

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.

1

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo havia distribuído R\$ 6,96 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas, as despesas incorridas e a reserva constituída no primeiro semestre de 2020.

Em agosto, os aluguéis das lojas retomaram os valores anteriores à pandemia, após os descontos e renegociações dos valores dos seus contratos.

No mês de novembro, houve a locação da loja 8 do Square SC, cujo contrato de locação foi distratado em outubro. O contrato de locação terá prazo de 3 anos e carência de 2 meses.

Quanto aos conjuntos vagos do escritório, estes estão em fase final de negociação.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de novembro de 2020

Foco de atuação do fundo:

Shopping e Lajes Corporativas

Código de negociação B3:

FISC11

Administrador:

BR-Capital DTVM S.A.

Patrimônio líquido:

R\$ 252.951.947,60

Valor patrimonial da cota:

R\$ 1.604,43

Valor de mercado da cota:

R\$ 1.608,87

Rendimento por cota:

R\$ 6,96¹

Área Bruta Locável:

21.992,64 m²

Aplicações financeiras:

R\$ 704.291,18

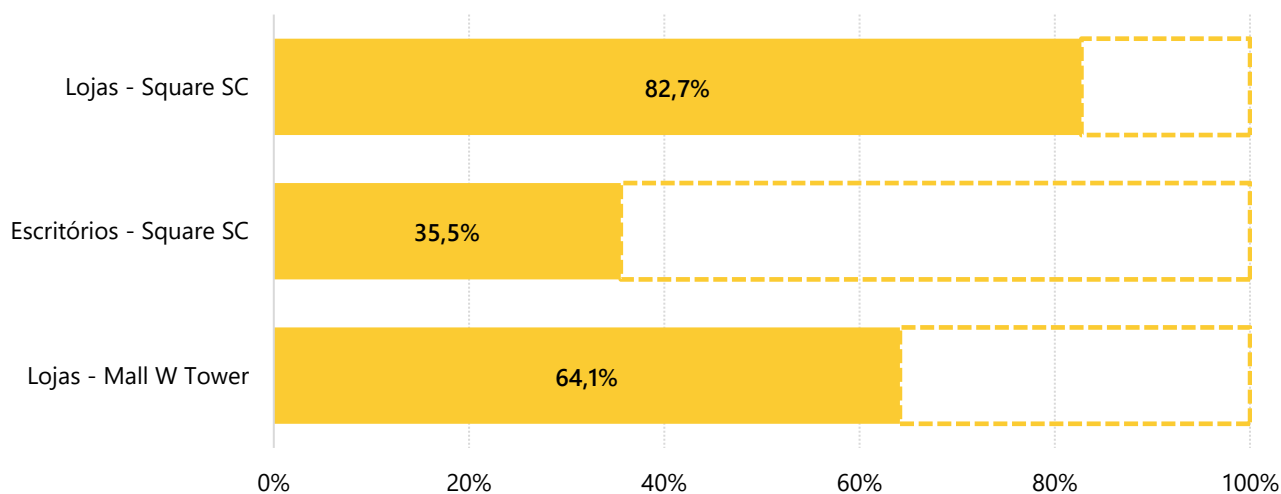
Taxa de administração:

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

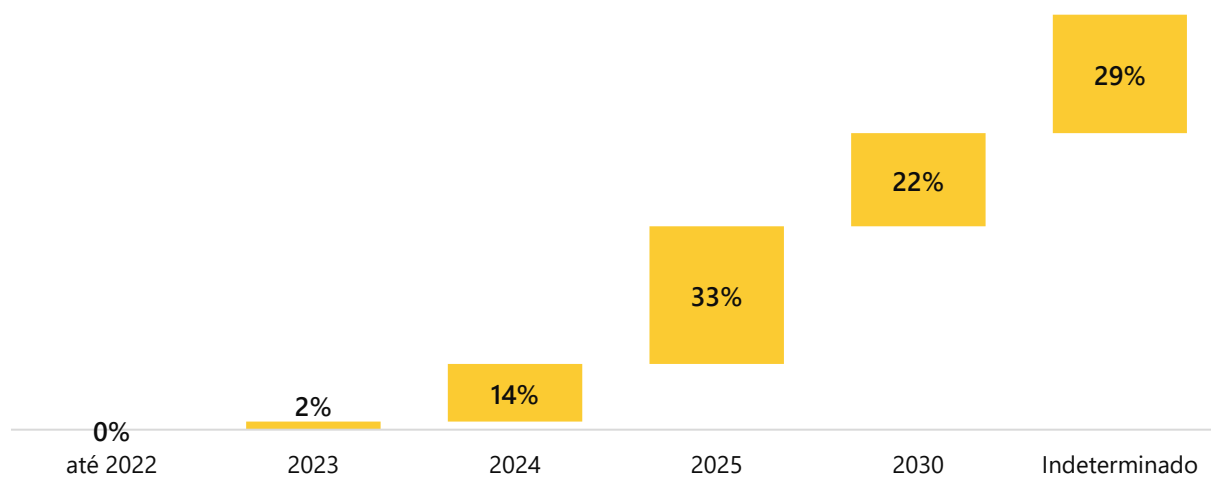
¹ O fundo possui uma política de distribuição semestral de rendimentos. O rendimento informado refere-se ao rendimento do semestre encerrado em jun-20.

INDICADORES OPERACIONAIS

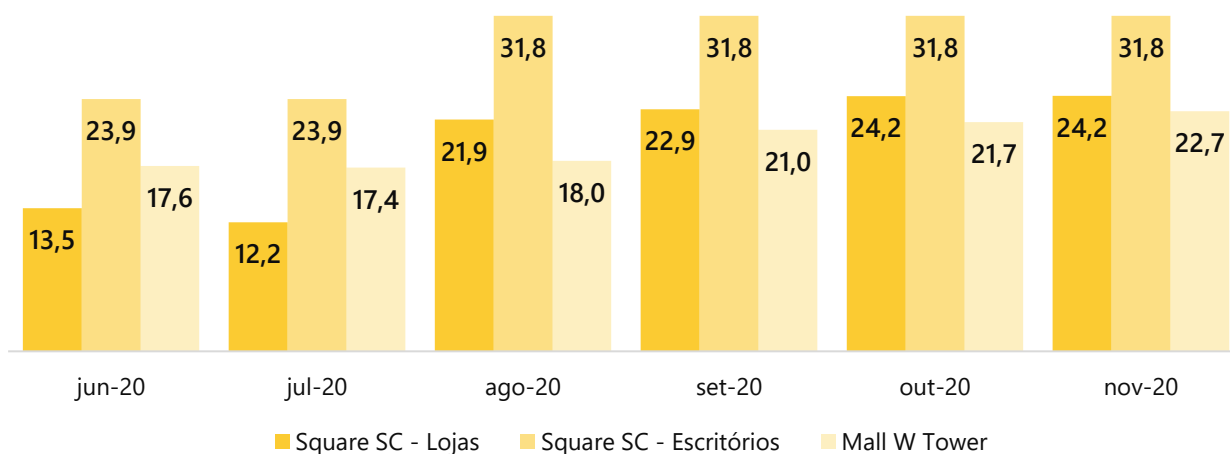
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



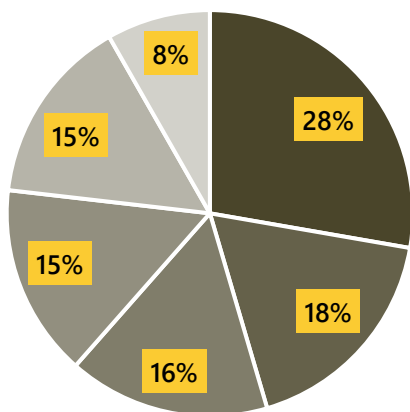
Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



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

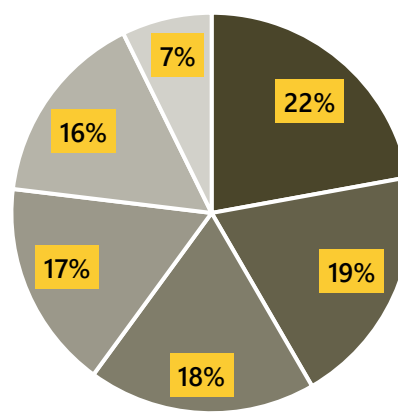


Distribuição de locatários dos shoppings por segmento (% da receita)



