

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 maio teve um incremento de aproximadamente 5,79% em função do encerramento do período de carência da loja 5B e dos conjuntos 225 a 252 e conclusão dos pagamentos de intermediação destes imóveis. Houve ainda elevação da contribuição de lojas cujo contrato prevê aluguel vinculado ao percentual do faturamento.

As despesas condominiais, de IPTU e despesas gerais reduziram em relação ao mês anterior. Não obstante, a despesa total foi aproximadamente 1,7% superior ao total incorrido em abril, devido à taxa anual da CVM.

Em maio foi realizado o pagamento da última medição das obras da loja 17B. Destaca-se que o orçamento aprovado para a realização desta obra, conjuntamente com a adequação dos depósitos, foi de R\$ 250 mil e o valor investido ficou em torno de R\$ 236 mil, representando uma economia de 5,6%.

O resultado operacional disponível foi de R\$ 429.325, e o rendimento por cota de R\$ 0,26, que corresponde a 13,04% acima do rendimento de abril.

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 o cálculo da taxa de ocupação do presente relatório, foi excluída área da loja 217B Lagoa, a qual foi reclassificada como imóvel disponível para venda. A redução no patrimônio líquido do fundo justifica-se pela revisão do valor de avaliação dos ativos, de acordo com a emissão do laudo de avaliação atualizado.

Considerando a natureza dos imóveis para locação, a metodologia adotada para avaliação considera as taxas de juros esperadas para o período estabelecido como horizonte da avaliação, de forma que elevadas taxas praticadas nesse momento influenciaram no valor alcançado nos laudos de avaliação.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de maio 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\$ 194.682.613,92

Valor patrimonial da cota:

R\$ 114,52

Valor de mercado da cota:

R\$ 162,56

Rendimento por cota:

R\$ 0,26

Área Bruta Locável:

22.462,77m²

Aplicações financeiras:

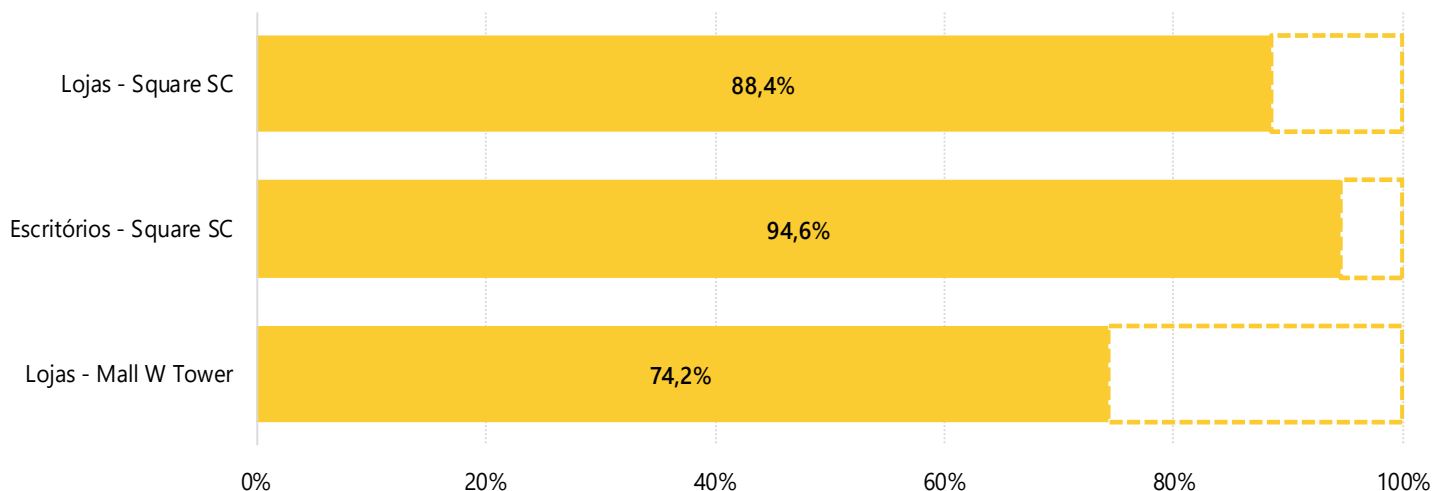
R\$ 36.787,99

Taxa de administração:

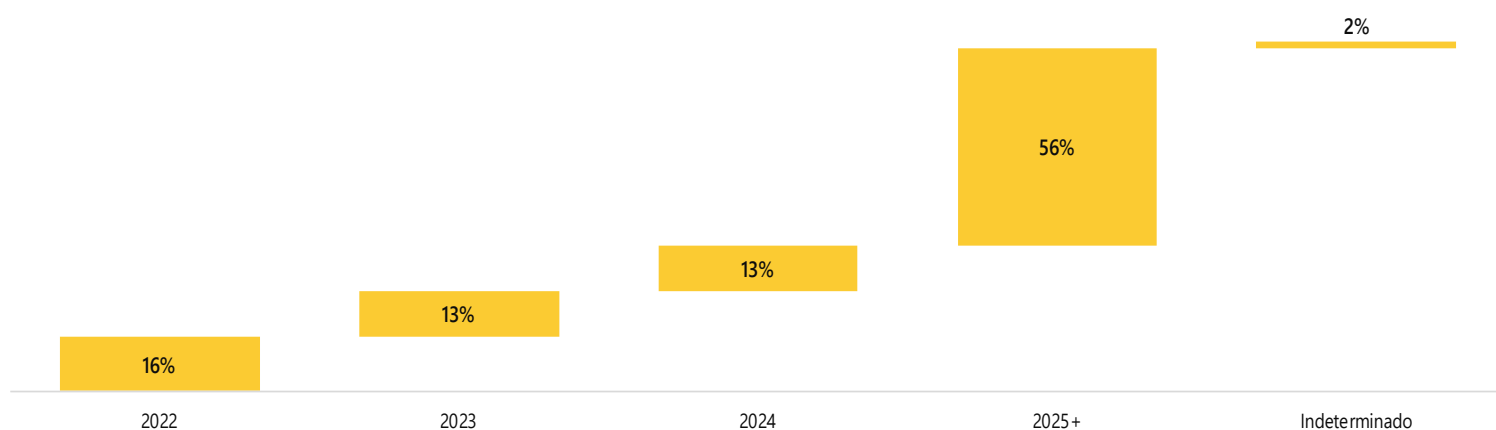
3,6% da receita operacional bruta
(mín. R\$ 30.000,00 corrigidos pelo IPCA)

INDICADORES OPERACIONAIS

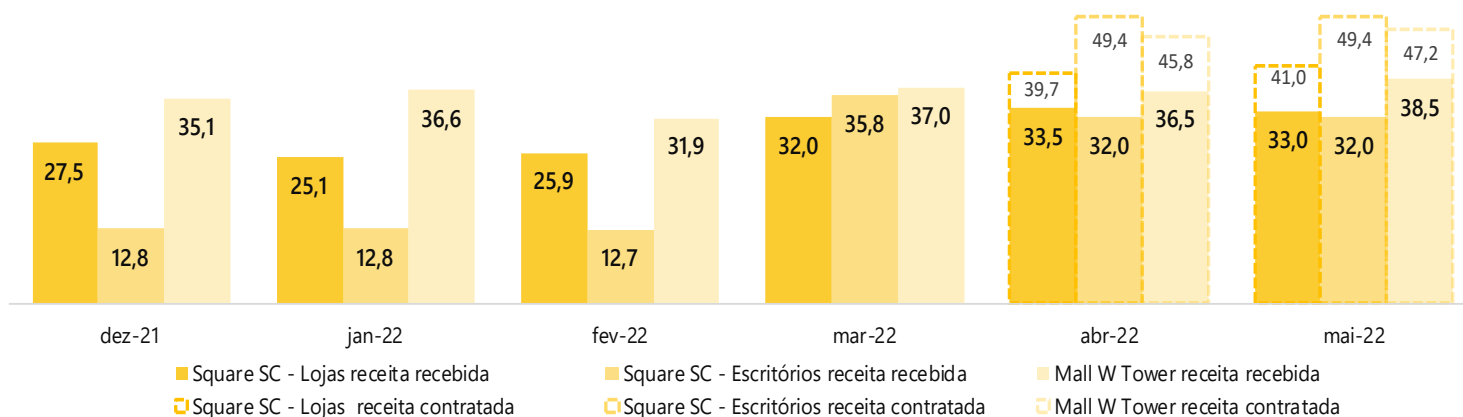
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



