

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 fundo apresentou em 31 de dezembro de 2020, rendimentos a distribuir no montante de R\$ 6.644.178,38, equivalente a R\$ 4,21 por cota integralizada. Como quando do recebimento das receitas que geraram estes rendimentos, seus valores foram utilizados para a quitação de distrato de vendas anteriores, o fundo não tem recursos disponíveis para realizar o pagamento destes rendimentos. A administradora enviou Carta Consulta aos cotistas no dia 30 de março para deliberar sobre a quitação deste valor com a integralização de cotas anteriormente subscritas ao preço de R\$ 100,00 cada e autorização para pagar em dinheiro aos cotistas os saldos inferiores ao valor de uma cota.

No dia 23 de abril será distribuído R\$ 300.000 aos cotistas, referente ao resultado de março, que corresponde a R\$ 0,19 por cota.

O resultado de março foi levemente inferior ao resultado do mês anterior devido aos descontos concedidos aos lojistas do WTower por conta das restrições de operação causados pela pandemia. Por outro lado, houve aumento nas receitas do estacionamento e houve recebimento do aluguel dos depósitos da loja 5C do Square SC, recentemente locados. As despesas reduziram significativamente em função do aumento da ocupação que, mesmo com carência de aluguel, reduziram os custos de IPTU e condomínio que o fundo estava pagando.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de março de 2021

Foco de atuação do fundo:
Shopping e Lajes Corporativas

Código de negociação B3:
FISC11

Administrador:
BR-Capital DTVM S.A.

