

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 contratos dos mesmos.

No mês de agosto, foi locada uma das lojas vagas do empreendimento W Tower, com carência de 3 meses e, portanto, a primeira cobrança do aluguel será em novembro, com recebimento em dezembro.

Referente ao aluguel de escritório, houve uma redução no desconto contratual neste mês, fazendo a receita de locação aumentar em 33%.

No mês de setembro, houve novas integralizações de cotas, que atualmente somam 157.658 cotas integralizadas.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de setembro 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\$ 252.754.313,42

Valor patrimonial da cota:

R\$ 1.603,18

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\$ 637.767,70

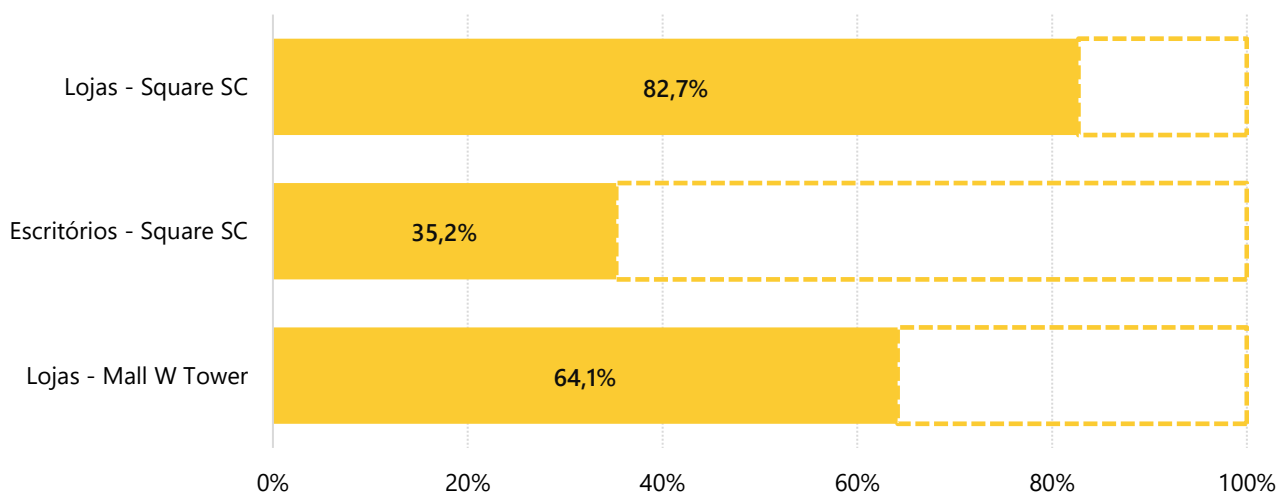
Taxa de administração:

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

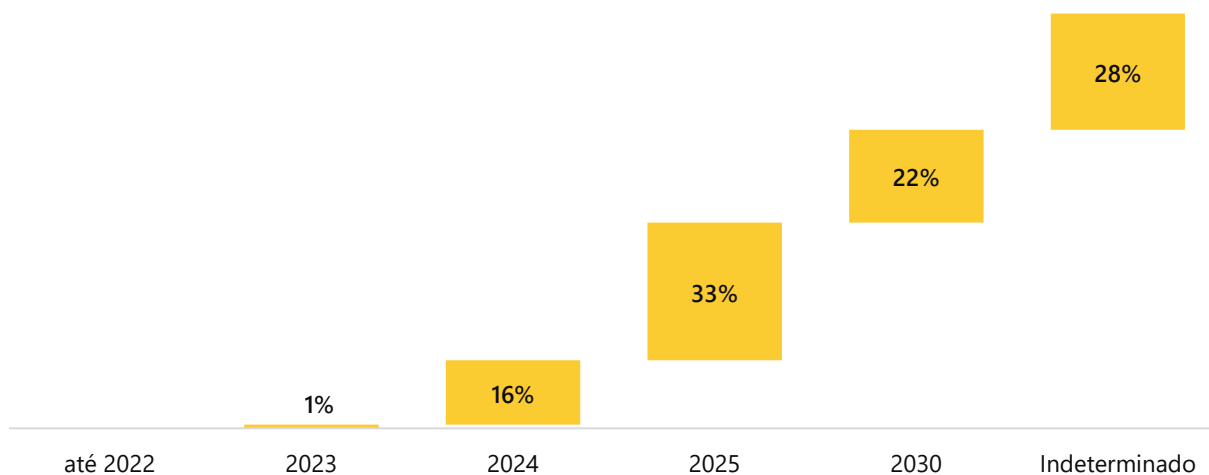
¹ O fundo possui uma política de distribuição semestral de rendimentos. O rendimento informado refere-se ao rendimento do semestre encerrado em jun-20.

