

SCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO POR



**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2021  
Com o relatório dos auditores independentes**

## SCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

31 DE DEZEMBRO DE 2021

#### CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras .....	3
Demonstrações financeiras	
Balancos patrimoniais .....	7
Demonstrações dos resultados .....	9
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	11
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	13

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

**Aos administradores e quotistas  
SCP Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
São Paulo – SP**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do SCP Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do SCP Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Os principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Reconhecimento da receita dos contratos de locação

O reconhecimento mensal das receitas de locação pelo Fundo é realizado utilizando-se dos contratos de locação firmados com os locatários, onde se encontra discriminando prazo, valores e atualizações monetárias.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria devido a relevância dos valores envolvidos, conforme divulgado na Nota Explicativa nº. 11

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado com o reconhecimento da receita incluíram, entre outros a:

- Avaliação das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento das receitas;
- Análise dos contratos originais, para a conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita;
- Análise de uma amostra para conferência de recebimentos com os documentos bancários; e
- Aplicação de procedimentos analíticos mensais analisando variações inconsistentes ao nosso conhecimento do Fundo.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

#### Determinação do valor justo das propriedades para investimentos

A Administradora do Fundo contrata especialista externo para a avaliação das propriedades para investimento quando são percebidas alterações mercadológicas ou alterações substanciais nos imóveis que possa implicar em mudança substancial do valor justo dos imóveis registrados no Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº. 6.

Esse assunto foi considerado um dos principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento.

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionado ao reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento incluíram, entre outros:

- A revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Avaliação da objetividade e competência do avaliador externo contratado pela administradora do Fundo; e
- Avaliação da exatidão dos correspondentes registros contábeis no ativo e resultado do exercício.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa mencionada anteriormente.

#### **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 04 de março de 2022.

**Crowe Macro Auditores Independentes**  
CRC 2SP033508/O-1



**Fábio Debiaze Pino**  
Contador - CRC1SP251154/O-9



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



CNPJ: 44.077.014/0001-89

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro**  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Ativo</b>		<b>2021</b>	<i>% s/PL</i>	<b>2020</b>	<i>% s/PL</i>
<b>Circulante</b>		<u>3.129</u>	<u>5,95%</u>	<u>2.847</u>	<u>5,35%</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa	<i>Nota 4</i>	1.253	2,38%	1.222	2,30%
Contas a receber de alugueis	<i>Nota 5</i>	1.578	3,00%	1.404	2,64%
Outros		277	0,53%	203	0,38%
Despesas Antecipadas		21	0,04%	18	0,03%
<b>Não circulante</b>		<u>51.108</u>	<u>97,26%</u>	<u>51.840</u>	<u>97,45%</u>
<b>Investimento</b>		<u>51.107</u>	<u>97,26%</u>	<u>51.837</u>	<u>97,44%</u>
<b>Propriedades para investimento</b>					
Imóveis acabados	<i>Nota 6</i>	51.107	97,26%	51.837	97,44%
<b>Imobilizado</b>		<u>1</u>	<u>0,00%</u>	<u>3</u>	<u>0,01%</u>
<b>Bens de uso</b>		1	0,00%	3	0,01%
<b>Total do ativo</b>		<u><b>54.237</b></u>	<u>103,21%</u>	<u><b>54.687</b></u>	<u>102,80%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

**BR|CAPITAL**  
distribuidora de títulos e valores mobiliários  
CNPJ: 44.077.014/0001-89

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Passivo</b>		<b>2021</b>	<i>% s/PL</i>	<b>2020</b>	<i>% s/PL</i>
<b>Circulante</b>		<u>1.688</u>	<i>3,21%</i>	<u>1.489</u>	<i>2,80%</i>
Fornecedores de materiais e serviços	<i>Nota 7</i>	31	<i>0,06%</i>	27	<i>0,05%</i>
Obrigações fiscais e previdenciárias		6	<i>0,01%</i>	7	<i>0,01%</i>
Distribuição de resultados a pagar	<i>Nota 9</i>	290	<i>0,55%</i>	282	<i>0,53%</i>
Provisão de pagamentos a efetuar	<i>Nota 8</i>	1.361	<i>2,59%</i>	1.173	<i>2,21%</i>
Total do passivo		<u>1.688</u>		<u>1.489</u>	
<b>Patrimônio líquido</b>	<i>Nota 10</i>	<u>52.549</u>	<i>100,00%</i>	<u>53.198</u>	<i>100,00%</i>
Cotas integralizadas		4.200	<i>7,99%</i>	4.200	<i>7,90%</i>
Reservas de capital		23.057	<i>43,88%</i>	22.967	<i>43,17%</i>
Lucros Acumulados		25.292	<i>48,13%</i>	26.031	<i>48,93%</i>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>54.237</u>	<i>103,21%</i>	<u>54.687</u>	<i>102,80%</i>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**





Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



CNPJ: 44.077.014/0001-89

**Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro**  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Receitas de propriedades para investimento</b>			
Receita de alugueis	<i>Nota 11</i>	3.414	2.877
<b>Despesas de propriedades para investimento</b>			
Despesas de condomínio		(1.127)	(604)
<b>Propriedades para investimento</b>			
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	<i>Nota 6</i>	<u>(730)</u>	<u>5.744</u>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<u>1.557</u>	<u>8.017</u>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receita financeira	<i>Nota 14</i>	45	31
<b>Outras receitas/despesas</b>			
Receitas Diversas		55	73
Serviços de terceiros	<i>Nota 12</i>	(463)	(507)
Despesas administrativas	<i>Nota 13</i>	(946)	(1.620)
Despesas financeiras		(10)	(9)
<b>Resultado líquido do período</b>		<u>238</u>	<u>5.985</u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<u>4.200.000</u>	<u>4.200.000</u>
<b>Lucro Por cota - (em reais)</b>		<u>0,0567</u>	<u>1,4250</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

**BR|CAPITAL**

distribuidora de títulos e valores mobiliários

CNPJ: 44.077.014/0001-89

**Demonstrações dos resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 de dezembro**  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>238</b>	<b>5.985</b>
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Total do resultado abrangente do exercício</b>	<b>238</b>	<b>5.985</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

**BR|CAPITAL**

distribuidora de títulos e valores mobiliários

CNPJ: 44.077.014/0001-89

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<u>4.200</u>	<u>22.865</u>	<u>21.541</u>	<u>48.606</u>
Reserva de capital	-	102	(102)	-
Lucro distribuído no exercício	-	-	(1.393)	(1.393)
Lucro do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.985</u>	<u>5.985</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<u>4.200</u>	<u>22.967</u>	<u>26.031</u>	<u>53.198</u>
Reserva de capital	-	90	(90)	-
Lucro distribuído no exercício	-	-	(887)	(887)
Lucro do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>238</u>	<u>238</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<u>4.200</u>	<u>23.057</u>	<u>25.292</u>	<u>52.549</u>

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

**Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Recebimentos de Aluguéis	3.231	2.849
Rendimentos de Aplicações Financeiras	45	31
Recebimentos Extraordinários	5	-
Pagamento da Taxa de Administração	(54)	(98)
Pagamentos de Outros Gastos Operacionais	(2.152)	(1.511)
Pagamentos de Tributos	(154)	(90)
<b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>921</b>	<b>1.181</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Aplicações / Resgates	(8)	(2)
<b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>	<b>(8)</b>	<b>(2)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Distribuição de Rendimentos	(882)	(1.433)
<b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>	<b>(882)</b>	<b>(1.433)</b>
<b>AUMENTO/REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>31</b>	<b>(254)</b>
Caixa e Equivalente no Início do exercício	1.222	1.476
Caixa e Equivalente no Final do exercício	1.253	1.222

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



CNPJ: 44.077.014/0001-89

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1. Contexto operacional

O SCP Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A., foi constituído em outubro de 1996, sob a forma de condomínio fechado, de acordo com os termos da Lei nº 8.668/93 e Instrução nº 205/94, substituída pela Instrução nº 472/08, ambas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), tendo o início de suas operações em 1º de abril de 1997. O Fundo tem por objetivo a aplicação de recursos na aquisição, locação, vendas, incorporação e arrendamento de imóveis, localizados no Shopping Center Piedade, situado na Rua Conselheiro Junqueira Ayres, nº 08 - Salvador - BA.

Em 28 de agosto de 2006, conforme Ata da Assembleia Geral de Cotistas foi aprovada solicitação junto à CVM de autorização para negociar as cotas do Fundo em Bolsa de Valores ou no Mercado de Balcão Organizado, sendo aprovada alteração no Regulamento do Fundo.

Destacamos entre as alterações as que seguem:

- a) Alteração do número de cotas representativas do Patrimônio Líquido do Fundo, que foi definida em 4.200.000 (quatro milhões e duzentos mil);
- b) Contratação de instituição financeira devidamente autorizada para prestar serviços de custódia e escrituração de cotas
- c) Modificação do prazo de pagamento dos rendimentos mensais.

Em outubro de 2006, o Fundo teve suas cotas registradas para negociação na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa).