Patrimônio líquido:
R\$ 247.733.253,58

Valor patrimonial da cota:
R\$ 157,31

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

Rendimento por cota:
R\$ 0,19

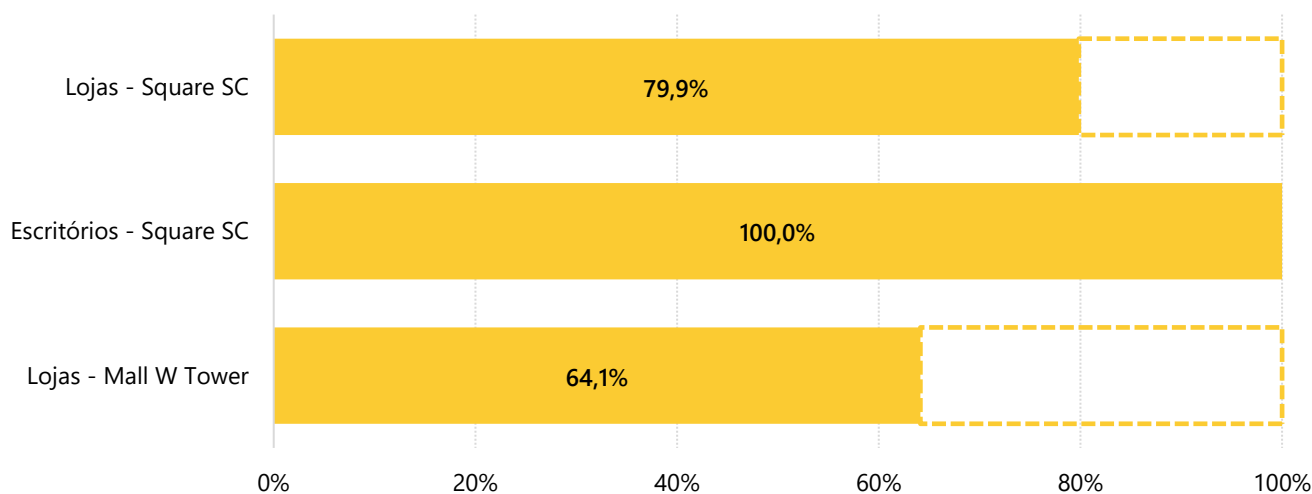
Área Bruta Locável:
22.179,64 m²

Aplicações financeiras:
R\$ 705.392,93

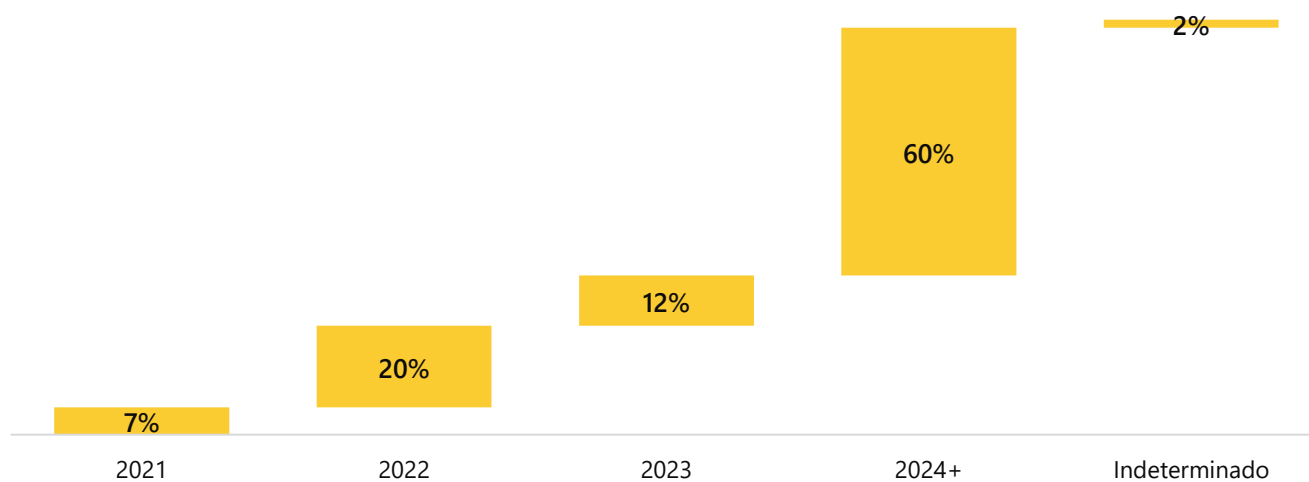
Taxa de administração:
3,6% da receita operacional bruta
(mín. R\$ 30.000,00 corrigidos pelo IPCA)

INDICADORES OPERACIONAIS

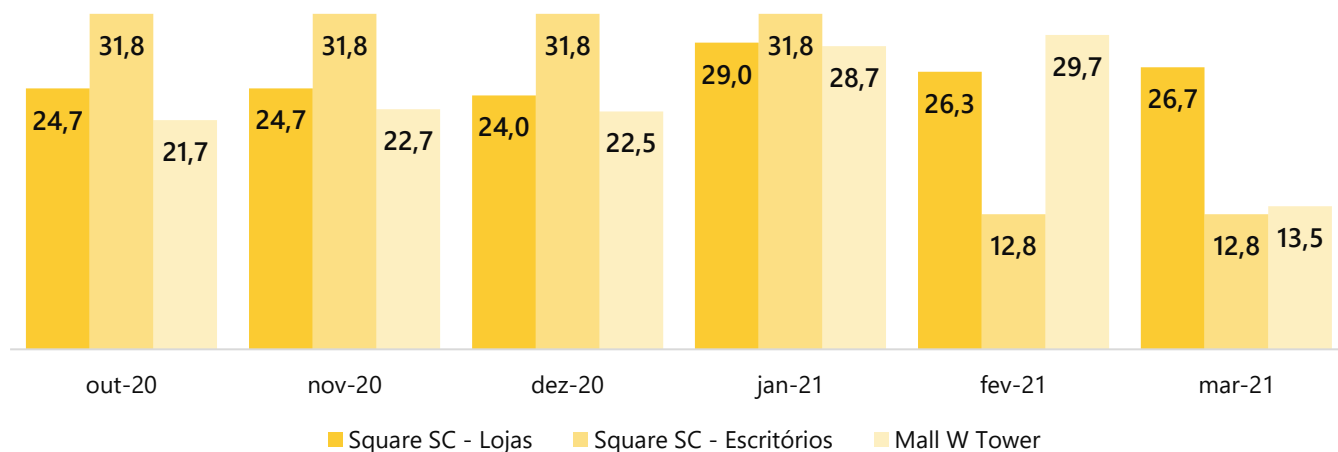
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



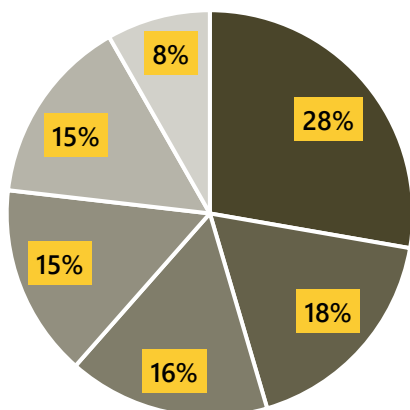
Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



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

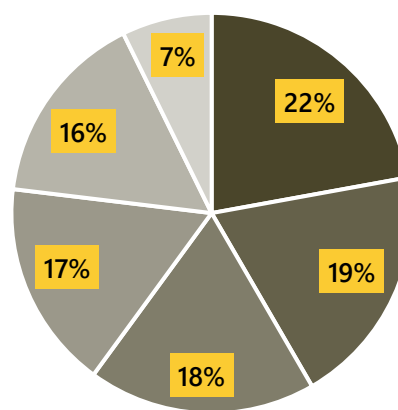


Distribuição de locatários dos shoppings por segmento (% da receita)



