

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 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.

No mês de outubro foi solicitado o distrato de uma das lojas do Square SC, processo que ainda está em processo de formalização, mas que já resultou em um impacto na receita de locação do fundo, dado que não foi recebida receita de locação desta loja no mês.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de outubro 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\$ 252.771.541,09

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

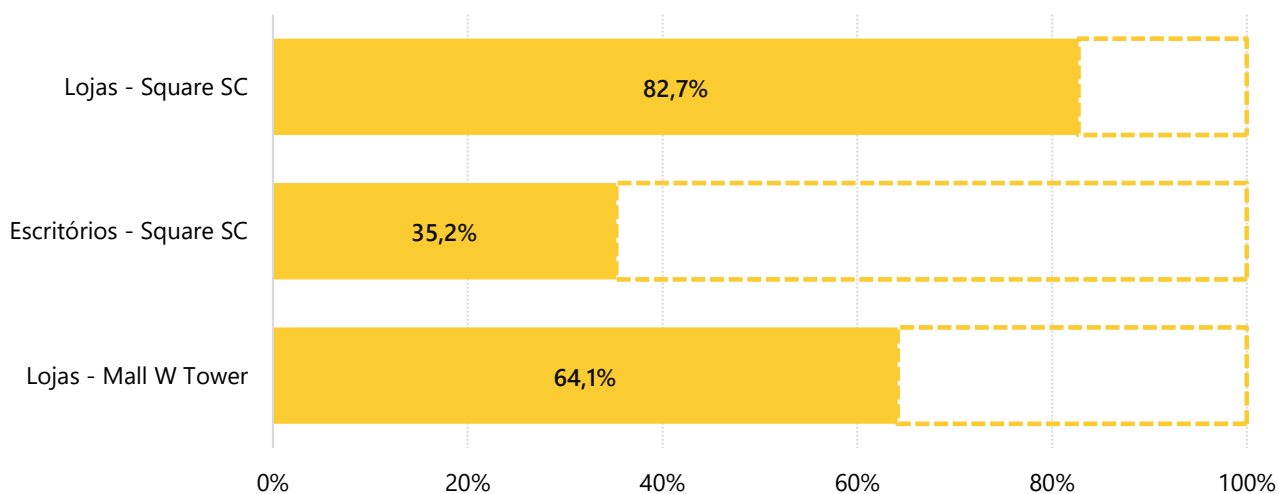
Aplicações financeiras:
R\$ 647.887,93

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

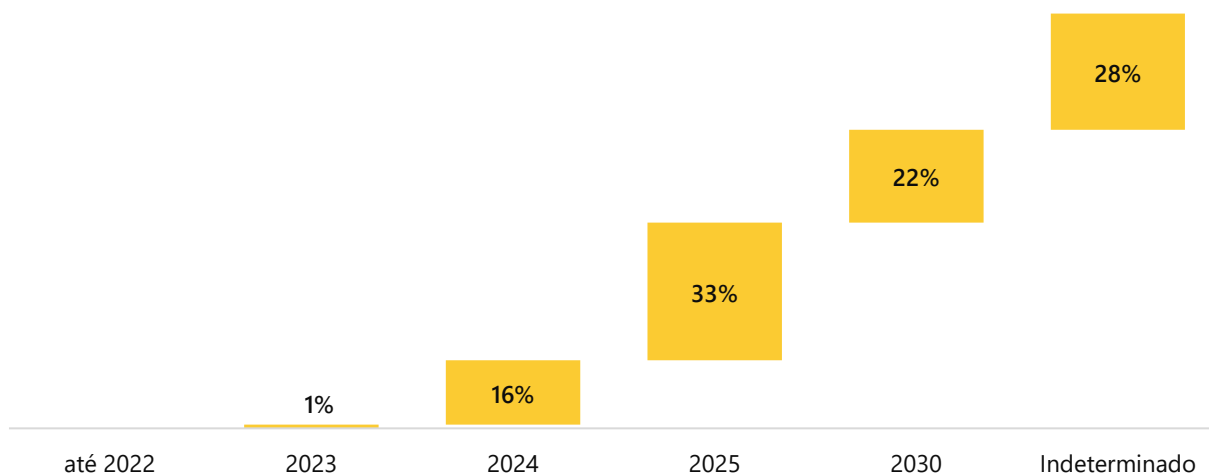
¹ O fundo possui uma política de distribuição semestral de rendimentos. O rendimento informado refere-se ao rendimento do semestre encerrado em jun-20.

