

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 no semestre, 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 26 de março será distribuído R\$ 300.000 aos cotistas, referente ao resultado de fevereiro, que corresponde a R\$ 0,19 por cota.

O fundo possui em caixa R\$ 630 mil atualmente, que equivale a 0,25% do seu patrimônio líquido, como reserva para futuras necessidades, os quais serão distribuídos tão logo essa reserva não seja mais necessária.

No resultado de fevereiro destaca-se a retomada das receitas do estacionamento do SC401, que foi em torno de R\$ 10 mil. Neste mês, também houve a assinatura do contrato de locação dos conjuntos de escritórios do SC401 que estavam vagos. O novo inquilino ocupará o imóvel até 2028. Assim, este módulo do fundo agora encontra-se totalmente ocupado. Em razão da carência contratual com o inquilino, a receita por ABL locada caiu, no entanto os custos referentes à condomínio e IPTU serão reduzidos significativamente.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 28 de fevereiro 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\$ 248.104.275,64

Valor patrimonial da cota:
R\$ 157,37

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

Rendimento por cota:
R\$ 0,69¹

Área Bruta Locável:
21.992,64 m²

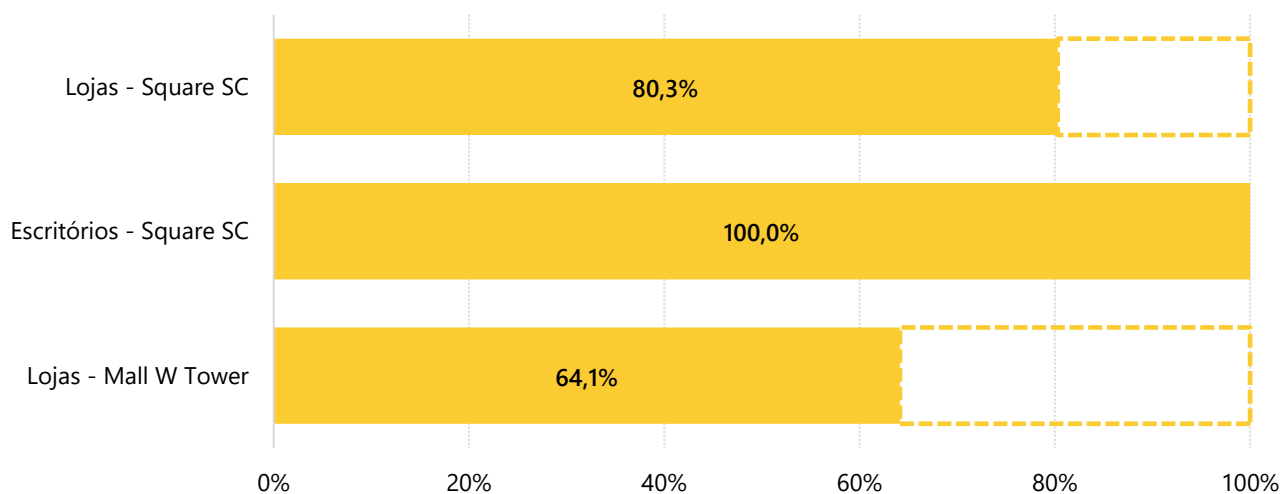
Aplicações financeiras:
R\$ 630.234,49

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

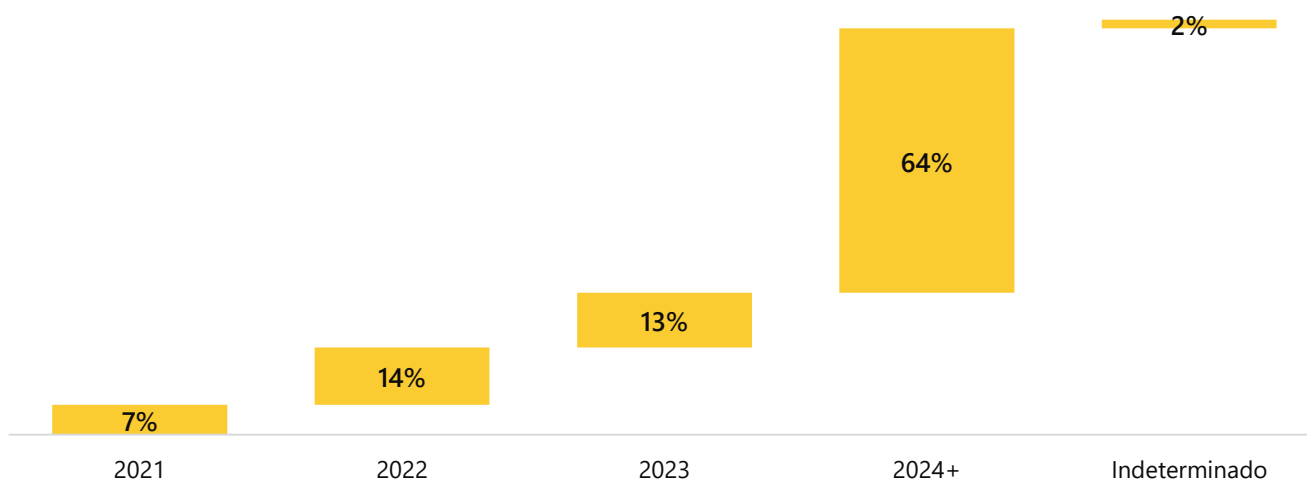
¹ O fundo possui uma política de distribuição semestral de rendimentos. O rendimento informado refere-se ao rendimento do semestre encerrado em jun-20.

INDICADORES OPERACIONAIS

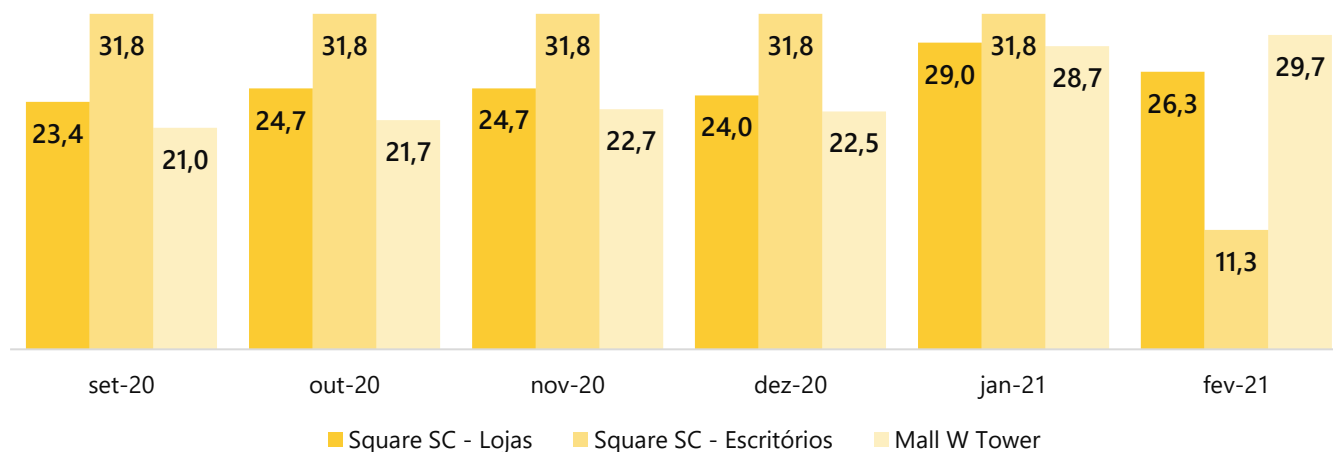
Taxa de ocupação de cada módulo do fundo no mês



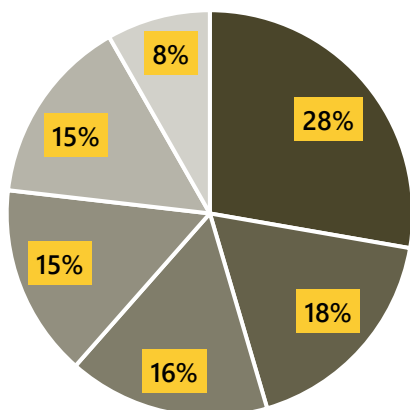
Distribuição do vencimento dos contratos de locação (% do aluguel base)



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

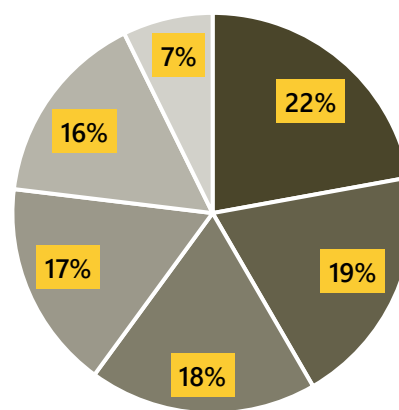


Distribuição de locatários dos shoppings por segmento (% da receita)



