

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. No dia 30 de abril houve uma AGE que deliberou que a Administradora pague o saldo de rendimentos a distribuir referente ao semestre passado com a integralização de cotas anteriormente subscritas ao preço de R\$ 100,00 cada e pague aos cotistas o saldo inferior à uma cota.

O resultado de caixa do fundo no mês de abril foi de R\$ 232.140,93, impactado principalmente por conta de descontos concedidos por causa da pandemia e por inadimplências pontuais. A administradora de imóveis está trabalhando para recolher este valor pendente o mais breve possível. Devido ao resultado de caixa apresentado e pelo fato de que o fundo já distribuiu mais rendimento do que o seu resultado de caixa do primeiro semestre, o fundo distribuirá R\$ 200.000 neste mês (equivalente a R\$ 0,13 por cota), diferentemente dos R\$ 300.000 distribuídos nos meses anteriores. A distribuição será feita no dia 27 de maio.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de abril de 2021

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\$ 247.733.253,58

Valor patrimonial da cota:
R\$ 157,31

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

Rendimento por cota:
R\$ 0,13

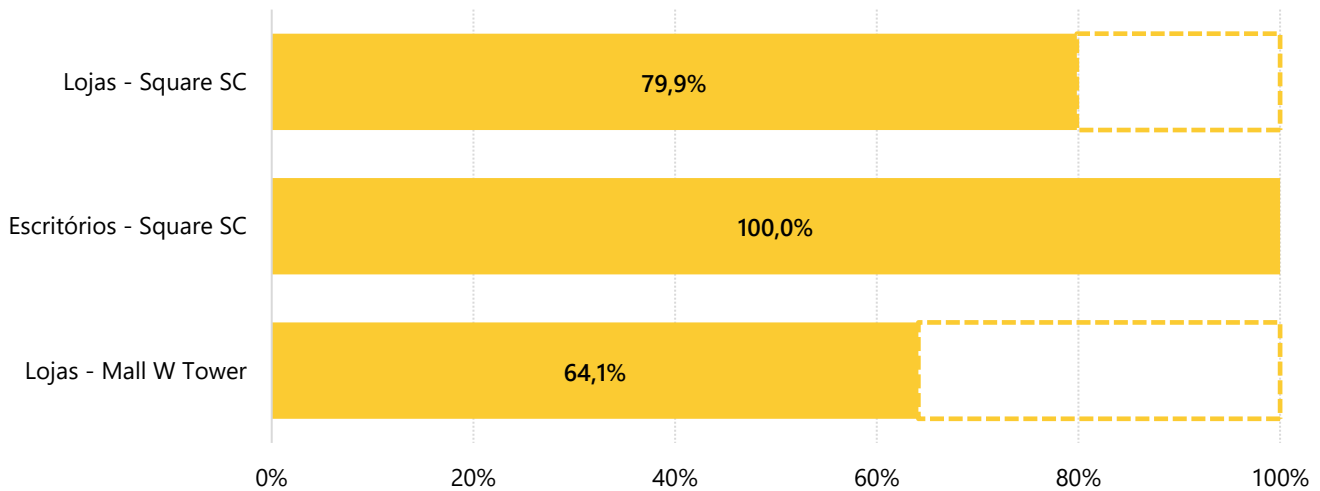
Área Bruta Locável:
22.179,64 m²

Aplicações financeiras:
R\$ 907.713,94

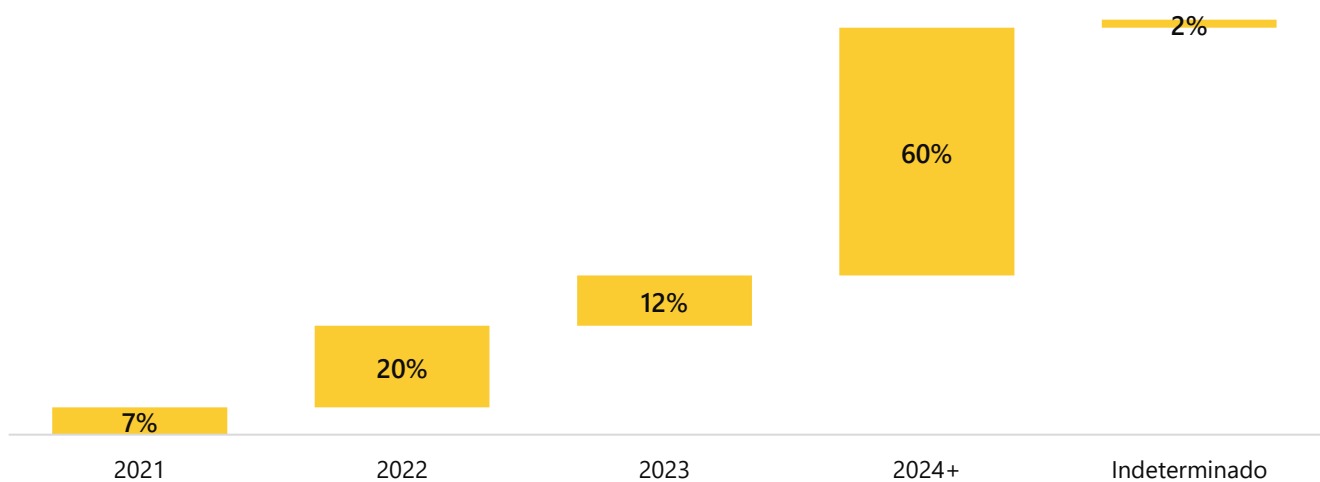
Taxa de administração:
3,6% da receita operacional bruta
(mín. R\$ 30.000,00 corrigidos pelo IPCA)

