

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

A receita total de locação do mês de junho teve um incremento de aproximadamente 10,34% em função dos seguintes fatores associados: reajuste dos contratos das lojas 4 e 29A do Square SC e das lojas 4, 11 e 15-16 do Mall W Tower; encerramento do período de desconto da loja 17A do Square SC; redução no desconto atribuído às lojas 18A e 29A do Square SC e; elevação da contribuição dos imóveis cujo aluguel contempla percentual de faturamento.

As despesas operacionais tiveram uma redução em torno de 20% em relação à média dos últimos cinco meses, o que se deve principalmente ao encerramento das despesas com as adequações da loja 17B.

O resultado operacional disponível foi de R\$ 533.146, e o rendimento por cota de R\$ 0,32, que corresponde a 23,0% acima do rendimento 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 com vencimento no final do primeiro semestre de 2022, cujos locatários permanecem nos imóveis, pois manifestaram interesse na renovação e as tratativas estão em andamento.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de junho 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\$ 195.185.226,39

Valor patrimonial da cota:

R\$ 114,82

Valor de mercado da cota:

R\$ 162,56

Rendimento por cota:

R\$ 0,32

Área Bruta Locável:

22.462,77m²

Aplicações financeiras:

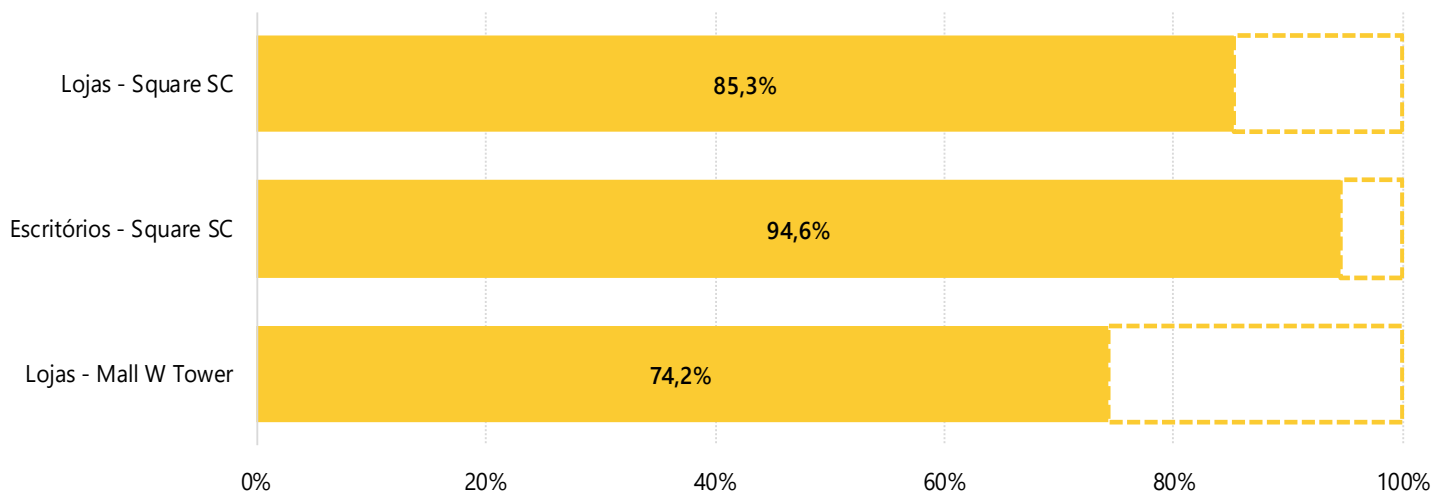
R\$ 36.890,98

Taxa de administração:

