

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 fevereiro se manteve nos mesmos patamares do mês de janeiro.

O resultado operacional disponível foi de R\$ 361.353,49, rendimento equivalente a R\$ 0,21 por cota. O resultado não foi distribuído aos cotistas pois o comitê de investimento deliberou reservar o resultado disponível do fundo para pagamento de obrigações financeiras. Tal decisão será referendada em assembleia.

O fundo encontra-se com apenas uma loja vaga no WTower, cuja área é representativa no seu portfólio. O Square SC está com os escritórios 100% locados, e dispõe de apenas uma loja vaga.

No mês de fevereiro vence a carência do locatário Delivery Much, sendo que a partir de março haverá um incremento da receita decorrente dessa locação.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 25 de fevereiro 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\$ 257.842.245,51

Valor patrimonial da cota:
R\$ 151,67

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

Rendimento por cota:
R\$ 0,21

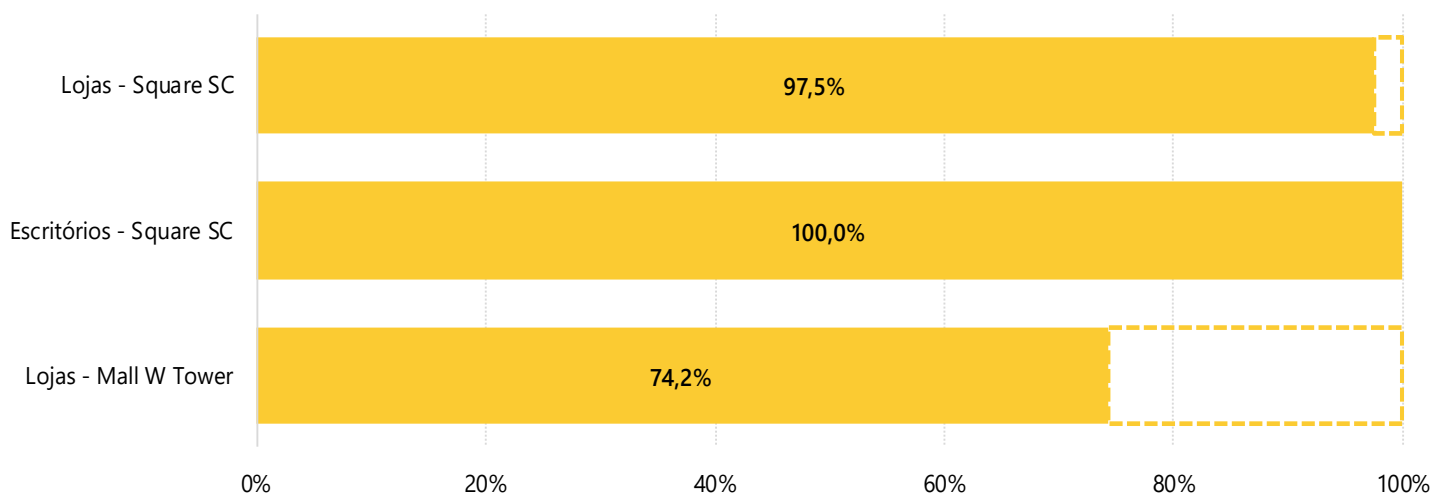
Área Bruta Locável:
22.179,64 m²

Aplicações financeiras:
R\$ 35.791,94

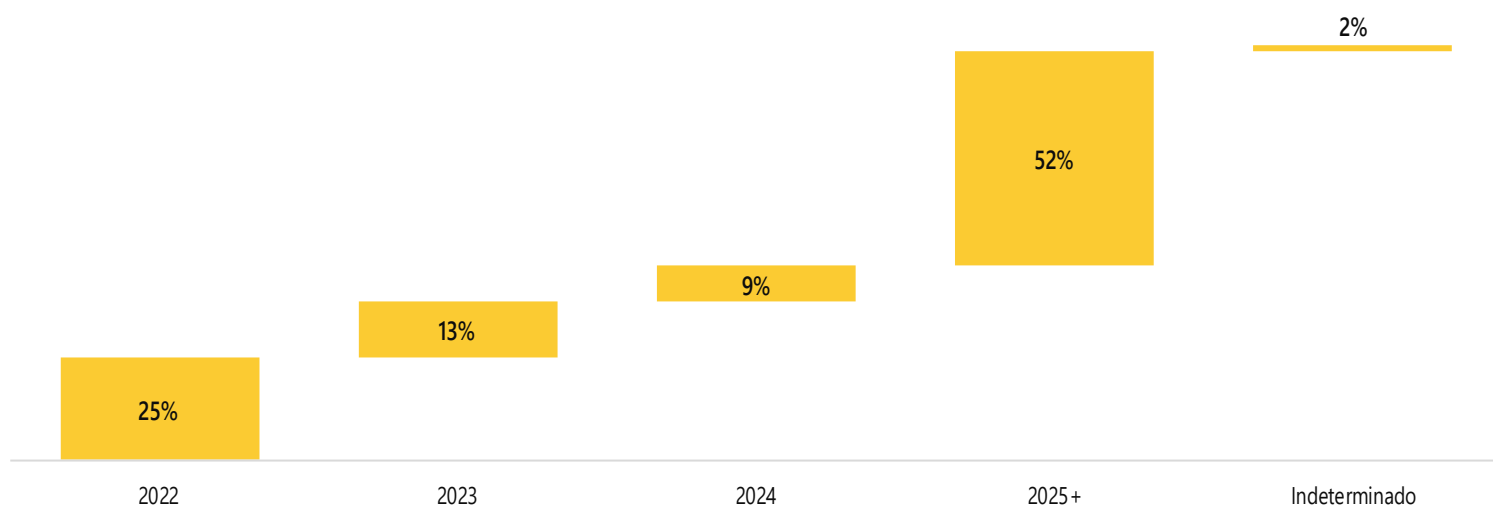
Taxa de administração:
3,6% da receita operacional bruta
(mín. R\$ 30.000,00 corrigidos pelo IPCA)

