

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 agosto a receita dos conjuntos apresentou elevação, retomando ao patamar atingido em junho, após a compensação dos descontos retroativos dos conjuntos 225 a 252JA. O estacionamento teve um incremento de 51,2%, alcançando o melhor desempenho desde janeiro deste ano. A receita das lojas do SC foi inferior à receita auferida em julho, pois em julho houve recebimento de multas e pagamentos de aluguéis retroativos pactuados em acordo com o inquilino da loja 1B. Além disso, a locação da loja 15/16A, normalmente paga no final de cada mês, entrou com alguns dias de postergação, e será contemplada no caixa de setembro. Balanceando a receita das lojas, conjuntos, estacionamento e receita do W Tower, a receita total de locação de agosto teve um incremento de aproximadamente 1,35%.

Em agosto o ocupante da loja 11 optou por rescisão contratual. No entanto, sua representatividade no portfólio é inferior a 1,5%. Há tratativas para ocupação do espaço por outro locatário.

As despesas voltaram aos patamares de meses em que não incorreram despesas sazonais, e o resultado operacional disponível foi de R\$ 553.941, atingindo o valor mais elevado deste ano. O rendimento por cota foi de R\$ 0,32.

O resultado não foi distribuído aos cotistas pois o comitê de investimento deliberou reservar o resultado disponível do fundo para pagamento de obrigações financeiras decorrentes do CRI (Certificado de Recebível Imobiliário). A expectativa é de liquidar essa obrigação até o final de 2022, considerando o saldo devedor e a expectativa de resultado nos próximos meses.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de agosto 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\$ 196.478.286,31

Valor patrimonial da cota:

R\$ 115,58

Valor de mercado da cota:

R\$ 162,56

Rendimento por cota:

R\$ 0,32

Área Bruta Locável:

22.462,77m²

Aplicações financeiras:

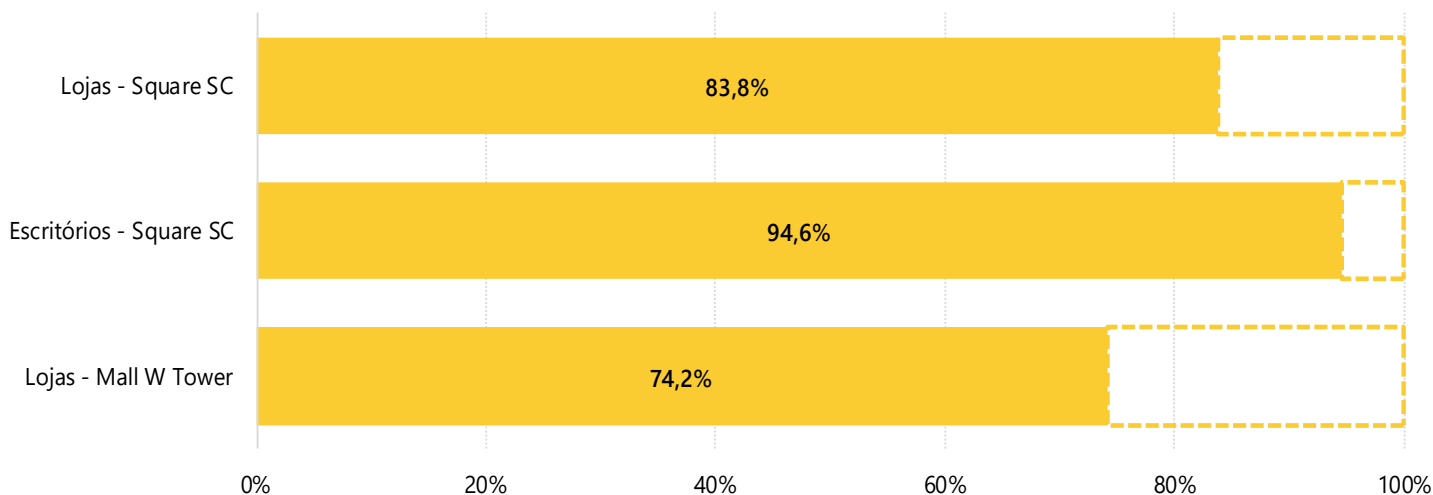
R\$ 22.263,11

Taxa de administração:

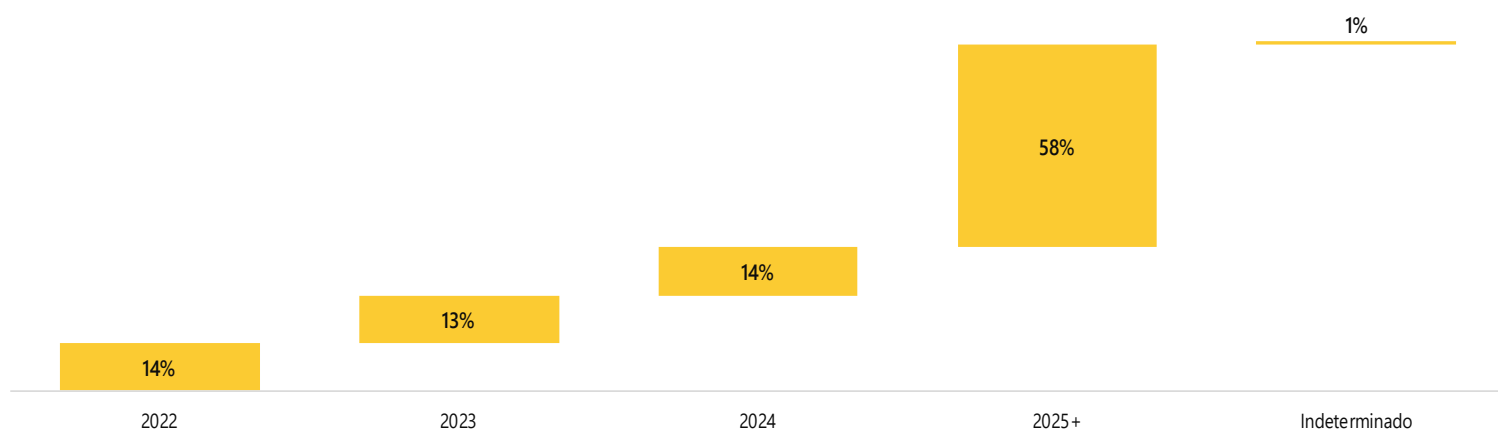
3,6% da receita operacional bruta
(mín. R\$ 30.000,00 corrigidos pelo IPCA)

INDICADORES OPERACIONAIS

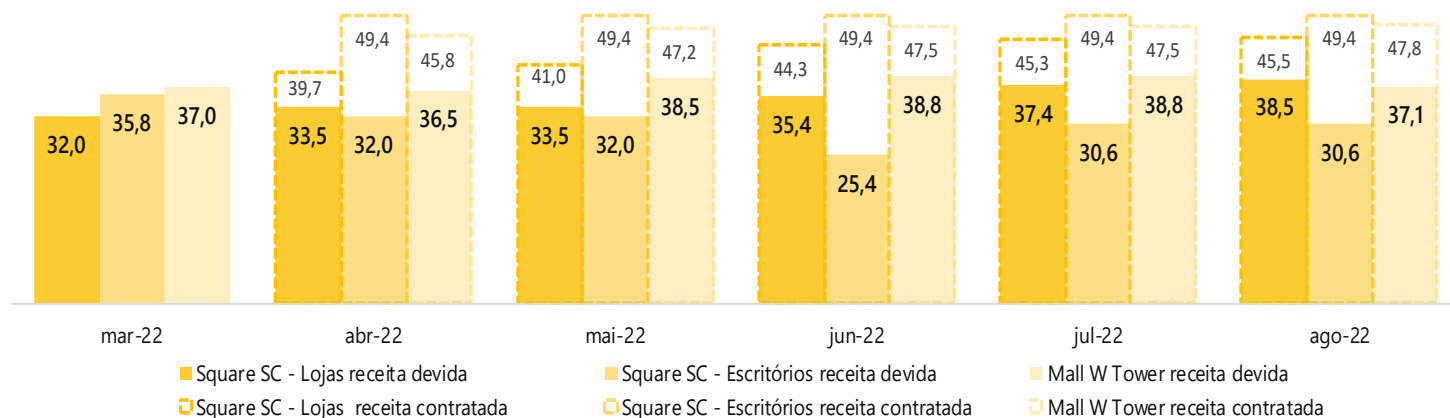
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