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

SC Square

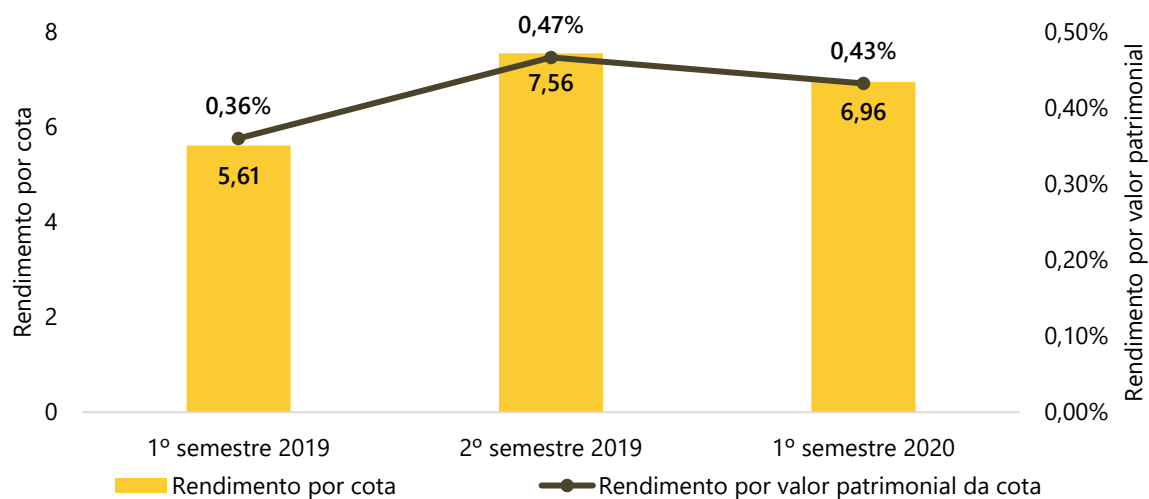


■ Conveniência ■ Saúde ■ Academia
■ Restaurante ■ Moda ■ Turismo

Mall W Tower

RENDIMENTO POR COTA

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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20
Receita Operacional	477.884	489.362	681.170	7.640.495	536.679	524.572
Receitas de locação ²	236.929	217.748	359.200	355.841	425.388	399.518
Square SC - Lojas	182.384	166.513	296.857	290.551	349.435	326.784
Square SC - Escritórios	19.362	19.362	25.749	25.749	25.749	25.749
Mall W Tower	35.184	31.873	36.593	39.541	50.204	46.985
Estacionamento	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	240.955	271.614	321.970	7.248.654	111.291	125.054
Receitas com propriedade para investimento	-	659	24	1.333	8.329	1.245
Receita de venda de imóveis	38.952	-	-	7.486.353	(27.992)	-
Receitas financeiras	3.969	4.344	2.530	1.557	20.489	10.166
Receitas de juros de ativos imobiliários	198.035	266.611	319.416	(204.589)	110.464	116.134
Despesas	(362.494)	(760.953)	(610.882)	(7.960.907)	(519.451)	(346.656)
Despesas operacionais	(322.657)	(722.916)	(573.045)	(7.923.004)	(475.742)	(302.951)
Despesas com venda de imóveis	-	-	-	(7.491.295)	(200.126)	-
Despesas com imóveis em estoque	(83.185)	(104.939)	(106.173)	(134.693)	(215.508)	(177.771)
Despesas com imóveis locados	(258)	-	(2.254)	-	-	(26.286)
B3 e CVM	(3.853)	(3.853)	(3.853)	(3.853)	(3.853)	(3.853)
Despesas tributárias	(7.556)	(15.209)	(6.783)	(3.371)	(3.371)	(3.184)
Despesas financeiras	(20.473)	(386.640)	(200.052)	(21.266)	(35.643)	(58.289)
Despesas com serviços de terceiros	(193.325)	(197.282)	(202.713)	(206.020)	(2.771)	(3.643)
Honorários advocatícios	(888)	(4.442)	(888)	(2.465)	(261)	(993)
Honorários de auditoria	-	-	(9.405)	(3.135)	(2.090)	(2.090)
Honorários de avaliações	(6.000)	-	-	-	-	-
Honorários de outras pessoas jurídicas	(186.437)	(192.840)	(192.420)	(200.420)	(420)	(560)
Outras despesas operacionais	(14.007)	(14.993)	(51.218)	(62.507)	(14.469)	(29.927)
Despesas administrativas	(39.837)	(38.037)	(37.837)	(37.903)	(43.710)	(43.705)
Taxa de administração e escrituração	(22.970)	(21.170)	(20.970)	(21.036)	(23.970)	(23.965)
Contabilidade	(4.867)	(4.867)	(4.867)	(4.867)	(5.740)	(5.740)
Taxa de gestão/consultoria imobiliária	(12.000)	(12.000)	(12.000)	(12.000)	(14.000)	(14.000)
Resultado Operacional	115.390	(271.590)	70.288	(320.412)	17.228	180.406