INDICADORES OPERACIONAIS

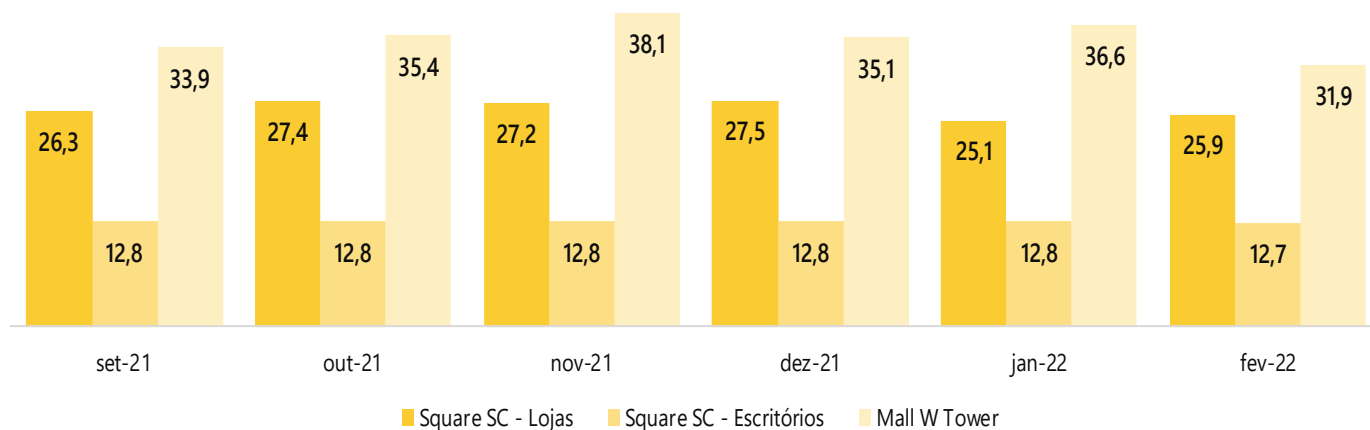
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



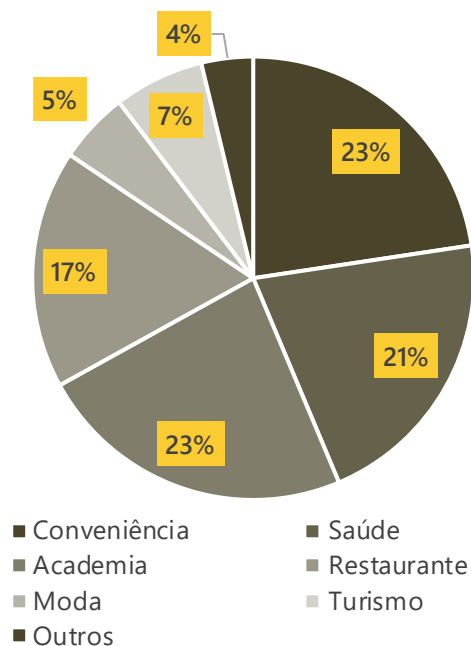
Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