#### Impactos do COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) considerou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global, confirmando o status de pandemia. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somado ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos, gerando impactos relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Durante o ano de 2021, com as medidas adotadas pelas autoridades sanitárias governamentais e a exigência de protocolos, além da diminuição das restrições de funcionamento dos shoppings, mostrou um leve crescimento no setor, o que pode ser constatado através do crescimento da receita de aluguéis, calculada em função das vendas.

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei 6.404/76) e alterações posteriores, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados por Deliberações da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e demais normas emitidas pela CVM, especialmente as disposições contidas na Instrução CVM nº 516/11 e nº 472/08.

#### (a) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção da propriedade para investimentos que foi mensurada pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

#### (b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

**BR|CAPITAL**  
distribuidora de títulos e valores mobiliários  
CNPJ: 44.077.014/0001-89

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### (c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de investimentos imobiliários exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistos de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações estão incluídas na nota explicativa Nº 6 - Propriedades para investimento.

As demonstrações financeiras do Fundo foram aprovadas por sua administração em 04 de março de 2022.

### 3. Resumo das principais práticas contábeis

#### (a) Instrumentos financeiros

Conforme o IFRS 9 / NBC TG 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado em: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados abrangentes (“VJORA”); e valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros é substancialmente estabelecida conforme o modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. As novas políticas contábeis significativas estão descritas a seguir:

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desconhecimento é reconhecido no resultado.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Os ativos financeiros do Fundo são substancialmente representados por caixa e equivalentes (Nota 4) e propriedades para investimento (Nota 6), classificados ao valor justo por meio do resultado e contas a receber de aluguéis (Nota 5) e outros valores a receber, classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

**BR|CAPITAL**  
distribuidora de títulos e valores mobiliários  
CNPJ: 44.077.014/0001-89

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Os passivos financeiros do Fundo estão substancialmente representados por fornecedores de materiais e serviços (Nota 7) e provisões de pagamentos a efetuar (Nota 8), os quais estão classificados como mensurados subsequentemente ao custo amortizado.

### (b) Caixa e Equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras estão representadas por cotas de fundo de investimento e em Certificado de Depósito bancário - CDB e estão avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos pro rata até a data do balanço.

### (c) Propriedades para investimentos

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados ao valor justo. Os resultados dos ajustes a valor justo são registrados na rubrica do resultado “Ajuste a valor justo”.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

### (d) Avaliação do valor recuperável de ativos – *Impairment*

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

### (e) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses subsequentes ao encerramento do exercício. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### (f) Reconhecimento de receitas e despesas no resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento.



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



distribuidora de títulos e valores mobiliários

CNPJ: 44.077.014/0001-89

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### (g) Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas integralizadas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

### (h) Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações

#### Normas novas e alteradas em vigor no exercício corrente

- Impacto da adoção inicial das alterações da Reforma da Taxa de Juros de Referência;
- Impacto da aplicação inicial da Alteração à IFRS 16—Concessões de Aluguel Relacionadas à Covid-19 após 30 de junho de 2021;

#### Normas novas e revisadas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, estão descritas a seguir:

- IFRS 17 (Inclui as alterações de junho de 2020 relativo à Contratos de Seguros);
- Alterações à IFRS 10 (CPC 36 (R3)) – Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (CPC 18 (R2)) - Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture;
- Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes;
- Alterações à IFRS 3 – Combinações de negócios - Referência à Estrutura Conceitual;
- Alterações à IAS 16 – Imobilizado — Recursos Antes do Uso Pretendido;
- Alterações à IAS 37 – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes - Contratos Onerosos – Custo de Cumprimento do Contrato;
- Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018–2020 - Alterações à IFRS 1 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatório Financeiro, IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, IFRS 16 - Arrendamentos e IAS 41 – Agricultura;
- Alterações à IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras e Declaração da Prática 2 da IFRS – Exercendo Julgamentos de Materialidade - Divulgação de Políticas Contábeis;
- Alterações à IAS 8 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro - Definição de Estimativas Contábeis;
- Alterações à IAS 12 – Tributos sobre o Lucro - Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de uma Única Transação;

A administração do Fundo avaliou as novas normas (em vigor e ainda não vigentes) e, considerando as suas transações atuais, não identificou mudanças que pudessem ter impacto sobre as suas demonstrações financeiras.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2021	2020
Bancos conta movimento	165	7
Caixa Econômica Federal – Fundo Giro Empr. Ref. DI LP	270	382
Caixa Econômica Federal – CDB	-	833
Itaú – CDI-DI	818	
<b>Total</b>	<b>1.253</b>	<b>1.222</b>





Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



CNPJ: 44.077.014/0001-89

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 os saldos estão representados por contas correntes e aplicações financeiras de liquidez imediata.

### 5. Contas a receber de aluguéis

Valores a receber referente a aluguéis, IPTU e condomínios, que foram objeto de termos de confissões de dívidas, distratos e ações de despejo. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo era de R\$ 1.578 (R\$ 1.404 em 31 de dezembro de 2020).

Descrição	2021	2020
Aluguéis/IPTU a Receber	571	860
Aluguel/IPTU/Condomínio a Receber (Processos Judiciais)	2.845	1.218
Aluguel/IPTU/Condomínio a Receber (Confissão de dívida)	1.028	1.595
Aluguel/IPTU/Condomínio a Receber (Distrato/Outros Pactos)	-	120
(-) Provisão para Devedores Duvidosos	(2.866)	(2.389)
<b>Total</b>	<b>1.578</b>	<b>1.404</b>

### 6. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento são representadas por 42 (quarenta e duas) lojas e 8 (oito) quiosques) localizados no Shopping Center Piedade, na cidade de Salvador, Bahia, cujos rendimentos são distribuídos aos cotistas, após a dedução das despesas conforme regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, as propriedades para investimento, conforme instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, foram mensurados pelo valor justo através de laudo de avaliação elaborado em novembro de 2021, por Consult Soluções Patrimoniais, sob responsabilidade de Roberto Mauro Costa, Engenheiro Civil, Crea nº 0600.633.883, tendo seu valor determinado em R\$ 51.107.

### Movimentação dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

Imóveis Acabados	2021	2020
Saldo inicial	51.837	46.093
Ajuste a valor justo	(730)	5.744
<b>Saldo final</b>	<b>51.107</b>	<b>51.837</b>

### 7. Fornecedores de materiais e serviços

Valores a pagar em conceito de taxa de administração, consultoria de investimentos, controladoria, auditoria, entre outros. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo era de R\$ 31 (R\$ 27 em 31 de dezembro de 2020).

### 8. Provisão de pagamentos a efetuar

Descrição	2021	2020
Condomínio a pagar - Confissão de dívida	1.067	954
Taxa de lixo antecipado de lojista	276	201
Seguros	18	18
<b>Total</b>	<b>1.361</b>	<b>1.173</b>

Valores a serem pagos ao Condomínio do Shopping Center Piedade, conforme acordos firmados.

### 9. Distribuição de rendimentos a pagar

Os rendimentos distribuídos aos cotistas são aqueles provenientes do efetivo recebimento dos aluguéis, deduzidas as despesas operacionais e administrativas relacionadas aos mesmos, bem como a taxa de administração e o Fundo de Reserva para Reposição de Ativos. O valor da remuneração atribuída a cada cota será apurado do último dia útil



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



distribuidora de títulos e valores mobiliários

CNPJ: 44.077.014/0001-89

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

de cada mês e pago no 10º dia útil do mês subsequente aos titulares de que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

Em 31 de dezembro de 2021 o saldo de rendimentos a distribuir era R\$ 290 (R\$ 282 em 31 de dezembro de 2020).

### 10. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 o patrimônio líquido do Fundo estava representado por 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) cotas totalmente integralizadas, com valor unitário de R\$ 12,5116 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 12,6662 em 31 de dezembro de 2020).

#### 10.1. Rentabilidade

Apresentamos abaixo, a evolução do valor patrimonial da cota e a rentabilidade no período:

Data	Patrimônio líquido (em reais)	Número de cotas	Valor patrimonial da cota (em reais)	Variação patrimonial da cota	Rentabilidade sobre o patrimônio líquido médio	
					%	Período
30.06.2019	48.412.490	4.200.000	11,5268	0,34%	3,43%	ao semestre
31.12.2019	48.606.307	4.200.000	11,5279	0,74%	7,24%	ao ano
31.06.2020	48.231.755	4.200.000	11,4838	(0,77%)	1,13%	ao semestre
31.12.2020	53.198.403	4.200.000	12,6663	9,4475%	12,28%	ao ano
31.06.2021	53.208.330	4.200.000	12,6687	0,0189%	0,65%	ao semestre
31.12.2021	52.548.899	4.200.000	12,5116	1,2213%	1,82%	ao ano

### 11. Receita de aluguéis

Descrição	2021	2020
Receitas de aluguel – Lojas	2.820	2.394
Receitas de aluguel – Hall	594	481
Receitas de direito de uso - Cessão de direito	-	2
<b>Total</b>	<b>3.414</b>	<b>2.877</b>