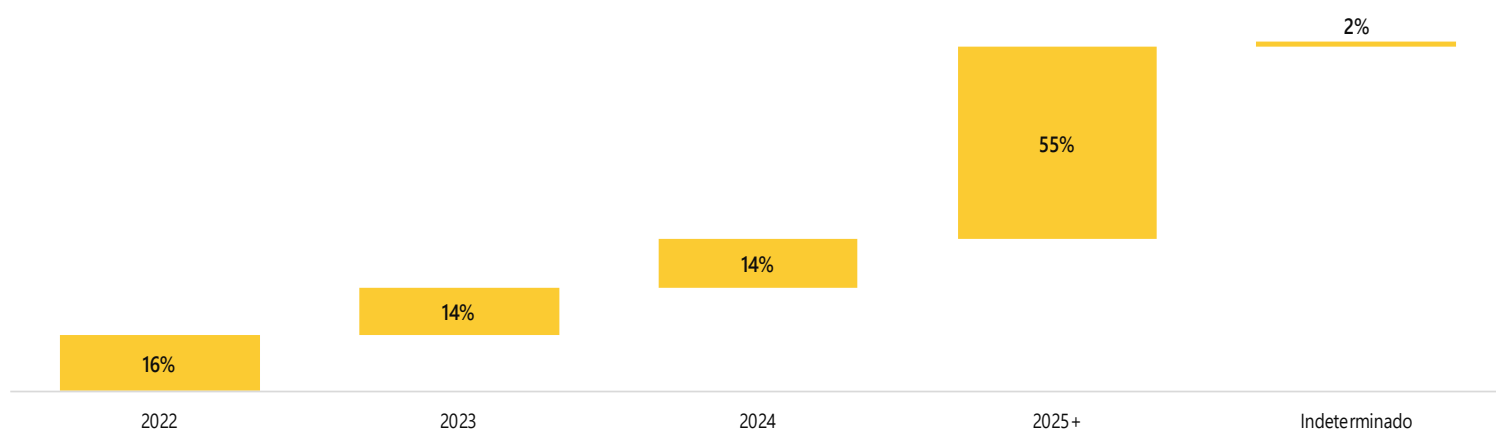
3,6% da receita operacional bruta
(mín. R\$ 30.000,00 corrigidos pelo IPCA)

INDICADORES OPERACIONAIS

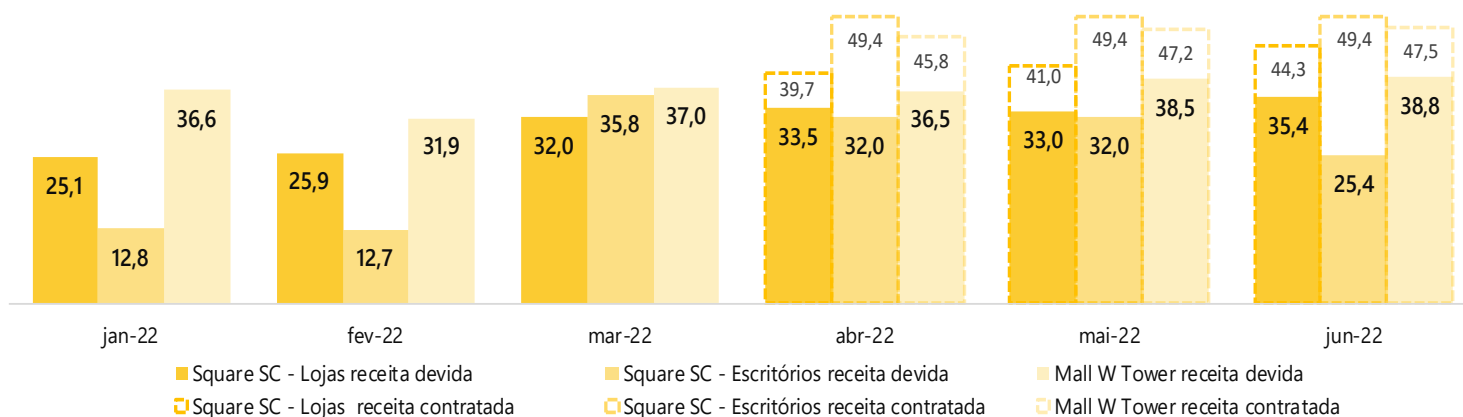
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



