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 2.770 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

No mês de julho houve um incremento na receita das lojas do Square SC, decorrente do encerramento do período de desconto renegociado da loja 18A, do reajuste do contrato da loja 2, do reajuste da loja 28C e 28C terreno e do encerramento do período de desconto renegociado da loja 29A. Quanto aos conjuntos comerciais, houve uma redução da receita, devido à aplicação de desconto retroativo dos conjuntos 225 a 252JA. Balanceando a receita das lojas, conjuntos, estacionamento e receita do W Tower, a receita total de locação de julho teve um incremento de aproximadamente 1,48%.

O resultado operacional disponível foi de R$ 470.734, e o rendimento por cota de R$ 0,28. Tal redução foi reflexo de despesas judiciais específicas, que impactaram nas despesas operacionais. Simulando a retirada destas despesas judiciais, a distribuição teria se mantido no mesmo patamar do mês anterior.

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

Há dois contratos que venceram no final do primeiro semestre de 2022, cujos locatários permanecem nos imóveis, pois manifestaram interesse na renovação e as tratativas estão em andamento. O contrato da loja 5A, com vencimento previsto para julho/2022, foi renovado por mais 48 meses, passando a vigorar até julho/2026.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de julho 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$ 195.700.769,40

Valor patrimonial da cota:
R$ 115,12

Valor de mercado da cota:
R$ 162,56

Rendimento por cota:
R$ 0,28

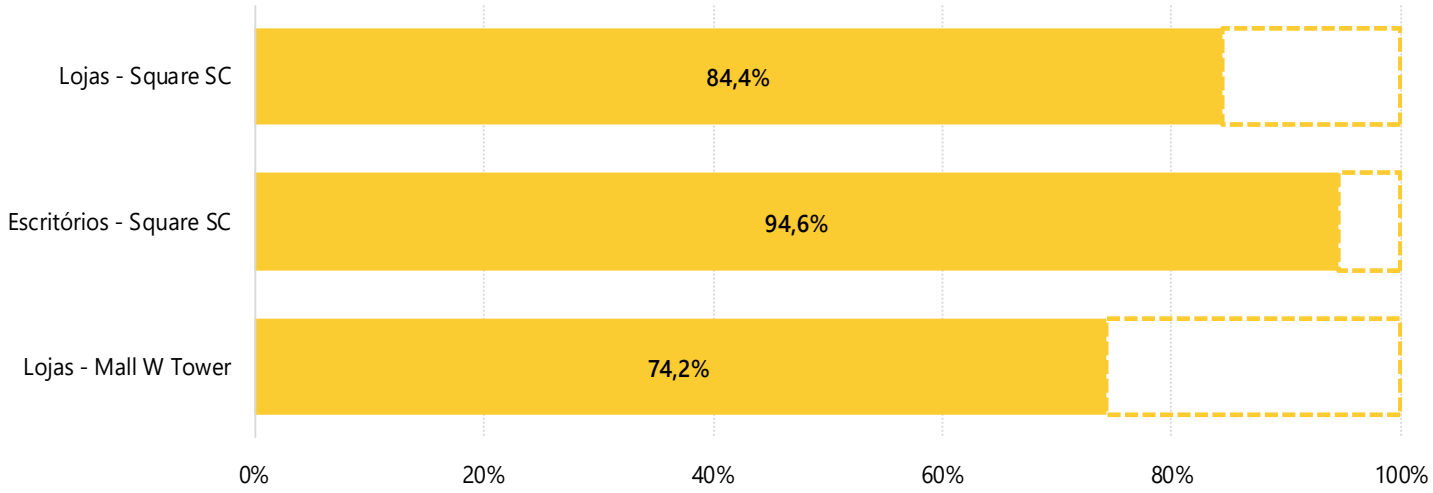
Área Bruta Locável:
22.462,77m²

Aplicações financeiras:
R$ 37.270,92

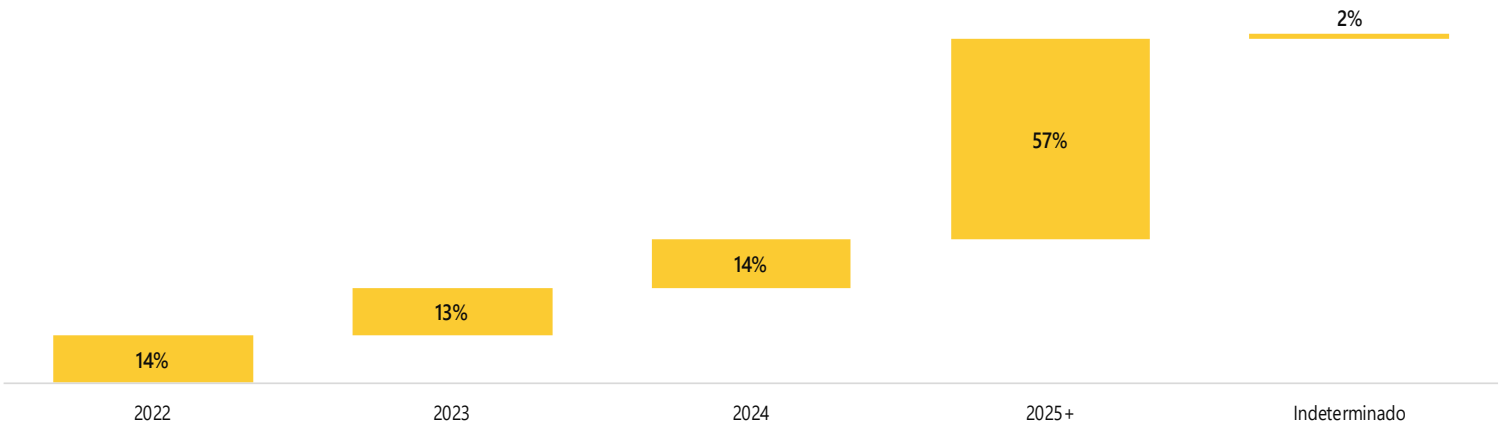
Taxa de administração:
3,6% da receita operacional bruta (mín. R$ 30.000,00 corrigidos pelo IPCA)

INDICADORES OPERACIONAIS

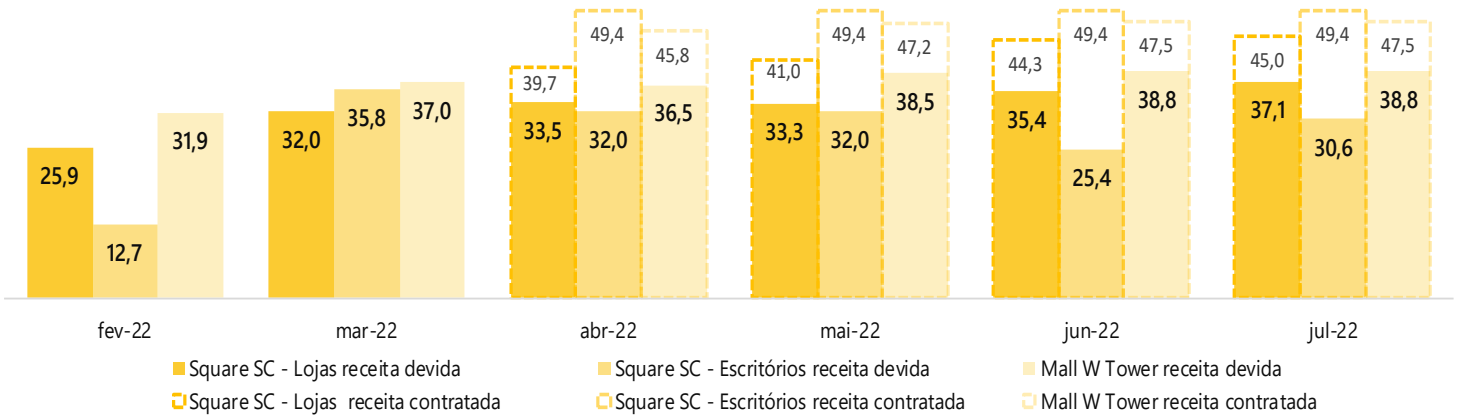
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