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

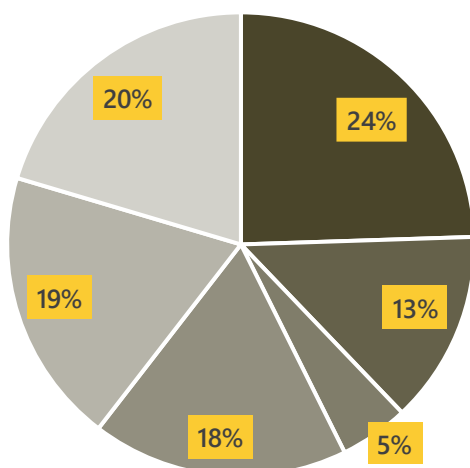


Receita de locação por metro quadrado de ABL locada (em R\$/m², últimos 6 meses)



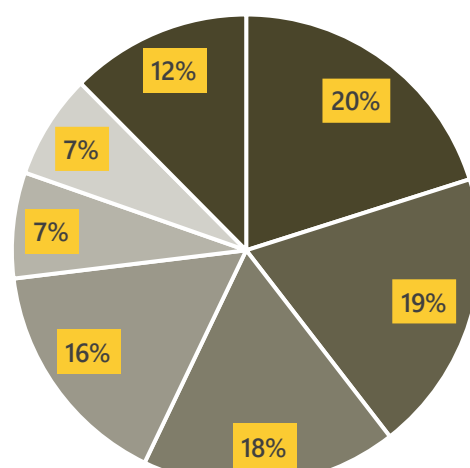
A receita devida por metro quadrado de ABL apresentada no gráfico considera a receita competência do mês e a ABL locada, incluindo carências. Aproximadamente 44,8% da ABL locada tem descontos negociados por tempo limitado e locatário em período de carência. A variação referente aos escritórios do Square 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 a maio.