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

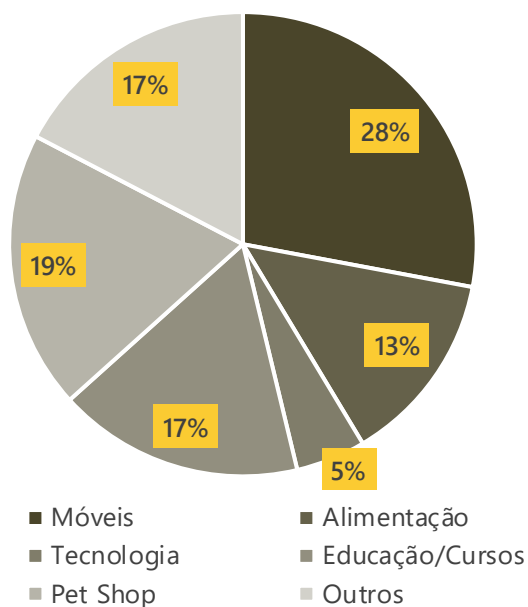


Receita de locação por metro quadrado de ABL locada (em R\$/m², últimos 6 meses)

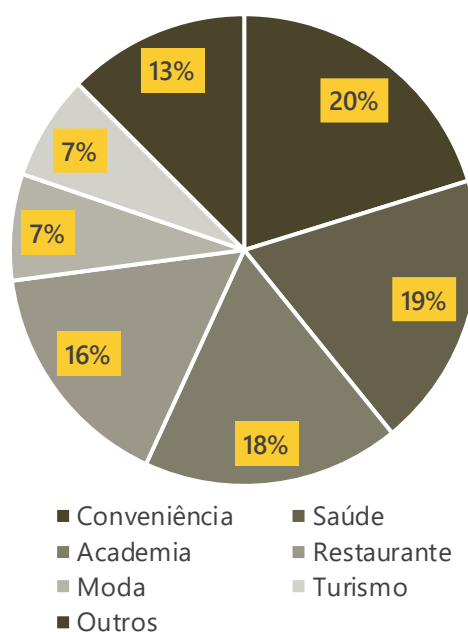


A receita devida por metro quadrado de ABL apresentada no gráfico considera a receita competência do mês e a ABL locada, incluindo carências. Aproximadamente 37% da ABL locada tem descontos negociados por tempo limitado e há locatário em período de carência. A variação referente aos escritórios do Square 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.

