

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

No mês de março o fundo apresentou um crescimento de 22,3% na receita de locação, sendo que tanto os imóveis do Square SC como do Mall W Tower apresentaram elevação em suas receitas.

O resultado operacional disponível foi de R\$ 422.199, e o rendimento por cota de R\$ 0,25.

As despesas do mês ainda foram impactadas pelos valores empregados nas obras para adequação da loja 17B, conforme acordado como inquilino. No entanto, em março as obras estavam em fase conclusiva, havendo assim perspectiva de redução das despesas para os próximos meses.

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

Neste mês ocorreu o distrato da loja nº 06 do Square SC, cujo encerramento se deu no dia 02 de março. Ainda assim o Square SC permanece com mais de 90% de ocupação das lojas e 100% de ocupação dos escritórios. As áreas vagas do W Tower representam menos de 25% do seu portfólio.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de março 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\$ 258.447.901,09

Valor patrimonial da cota:
R\$ 152,03

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

Rendimento por cota:
R\$ 0,25

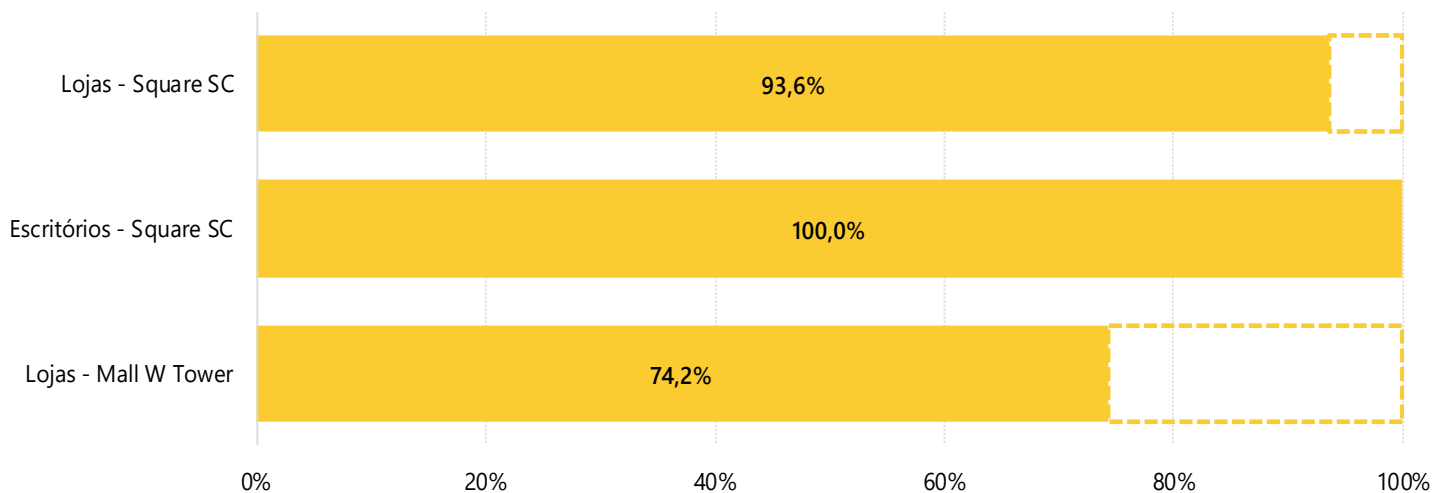
Área Bruta Locável:
22.179,64 m²

Aplicações financeiras:
R\$ 36.109,40

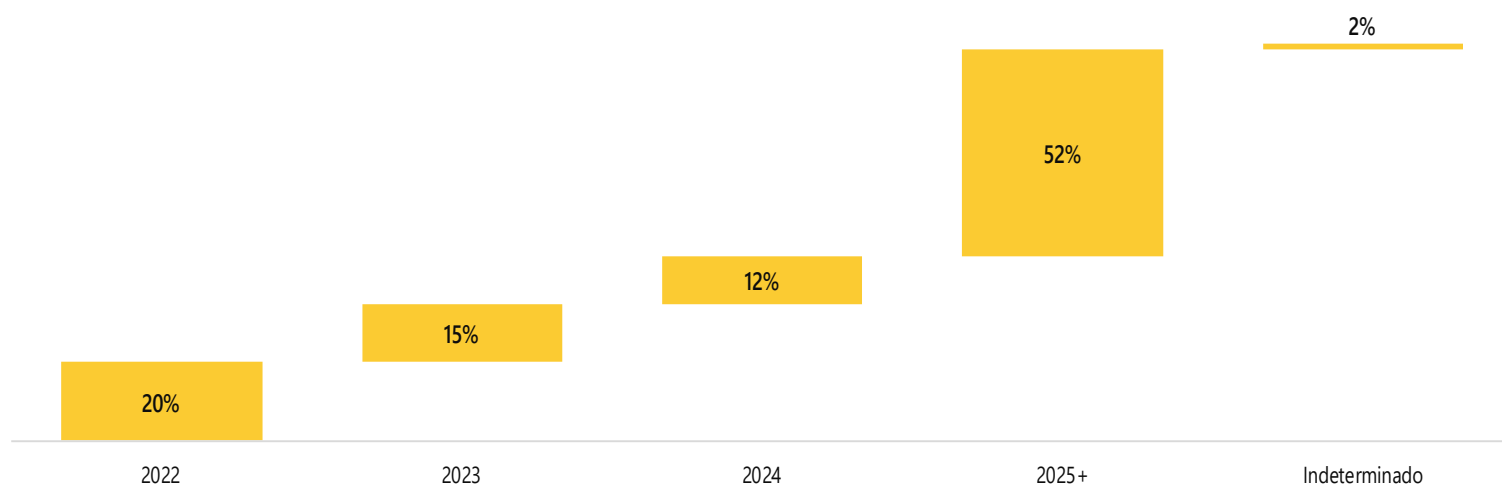
Taxa de administração:
3,6% da receita operacional bruta
(mín. R\$ 30.000,00 corrigidos pelo IPCA)

INDICADORES OPERACIONAIS

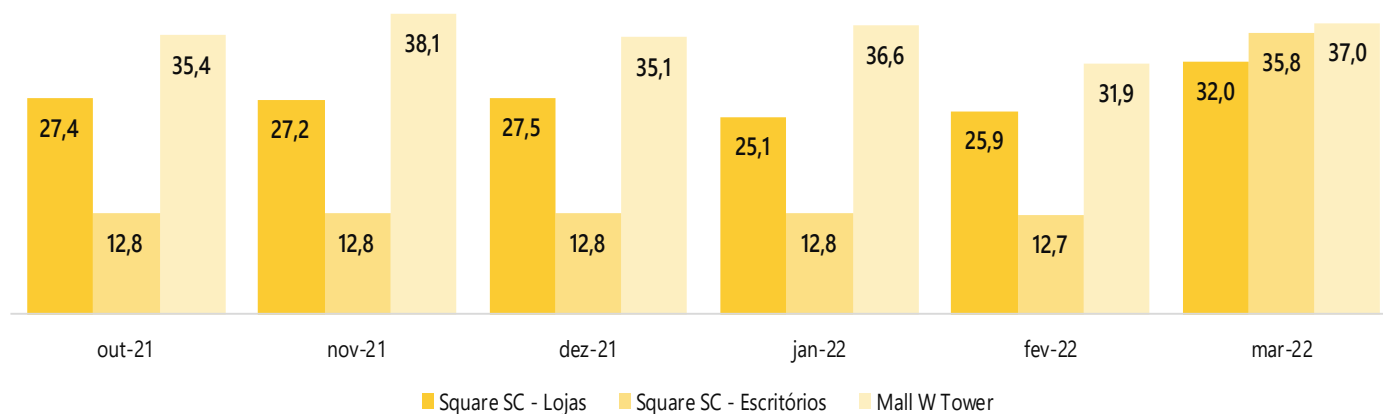
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