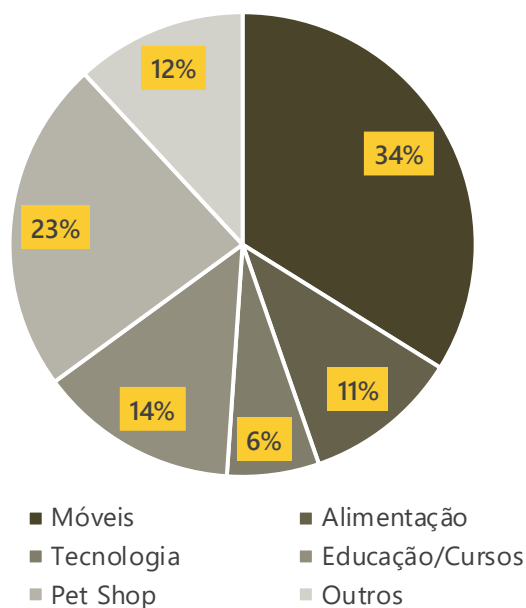
Receita de locação por metro quadrado de ABL locada (em R\$/m², últimos 6 meses)



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



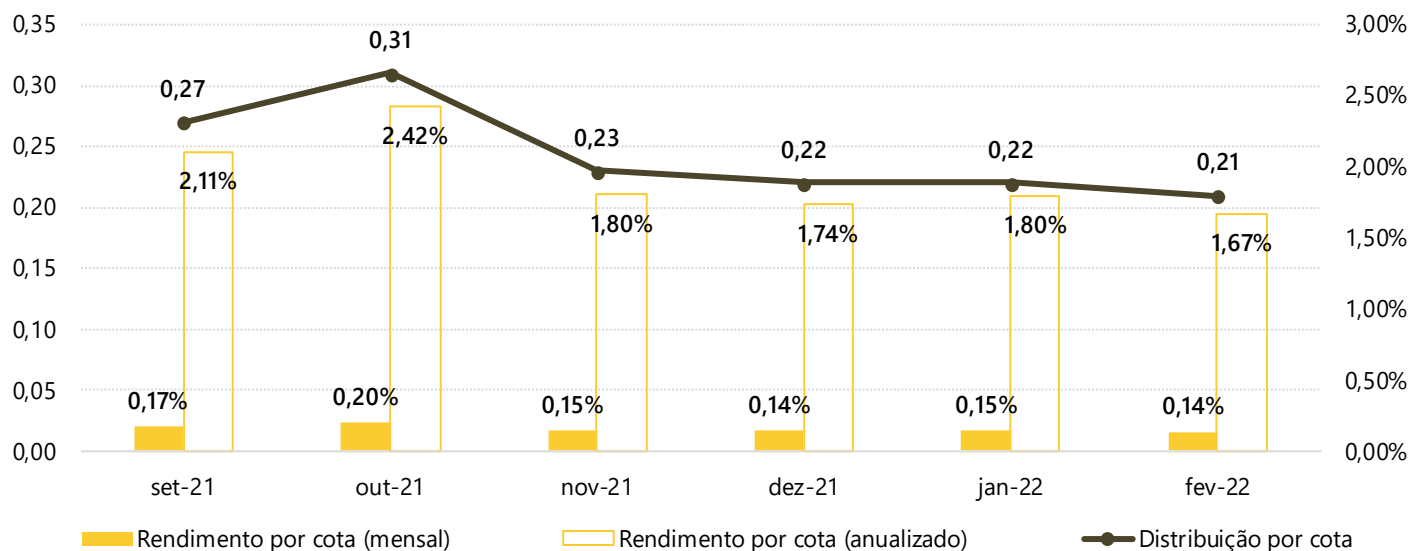
SC Square



Mall W Tower

RENDIMENTO POR COTA

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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22
Receita Operacional	557.737	597.940	589.476	598.452	558.711	499.982
Receitas de locação ¹	556.926	596.842	588.143	597.664	558.430	499.700
Square SC - Lojas	412.044	442.340	433.279	420.165	400.743	352.150
Square SC - Escritórios	29.146	29.146	29.146	29.146	29.146	29.146
Mall W Tower	69.893	70.904	75.414	80.450	84.020	76.310
Estacionamento – Square SC	45.843	54.452	50.303	67.903	44.520	42.093
Outras receitas	811	1.098	1.333	788	281	282
Receita de venda de imóveis	-	-	-	-	-	-
Receitas financeiras	811	1.098	1.333	788	281	282
Juros/Multas sobre aluguéis	-	-	-	-	-	-
Despesas	(109.353)	(87.881)	(209.144)	(242.184)	(189.520)	(138.629)
Despesas operacionais	(67.940)	(46.468)	(167.018)	(200.057)	(140.940)	(96.398)
Despesas condominiais e reembolsos	(28.218)	(23.180)	(129.364)	(30.762)	(52.637)	(30.264)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	31.434	31.110	30.927	41.624	820	2.403
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(4.074)	(3.364)	(3.252)	(10.729)	(5.509)	(5.281)
Contas gerais	(2.417)	(2.653)	(2.420)	(4.845)	(2.273)	(5.724)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	(9.022)	-	-	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(21.674)	(714)	(5.781)	(11.457)	(3.741)	(3.110)