INDICADORES OPERACIONAIS

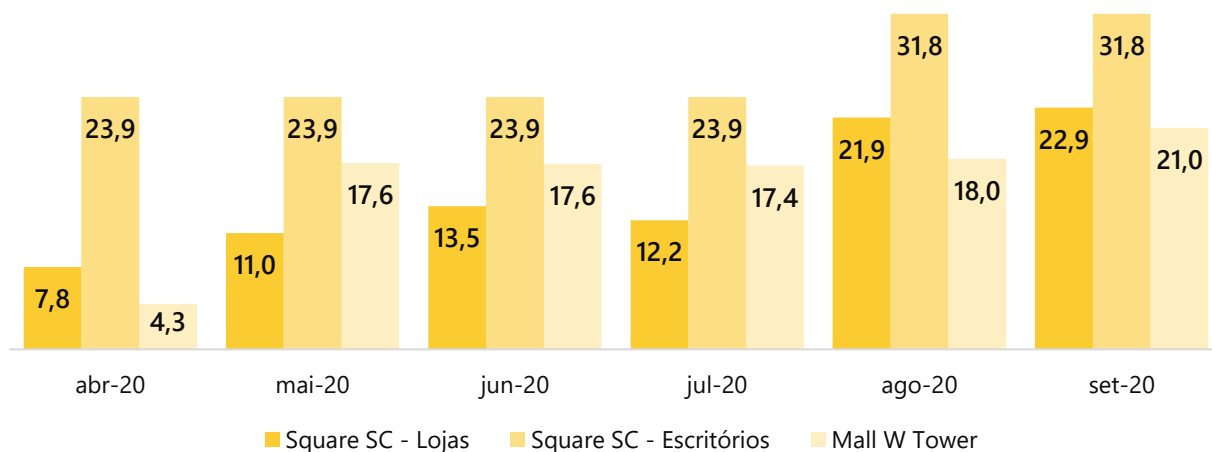
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



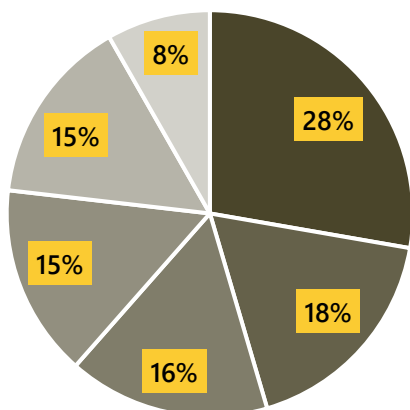
Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



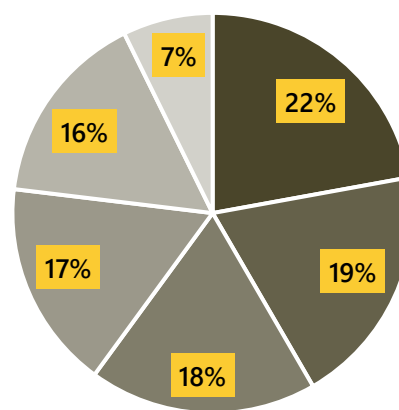
Receita de locação contratada por metro quadrado de ABL locada (em R\$/m², últimos 6 meses)



