

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 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. Em 27 de janeiro foi enviado comunicado ao mercado da primeira distribuição a ser feita em 2021, referente ao semestre anterior, no valor de R\$ 500.000,00, que corresponde a R\$ 0,317 por cota.

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.

Em janeiro, as receitas de locação do fundo aumentaram em 20,2%, com aumento de 20,8% nas receitas do Square SC e de 27,4% no Mall W Tower.

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

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de janeiro de 2021

Foco de atuação do fundo:
Shopping e Lajes Corporativas

Código de negociação B3:
FISC11

Administrador:
BR-Capital DTVM S.A.

Patrimônio líquido:
R\$ 247.634.764,67

Valor patrimonial da cota:
R\$ 157,07

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

Rendimento por cota:
R\$ 0,317¹

Área Bruta Locável:
21.992,64 m²

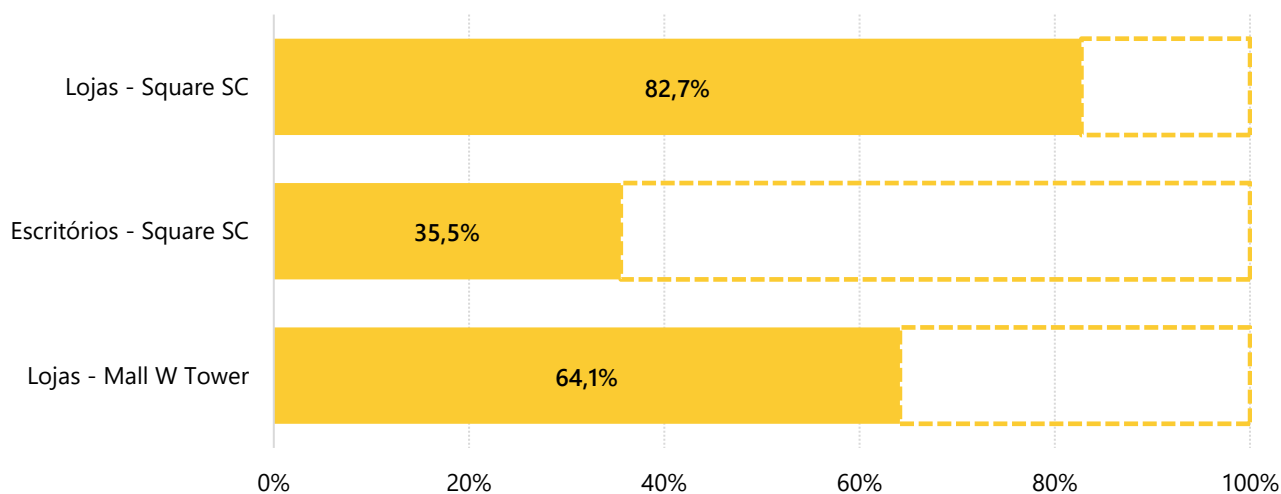
Aplicações financeiras:
R\$ 921.814,36

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

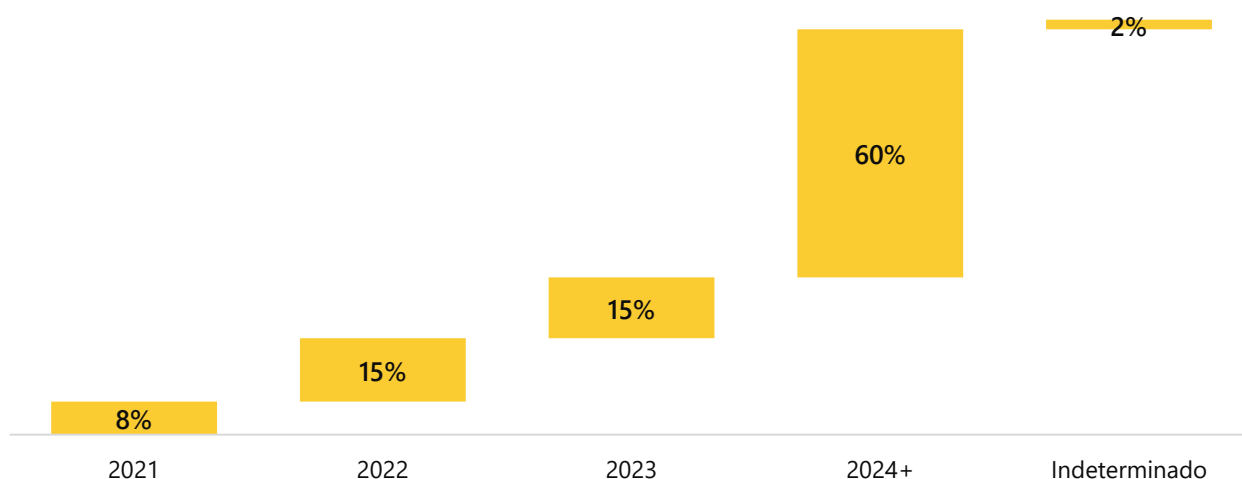
¹ O fundo possui uma política de distribuição semestral de rendimentos. O rendimento informado refere-se ao rendimento do semestre encerrado em dez-20.

