

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 resultado distribuído no dia 13 de agosto foi de R\$ 361.441,52, referente às contas de receitas recebidas e despesas incorridas no mês de julho, rendimento equivalente a R\$ 0,22 por cota.

No mês de abril foi assinado o contrato de locação da loja 18 do Square SC para a empresa Floripa Comedy Club. O contrato possui prazo de 3 anos e possui 10 meses iniciais de carência.

O espaço das lojas 16B e 16C do Square SC está sendo readequado para novas locações em andamento, incrementando a receita de locação com o término das obras, previsto para ocorrer nos próximos dois meses. Aproximadamente 10% das lojas do Square SC passarão a ter novos inquilinos nesse período. Em relação ao W Tower, as lojas vagas estão em negociações avançadas com um potencial inquilino que ocuparia toda a área vaga do empreendimento (37% da ABL total).

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de julho 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\$ 255.065.603,67

Valor patrimonial da cota:
R\$ 155,25

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

Rendimento por cota:
R\$ 0,22

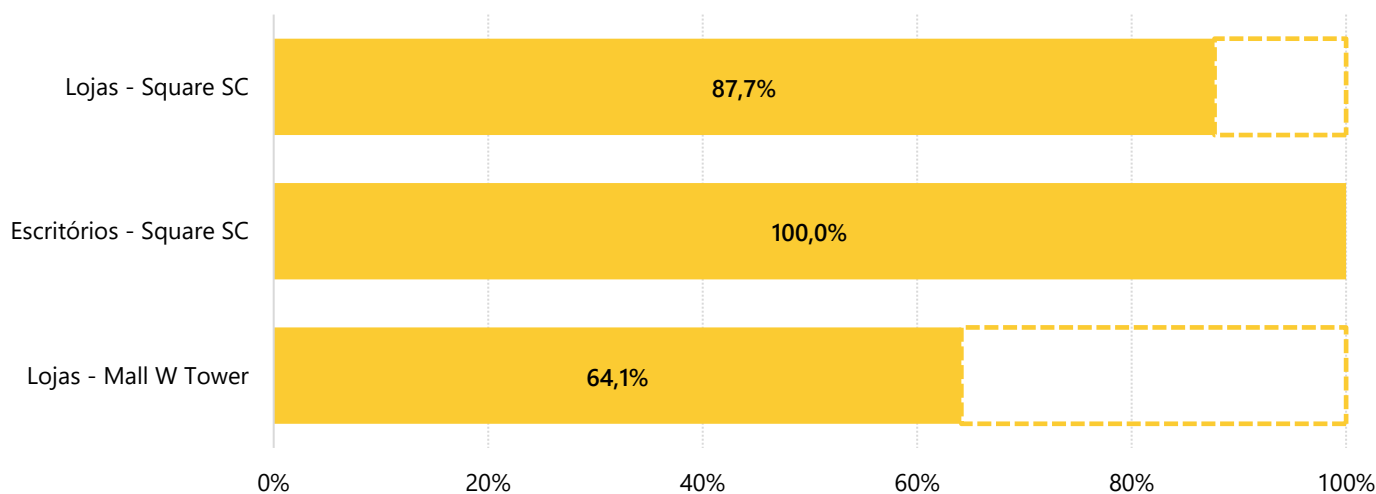
Área Bruta Locável:
22.179,64 m²

Aplicações financeiras:
R\$ 607.738,41

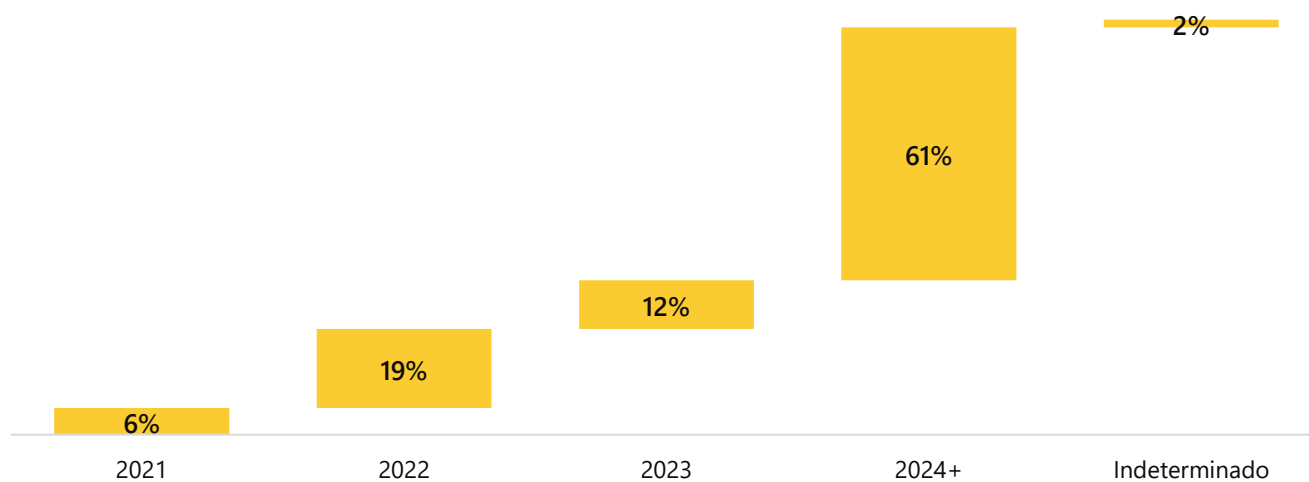
Taxa de administração:
3,6% da receita operacional bruta
(mín. R\$ 30.000,00 corrigidos pelo IPCA)

INDICADORES OPERACIONAIS

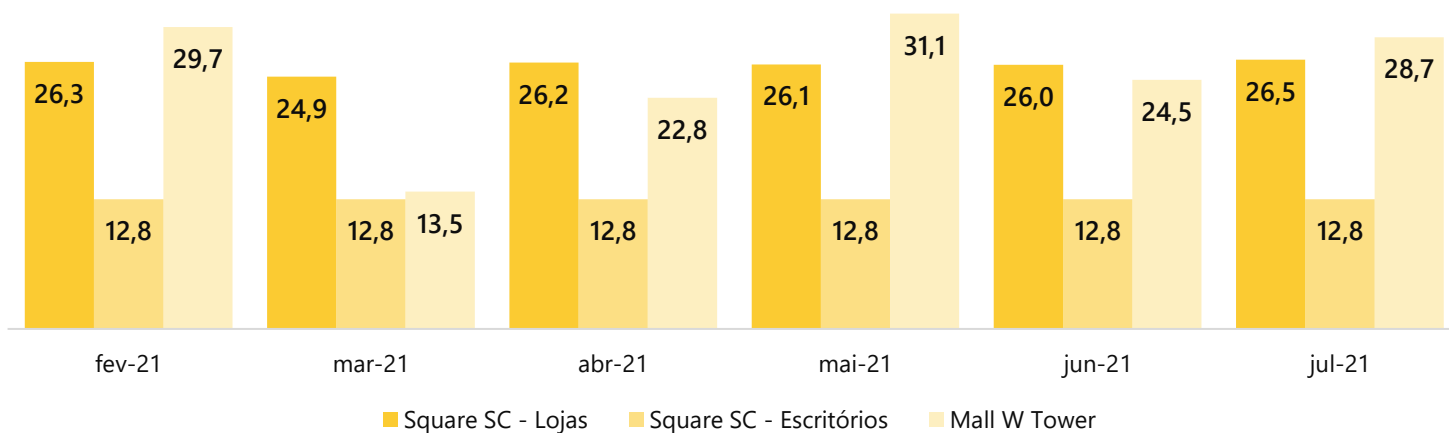
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



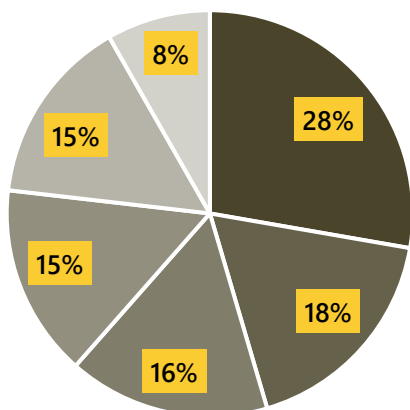
Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



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

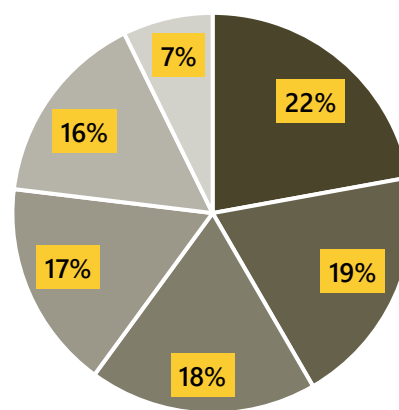


Distribuição de locatários dos shoppings por segmento (% da receita)