INDICADORES OPERACIONAIS

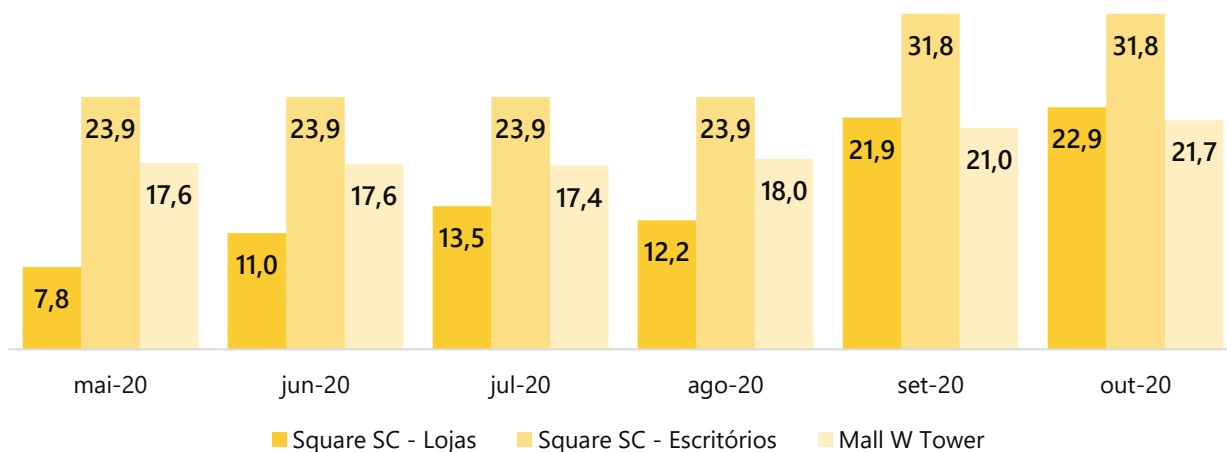
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



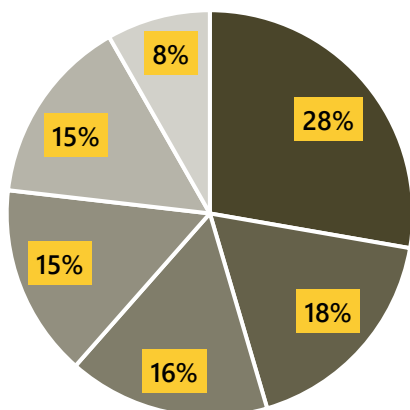
Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



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

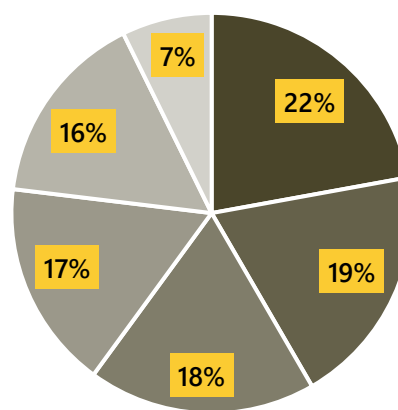


Distribuição de locatários dos shoppings por segmento (% da receita)



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

SC Square

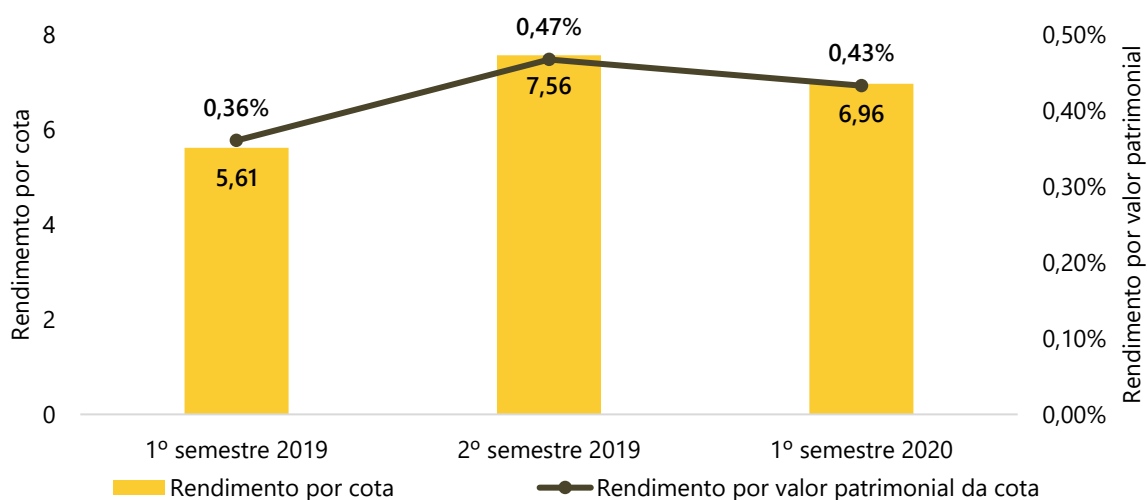


■ Conveniência ■ Saúde ■ Academia
 ■ Restaurante ■ Moda ■ Turismo

Mall W Tower

RENDIMENTO POR COTA

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



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20
Receita Operacional	323.395	477.884	489.362	681.170	7.640.495	536.679
Receitas de locação ²	183.469	236.929	217.748	359.200	355.841	425.388
Square SC - Lojas	139.817	182.384	166.513	296.857	290.551	349.435
Square SC - Escritórios	19.362	19.362	19.362	25.749	25.749	25.749
Mall W Tower	24.291	35.184	31.873	36.593	39.541	50.204
Estacionamento	-	-	-	-	-	-
Outras receitas	139.926	240.955	271.614	321.970	7.248.654	111.291
Receitas com propriedade para investimento	669	-	659	24	1.333	8.329
Receita de venda de imóveis	58.112	38.952	-	-	7.486.353	(27.992)
Receitas financeiras	4.602	3.969	4.344	2.530	1.557	20.489
Receitas de juros de ativos imobiliários	76.543	198.035	266.611	319.416	(204.589)	110.464
Despesas	(353.258)	(362.494)	(760.953)	(610.882)	(7.960.907)	(519.451)
Despesas operacionais	(300.154)	(322.657)	(722.916)	(573.045)	(7.923.004)	(475.742)
Despesas com venda de imóveis	-	-	-	-	(7.491.295)	(200.126)
Despesas com imóveis em estoque	(66.230)	(83.185)	(104.939)	(106.173)	(134.693)	(215.508)
Despesas com imóveis locados	(4.890)	(258)	-	(2.254)	-	-
B3 e CVM	(3.853)	(3.853)	(3.853)	(3.853)	(3.853)	(3.853)
Despesas tributárias	(13.790)	(7.556)	(15.209)	(6.783)	(3.371)	(3.371)
Despesas financeiras	(14.953)	(20.473)	(386.640)	(200.052)	(21.266)	(35.643)
Despesas com serviços de terceiros	(178.888)	(193.325)	(197.282)	(202.713)	(206.020)	(2.771)
Honorários advocatícios	(888)	(888)	(4.442)	(888)	(2.465)	(261)
Honorários de auditoria	-	-	-	(9.405)	(3.135)	(2.090)
Honorários de avaliações	-	(6.000)	-	-	-	-
Honorários de outras pessoas jurídicas	(178.000)	(186.437)	(192.840)	(192.420)	(200.420)	(420)
Outras despesas operacionais	(17.551)	(14.007)	(14.993)	(51.218)	(62.507)	(14.469)
Despesas administrativas	(53.104)	(39.837)	(38.037)	(37.837)	(37.903)	(43.710)
Taxa de administração	(13.926)	(22.970)	(21.170)	(20.970)	(21.036)	(23.970)
Contabilidade	(4.867)	(4.867)	(4.867)	(4.867)	(4.867)	(5.740)
Escrituração de cotas	(1.818)	-	-	-	-	-
Taxa de gestão/consultoria imobiliária	(32.493)	(12.000)	(12.000)	(12.000)	(12.000)	(14.000)
Resultado Operacional	(29.863)	115.390	(271.590)	70.288	(320.412)	17.228

EFICÁCIA FINANCEIRA

	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Square SC		
Lojas	56,13%	81,54%
Escritório	23,34%	25,68%
Estacionamento rotativo	0,00%	50,61%
Mall W Tower		
Lojas	29,65%	59,05%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total	37,30%	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.