INDICADORES OPERACIONAIS

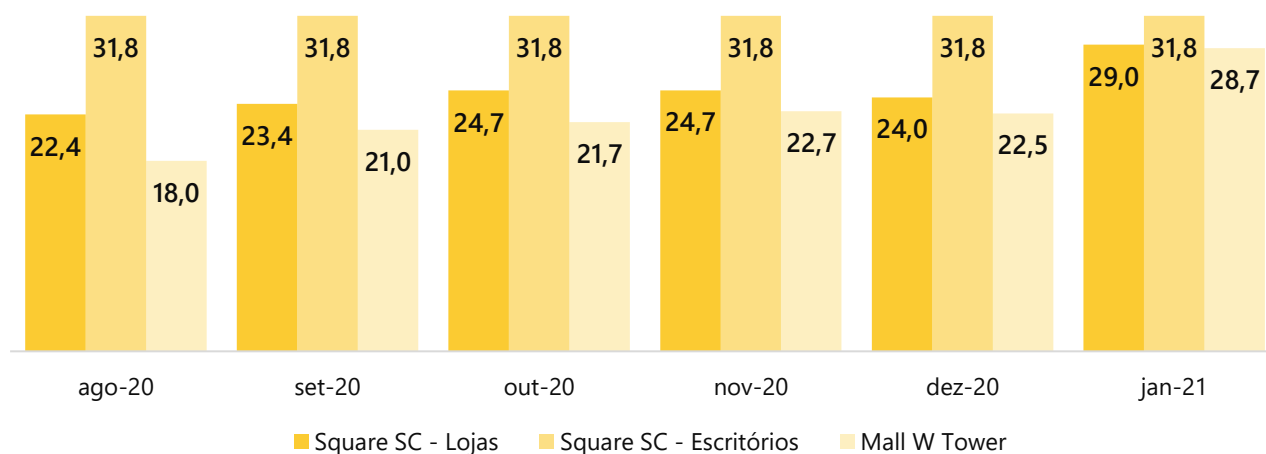
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



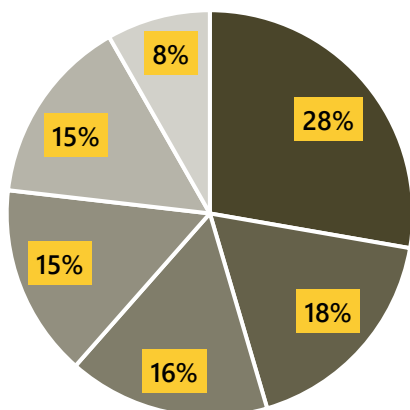
Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



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

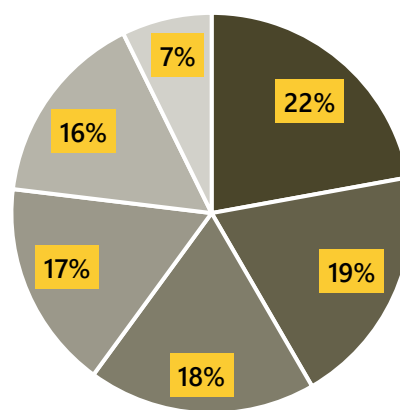


Distribuição de locatários dos shoppings por segmento (% da receita)