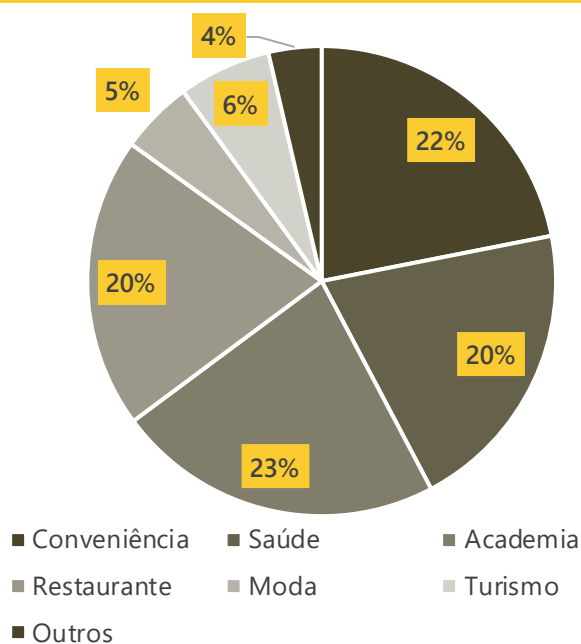
Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



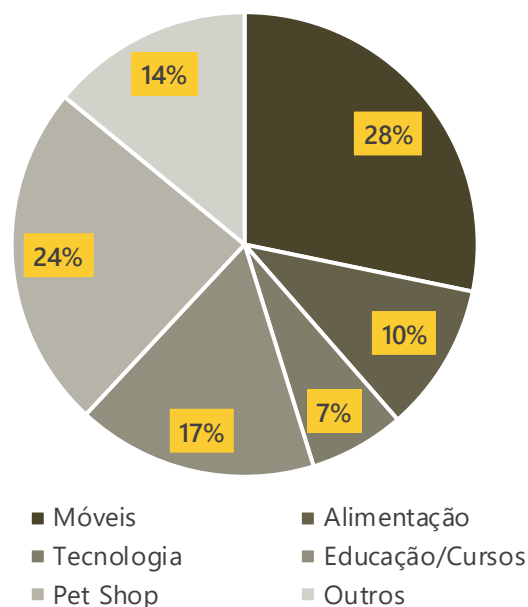
Receita de locação por metro quadrado de ABL locada (em R\$/m², últimos 6 meses)