Plantão de vendas	-	(173)	-	-	-	-
Auditoria	(2.250)	(2.250)	(2.250)	(2.250)	(2.250)	(2.250)
Taxa de administração de aluguéis	(27.981)	(29.670)	(29.103)	(29.437)	(27.972)	(24.946)
Manutenção e obras de melhoria	(3.150)	-	-	(151.452)	(29.164)	(6.226)
Outros serviços de terceiros	(9.609)	(6.553)	(25.774)	(750)	(17.714)	(21.000)
Despesas administrativas	(41.413)	(41.413)	(42.127)	(42.127)	(48.580)	(42.231)
Taxa de administração	(15.827)	(15.819)	(15.819)	(15.819)	(15.819)	(19.958)
Taxa de escrituração	(4.027)	(4.035)	(4.035)	(4.035)	(4.035)	-
Contabilidade	(5.740)	(5.740)	(6.454)	(6.454)	(12.907)	(6.453)
Taxa de consultoria imobiliária	(15.819)	(15.819)	(15.819)	(15.819)	(15.819)	(15.819)
Resultado Operacional	448.384	510.059	380.332	356.267	369.191	361.353
Resultado Distribuído por cota no mês	0,27	0,31	0,23	0,22	0,22	0,21

EFICÁCIA FINANCEIRA

Square SC	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Lojas	73,21%	87,51%
Escritório	63,51%	100%
Estacionamento rotativo	49,49%	49,49%
Mall W Tower		
Lojas	60,49%	75,52%
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 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

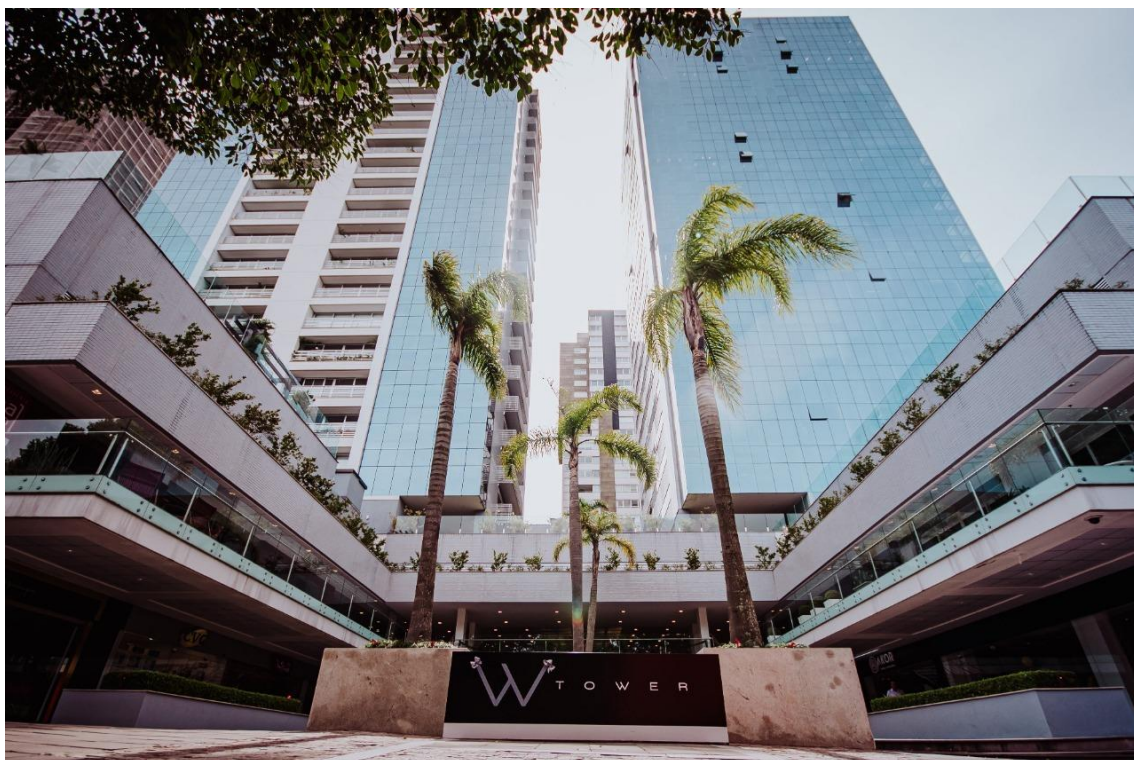
16.468 m²

Número de lojas

29

Área bruta locável de escritórios corporativos

2.299,68 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

Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária

Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos