

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. Por conta desta integralização, o patrimônio líquido do fundo passou de R\$ 247 milhões para R\$ 254 milhões, com ainda algumas integralizações pendentes por conta de documentação.

O resultado distribuído no dia 23 de junho foi de R\$ 200.000,00, referente ao mês de maio, mesmo o resultado do fundo no mês sendo superior a este montante. Isto se deve ao fato de o resultado distribuído acumulado ao longo deste semestre superar o resultado acumulado realizado no mesmo período, como pode ser observado na tabela da seção Demonstração de Resultados. Na próxima distribuição, que fechará o semestre corrente, será feita a compensação para igualar o resultado distribuído com o resultado realizado no período.

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.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de maio 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\$ 254.356.373,94

Valor patrimonial da cota:
R\$ 154,83

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

Rendimento por cota:
R\$ 0,12

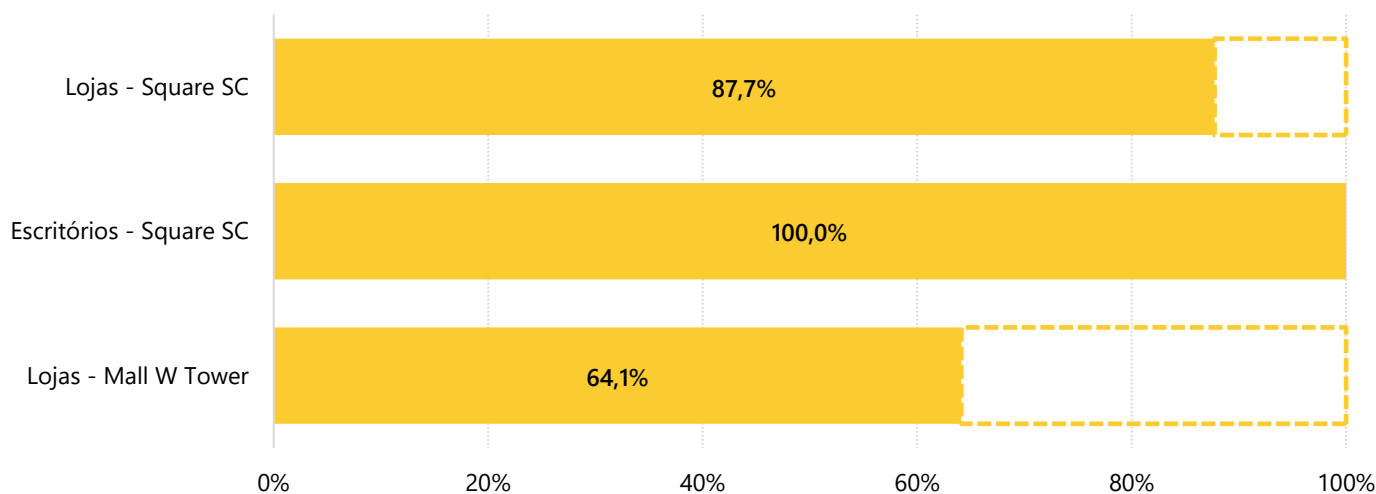
Área Bruta Locável:
22.179,64 m²

Aplicações financeiras:
R\$ 833.189,06

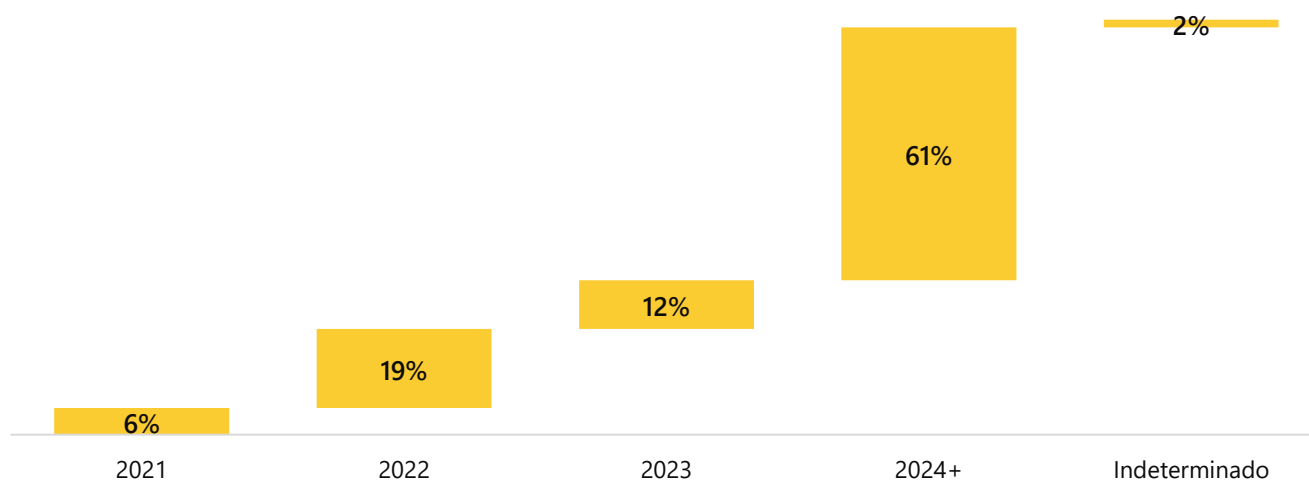
Taxa de administração:
3,6% da receita operacional bruta
(mín. R\$ 30.000,00 corrigidos pelo IPCA)