INDICADORES OPERACIONAIS

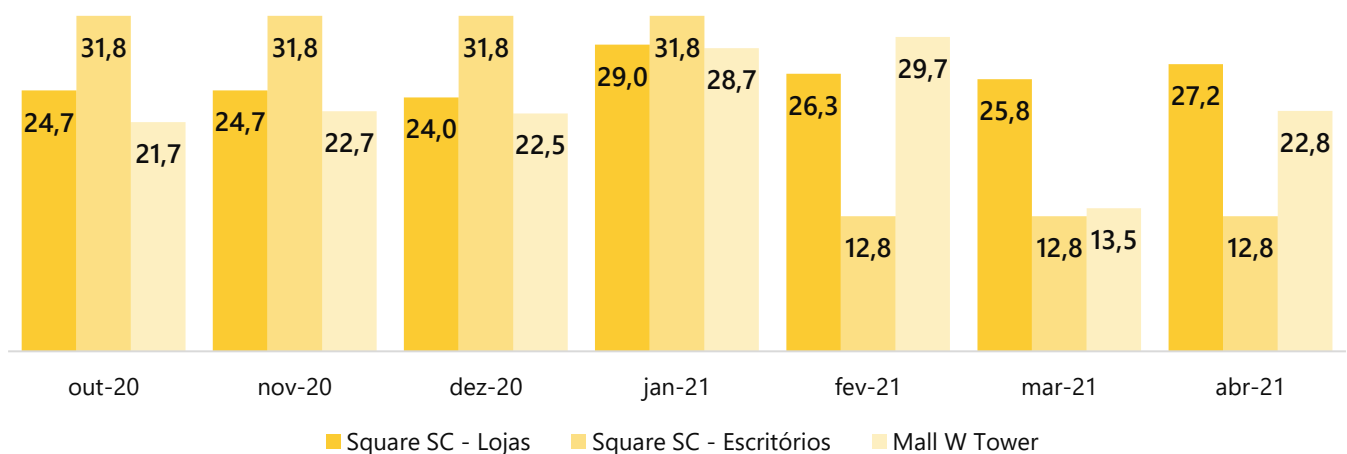
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



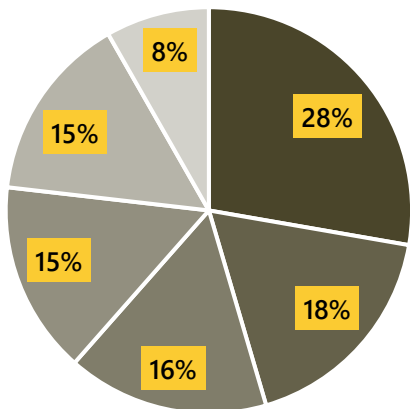
Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



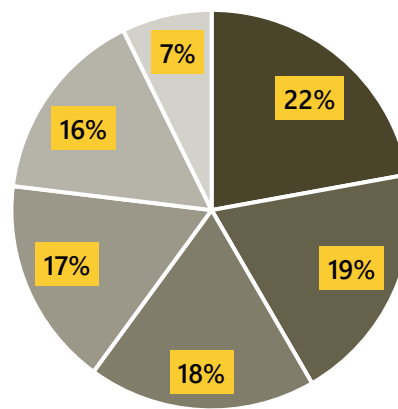
Receita de locação por metro quadrado de ABL locada (em R\$/m², últimos 6 meses)



