

## SOBRE O FUNDO

O SCP Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo que possui lojas destinadas à locação do Shopping Center Piedade, localizado em Salvador/BA. O fundo possui 54 lojas do shopping, correspondendo à 31,57% da ABL total.

## DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 13, R\$ 0,037 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de dezembro de 2022.

Em dezembro houve elevação de 20,45% na receita de locação comparativamente ao mês de novembro. As despesas tiveram redução de 1,85% no mesmo período. A melhora do desempenho em dezembro é típica, considerando as vendas e o fluxo de pessoas no empreendimento no final do ano.

O patrimônio líquido do fundo apresentou redução de 7,14%, tendo como um dos principais fatores a atualização anual da avaliação dos ativos. As avaliações são impactadas pela conjuntura econômica, sendo que em momentos em que as taxas de juros estão mais altas, a taxa de atratividade<sup>1</sup> adotada no processo das avaliações também é maior, refletindo assim na redução do valor dos ativos.

As conversas com os 11 potenciais locatários permanecem ativas, devendo ser intensificadas entre janeiro e fevereiro de 2023, após o período de festas e férias, com expectativas de conversão de parte delas nos primeiros meses de 2023.

Em dezembro foram inauguradas as lojas 25/26 (Movisa) e 109/12 (Botoexpress).

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de dezembro de 2022

**Foco de atuação do fundo:**  
Shopping

**Código de negociação B3:**  
SCPF11

**Administrador:**  
BR-Capital DTVM S.A.

**Escriturador:**  
BR-Capital DTVM S.A.

**Patrimônio líquido:**  
R\$ 49.178.815,85

**Valor patrimonial da cota:**  
R\$ 11,71

**Valor de mercado da cota:**  
R\$ 5,05

**Rendimento mensal por cota:**  
R\$ 0,037

**ABL:**  
4.749,20 m<sup>2</sup>

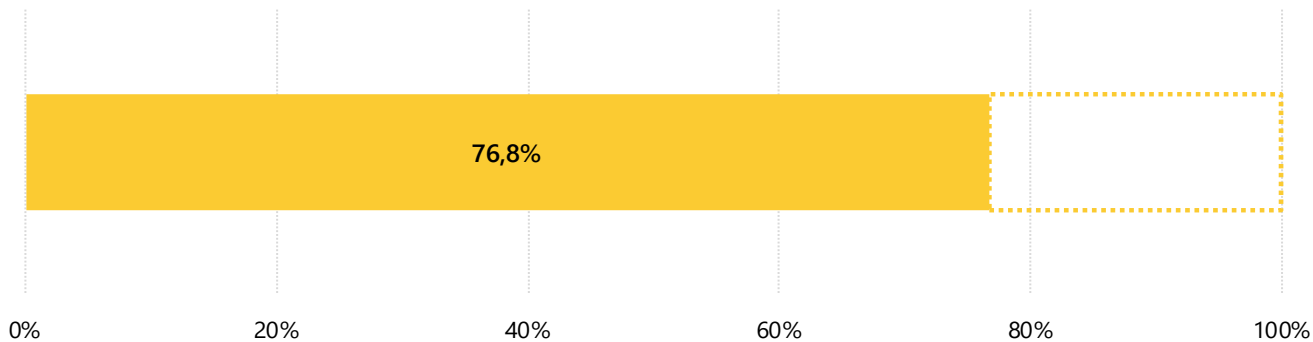
**Aplicações financeiras:**  
R\$ 1.335.656,96

**Taxa de administração:**  
4% sobre a receita líquida mensal do fundo

<sup>1</sup> Rentabilidade esperada pelo investidor ao decidir por determinado investimento. A taxa de atratividade deve ser compatível com o risco embarcado no respectivo negócio.