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



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

SC Square

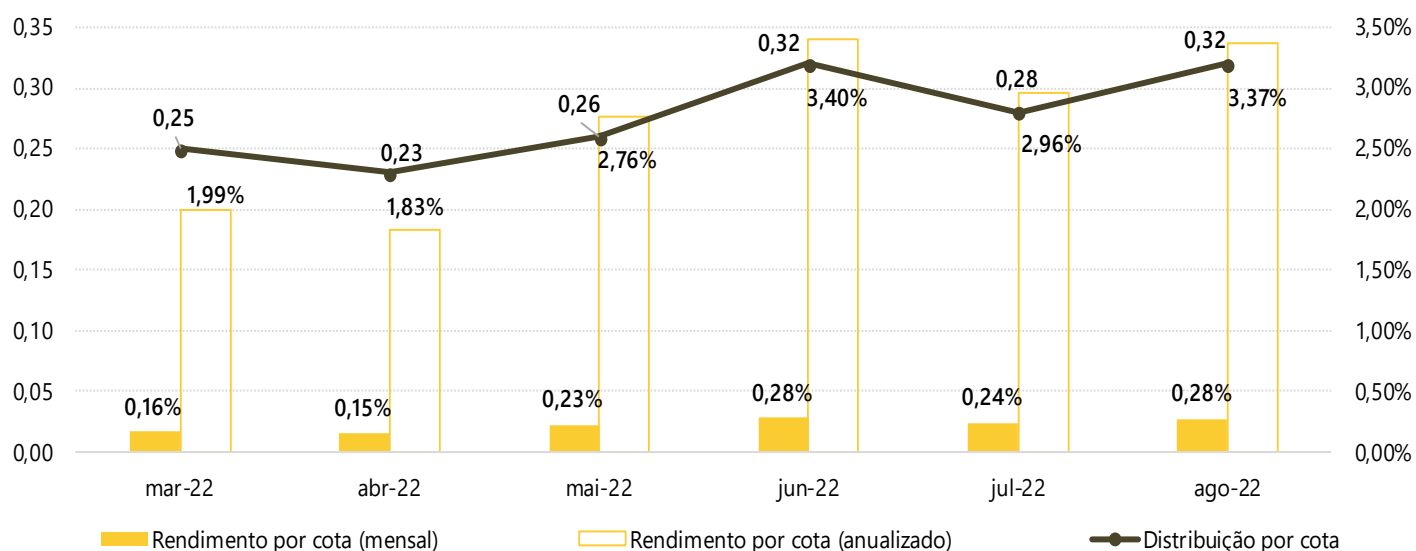


- Conveniência
- Saúde
- Academia
- Restaurante
- Moda
- Turismo
- Outros

Mall W Tower

RENDIMENTO POR COTA

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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22
Receita Operacional	611.367	611.623	646.990	713.654	724.523	734.130
Receitas de locação ¹	611.049	611.320	646.691	713.551	724.143	733.913
Square SC - Lojas	384.075	391.111	412.728	463.446	505.991	466.977
Square SC - Escritórios	64.397	67.508	83.708	83.708	66.597	87.665
Mall W Tower	103.190	80.155	91.908	96.673	97.413	97.413
Estacionamento – Square SC	59.387	72.547	58.347	69.724	54.142	81.858
Outras receitas	317	302	299	103	380	216
Receita de venda de imóveis	-	-	-	-	-	-
Receitas financeiras	317	302	299	103	380	309
Juros/Multas sobre aluguéis	-	-	-	-	-	(93)
Despesas	(189.167)	(214.045)	(217.664)	(160.508)	(253.789)	(180.189)
Despesas operacionais	(143.951)	(168.749)	(172.562)	(115.405)	(206.642)	(133.062)
Despesas condominiais e reembolsos	(30.180)	(35.635)	(28.091)	(38.262)	(38.589)	(41.877)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(40.922)	(35.819)	(29.059)	(18.014)	(24.658)	(33.025)
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(4.090)	(5.607)	(2.137)	2.141	3.375	(2.117)
Contas gerais	(528)	(3.520)	(931)	(1.314)	(152)	(468)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLC	(2.884)	(2.884)	(33.542)	(2.884)	-	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(606)	(6.577)	(3.770)	(5.116)	(90.146)	(2.245)
Plantão de vendas	-	-	-	-	-	-
Auditoria	(2.250)	-	-	(2.200)	(2.200)	(2.200)
Taxa de administração de aluguéis (CFL)	(31.155)	(30.689)	(32.536)	(35.810)	(36.120)	(36.371)
Manutenção e obras de melhoria	(27.277)	(9.908)	(40.471)	(270)	(1.145)	(3.260)
Outros serviços de terceiros	(4.060)	(38.110)	(2.026)	(13.676)	(17.007)	(11.500)
Despesas administrativas	(45.217)	(45.296)	(45.103)	(45.103)	(47.147)	(47.127)
Taxa de administração (BR Capital)	(21.451)	(17.312)	(17.312)	(17.312)	(17.312)	(17.312)
Taxa de escrituração	-	(4.219)	(4.026)	(4.026)	(6.050)	(6.050)
Contabilidade	(6.453)	(6.453)	(6.453)	(6.453)	(6.453)	(6.453)
Taxa de consultoria imobiliária (Unitas)	(17.312)	(17.312)	(17.312)	(17.312)	(17.332)	(17.312)
Resultado Operacional	422.199	397.578	429.325	553.146	470.734	553.941
Resultado Distribuído por cota no mês	0,25	0,23	0,26	0,32	0,28	0,32