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

SC Square

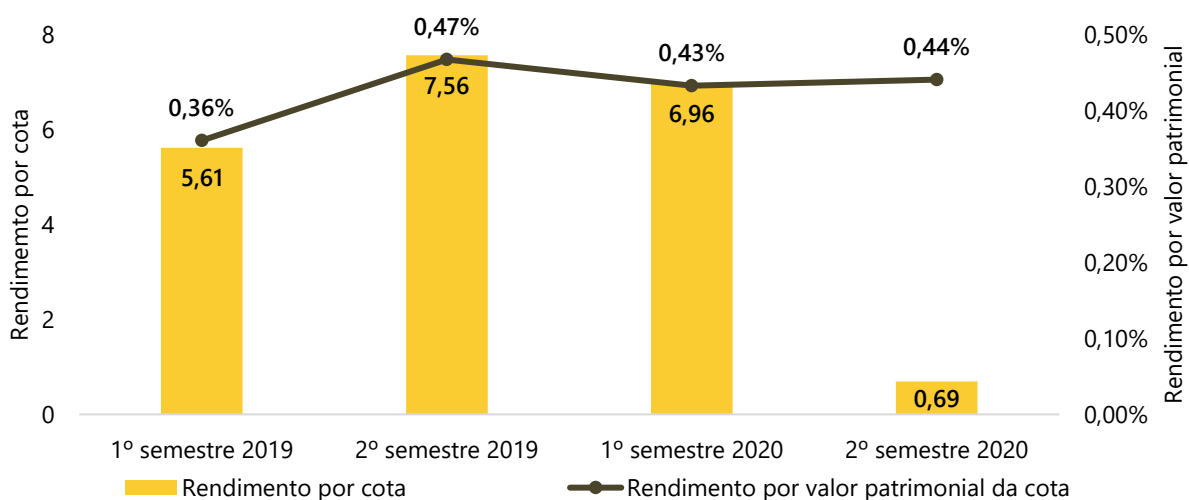


■ Conveniência ■ Saúde ■ Academia
 ■ Restaurante ■ Moda ■ Turismo

Mall W Tower

RENDIMENTO POR COTA

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

	set-20	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21
Receita Operacional	7.640.495	517.089	524.572	805.479	573.499	687.764
Receitas de locação ²	355.841	425.388	399.518	390.178	469.120	448.950
Square SC - Lojas	290.551	349.435	326.784	317.867	384.052	347.613
Square SC - Escritórios	25.749	25.749	25.749	25.749	25.749	29.146
Mall W Tower	39.541	50.204	46.985	46.562	59.318	61.521
Estacionamento	-	-	-	-	-	10.670
Outras receitas	7.470.066	91.700	125.054	415.301	104.379	238.813
Outras receitas com propriedade para investimento	1.333	8.329	1.245	1.848	2.868	386
Receita de venda de imóveis	7.486.353	(27.992)	-	-	-	-
Receitas financeiras	1.557	899	10.166	2.110	953	750
Receitas de juros de ativos imobiliários	(204.589)	110.464	116.134	49.217	100.558	102.107
Receitas não-recorrentes	185.412	-	-	362.126	-	135.571 ³
Despesas	(8.146.319)	(499.861)	(346.656)	(230.068)	(206.166)	(218.253)
Despesas operacionais	(8.108.416)	(456.151)	(302.951)	(180.491)	(162.329)	(179.547)
Despesas com propriedade para investimento	(127.255)	(165.782)	(160.041)	(96.370)	(85.525)	(83.150)
Despesas com imóveis em estoque	(7.498.733)	(230.262)	(46.772)	(5.974)	(5.611)	(66.655)
Despesas com imóveis locados	-	-	(26.286)	-	-	-
B3 e CVM	(3.853)	(3.853)	(3.853)	(3.853)	(11.474)	(3.007)
Despesas tributárias	(3.371)	(3.371)	(3.184)	(5.040)	(18.868)	-
Despesas financeiras	(206.677)	(35.643)	(58.289)	(25.497)	(15.189)	(17.600)
Despesas com serviços de terceiros	(206.020)	(2.771)	(3.643)	(16.489)	(12.433)	(1.325)
Honorários advocatícios	(2.465)	(261)	(993)	(6.524)	(5.933)	(825)
Honorários de auditoria	(3.135)	(2.090)	(2.090)	(9.405)	-	-
Honorários de avaliações	-	-	-	-	(6.000)	-
Honorários de outras pessoas jurídicas	(200.420)	(420)	(560)	(560)	(500)	(500)
Outras despesas operacionais	(62.507)	(14.469)	(29.927)	(27.269)	(13.228)	(7.809)
Despesas administrativas	(37.903)	(43.710)	(43.705)	(49.577)	(43.837)	(38.705)
Taxa de administração e escrituração	(21.036)	(23.970)	(23.965)	(24.097)	(24.097)	(20.965)
Contabilidade	(4.867)	(5.740)	(5.740)	(11.480)	(5.740)	(5.740)
Taxa de consultoria imobiliária	(12.000)	(14.000)	(14.000)	(14.000)	(14.000)	(12.000)
Resultado Operacional	(320.412)	17.228	180.406	575.411	367.333	469.511