## INDICADORES OPERACIONAIS

### Taxa de ocupação do fundo



### Lojas locadas em 2022



Loja 62-16 | Locada em Abril



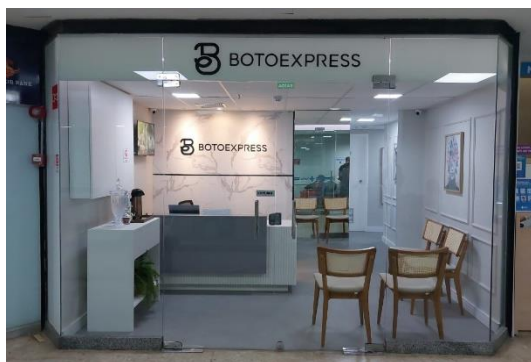
Loja 109-08 | Locada em abril



Loja 62-19 | Locada em maio



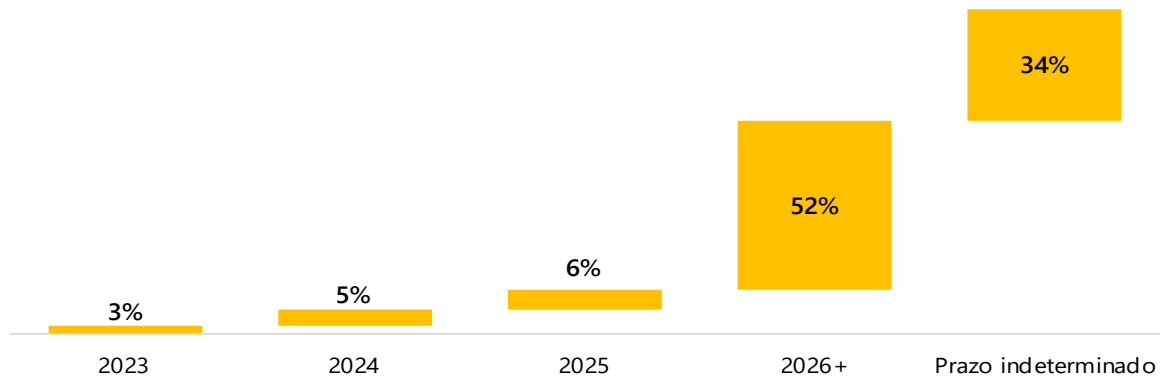
Loja 62-18 A | Locada em agosto



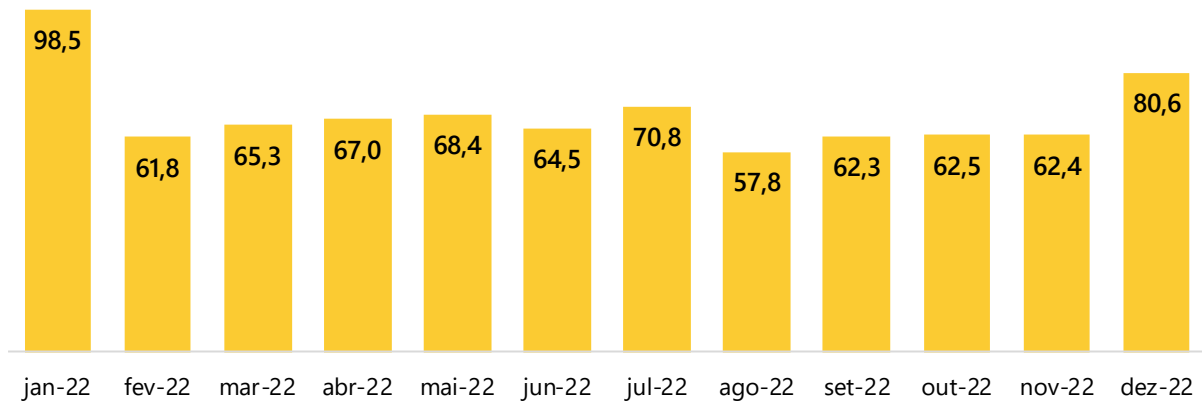
Loja 109-12 | Locada em agosto  
Inaugurada em dez/22



Loja 25-26 | Locada em setembro  
Inaugurada em dez/22

**Vencimento de contrato de locação de lojas (% da ABL)**


O único contrato que tinha vencimento previsto para 2022 foi renovado em setembro e passou a vigorar até agosto de 2027.