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

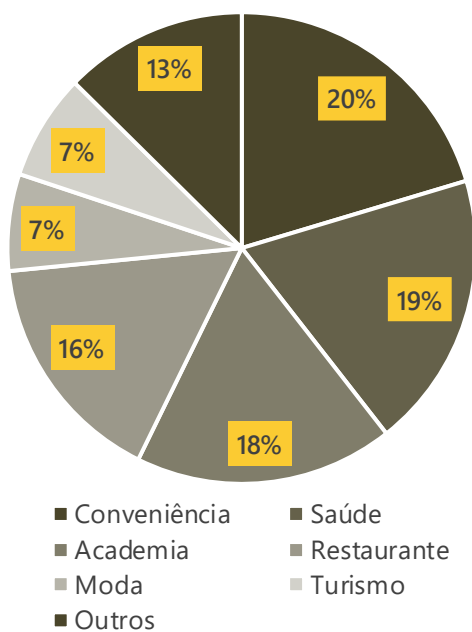


Receita de locação por metro quadrado de ABL locada (em R\$/m², últimos 6 meses)

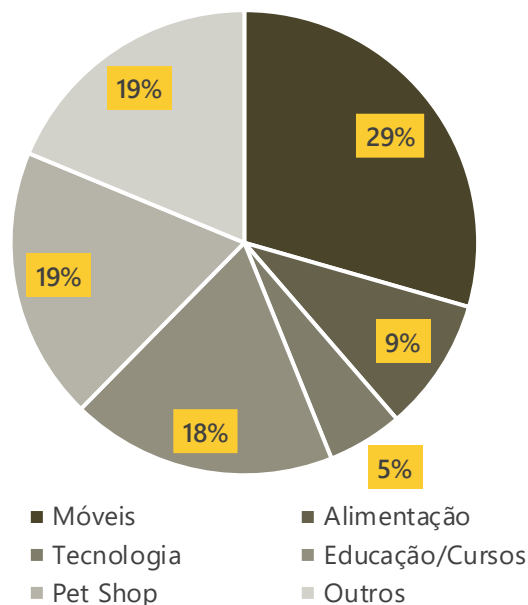


A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências. Aproximadamente 37% da ABL locada tem descontos negociados por tempo limitado e há locatário em período de carência.