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

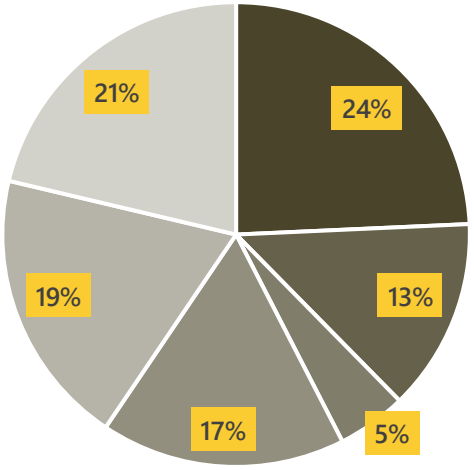


Receita de locação por metro quadrado de ABL locada (em R$/m², últimos 6 meses)



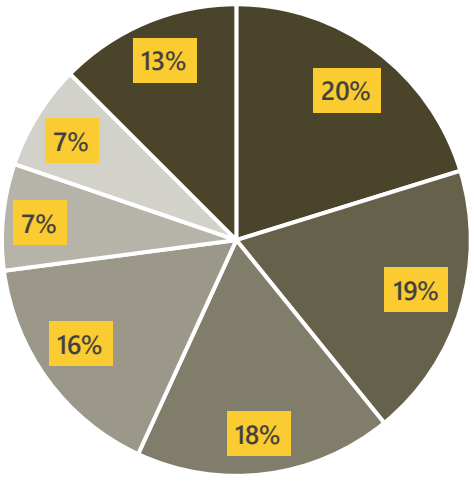
A receita devida por metro quadrado de ABL apresentada no gráfico considera a receita competência do mês e a ABL locada, incluindo carências. Aproximadamente 42,7% da ABL locada tem descontos negociados por tempo limitado e há locatário em período de carência. A variação referente aos escritórios do Square SC no mês de junho foi pontual e ocorreu em função de compensação de desconto retroativo aplicado a menor nos meses anteriores para os conjuntos 225 a 252JA. A partir de julho passou a vigorar o desconto correto para os referidos conjuntos, o que justifica a variação referente aos escritórios do Square SC em julho, comparativamente à maio,