INDICADORES OPERACIONAIS

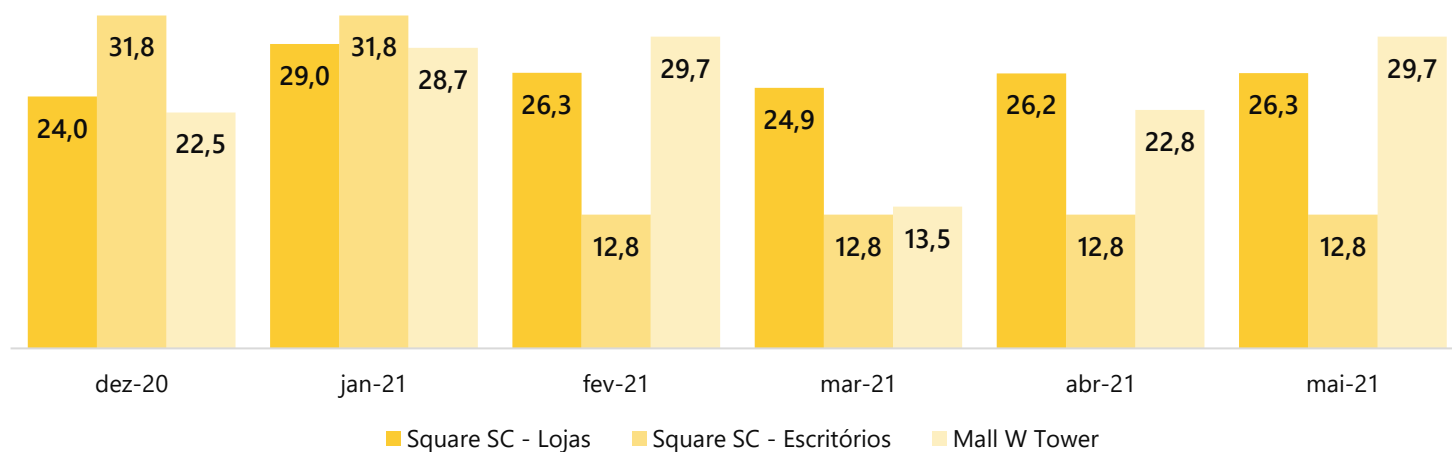
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



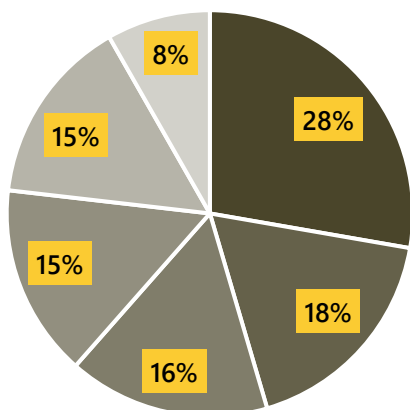
Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



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

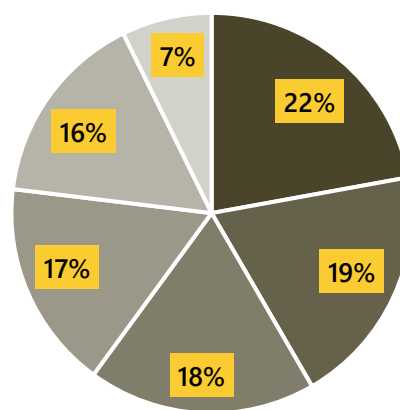


Distribuição de locatários dos shoppings por segmento (% da receita)