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



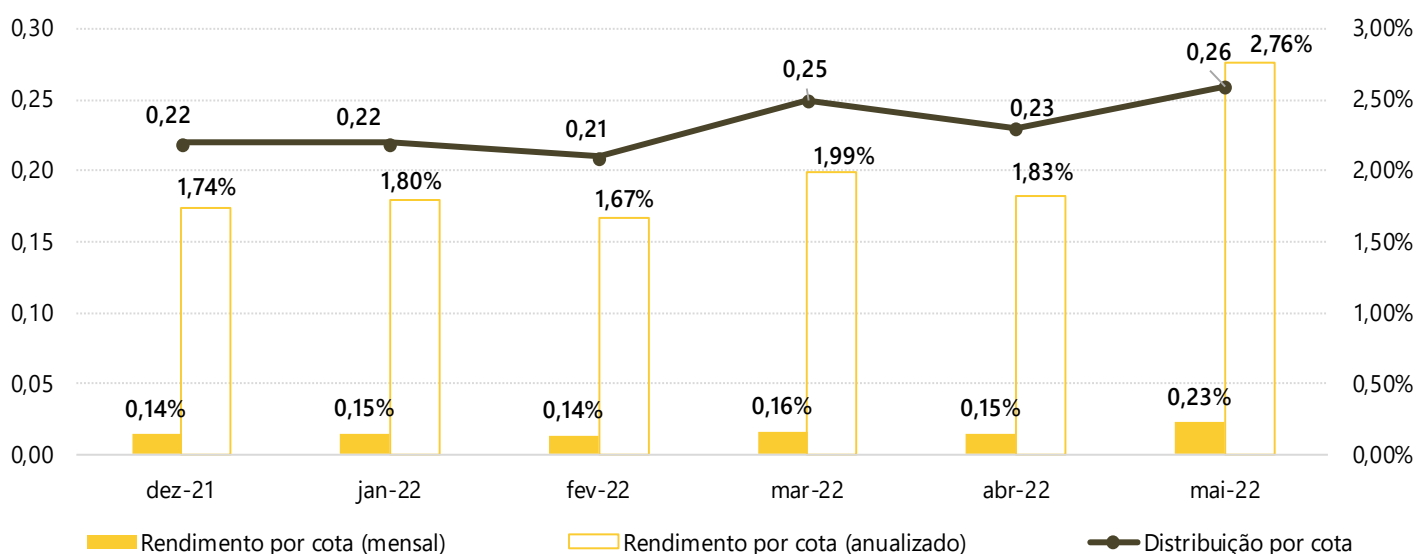
SC Square



Mall W Tower

RENDIMENTO POR COTA

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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22
Receita Operacional	598.452	558.711	499.982	611.367	611.623	646.990
Receitas de locação ¹	597.664	558.430	499.700	611.049	611.320	646.691
Square SC - Lojas	420.165	400.743	352.150	384.075	391.111	412.728
Square SC - Escritórios	29.146	29.146	29.146	64.397	67.508	83.708
Mall W Tower	80.450	84.020	76.310	103.190	80.155	91.908
Estacionamento – Square SC	67.903	44.520	42.093	59.387	72.547	58.347
Outras receitas	788	281	282	317	302	299
Receita de venda de imóveis	-	-	-	-	-	-
Receitas financeiras	788	281	282	317	302	299
Juros/Multas sobre aluguéis	-	-	-	-	-	-
Despesas	(242.184)	(189.520)	(138.629)	(189.167)	(214.045)	(217.664)
Despesas operacionais	(200.057)	(140.940)	(96.398)	(143.951)	(168.749)	(172.562)
Despesas condominiais e reembolsos	(30.762)	(52.637)	(30.264)	(30.180)	(35.635)	(28.091)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	41.624	820	2.403	(40.922)	(35.819)	(29.059)
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(10.729)	(5.509)	(5.281)	(4.090)	(5.607)	(2.137)
Contas gerais	(4.845)	(2.273)	(5.724)	(528)	(3.520)	(931)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	-	-	-	(2.884)	(2.884)	(33.542)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(11.457)	(3.741)	(3.110)	(606)	(6.577)	(3.770)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.250)	(2.250)	(2.250)	(2.250)	-	-
Taxa de administração de aluguéis (CFL)	(29.437)	(27.972)	(24.946)	(31.155)	(30.689)	(32.536)
Manutenção e obras de melhoria	(151.452)	(29.164)	(6.226)	(27.277)	(9.908)	(40.471)
Outros serviços de terceiros	(750)	(17.714)	(21.000)	(4.060)	(38.110)	(2.026)
Despesas administrativas	(42.127)	(48.580)	(42.231)	(45.217)	(45.296)	(45.103)
Taxa de administração (BR Capital)	(15.819)	(15.819)	(19.958)	(21.451)	(17.312)	(17.312)
Taxa de escrituração	(4.035)	(4.035)	-	-	(4.219)	(4.026)
Contabilidade	(6.454)	(12.907)	(6.453)	(6.453)	(6.453)	(6.453)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(15.819)	(15.819)	(15.819)	(17.312)	(17.312)	(17.312)
Resultado Operacional	356.267	369.191	361.353	422.199	397.578	429.325
Resultado Distribuído por cota no mês	0,22	0,22	0,21	0,25	0,23	0,26