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

SC Square

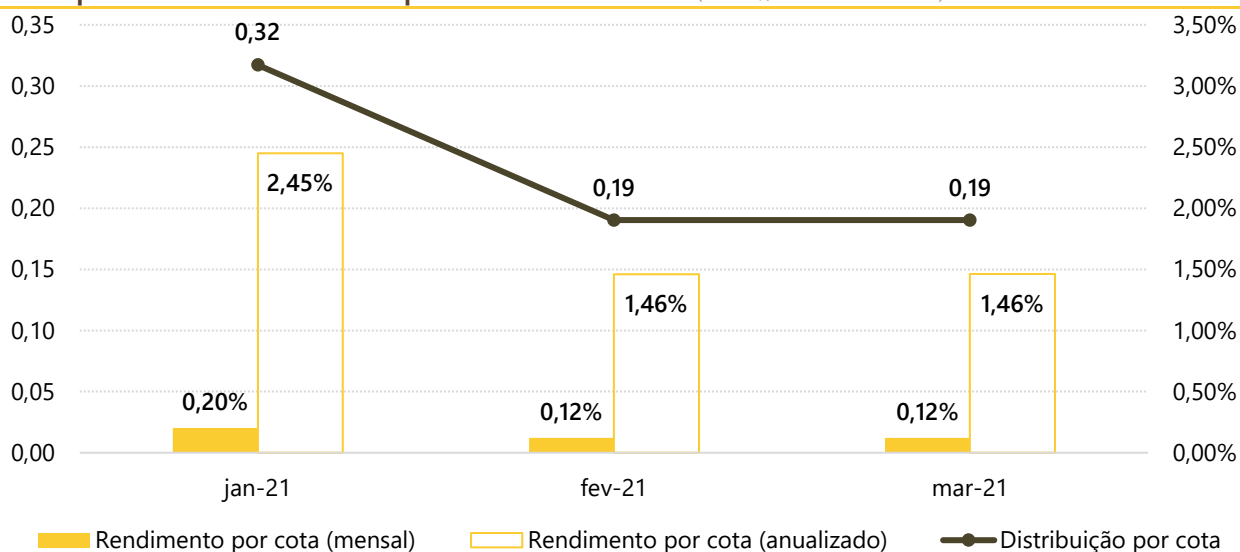


■ Conveniência ■ Saúde ■ Academia
 ■ Restaurante ■ Moda ■ Turismo

Mall W Tower

RENDIMENTO POR COTA

Rendimento por cota e sobre valor patrimonial da cota (em R\$, últimos 3 meses)



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21
Receita Operacional	517.089	524.572	805.479	573.499	687.764	545.994
Receitas de locação ¹	425.388	399.518	390.178	469.120	448.950	425.349
Square SC - Lojas	349.435	326.784	317.867	384.052	347.613	355.574
Square SC - Escritórios	25.749	25.749	25.749	25.749	29.146	29.146
Mall W Tower	50.204	46.985	46.562	59.318	61.521	27.989
Estacionamento	-	-	-	-	10.670	12.640
Outras receitas	91.700	125.054	415.301	104.379	238.813	120.646
Outras receitas com propriedade para investimento	8.329	1.245	1.848	2.868	386	1.307
Receita de venda de imóveis	(27.992)	-	-	-	-	-
Receitas financeiras	899	10.166	2.110	953	750	1.107
Receitas de juros de ativos imobiliários	110.464	116.134	49.217	100.558	102.107	118.231
Receitas não-recorrentes	-	-	362.126	-	135.571 ²	-
Despesas	(499.861)	(346.656)	(230.068)	(206.166)	(218.253)	(117.691)
Despesas operacionais	(456.151)	(302.951)	(180.491)	(162.329)	(179.547)	(77.348)
Despesas com propriedade para investimento	(165.782)	(160.041)	(96.370)	(85.525)	(83.150)	(22.809)
Despesas com imóveis em estoque	(230.262)	(46.772)	(5.974)	(5.611)	(66.655)	(4.157)
Despesas com imóveis locados	-	(26.286)	-	-	-	-
B3 e CVM	(3.853)	(3.853)	(3.853)	(11.474)	(3.007)	(3.007)
Despesas tributárias	(3.371)	(3.184)	(5.040)	(18.868)	-	(943)
Despesas financeiras	(35.643)	(58.289)	(25.497)	(15.189)	(17.600)	(32.785)
Despesas com serviços de terceiros	(2.771)	(3.643)	(16.489)	(12.433)	(1.325)	(1.925)
Honorários advocatícios	(261)	(993)	(6.524)	(5.933)	(825)	(1.375)
Honorários de auditoria	(2.090)	(2.090)	(9.405)	-	-	-
Honorários de avaliações	-	-	-	(6.000)	-	-
Honorários de outras pessoas jurídicas	(420)	(560)	(560)	(500)	(500)	(550)
Outras despesas operacionais	(14.469)	(29.927)	(27.269)	(13.228)	(7.809)	(11.722)
Despesas administrativas	(43.710)	(43.705)	(49.577)	(43.837)	(38.705)	(40.343)
Taxa de administração e escrituração	(23.970)	(23.965)	(24.097)	(24.097)	(20.965)	(21.948)
Contabilidade	(5.740)	(5.740)	(11.480)	(5.740)	(5.740)	(5.740)
Taxa de consultoria imobiliária	(14.000)	(14.000)	(14.000)	(14.000)	(12.000)	(12.655)
Resultado Operacional	17.228	180.406	575.411	367.333	469.511	428.304

