

## **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 m<sup>2</sup> 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 gerou, no segundo semestre de 2020, um resultado líquido de caixa de R\$ 6.989.712,85, principalmente pela venda de estoque de imóveis. Este valor foi utilizado para devolução de distrato de promessa de vendas de unidades feitas em exercícios anteriores. De acordo com a Instrução 472 da CVM, o fundo possui a obrigação de distribuir no mínimo 95% deste resultado, totalizando o montante de R\$ 6.640.227,21 a ser distribuído aos cotistas. Como o fundo não tem disponibilidade para efetuar essa distribuição, será convocada uma assembleia para deliberar sobre a forma dessa distribuição.

No dia 3 de dezembro, foi realizada uma AGE na qual foi aprovado o desdobro das cotas do fundo, com a emissão e entrega de 9 novas cotas para cada cota possuída (proporção 1:10). A medida se tornou efetiva no dia 11 de dezembro, com data de crédito das cotas no dia 16 de dezembro.

Com este desdobramento, o valor patrimonial da cota em dezembro de 2020 fechou em R\$ 156,84, gerando um rendimento no semestre de R\$ 0,69 por cota.

Quanto aos conjuntos vagos dos escritórios do Square SC, estes estão em fase final de negociação.

## **INFORMAÇÕES GERAIS**

Dados de 31 de dezembro 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\$ 247.267.411,56

**Valor patrimonial da cota:**  
R\$ 156,84

**Valor de mercado da cota:**  
R\$ 160,89

**Rendimento por cota:**  
R\$ 0,69<sup>1</sup>

**Área Bruta Locável:**  
21.992,64 m<sup>2</sup>

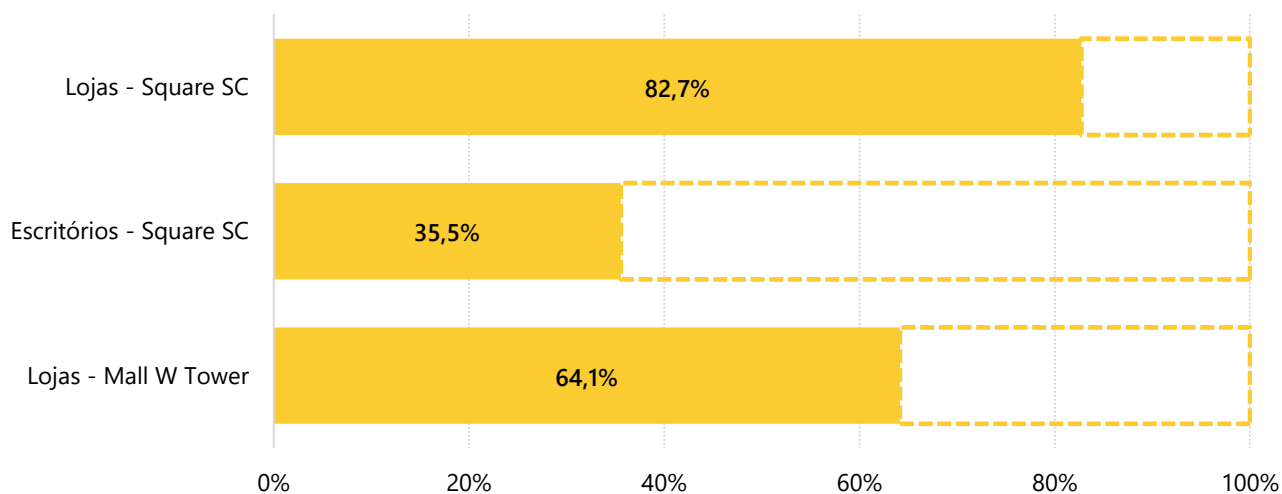
**Aplicações financeiras:**  
R\$ 921.814,36