EFICÁCIA FINANCEIRA

Square SC	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Lojas	64,02%	82,80%
Escritório	61,77%	95,57%
Estacionamento rotativo	48,62%	48,62%
Mall W Tower		
Lojas	62,15%	76,33%
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

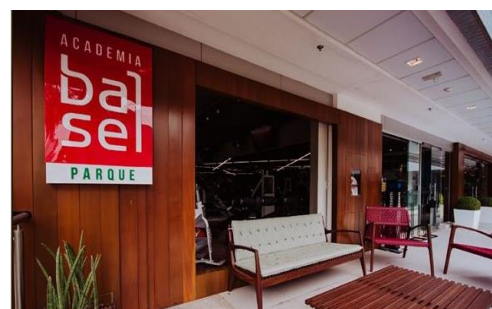
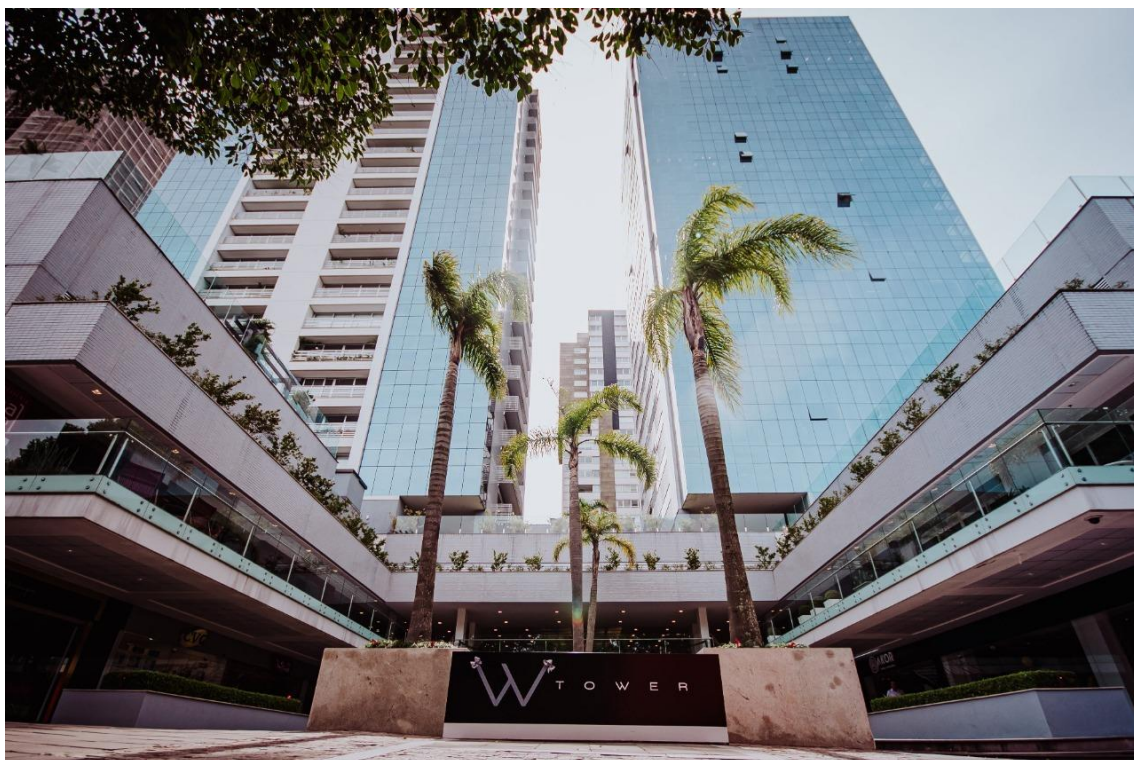
16.468 m²

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