EFICÁCIA FINANCEIRA

	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Square SC		
Lojas	56,04%	81,54%
Escritório	23,34%	25,68%
Estacionamento rotativo	0,00%	50,61%
Mall W Tower		
Lojas	31,55%	60,77%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total	37,52%	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.

² As receitas de locação já estão com os descontos decorridos do COVID-19.

PORTFÓLIO

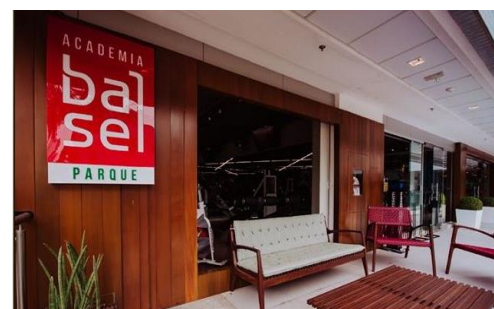
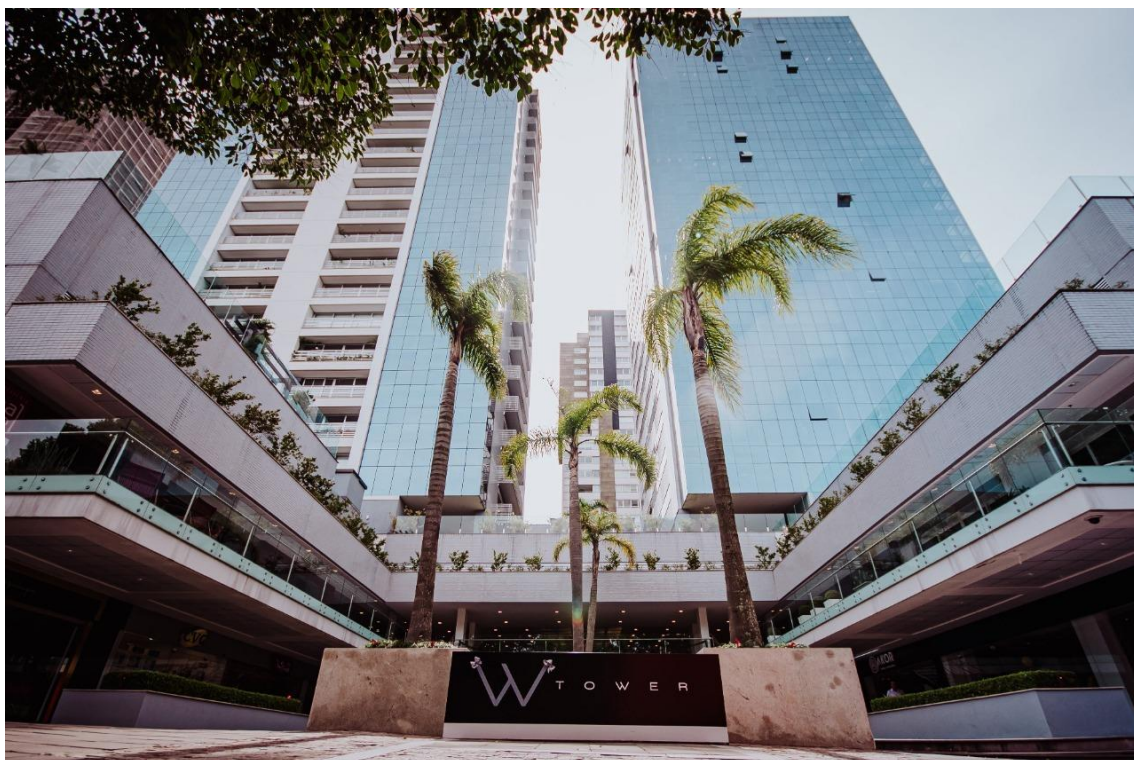
SQUARE SC
Área bruta locável de lojas

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