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

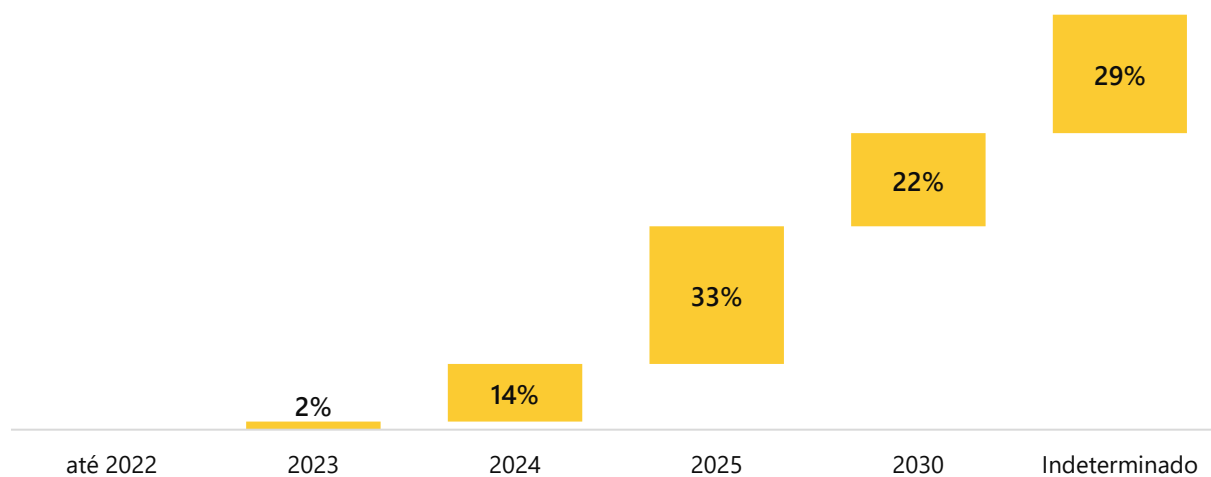
<sup>1</sup> O fundo possui uma política de distribuição semestral de rendimentos. O rendimento informado refere-se ao rendimento do semestre encerrado em jun-20.

## INDICADORES OPERACIONAIS

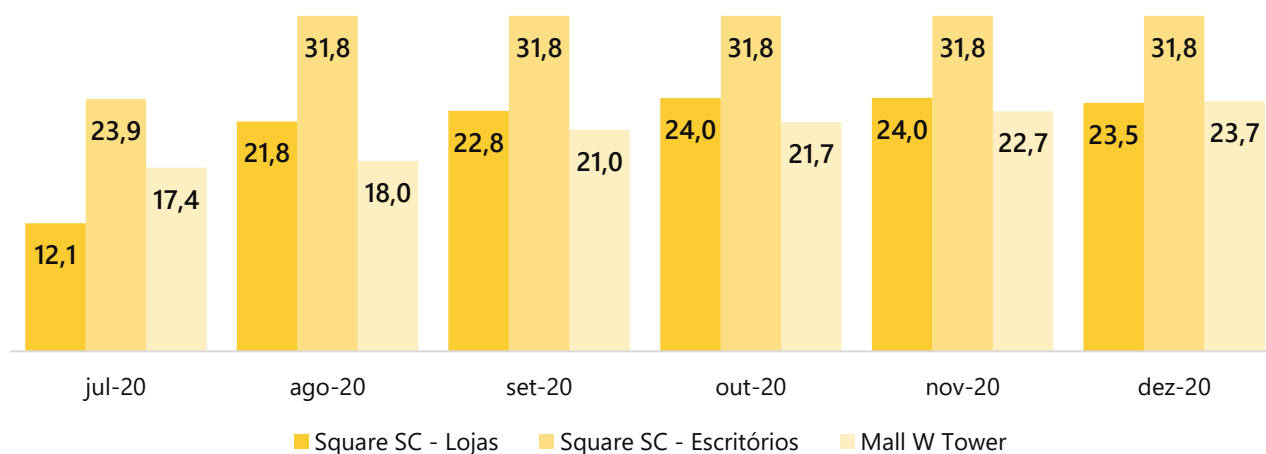
## Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