EFICÁCIA FINANCEIRA

Square SC	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Lojas	70,72%	88,29%
Escritório	64,69%	95,57%
Estacionamento rotativo	68,22%	68,22%
Mall W Tower		
Lojas	65,22%	76,57%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total do Fundo	68,90%	85,31%

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

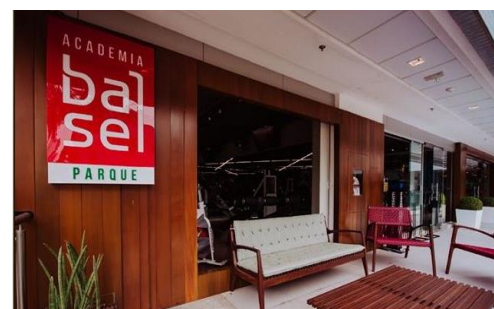
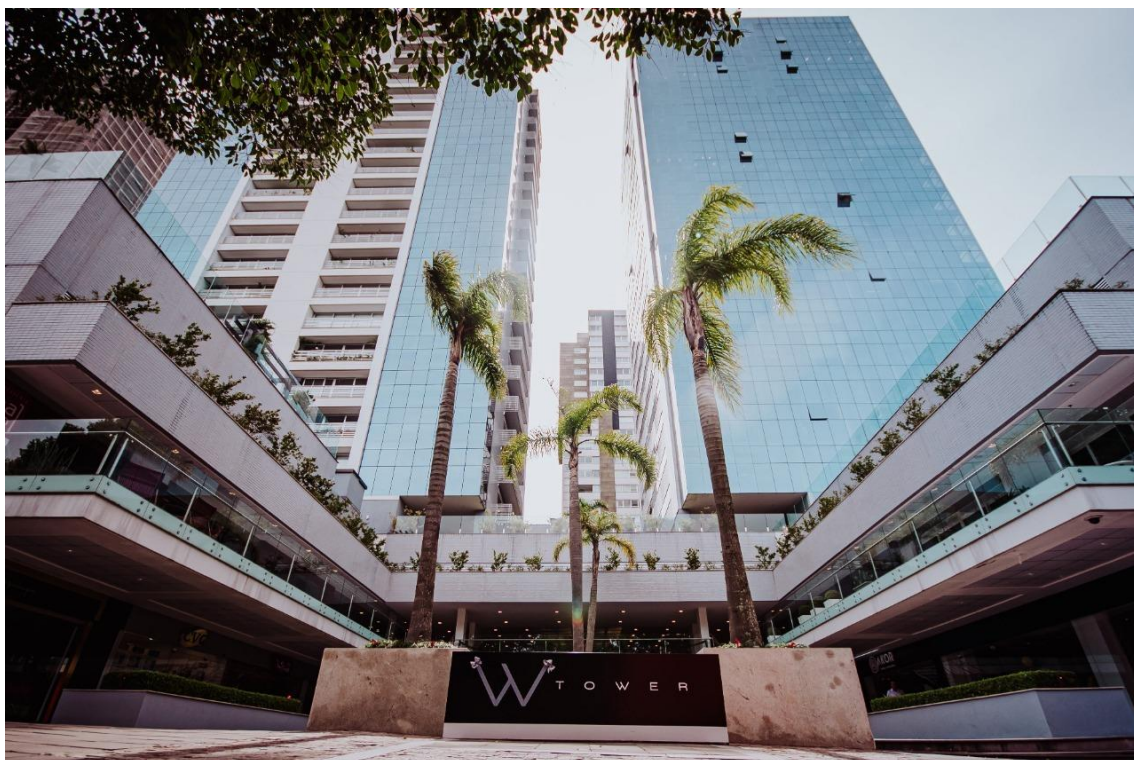
16.468 m²

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