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



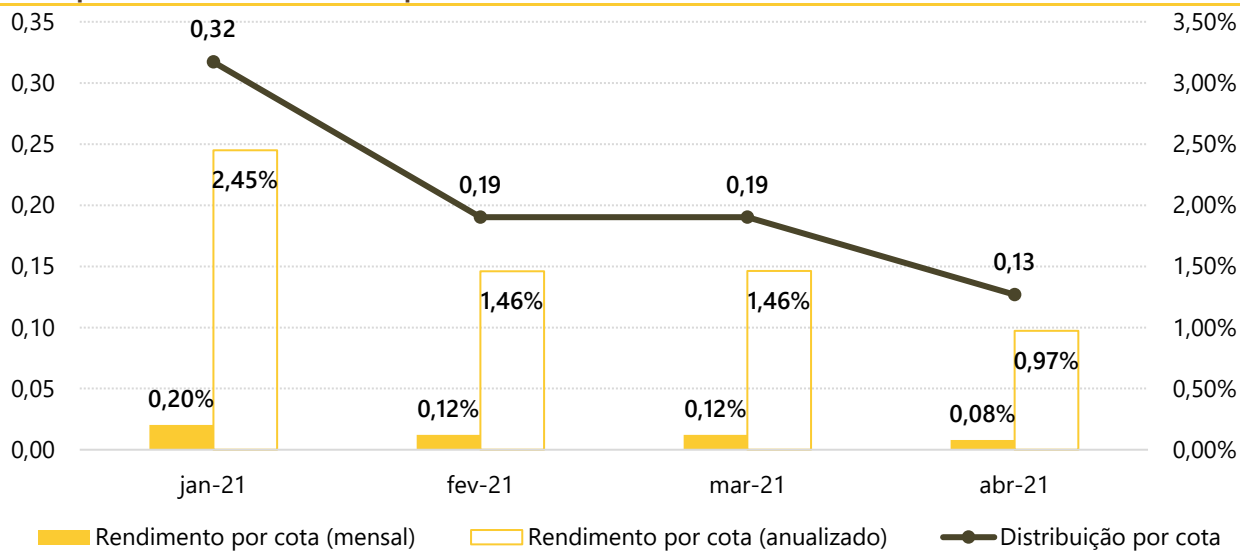
■ Móveis ■ Alimentação ■ Tecnologia
 ■ Educação/Cursos ■ Pet Shop ■ Outros
 SC Square



■ Móveis ■ Alimentação ■ Tecnologia
 ■ Conveniência ■ Saúde ■ Academia
 ■ Educação/Cursos ■ Pet Shop ■ Outros
 Mall W Tower

RENDIMENTO POR COTA

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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21
Receita Operacional	524.572	805.479	573.499	687.764	545.994	538.626
Receitas de locação ¹	399.518	390.178	469.120	448.950	425.349	457.438
Square SC - Lojas	326.784	317.867	384.052	347.613	355.574	375.281
Square SC - Escritórios	25.749	25.749	25.749	29.146	29.146	29.146
Mall W Tower	46.985	46.562	59.318	61.521	27.989	47.063
Estacionamento – Square SC	-	-	-	10.670	12.640	5.948
Outras receitas	125.054	415.301	104.379	238.813	120.646	81.188
Outras receitas com propriedade para investimento	1.245	1.848	2.868	386	1.307	3.620
Receita de venda de imóveis	-	-	-	-	-	-
Receitas financeiras	10.166	2.110	953	750	1.107	1.001
Receitas de juros de ativos imobiliários	116.134	49.217	100.558	102.107	118.231	76.566
Receitas não-recorrentes	-	362.126	-	135.571	-	-
Despesas	(346.656)	(230.068)	(206.166)	(218.253)	(117.691)	(185.018)
Despesas operacionais	(302.951)	(180.491)	(162.329)	(179.547)	(77.348)	(144.662)
Despesas com propriedade para investimento	(160.041)	(96.370)	(85.525)	(83.150)	(22.809)	(110.710)
Despesas com imóveis em estoque	(46.772)	(5.974)	(5.611)	(66.655)	(4.157)	(4.139)
Despesas com imóveis locados	(26.286)	-	-	-	-	-
B3 e CVM	(3.853)	(3.853)	(11.474)	(3.007)	(3.007)	(3.007)
Despesas tributárias	(3.184)	(5.040)	(18.868)	-	(943)	(943)
Despesas financeiras	(58.289)	(25.497)	(15.189)	(17.600)	(32.785)	(15.587)
Despesas com serviços de terceiros	(3.643)	(16.489)	(12.433)	(1.325)	(1.925)	(1.375)
<i>Honorários advocatícios</i>	(993)	(6.524)	(5.933)	(825)	(1.375)	(825)
<i>Honorários de auditoria</i>	(2.090)	(9.405)	-	-	-	-
<i>Honorários de avaliações</i>	-	-	(6.000)	-	-	-
<i>Honorários de outras pessoas jurídicas</i>	(560)	(560)	(500)	(500)	(550)	(550)
Outras despesas operacionais	(29.927)	(27.269)	(13.228)	(7.809)	(11.722)	(8.901)
Despesas administrativas	(43.705)	(49.577)	(43.837)	(38.705)	(40.343)	(40.356)
Taxa de administração e escrituração	(23.965)	(24.097)	(24.097)	(20.965)	(21.948)	(21.961)
Contabilidade	(5.740)	(11.480)	(5.740)	(5.740)	(5.740)	(5.740)
Taxa de consultoria imobiliária	(14.000)	(14.000)	(14.000)	(12.000)	(12.655)	(12.655)
Resultado Operacional	180.406	575.411	367.333	469.511	428.304	353.608

A demonstração de resultados acima refere-se aos resultados contábeis e não ao resultado de caixa do fundo. O resultado de caixa neste mês foi de R\$232.140,93.

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.

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