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

SC Square

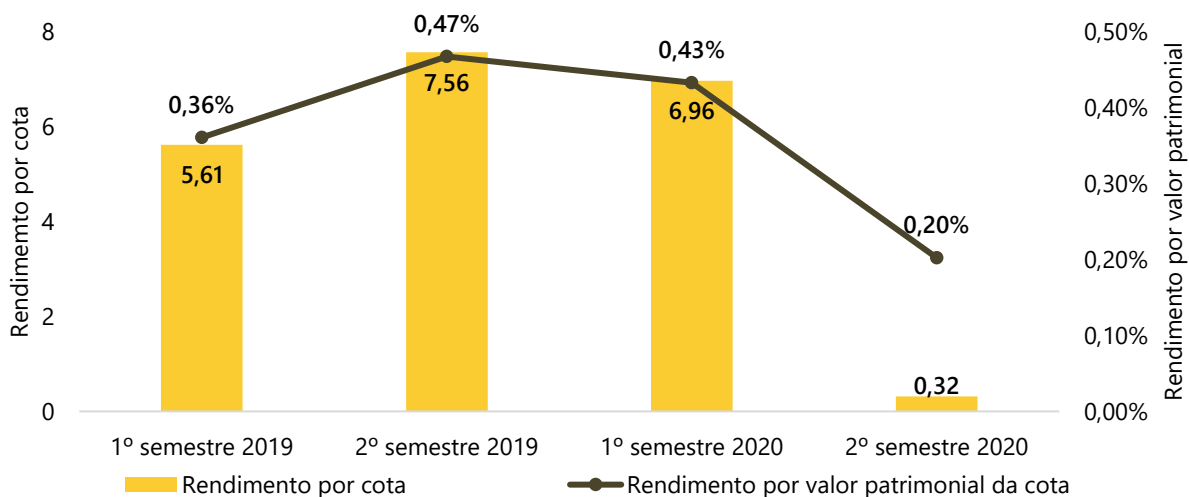


■ Conveniência ■ Saúde ■ Academia
 ■ Restaurante ■ Moda ■ Turismo

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

	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20	jan-20
Receita Operacional	681.170	7.640.495	536.679	524.572	805.479	573.499
Receitas de locação ²	359.200	355.841	425.388	399.518	390.178	469.120
Square SC - Lojas	296.857	290.551	349.435	326.784	317.867	384.052
Square SC - Escritórios	25.749	25.749	25.749	25.749	25.749	25.749
Mall W Tower	36.593	39.541	50.204	46.985	46.562	59.318
Estacionamento	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	321.970	7.248.654	111.291	125.054	415.301	104.379
Receitas com propriedade para investimento	24	1.333	8.329	1.245	1.848	2.868
Receita de venda de imóveis	-	7.486.353	(27.992)	-	-	-
Receitas financeiras	2.530	1.557	20.489	10.166	2.110	953
Receitas de juros de ativos imobiliários	319.416	(204.589)	110.464	116.134	49.217	100.558
Receitas não-recorrentes	-	-	-	-	362.126	-
Despesas	(610.882)	(7.960.907)	(519.451)	(346.656)	(230.068)	(206.166)
Despesas operacionais	(573.045)	(7.923.004)	(475.742)	(302.951)	(180.491)	(162.329)
Despesas com venda de imóveis	-	(7.491.295)	(200.126)	-	-	-
Despesas com imóveis em estoque	(106.173)	(134.693)	(215.508)	(177.771)	(102.344)	(91.136)
Despesas com imóveis locados	(2.254)	-	-	(26.286)	-	-
B3 e CVM	(3.853)	(3.853)	(3.853)	(3.853)	(3.853)	(11.474)
Despesas tributárias	(6.783)	(3.371)	(3.371)	(3.184)	(5.040)	(18.868)
Despesas financeiras	(200.052)	(21.266)	(35.643)	(58.289)	(25.497)	(15.189)
Despesas com serviços de terceiros	(202.713)	(206.020)	(2.771)	(3.643)	(16.489)	(12.433)
Honorários advocatícios	(888)	(2.465)	(261)	(993)	(6.524)	(5.933)
Honorários de auditoria	(9.405)	(3.135)	(2.090)	(2.090)	(9.405)	-
Honorários de avaliações	-	-	-	-	-	(6.000)
Honorários de outras pessoas jurídicas	(192.420)	(200.420)	(420)	(560)	(560)	(500)
Outras despesas operacionais	(51.218)	(62.507)	(14.469)	(29.927)	(27.269)	(13.228)
Despesas administrativas	(37.837)	(37.903)	(43.710)	(43.705)	(49.577)	(43.837)
Taxa de administração e escrituração	(20.970)	(21.036)	(23.970)	(23.965)	(24.097)	(24.097)
Contabilidade	(4.867)	(4.867)	(5.740)	(5.740)	(11.480)	(5.740)
Taxa de consultoria imobiliária	(12.000)	(12.000)	(14.000)	(14.000)	(14.000)	(14.000)
Resultado Operacional	70.288	(320.412)	17.228	180.406	575.411	367.333