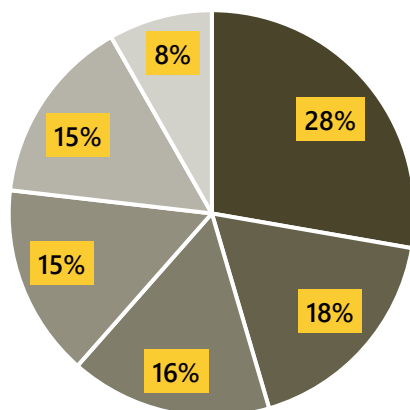
## Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



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

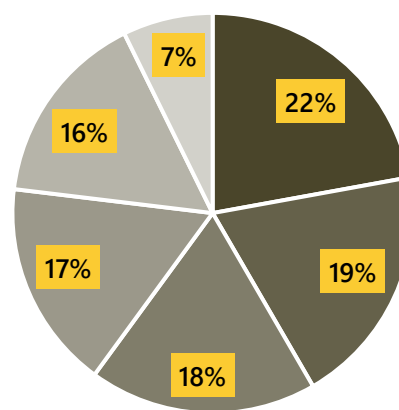


## Distribuição de locatários dos shoppings por segmento (% da receita)



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

SC Square

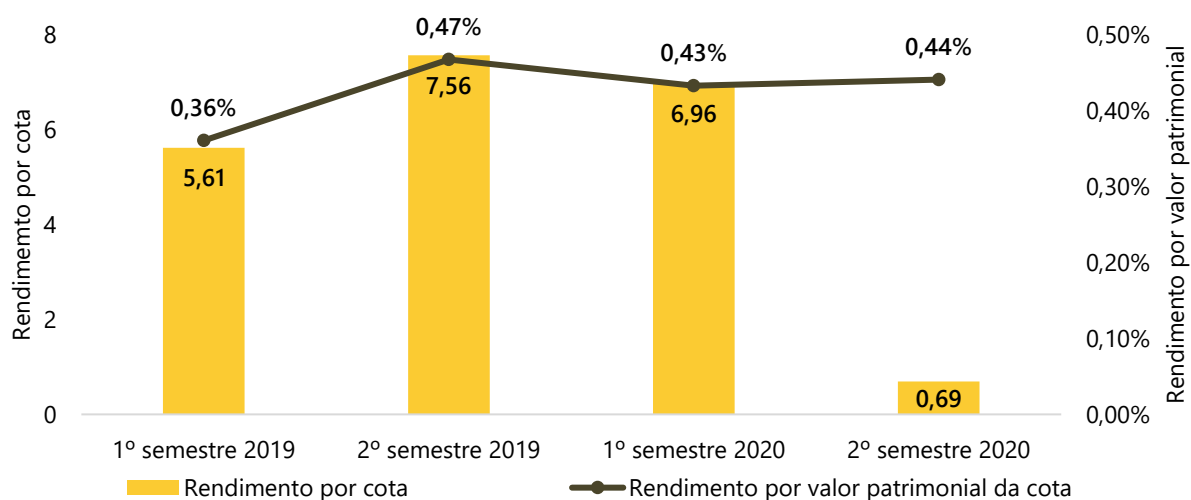


■ Conveniência    ■ Saúde    ■ Academia  
 ■ Restaurante    ■ Moda    ■ Turismo

Mall W Tower

## RENDIMENTO POR COTA

### Rendimento por cota e sobre valor patrimonial da cota (em R\$, últimos 4 semestres)



O rendimento por cota no 2º semestre de 2020 apresentou uma redução em relação aos semestres anteriores devido ao desdobramento de cotas realizado em dezembro de 2020. O rendimento sobre o valor patrimonial, no entanto, manteve-se o mesmo.