### 12. Serviços de terceiros

Descrição	2021	2020
Administração de aluguéis	(192)	(186)
Taxa de administração	(129)	(98)
Escrituração	-	(108)
Consultoria jurídica	(73)	(33)
Auditoria	(16)	(10)
Assessoria técnica	(8)	(7)
Outros	(45)	(65)
<b>Total</b>	<b>(463)</b>	<b>(507)</b>



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



CNPJ: 44.077.014/0001-89

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020**  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**13. Despesas administrativas**

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Despesas com propriedade para investimento	(343)	(284)
Despesas com provisão de créditos de liquidação duvidosa	(477)	(1.298)
Despesas administrativas diversas	(116)	(34)
Depreciação	(2)	(2)
Despesas tributárias	(8)	(2)
<b>Total</b>	<b>(946)</b>	<b>(1.620)</b>

**14. Receita financeira**

<b>Descrição</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rendimento de aplicações financeiras	45	31
<b>Total</b>	<b>45</b>	<b>31</b>

**15. Despesa com taxa de administração**

A administradora recebe pela prestação de serviços de gestão e administração, remuneração mensal correspondente a 4 % (quatro por cento) sobre a renda líquida, entendida como as receitas geradas com as locações, descontadas as despesas de operações do Fundo.

A taxa é calculada mensalmente, sempre no último dia útil do mês a que se referir, com base nas receitas efetivamente recebidas em caixa, e é paga ao administrador até o 10º dia útil do mês subsequente ao de referência.

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 129 (R\$ 98 em 2020).

**16. Tributação**

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos quotistas;
- Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;
- As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

**Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas**

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

I - Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

II - O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

III - Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

**BR|CAPITAL**  
distribuidora de títulos e valores mobiliários  
CNPJ: 44.077.014/0001-89

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020** (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

### **17. Cotas emitidas pelo fundo**

As cotas do Fundo corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, sendo atualmente seu patrimônio dividido em 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) cotas compondo uma única série, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada, perfazendo o montante de R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais).

A prestação de serviços de custódia de ativos e escrituração de cotas do Fundo é exercido pela BR-Capital DTVM S.A., devidamente credenciada pela CVM-Comissão de Valores Mobiliários.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, bem como no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas

### **18. Transações com partes relacionadas**

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas.

### **19. Demandas judiciais**

Constam registros de demandas judiciais ou extrajudiciais na defesa dos direitos do Fundo, conseqüentemente em defesa dos direitos dos cotistas, não sendo do conhecimento desta administradora, qualquer demanda de cotistas contra a administração do Fundo.

### **20. Fatores de riscos**

#### **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento**

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos Empreendimentos objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das locações dos Empreendimentos, excluindo despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

#### **Risco de liquidez**

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio à longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a conseqüente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

#### **Riscos tributários**

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



CNPJ: 44.077.014/0001-89

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

previstos inicialmente.

### Riscos associados aos investimentos em empreendimento (s) imobiliário (s)

#### Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do (s) Imóvel (is) pertencentes ao Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

#### Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do (s) Empreendimento (s), os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. As indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

#### Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou não, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o(s) Empreendimento(s) objeto(s) do Fundo, acarretando, por exemplo, a vacância dos imóveis ou a redução nos valores das locações.

#### Demais riscos

O Fundo e o (s) empreendimento (s) também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

### 21. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

#### Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

#### Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

**BR|CAPITAL**  
distribuidora de títulos e valores mobiliários  
CNPJ: 44.077.014/0001-89

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

### Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, O Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*”/ “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

### Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

### Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

No Regulamento do Fundo consta a relação completa dos Riscos inerentes ao mesmo.

## 22. Hierarquia do valor justo

O Fundo aplica a NBC TG 40 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2021		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento	-	1.252	-
Propriedade para investimento	-	-	51.107
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>1.252</b>	<b>51.107</b>



Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 01.657.856/0001-05

ADMINISTRADO PELA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



distribuidora de títulos e valores mobiliários

CNPJ: 44.077.014/0001-89

**Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e de 2020**  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	2020		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundos de investimento	-	1.222	-
Propriedade para investimento	-	-	51.837
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>1.222</b>	<b>51.837</b>

**23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Crowe Macro Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais seja, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

**24. Divulgação de informações**

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

**25. Eventos subsequentes**

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 com potencial para modificar ou de qualquer forma influenciar significativamente os valores desta demonstração financeira.

**BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**  
**ADMINISTRADORA DO SCP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Carolina Andrea Garisto Gregório  
Diretora

Luiz Linares Cambero  
CT-CRC-1SP074256/O-4

\*\*\*