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

SC Square

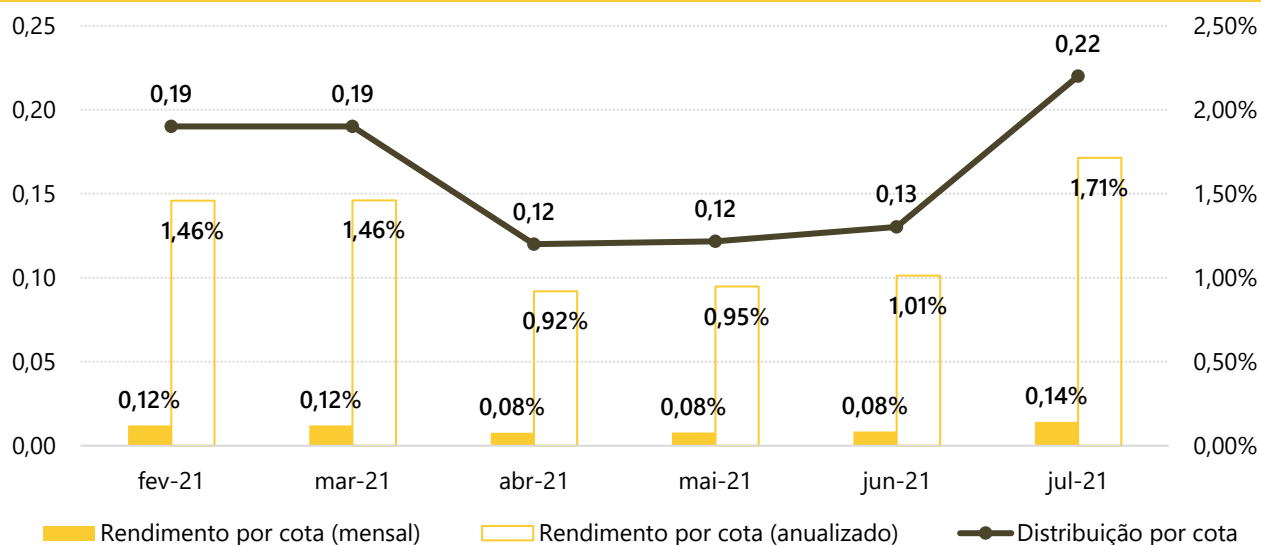


■ Conveniência ■ Saúde ■ Academia
 ■ Restaurante ■ Moda ■ Turismo

Mall W Tower

RENDIMENTO POR COTA

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



■ Rendimento por cota (mensal) ■ Rendimento por cota (anualizado) —●— Distribuição por cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21
Receita Operacional	304.372	533.549	408.369	539.313	477.268	466.398
Receitas de locação ¹	299.793	496.086	400.094	421.317	472.563	462.602
Square SC - Lojas	250.273	432.053	336.966	347.047	385.659	387.893
Square SC - Escritórios	25.749	29.146	29.146	29.146	29.146	29.146
Mall W Tower	13.101	22.246	28.034	35.633	45.815	26.729
Estacionamento – Square SC	10.670	12.640	5.948	9.490	11.943	21.834
Outras receitas	4.579	37.463	8.275	117.996	4.704	796
Receita de venda de imóveis	3.444	35.049	3.671	113.056	3.918	-
Receitas financeiras	749	1.107	984	553	710	796
Juros/Multas sobre aluguéis	386	1.307	3.620	4.388	76	-
Despesas	(139.399)	(78.510)	(176.228)	(165.801)	(187.955)	(101.667)
Despesas operacionais	(95.562)	(39.805)	(135.886)	(125.343)	(147.497)	(71.311)
Despesas condominiais e reembolsos	(62.131)	(43.714)	(59.389)	(57.084)	(42.825)	(30.717)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(6.570)	45.701	(36.092)	(14.026)	(11.797)	19.339
Juros pagos	(641)	(694)	(795)	(18.984)	(939)	-
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(5.274)	(4.693)	(2.200)	(1.332)	(3.105)	716
Contas gerais	-	(5.587)	(2.761)	(2.218)	(5.886)	(10.113)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLIC	-	-	(9.022)	-	(10.359)	(9.022)
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(825)	(1.375)	(825)	(1.242)	(10.666)	(2;588)
Plantão de vendas	(3.574)	(1.711)	(4.139)	(8.586)	(19.226)	(8.918)
Auditoria	-	-	-	-	-	(1.829)
Taxa de administração de aluguéis	(16.047)	(27.181)	(20.111)	(21.322)	(24.650)	(22.232)
Outros serviços de terceiros	(500)	(550)	(550)	(550)	(10.675)	(550)
Despesas administrativas	(43.837)	(38.705)	(40.343)	(40.458)	(40.458)	(30.356)
Taxa de administração	(21.000)	(18.000)	(18.983)	(19.085)	(18.983)	(12.983)
Taxa de escrituração	(3.097)	(2.965)	(2.965)	(2.978)	(3.080)	(2.978)
Contabilidade	(5.740)	(5.740)	(5.740)	(5.740)	(5.740)	(5.740)
Taxa de consultoria imobiliária	(14.000)	(12.000)	(12.655)	(12.655)	(12.655)	(8.655)
Resultado Operacional	164.974	455.039	232.141	373.512	289.312	364.731
Resultado Distribuído por cota no mês	0,19	0,19	0,13	0,12	0,13	0,22