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



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

SC Square

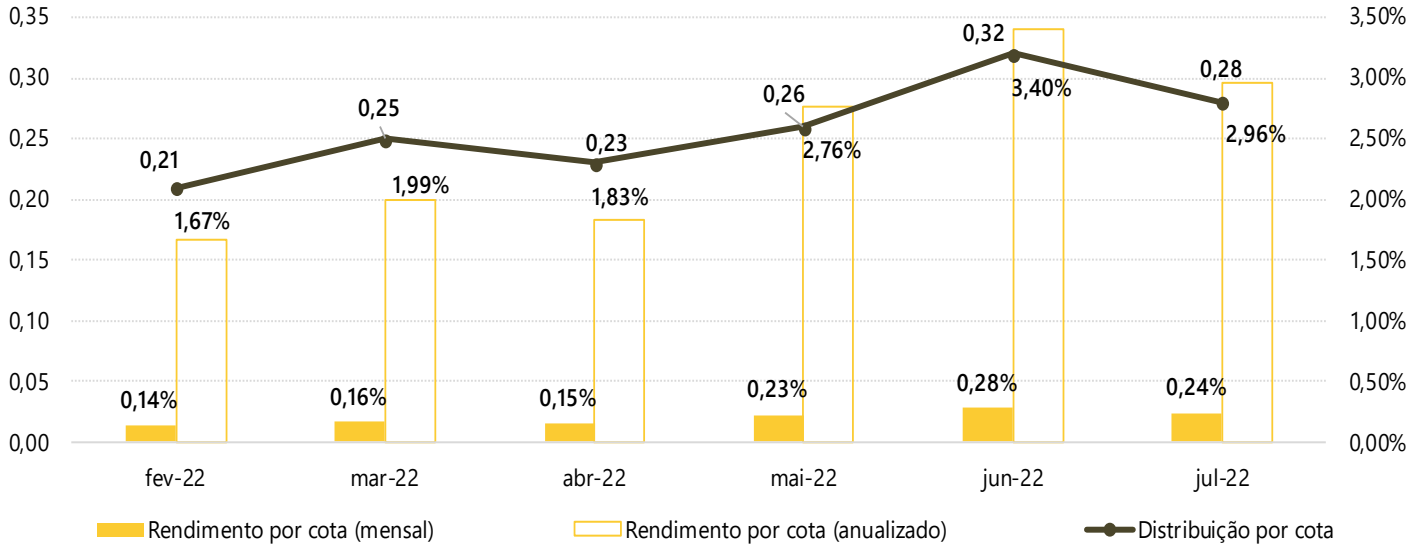


■ Conveniência ■ Saúde
■ Academia ■ Restaurante
■ Moda ■ Turismo
■ Outros

Mall W Tower

RENDIMENTO POR COTA

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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22
Receita Operacional	**499.982**	**611.367**	**611.623**	**646.990**	**713.654**	**724.523**
Receitas de locação[1]	499.700	611.049	611.320	646.691	713.551	724.143
Square SC - Lojas	352.150	384.075	391.111	412.728	463.446	505.991
Square SC - Escritórios	29.146	64.397	67.508	83.708	83.708	66.597
Mall W Tower	76.310	103.190	80.155	91.908	96.673	97.413
Estacionamento – Square SC	42.093	59.387	72.547	58.347	69.724	54.142
Outras receitas	282	317	302	299	103	380
Receita de venda de imóveis	-	-	-	-	-	-
Receitas financeiras	282	317	302	299	103	380
Juros/Multas sobre aluguéis	-	-	-	-	-	-
Despesas	**(138.629)**	**(189.167)**	**(214.045)**	**(217.664)**	**(160.508)**	**(253.789)**
Despesas operacionais	(96.398)	(143.951)	(168.749)	(172.562)	(115.405)	(206.642)
Despesas condominiais e reembolsos	(30.264)	(30.180)	(35.635)	(28.091)	(38.262)	(38.589)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	2.403	(40.922)	(35.819)	(29.059)	(18.014)	(24.658)
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(5.281)	(4.090)	(5.607)	(2.137)	2.141	3.375
Contas gerais	(5.724)	(528)	(3.520)	(931)	(1.314)	(152)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	(2.884)	(2.884)	(33.542)	(2.884)	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(3.110)	(606)	(6.577)	(3.770)	(5.116)	(90.146)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.250)	(2.250)	-	-	(2.200)	(2.200)
Taxa de administração de aluguéis (CFL)	(24.946)	(31.155)	(30.689)	(32.536)	(35.810)	(36.120)
Manutenção e obras de melhoria	(6.226)	(27.277)	(9.908)	(40.471)	(270)	(1.145)
Outros serviços de terceiros	(21.000)	(4.060)	(38.110)	(2.026)	(13.676)	(17.007)
Despesas administrativas	(42.231)	(45.217)	(45.296)	(45.103)	(45.103)	(47.147)
Taxa de administração (BR|Capital)	(19.958)	(21.451)	(17.312)	(17.312)	(17.312)	(17.312)
Taxa de escrituração	-	-	(4.219)	(4.026)	(4.026)	(6.050)
Contabilidade	(6.453)	(6.453)	(6.453)	(6.453)	(6.453)	(6.453)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(15.819)	(17.312)	(17.312)	(17.312)	(17.312)	(17.332)
Resultado Operacional	**361.353**	**422.199**	**397.578**	**429.325**	**553.146**	**470.734**
Resultado Distribuído por cota no mês	**0,21**	**0,25**	**0,23**	**0,26**	**0,32**	**0,28**

EFICÁCIA FINANCEIRA

Square SC	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Lojas	77,52%	88,86%
Escritório	49,15%	95,57%
Estacionamento rotativo	45,12%	68,22%
Mall W Tower		
Lojas	65,52%	76,46%
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
Número de lojas	29
Área bruta locável de escritórios corporativos	2.769,80 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