EFICÁCIA FINANCEIRA

	Eficácia financeira no mês	Eficácia financeira dos contratos
Square SC		
Lojas	59,62%	81,54%
Escritório	26,42%	25,68%
Estacionamento rotativo	5,40%	50,61%
Mall W Tower		
Lojas	41,31%	60,77%
Estacionamento rotativo	0,00%	0,00%
Total	42,16%	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.

³ Reversão de provisão de causas cíveis/trabalhistas.

PORTFÓLIO



SQUARE SC

Área bruta locável de lojas

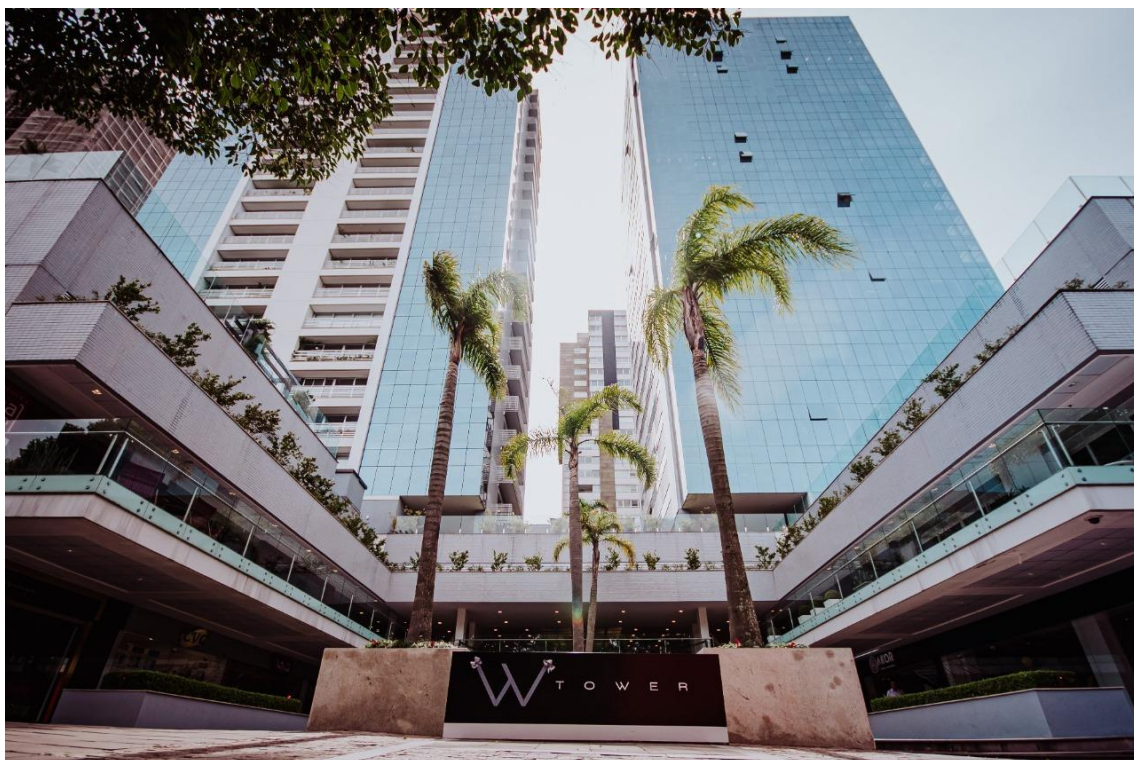
16.468 m²

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