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



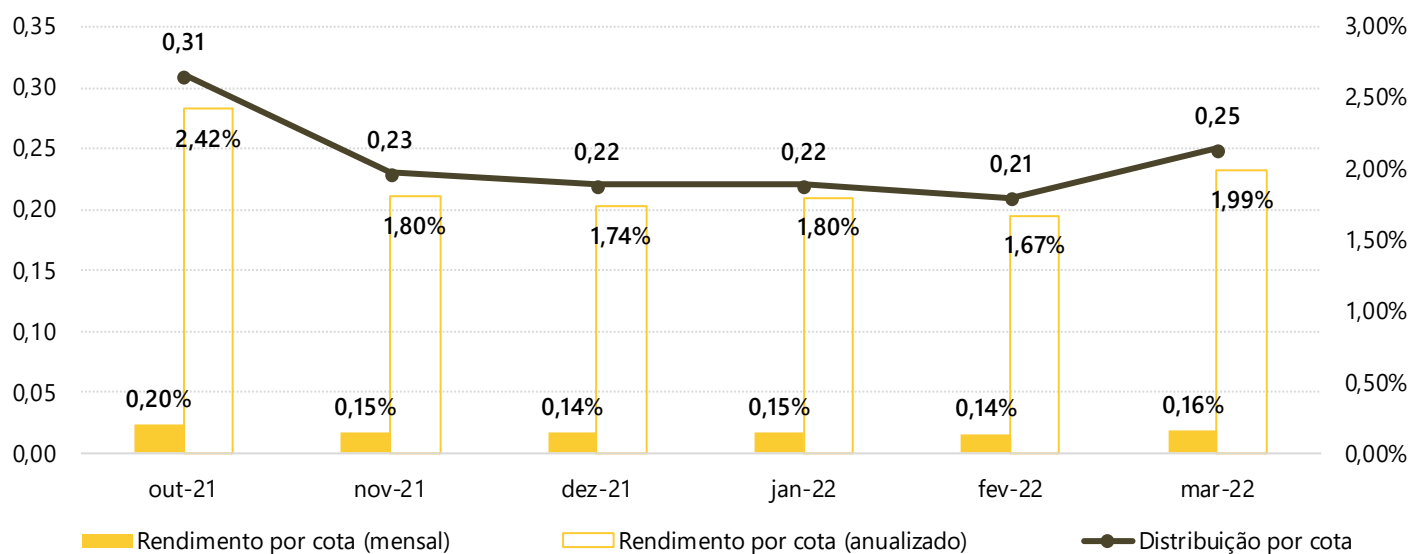
SC Square



Mall W Tower

RENDIMENTO POR COTA

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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22
Receita Operacional	597.940	589.476	598.452	558.711	499.982	611.367
Receitas de locação ¹	596.842	588.143	597.664	558.430	499.700	611.049
Square SC - Lojas	442.340	433.279	420.165	400.743	352.150	384.075
Square SC - Escritórios	29.146	29.146	29.146	29.146	29.146	64.397
Mall W Tower	70.904	75.414	80.450	84.020	76.310	103.190
Estacionamento – Square SC	54.452	50.303	67.903	44.520	42.093	59.387
Outras receitas	1.098	1.333	788	281	282	317
Receita de venda de imóveis	-	-	-	-	-	-
Receitas financeiras	1.098	1.333	788	281	282	317
Juros/Multas sobre aluguéis	-	-	-	-	-	-
Despesas	(87.881)	(209.144)	(242.184)	(189.520)	(138.629)	(189.167)
Despesas operacionais	(46.468)	(167.018)	(200.057)	(140.940)	(96.398)	(143.951)
Despesas condominiais e reembolsos	(23.180)	(129.364)	(30.762)	(52.637)	(30.264)	(30.180)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	31.110	30.927	41.624	820	2.403	(40.922)
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(3.364)	(3.252)	(10.729)	(5.509)	(5.281)	(4.090)
Contas gerais	(2.653)	(2.420)	(4.845)	(2.273)	(5.724)	(528)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	(9.022)	-	-	-	-	(2.884)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(714)	(5.781)	(11.457)	(3.741)	(3.110)	(606)
Plantão de vendas	(173)	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.250)	(2.250)	(2.250)	(2.250)	(2.250)	(2.250)
Taxa de administração de aluguéis	(29.670)	(29.103)	(29.437)	(27.972)	(24.946)	(31.155)
Manutenção e obras de melhoria	-	-	(151.452)	(29.164)	(6.226)	(27.277)
Outros serviços de terceiros	(6.553)	(25.774)	(750)	(17.714)	(21.000)	(4.060)
Despesas administrativas	(41.413)	(42.127)	(42.127)	(48.580)	(42.231)	(45.217)
Taxa de administração	(15.819)	(15.819)	(15.819)	(15.819)	(19.958)	(21.451)
Taxa de escrituração	(4.035)	(4.035)	(4.035)	(4.035)	-	-
Contabilidade	(5.740)	(6.454)	(6.454)	(12.907)	(6.453)	(6.453)
Taxa de consultoria imobiliária	(15.819)	(15.819)	(15.819)	(15.819)	(15.819)	(17.312)
Resultado Operacional	510.059	380.332	356.267	369.191	361.353	422.199
Resultado Distribuído por cota no mês	0,31	0,23	0,22	0,22	0,21	0,25