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

|                                            | jul-20           | ago-20           | set-20             | out-20           | nov-20           | dez-20           |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Receita Operacional</b>                 | <b>489.362</b>   | <b>681.170</b>   | <b>7.640.495</b>   | <b>536.679</b>   | <b>524.572</b>   | <b>805.479</b>   |
| Receitas de locação <sup>2</sup>           | 217.748          | 359.200          | 355.841            | 425.388          | 399.518          | 390.178          |
| Square SC - Lojas                          | 166.513          | 296.857          | 290.551            | 349.435          | 326.784          | 317.867          |
| Square SC - Escritórios                    | 19.362           | 25.749           | 25.749             | 25.749           | 25.749           | 25.749           |
| Mall W Tower                               | 31.873           | 36.593           | 39.541             | 50.204           | 46.985           | 46.562           |
| Estacionamento                             | -                | -                | -                  | -                | -                | -                |
| Outras receitas                            | 271.614          | 321.970          | 7.248.654          | 111.291          | 125.054          | 415.301          |
| Receitas com propriedade para investimento | 659              | 24               | 1.333              | 8.329            | 1.245            | 1.848            |
| Receita de venda de imóveis                | -                | -                | 7.486.353          | (27.992)         | -                | -                |
| Receitas financeiras                       | 4.344            | 2.530            | 1.557              | 20.489           | 10.166           | 2.110            |
| Receitas de juros de ativos imobiliários   | 266.611          | 319.416          | (204.589)          | 110.464          | 116.134          | 49.217           |
| Receitas não-recorrentes                   | -                | -                | -                  | -                | -                | 362.126          |
| <b>Despesas</b>                            | <b>(760.953)</b> | <b>(610.882)</b> | <b>(7.960.907)</b> | <b>(519.451)</b> | <b>(346.656)</b> | <b>(230.068)</b> |
| Despesas operacionais                      | (722.916)        | (573.045)        | (7.923.004)        | (475.742)        | (302.951)        | (180.491)        |
| Despesas com venda de imóveis              | -                | -                | (7.491.295)        | (200.126)        | -                | -                |
| Despesas com imóveis em estoque            | (104.939)        | (106.173)        | (134.693)          | (215.508)        | (177.771)        | (102.344)        |
| Despesas com imóveis locados               | -                | (2.254)          | -                  | -                | (26.286)         | -                |
| B3 e CVM                                   | (3.853)          | (3.853)          | (3.853)            | (3.853)          | (3.853)          | (3.853)          |
| Despesas tributárias                       | (15.209)         | (6.783)          | (3.371)            | (3.371)          | (3.184)          | (5.040)          |
| Despesas financeiras                       | (386.640)        | (200.052)        | (21.266)           | (35.643)         | (58.289)         | (25.497)         |
| Despesas com serviços de terceiros         | (197.282)        | (202.713)        | (206.020)          | (2.771)          | (3.643)          | (16.489)         |
| Honorários advocatícios                    | (4.442)          | (888)            | (2.465)            | (261)            | (993)            | (6.524)          |
| Honorários de auditoria                    | -                | (9.405)          | (3.135)            | (2.090)          | (2.090)          | (9.405)          |
| Honorários de avaliações                   | -                | -                | -                  | -                | -                | -                |
| Honorários de outras pessoas jurídicas     | (192.840)        | (192.420)        | (200.420)          | (420)            | (560)            | (560)            |
| Outras despesas operacionais               | (14.993)         | (51.218)         | (62.507)           | (14.469)         | (29.927)         | (27.269)         |
| Despesas administrativas                   | (38.037)         | (37.837)         | (37.903)           | (43.710)         | (43.705)         | (49.577)         |
| Taxa de administração e escrituração       | (21.170)         | (20.970)         | (21.036)           | (23.970)         | (23.965)         | (24.097)         |
| Contabilidade                              | (4.867)          | (4.867)          | (4.867)            | (5.740)          | (5.740)          | (11.480)         |
| Taxa de consultoria imobiliária            | (12.000)         | (12.000)         | (12.000)           | (14.000)         | (14.000)         | (14.000)         |
| <b>Resultado Operacional</b>               | <b>(271.590)</b> | <b>70.288</b>    | <b>(320.412)</b>   | <b>17.228</b>    | <b>180.406</b>   | <b>575.411</b>   |

## EFICÁCIA FINANCEIRA

|                         | Eficácia financeira no mês | Eficácia financeira dos contratos |
|-------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Square SC</b>        |                            |                                   |
| Lojas                   | 54,94%                     | 81,54%                            |
| Escritório              | 23,34%                     | 25,68%                            |
| Estacionamento rotativo | 0,00%                      | 50,61%                            |
| <b>Mall W Tower</b>     |                            |                                   |
| Lojas                   | 32,90%                     | 60,77%                            |
| Estacionamento rotativo | 0,00%                      | 0,00%                             |
| <b>Total</b>            | <b>37,10%</b>              | <b>65,20%</b>                     |

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.