As demonstrações financeiras representadas acima correspondem ao resultado caixa do fundo, e não mais representam o resultado contábil como em relatórios anteriores.

EFICÁCIA FINANCEIRA

	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Square SC		
Lojas	64,73%	81,54%
Escritório	26,42%	25,68%
Estacionamento rotativo	19,16%	50,61%
Mall W Tower		
Lojas	42,29%	60,77%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total	47,65%	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

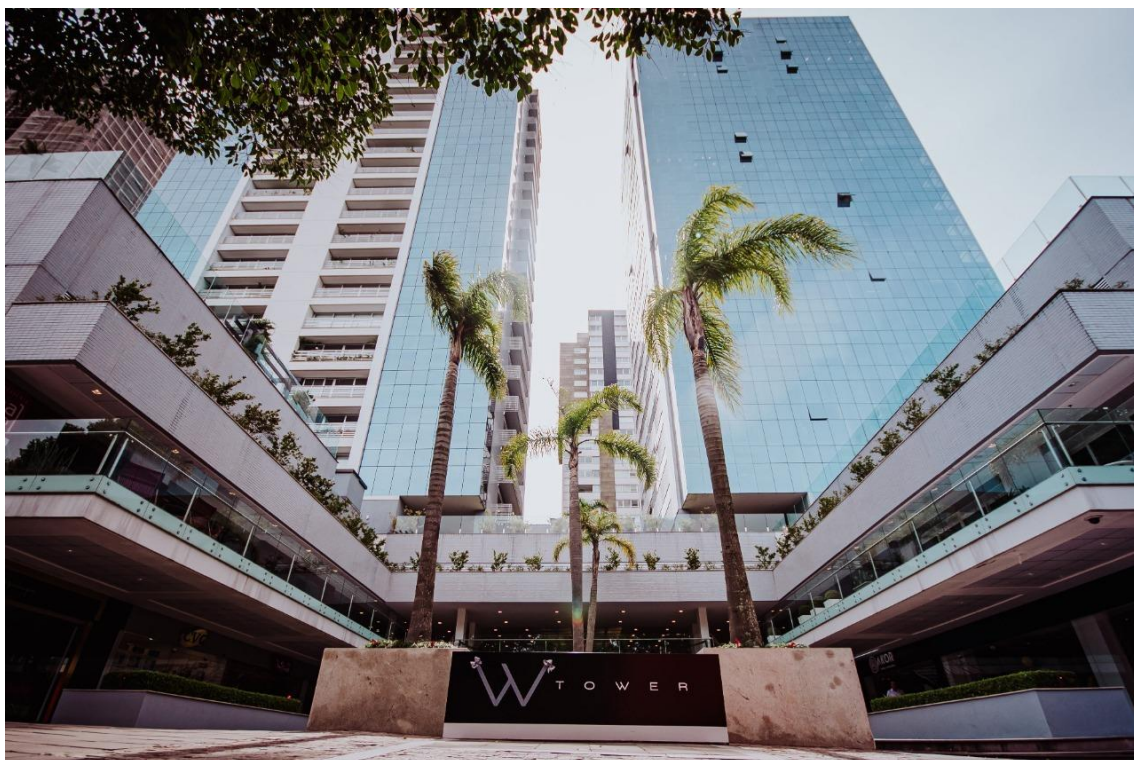
16.468 m²

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