EFICÁCIA FINANCEIRA

Square SC	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Lojas	70,35%	81,33%
Escritório	63,51%	100%
Estacionamento rotativo	60,46%	60,46%
Mall W Tower		
Lojas	61,26%	76,00%
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

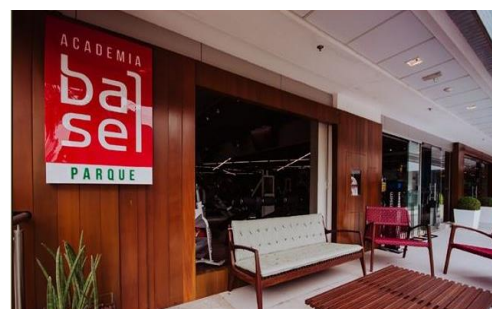
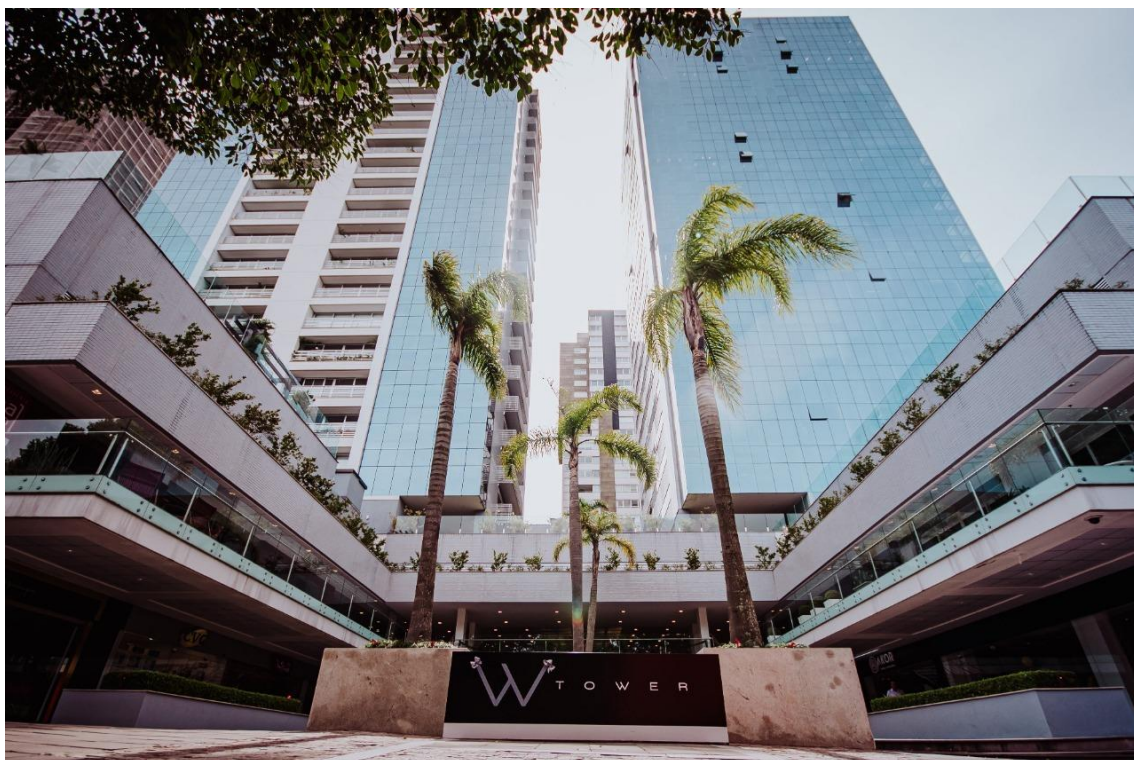
16.468 m²

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