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

## PORTFÓLIO



### SQUARE SC

Área bruta locável de lojas

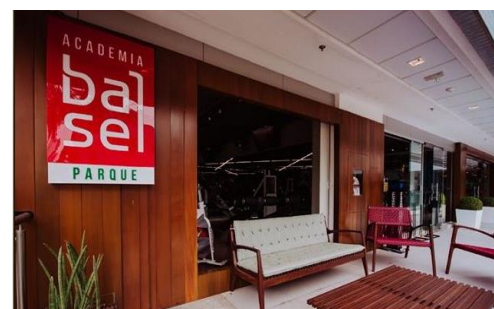
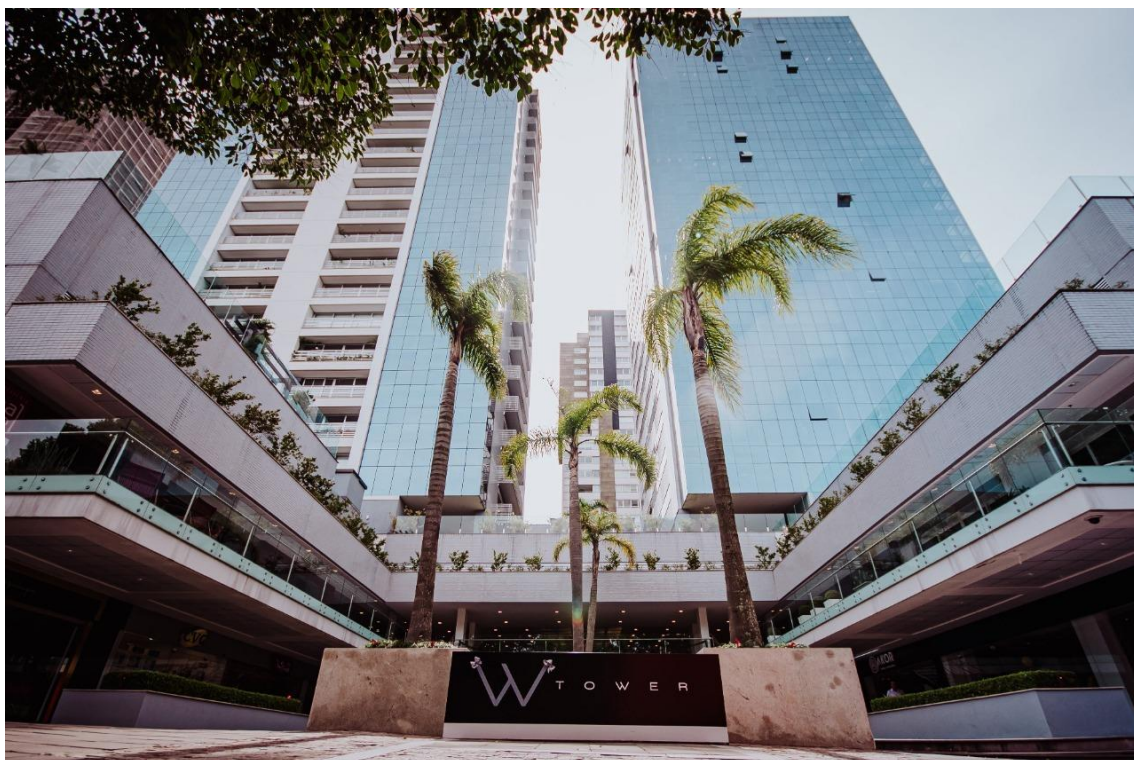
16.468 m<sup>2</sup>

Número de lojas

29

Área bruta locável de escritórios corporativos

2.299,68 m<sup>2</sup>



### MALL W TOWER

**Área bruta locável**  
**Número de lojas**

3.224,97 m<sup>2</sup>  
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](mailto:fundos@brcapital.com.br)  
OUVIDORIA 0800 777 3505 | [ouvidoria@brcapital.com.br](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)