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



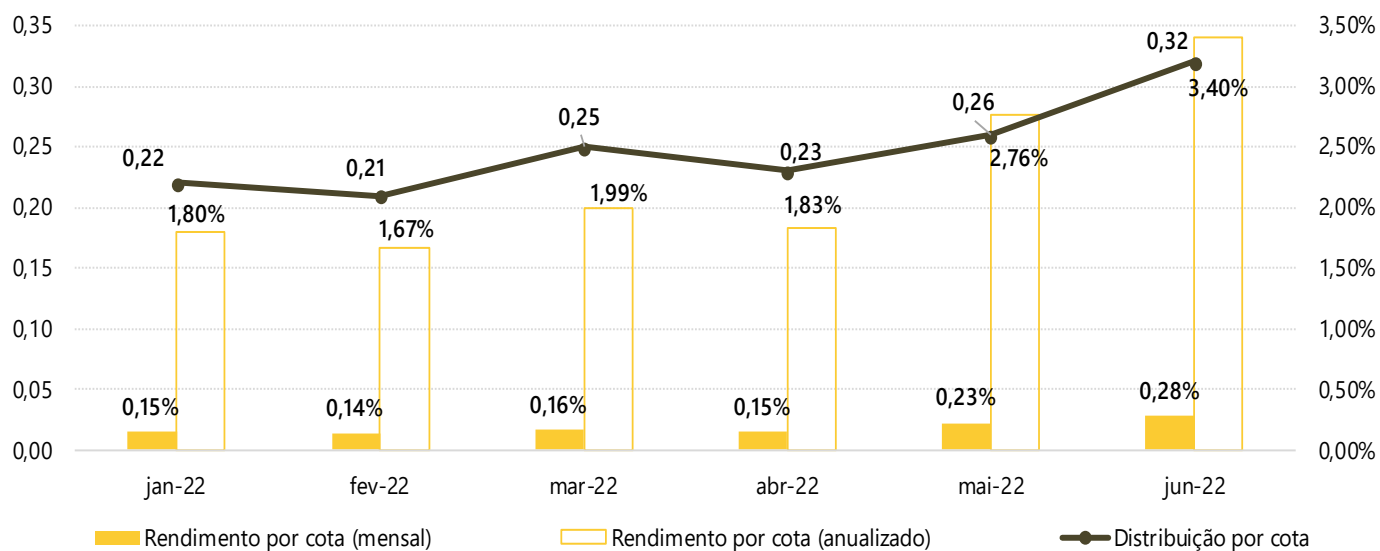
SC Square



Mall W Tower

RENDIMENTO POR COTA

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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22
Receita Operacional	558.711	499.982	611.367	611.623	646.990	713.654
Receitas de locação ¹	558.430	499.700	611.049	611.320	646.691	713.551
Square SC - Lojas	400.743	352.150	384.075	391.111	412.728	463.446
Square SC - Escritórios	29.146	29.146	64.397	67.508	83.708	83.708
Mall W Tower	84.020	76.310	103.190	80.155	91.908	96.673
Estacionamento – Square SC	44.520	42.093	59.387	72.547	58.347	69.724
Outras receitas	281	282	317	302	299	103
Receita de venda de imóveis	-	-	-	-	-	-
Receitas financeiras	281	282	317	302	299	103
Juros/Multas sobre aluguéis	-	-	-	-	-	-
Despesas	(189.520)	(138.629)	(189.167)	(214.045)	(217.664)	(160.508)
Despesas operacionais	(140.940)	(96.398)	(143.951)	(168.749)	(172.562)	(115.405)
Despesas condominiais e reembolsos	(52.637)	(30.264)	(30.180)	(35.635)	(28.091)	(38.262)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	820	2.403	(40.922)	(35.819)	(29.059)	(18.014)
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(5.509)	(5.281)	(4.090)	(5.607)	(2.137)	2.141
Contas gerais	(2.273)	(5.724)	(528)	(3.520)	(931)	(1.314)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	(2.884)	(2.884)	(33.542)	(2.884)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(3.741)	(3.110)	(606)	(6.577)	(3.770)	(5.116)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.250)	(2.250)	(2.250)	-	-	(2.200)
Taxa de administração de aluguéis (CFL)	(27.972)	(24.946)	(31.155)	(30.689)	(32.536)	(35.810)
Manutenção e obras de melhoria	(29.164)	(6.226)	(27.277)	(9.908)	(40.471)	(270)
Outros serviços de terceiros	(17.714)	(21.000)	(4.060)	(38.110)	(2.026)	(13.676)
Despesas administrativas	(48.580)	(42.231)	(45.217)	(45.296)	(45.103)	(45.103)
Taxa de administração (BR Capital)	(15.819)	(19.958)	(21.451)	(17.312)	(17.312)	(17.312)
Taxa de escrituração	(4.035)	-	-	(4.219)	(4.026)	(4.026)
Contabilidade	(12.907)	(6.453)	(6.453)	(6.453)	(6.453)	(6.453)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(15.819)	(15.819)	(17.312)	(17.312)	(17.312)	(17.312)
Resultado Operacional	369.191	361.353	422.199	397.578	429.325	553.146
Resultado Distribuído por cota no mês	0,22	0,21	0,25	0,23	0,26	0,32