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

PORTFÓLIO



SQUARE SC

Área bruta locável de lojas

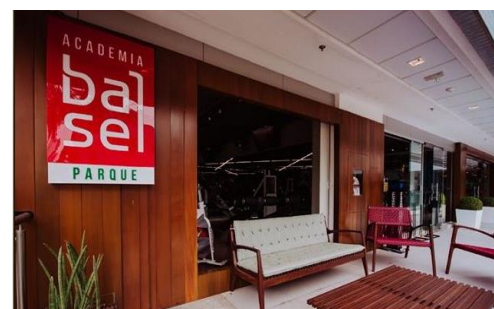
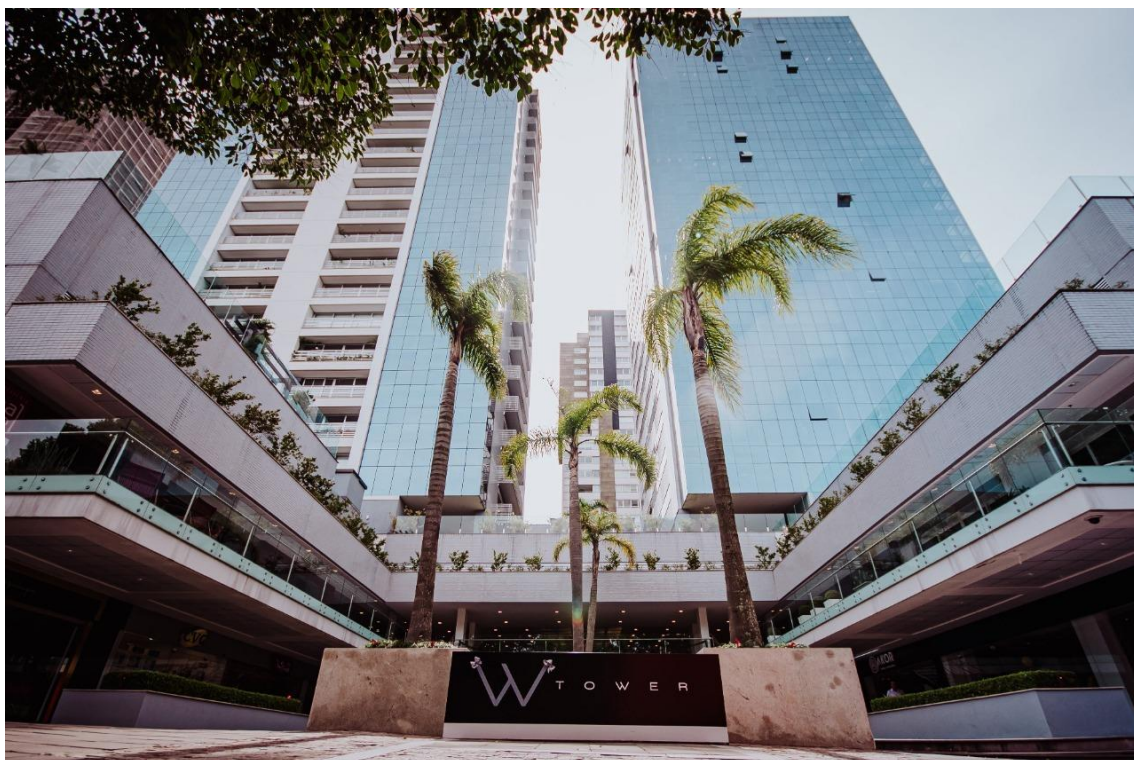
16.468 m²

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