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

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20
Receita Operacional	353.939	323.395	477.884	489.362	681.170	7.640.495
Receitas de locação ²	141.179	183.469	236.929	217.748	359.200	355.841
Square SC - Lojas	105.664	139.817	182.384	166.513	296.857	290.551
Square SC - Escritórios	19.362	19.362	19.362	19.362	25.749	25.749
Mall W Tower	8.753	24.291	35.184	31.873	36.593	39.541
Estacionamento	7.400	-	-	-	-	-
Outras receitas	212.760	139.926	240.955	271.614	321.970	7.248.654
Receitas com propriedade para investimento	-	669	-	659	24	1.333
Receita de venda de imóveis	-	58.112	38.952	-	-	7.486.353
Receitas financeiras	74.991	4.602	3.969	4.344	2.530	1.557
Receitas de juros de ativos imobiliários	137.769	76.543	198.035	266.611	319.416	(204.589)
Despesas	(376.671)	(353.258)	(362.494)	(760.953)	(610.882)	(7.960.907)
Despesas operacionais	(323.252)	(300.154)	(322.657)	(722.916)	(573.045)	(7.923.004)
Despesas com venda de imóveis	-	-	-	-	-	(7.491.295)
Despesas com imóveis em estoque	(87.261)	(66.230)	(83.185)	(104.939)	(106.173)	(134.693)
Despesas com imóveis locados	(1.800)	(4.890)	(258)	-	(2.254)	-
B3 e CVM	(3.853)	(3.853)	(3.853)	(3.853)	(3.853)	(3.853)
Despesas tributárias	(2.735)	(13.790)	(7.556)	(15.209)	(6.783)	(3.371)
Despesas financeiras	(13.018)	(14.953)	(20.473)	(386.640)	(200.052)	(21.266)
Despesas com serviços de terceiros	(201.150)	(178.888)	(193.325)	(197.282)	(202.713)	(206.020)
Outras despesas operacionais	(13.434)	(17.551)	(14.007)	(14.993)	(51.218)	(62.507)
Despesas administrativas	(53.419)	(53.104)	(39.837)	(38.037)	(37.837)	(37.903)
Taxa de administração	(14.020)	(13.926)	(22.970)	(21.170)	(20.970)	(21.036)
Contabilidade	(4.867)	(4.867)	(4.867)	(4.867)	(4.867)	(4.867)
Escrituração de cotas	(1.818)	(1.818)	-	-	-	-
Taxa de gestão/consultoria imobiliária	(32.714)	(32.493)	(12.000)	(12.000)	(12.000)	(12.000)
Resultado Operacional	(22.732)	(29.863)	115.390	(271.590)	70.288	(320.412)

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

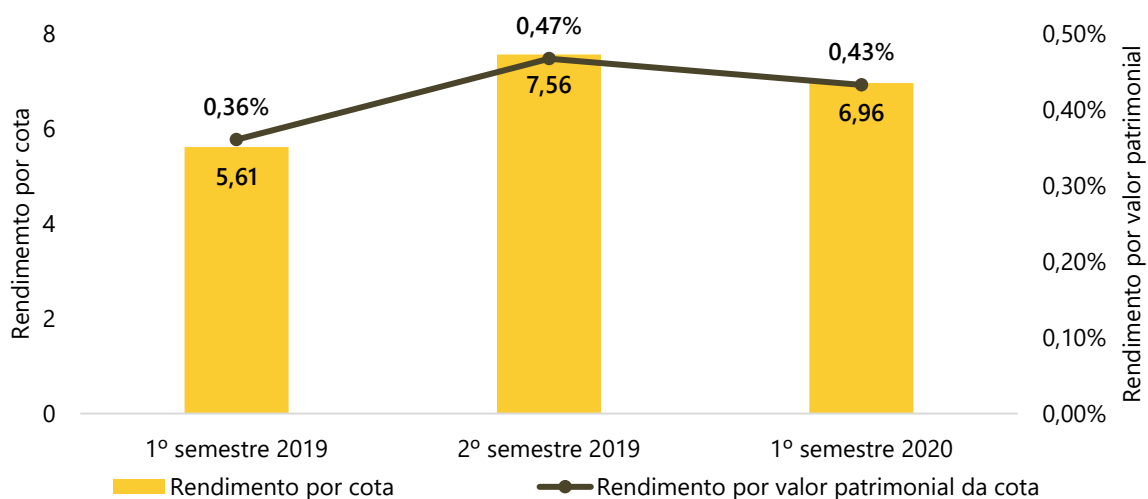
EFICÁCIA FINANCEIRA

Square SC	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Lojas	53,13%	81,54%
Escritório	23,34%	25,68%
Estacionamento rotativo	0,00%	50,61%
Mall W Tower		
Lojas	28,65%	59,05%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total	35,51%	64,95%

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.

RENDIMENTO POR COTA

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



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