EFICÁCIA FINANCEIRA

Square SC	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Lojas	71,56%	89,09%
Escritório	61,77%	95,57%
Estacionamento rotativo	58,10%	45,12%
Mall W Tower		
Lojas	65,02%	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

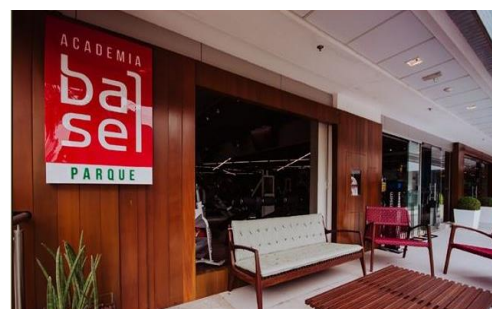
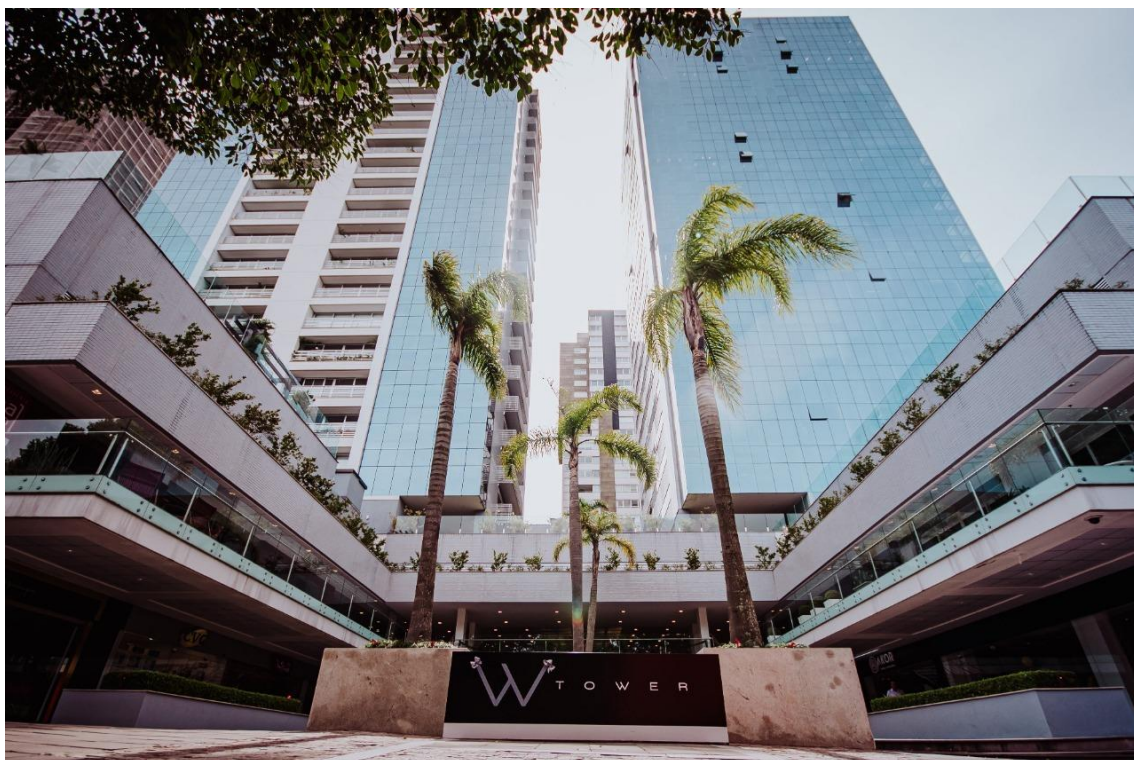
16.468 m²

Número de lojas

29

Área bruta locável de escritórios corporativos

2.769,80 m²



MALL W TOWER

Área bruta locável
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