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

SC Square

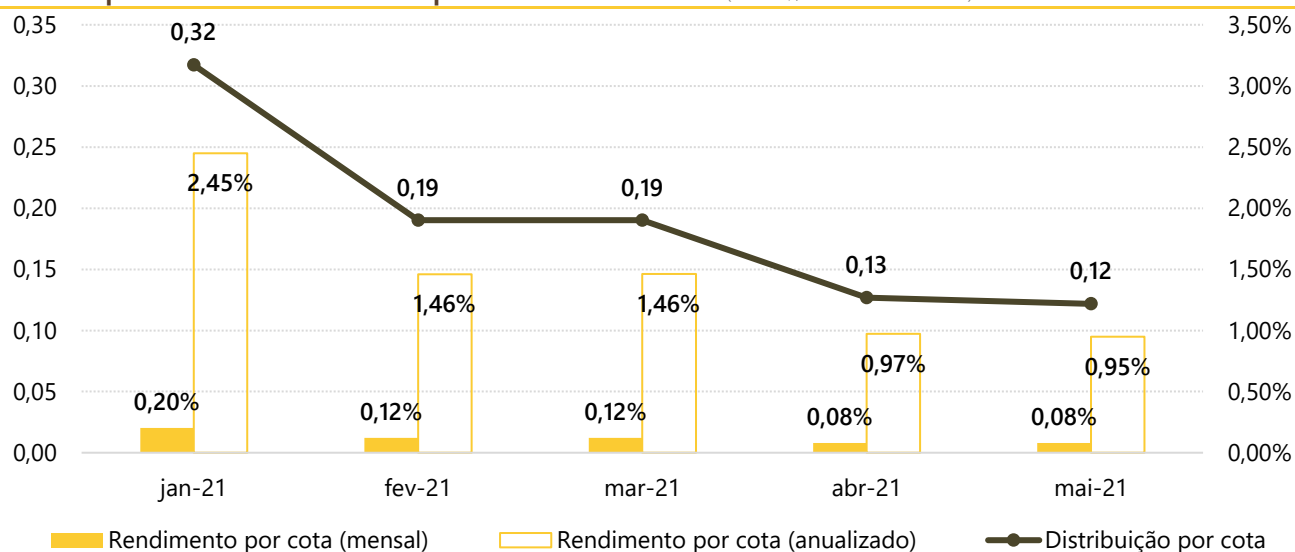


■ Conveniência ■ Saúde ■ Academia
 ■ Restaurante ■ Moda ■ Turismo

Mall W Tower

RENDIMENTO POR COTA

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



■ Rendimento por cota (mensal)

□ Rendimento por cota (anualizado)

—●— Distribuição por cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21
Receita Operacional	383.384	304.372	533.549	408.369	539.313
Receitas de locação ¹	379.562	299.793	496.086	400.094	421.317
Square SC - Lojas	316.052	246.876	432.053	336.966	347.047
Square SC - Escritórios	25.749	29.146	29.146	29.146	29.146
Mall W Tower	33.971	13.101	22.246	28.034	35.633
Estacionamento – Square SC	3.340	10.670	12.640	5.948	9.490
Outras receitas	3.821	4.579	37.463	8.275	117.996
Receita de venda de imóveis	-	3.444	35.049	3.671	113.056
Receitas financeiras	953	749	1.107	984	553
Juros/Multas sobre aluguéis	2.868	386	1.307	3.620	4.388
Despesas	(203.326)	(139.399)	(78.510)	(176.228)	(165.801)
Despesas operacionais	(153.749)	(95.562)	(39.805)	(135.886)	(125.343)
Despesas condominiais e reembolsos	(61.477)	(62.131)	(43.714)	(59.389)	(57.084)
Despesas com IPTU e taxas municipais e reembolsos	(29.672)	(6.570)	45.701	(36.092)	(14.026)
Juros pagos	(594)	(641)	(694)	(795)	(18.984)
Despesas com energia elétrica e reembolsos	(3.210)	(5.274)	(4.693)	(2.200)	(1.332)
Contas gerais	(3.412)	-	(5.587)	(2.761)	(2.218)
Taxas CVM, BOVESPA, CBLIC	(17.489)	-	-	(9.022)	-
Despesas jurídicas e honorários advocatícios	(5.933)	(825)	(1.375)	(825)	(1.242)
Plantão de vendas	(5.611)	(3.574)	(1.711)	(4.139)	(1.242)
Taxa de administração de aluguéis	(19.851)	(16.047)	(27.181)	(20.111)	(21.322)
Outros serviços de terceiros	(6.500)	(500)	(550)	(550)	(550)
Despesas administrativas	(49.577)	(43.837)	(38.705)	(40.343)	(40.458)
Taxa de administração	(21.000)	(21.000)	(18.000)	(18.983)	(19.085)
Taxa de escrituração	(3.097)	(3.097)	(2.965)	(2.965)	(2.978)
Contabilidade	(11.480)	(5.740)	(5.740)	(5.740)	(5.740)
Taxa de consultoria imobiliária	(14.000)	(14.000)	(12.000)	(12.655)	(12.655)
Resultado Operacional	180.057	164.974	455.039	232.141	373.512
Resultado Operacional Acumulado (YTD)	180.057	345.031	800.070	1.032.211	1.405.723
Resultado Distribuído no mês	500.000	300.000	300.000	200.000	200.000
Resultado Distribuído Acumulado (YTD)	500.000	800.000	1.100.000	1.300.000	1.500.000
Resultado Distribuído por cota no mês	0,32	0,19	0,19	0,13	0,12

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

EFICÁCIA FINANCEIRA

	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Square SC		
Lojas	64,20%	81,54%
Escritório	26,42%	25,68%
Estacionamento rotativo	6,04%	50,61%
Mall W Tower		
Lojas	37,08%	60,77%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total	44,19%	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

