados por tempo limitado e há locatário em período de carência.

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



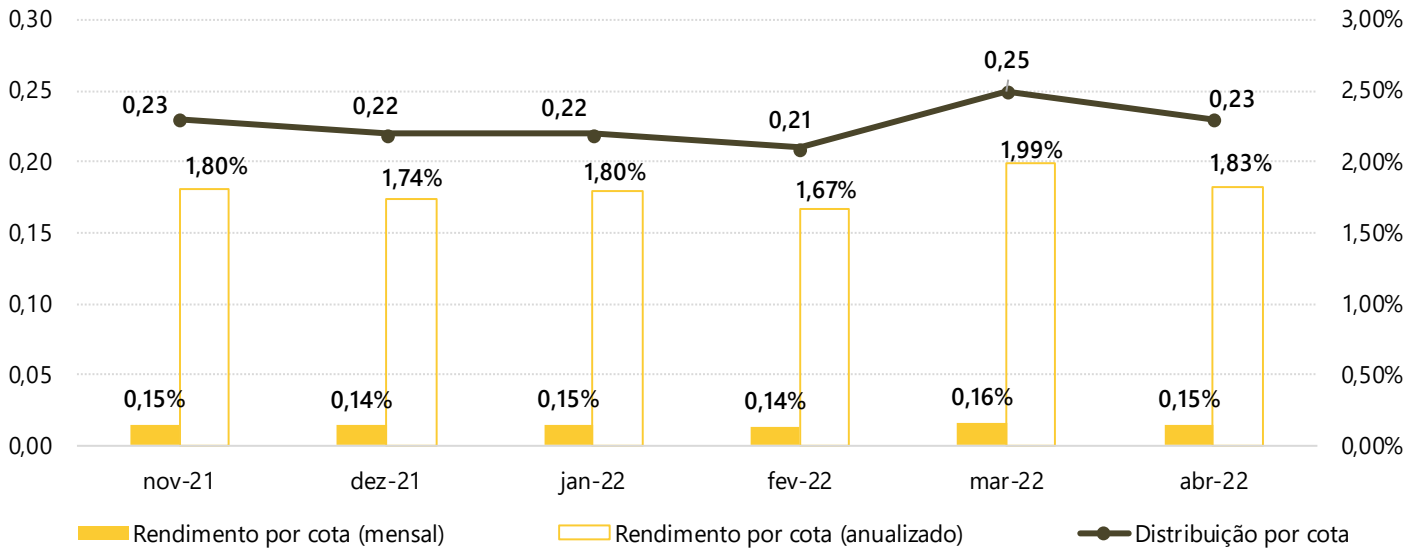
SC Square



Mall W Tower

RENDIMENTO POR COTA

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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22
Receita Operacional	**589.476**	**598.452**	**558.711**	**499.982**	**611.367**	**611.623**
Receitas de locação[1]	588.143	597.664	558.430	499.700	611.049	611.320
Square SC - Lojas	433.279	420.165	400.743	352.150	384.075	391.111
Square SC - Escritórios	29.146	29.146	29.146	29.146	64.397	67.508
Mall W Tower	75.414	80.450	84.020	76.310	103.190	80.155
Estacionamento – Square SC	50.303	67.903	44.520	42.093	59.387	72.547
Outras receitas	1.333	788	281	282	317	302
Receita de venda de imóveis	-	-	-	-	-	-
Receitas financeiras	1.333	788	281	282	317	302
Juros/Multas sobre aluguéis	-	-	-	-	-	-
Despesas	**(209.144)**	**(242.184)**	**(189.520)**	**(138.629)**	**(189.167)**	(214.045)
Despesas operacionais	(167.018)	(200.057)	(140.940)	(96.398)	(143.951)	(168.749)
Despesas condominiais e reembolsos	(129.364)	(30.762)	(52.637)	(30.264)	(30.180)	(35.635)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	30.927	41.624	820	2.403	(40.922)	(35.819)
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(3.252)	(10.729)	(5.509)	(5.281)	(4.090)	(5.607)
Contas gerais	(2.420)	(4.845)	(2.273)	(5.724)	(528)	(3.520)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	-	(2.884)	(2.884)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(5.781)	(11.457)	(3.741)	(3.110)	(606)	(6.577)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.250)	(2.250)	(2.250)	(2.250)	(2.250)	-
Taxa de administração de aluguéis (CFL)	(29.103)	(29.437)	(27.972)	(24.946)	(31.155)	(30.689)
Manutenção e obras de melhoria	-	(151.452)	(29.164)	(6.226)	(27.277)	(9.908)
Outros serviços de terceiros	(25.774)	(750)	(17.714)	(21.000)	(4.060)	(38.110)
Despesas administrativas	(42.127)	(42.127)	(48.580)	(42.231)	(45.217)	(45.296)
Taxa de administração (BR|Capital)	(15.819)	(15.819)	(15.819)	(19.958)	(21.451)	(17.312)
Taxa de escrituração	(4.035)	(4.035)	(4.035)	-	-	(4.219)
Contabilidade	(6.454)	(6.454)	(12.907)	(6.453)	(6.453)	(6.453)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(15.819)	(15.819)	(15.819)	(15.819)	(17.312)	(17.312)
Resultado Operacional	**380.332**	**356.267**	**369.191**	**361.353**	422.199	397.578
Resultado Distribuído por cota no mês	**0,23**	**0,22**	**0,22**	**0,21**	0,25	0,23

EFICÁCIA FINANCEIRA

Square SC	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Lojas	65,06%	81,40%
Escritório	48,81%	93,64%
Estacionamento rotativo	60,46%	60,46%
Mall W Tower		
Lojas	54,96%	76,00%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total	**60,81%**	**79,80%**

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.

[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 [PHRF1]
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