**Receita recebida<sup>2</sup> de locação de lojas por metro quadrado de ABL (em R\$/m<sup>2</sup>, últimos 12 meses)**

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

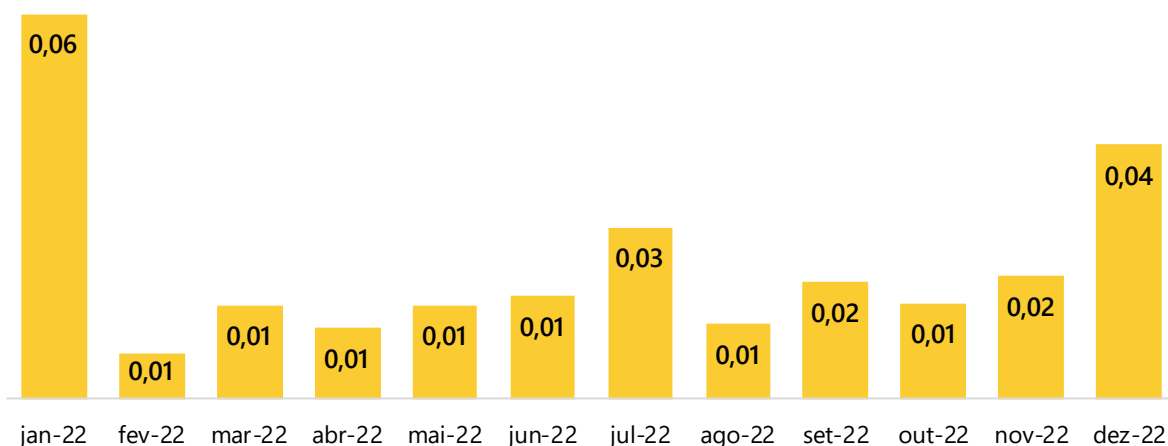
	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	Acumulado 12 meses
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>336.821</b>	<b>274.225</b>	<b>295.430</b>	<b>296.663</b>	<b>296.227</b>	<b>382.568</b>	<b>3.905.904</b>
Locação de lojas	324.354	261.159	282.299	284.440	296.227	356.814	3.770.888
Outras receitas	12.467	13.066	13.131	12.223	-	25.755	135.017
<b>Despesas</b>	<b>(231.867)</b>	<b>(230.341)</b>	<b>(221.601)</b>	<b>(237.707)</b>	<b>(222.052)</b>	<b>(226.982)</b>	<b>(2.804.203)</b>
Despesas operacionais	(198.784)	(200.101)	(191.862)	(207.531)	(191.428)	(187.884)	(2.438.381)
Despesas administrativas	(28.710)	(28.411)	(26.662)	(27.719)	(27.533)	(32.616)	(365.823)
Movimentos do FRA <sup>3</sup>	(4.373)	(1.829)	(3.076)	(2.457)	(3.091)	(6.483)	(102.266)
<b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b>	<b>104.954</b>	<b>43.884</b>	<b>73.829</b>	<b>58.956</b>	<b>74.175</b>	<b>155.586</b>	<b>1.101.701</b>
<b>Remuneração por cota (R\$)</b>	<b>0,0250</b>	<b>0,0110</b>	<b>0,0170</b>	<b>0,0140</b>	<b>0,0180</b>	<b>0,0370</b>	<b>0,2375</b>

<sup>2</sup> A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

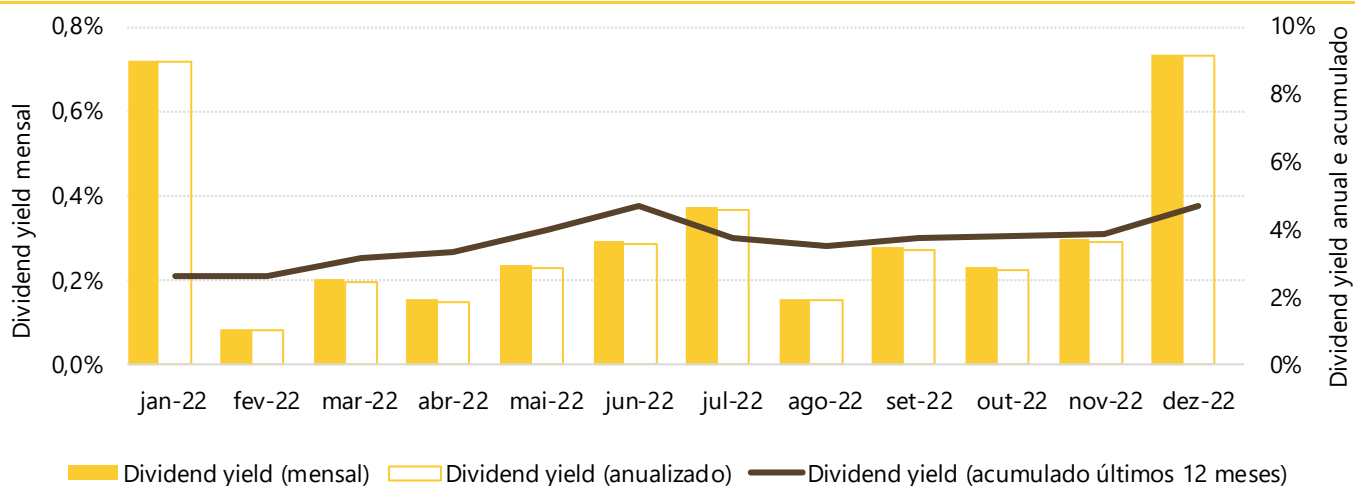
<sup>3</sup> FRA: Fundo de Reposição de Ativos