EFICÁCIA FINANCEIRA

	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Square SC		
Lojas	61,34%	81,54%
Escritório	23,34%	25,68%
Estacionamento rotativo	0,00%	50,61%
Mall W Tower		
Lojas	39,83%	60,77%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total	41,57%	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

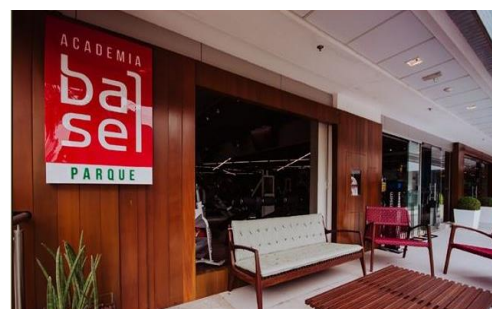
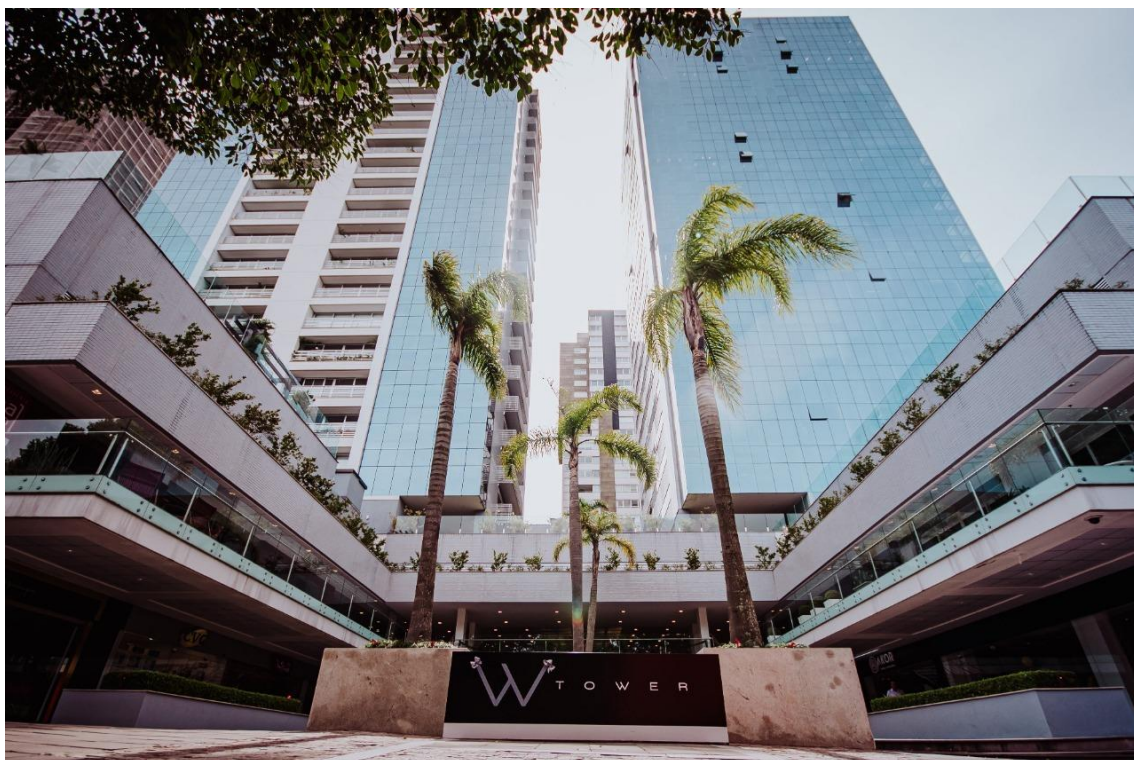
16.468 m²

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