EFICÁCIA FINANCEIRA

	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Square SC		
Lojas	60,99%	81,54%
Escritório	26,42%	25,68%
Estacionamento rotativo	6,40%	50,61%
Mall W Tower		
Lojas	18,83%	60,77%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total	39,95%	65,20%

A tabela tem como objetivo comparar as receitas de aluguel recebidas com as receitas de aluguel planejadas para o fundo e com as receitas de aluguel planejadas para quando o fundo estiver com todos os seus imóveis ocupados.

¹ As receitas de locação já estão com os descontos decorridos do COVID-19.

² Reversão de provisão de causas cíveis/trabalhistas.

PORTFÓLIO



SQUARE SC

Área bruta locável de lojas

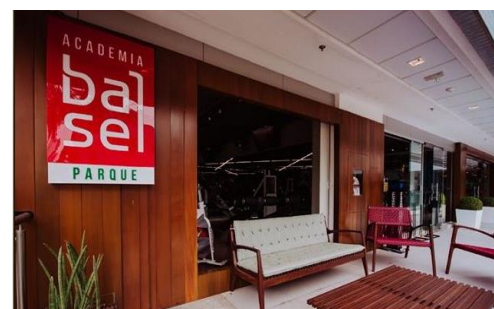
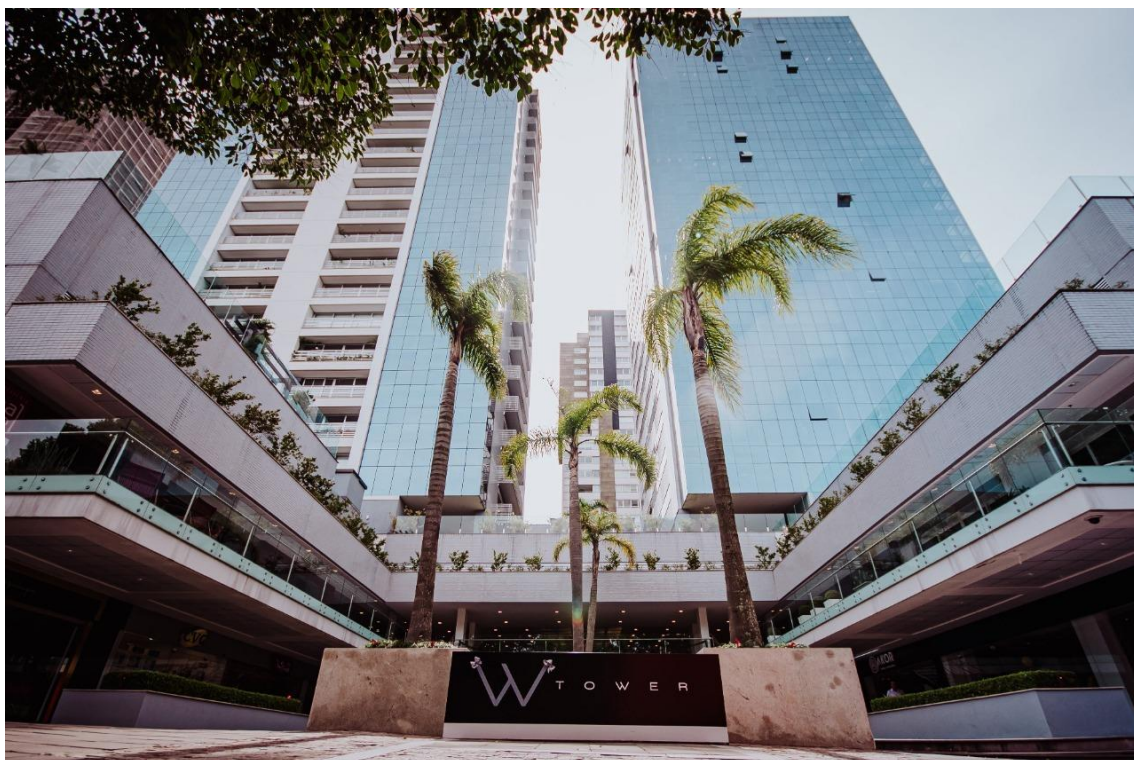
16.468 m²

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