## REMUNERAÇÃO POR COTA

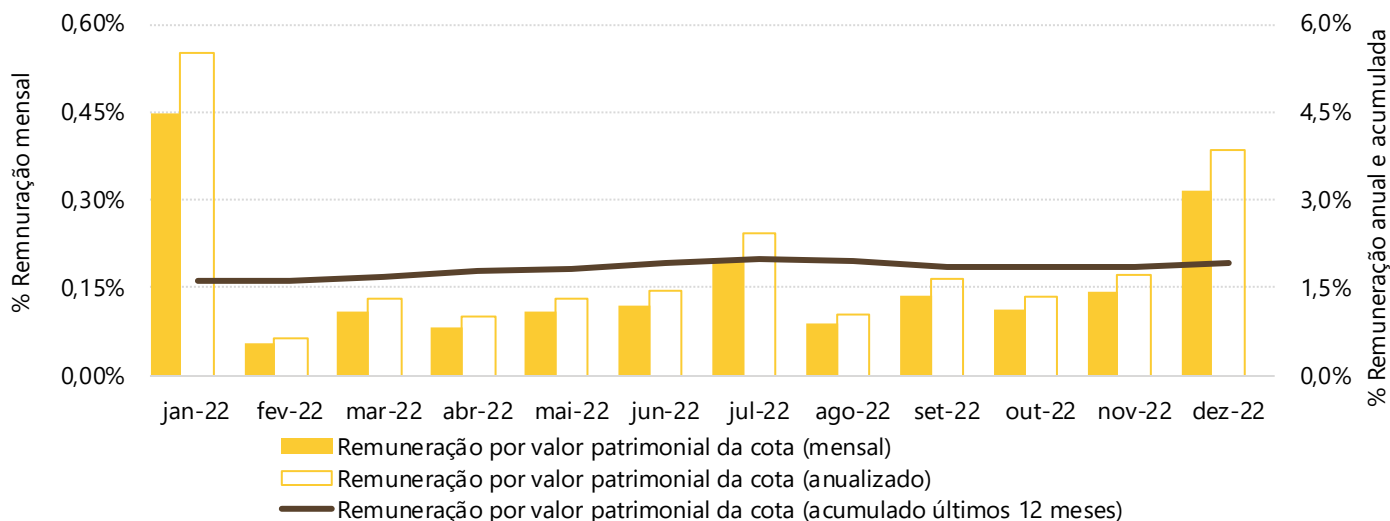
Remuneração por cota (em R\$, últimos 12 meses)



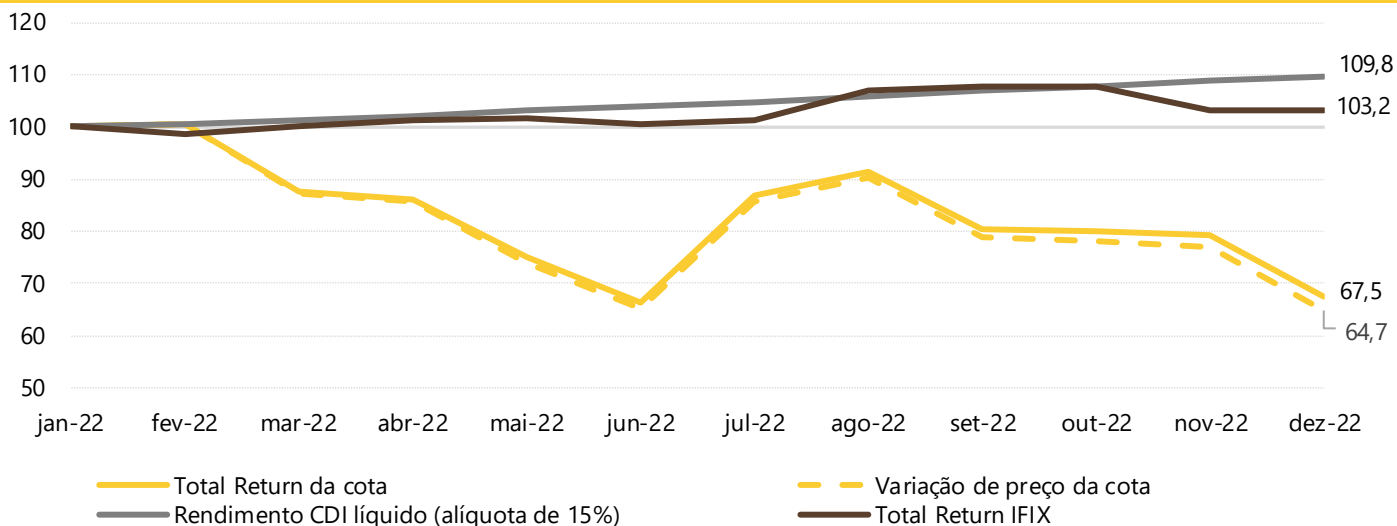
Dividend Yield<sup>4</sup> mensal, anualizado e acumulado (últimos 12 meses)



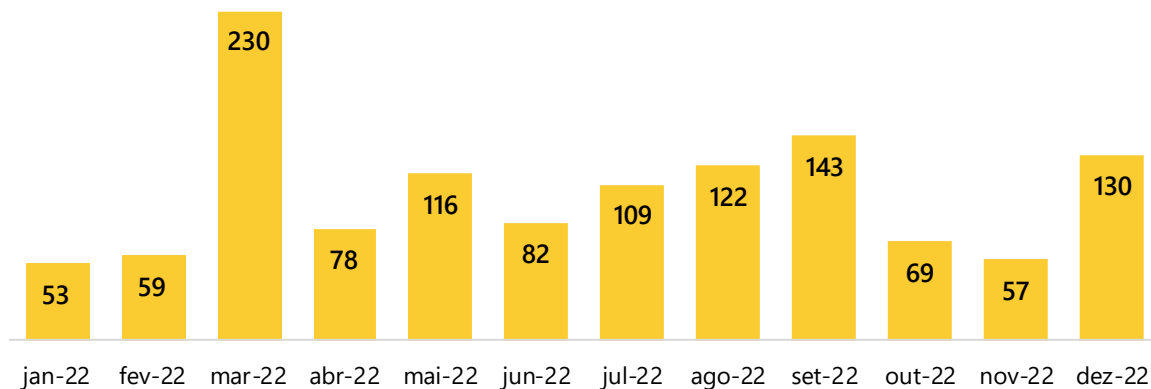
Remuneração por valor patrimonial mensal, anualizado e acumulado (últimos 12 meses)



<sup>4</sup> Dividend yield: relação entre rendimento por cota e preço médio da cota no mês.

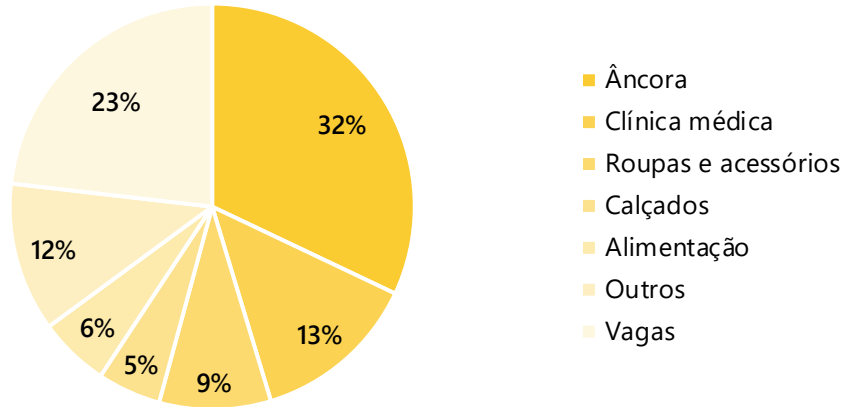
**Remuneração acumulada comparada em número índice** (últimos 12 meses)


As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em jan/22), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociação de fundos imobiliários na B3.

**Volume de transações na B3** (em R\$ mil, últimos 12 meses)


**PORTFÓLIO**

**Distribuição de locatários por segmento (% da ABL)**



**SHOPPING CENTER PIEDADE**

<b>Área bruta locável (no FII)</b>	4.750 m <sup>2</sup> (31,6%)
------------------------------------	------------------------------

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/1,95+SCP-Fundo-de-Investimento-Imobiliario.html>

Relação com investidores: [fundos@brcapital.com.br](mailto:fundos@brcapital.com.br)  
 OUVIDORIA 0800 777 3505 | [ouvidoria@brcapital.com.br](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)

