



Fundo de Investimento Imobiliário

ADMINISTRADO POR BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

**BR-CAPITAL**  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS  
E VALORES MOBILIÁRIOS

## RELATÓRIO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

### **OBJETO DO FUNDO**

O Fundo foi constituído em 31.10.96 sob a forma de condomínio fechado, dentro dos preceitos ditados pela Lei 8.668/93 e instrução CVM nº 472. O Fundo tem por objetivo a aplicação de recursos na aquisição e locação de imóveis, localizados no Shopping Center Piedade, situado na Rua Conselheiro Junqueira Ayres, nº 08 - Salvador - BA, podendo também vender, incorporar e arrendar os referidos bens.

Em 28 de agosto de 2006, conforme Ata da Assembléia Geral de Quotistas foi aprovada solicitação junto à CVM-Comissão de Valores Mobiliários autorização para negociar as cotas do Fundo em Bolsa de Valores ou no Mercado de Balcão Organizado, sendo aprovado também 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 ) cotas;
- 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 Bovespa-Bolsa de Valores de São Paulo.

### **CONJUNTURA ECONOMICA E PERSPECTIVAS**

Conforme afirmações de Nabil Sahyoun, presidente da Associação Brasileira de Lojistas de Shopping (Alshop), os efeitos da desaceleração da atividade econômica resultantes da alta dos juros e das medidas macroprudenciais implementadas pela equipe econômica do governo federal ainda não atingiram o desempenho das vendas do setor de shopping centers, citando também o contínuo crescimento do alto nível de emprego e renda.

De acordo com dados da ABRASCE – Associação Brasileira de Shopping Centers, o setor de shoppings encerrou o ano de 2010 com 408 shoppings, que com os 8 já inaugurados neste ano totalizam 416 shoppings em operação no Brasil, cujos empreendimentos empregam mais de 720 mil pessoas, e ainda conforme aquela associação estão sendo previstas 13 inaugurações para este ano e outras 41 para 2012, bem como é previsto incremento de 12% nas vendas, o que demonstra o crescimento do setor.



Fundo de Investimento Imobiliário

ADMINISTRADO POR BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

**BR-CAPITAL**  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS  
E VALORES MOBILIÁRIOS

### Inaugurados em 2011

	Shopping	Cidade	UF	ABL	Inaugurado em
1	Unique Shopping	Paraupébas	PA	14.500	17/5/2011
2	Boulevard Shopping Campos	Campos	RJ	18.000	28/4/2011
3	Shopping Pátio Mix Resende	Resende	RJ	25.000	9/6/2011
4	Via Brasil Shopping	Rio de Janeiro	RJ	30.680	26/4/2011
5	Polo Shopping Indaiatuba	Indaiatuba	SP	31.000	28/4/2011
6	Blumenau Norte Shopping	Blumenau	SC	31.930	28/5/2011
7	Shopping Iguatemi Alphaville	Jandira	SP	31.930	28/4/2011
8	Norte Sul Shopping	Campo Grande	MS	38.000	1/5/2011
<b>Total</b>	<b>8</b>			<b>221.040</b>	

### A Inaugurar em 2011

	Shopping	Cidade	UF	ABL	Inauguração Prevista
1	Shopping Prêmio	Aracajú	SE	16.000	1/9/2011
2	Parque Shopping Barueri	Barueri	SP	25.000	26/11/2011
3	Via Verde Shopping	Rio Branco	AC	26.960	1/11/2011
4	Shopping da Ilha	São Luís	MA	41.000	29/11/2011
5	Shopping Mestre Alvaro	Serra	ES	29.275	1/11/2011
6	Shopping Park Europeu	Blumenau	SC	32.000	1/11/2011
7	Shopping Jardim Guadalupe	Rio de Janeiro	RJ	34.800	1/11/2011
8	ParkShopping São Caetano	São Caetano	SP	38.661	1/11/2011
9	Serramar Parque Shopping	Caraguatatuba	SP	20.336	1/11/2011
10	Mooca Plaza Shopping	São Paulo	SP	41.964	26/11/2011
11	Shopping Hortolândia	Campinas	SP	12.300	2º Semestre-11
12	Pátio Chapecó	Chapecó	SC	14.000	5/10/2011
13	Itapevi Center	Itapevi	SP	5.425	2º Semestre-11
<b>Total</b>	<b>13</b>			<b>337.721</b>	



Fundo de Investimento Imobiliário

**BR-CAPITAL**  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS  
E VALORES MOBILIÁRIOS

ADMINISTRADO POR BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

### Obras de Revitalização

Por unanimidade dos quotistas presentes, conforme Ata de Assembléia Geral de Quotistas de 11 de março de 2008, foi aprovado, o Projeto de Revitalização do Shopping Center Piedade.

O Shopping Center Piedade, no ano de 2009, passou por sua primeira grande reforma, objetivando com isso oferecer mais conforto e segurança aos seus clientes, tornando com a reforma o ambiente mais claro e moderno, de acordo com conceitos mais atuais de bem estar e conforto.

No ano de 2010 foi efetuada a aplicação de novas cores e texturas na fachada e a revitalização da rampa de acesso à Estação da Lapa.

### VALOR PATRIMONIAL DA COTA

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

Data	Patrimônio Líquido	Nº de Quotas	Valor Patrimonial da Quota	Variação Patrimonial da Quota	Rentabilidade Sobre o Patrimônio Líquido Médio
30.06.2008	R\$ 24.447.310	4.200.000	R\$ 5,8207	( 1,98 % )	6,44 %
31.12.2008	R\$ 24.331.912	4.200.000	R\$ 5,7933	( 0,47 % )	11,63 %
30.06.2009	R\$ 23.914.028	4.200.000	R\$ 5,6938	( 1,72 % )	6,25 %
31.12.2009	R\$ 23.935.743	4.200.000	R\$ 5,6989	0,09 %	12,00 %
30.06.2010	R\$ 23.043.224	4.200.000	R\$ 5,4864	( 3,73 % )	8,06 %
31.12.2010	R\$ 22.580.738	4.200.000	R\$ 5,3764	( 2,01 % )	16,37 %
30.06.2011	R\$ 22.044.014	4.200.000	R\$ 5,2485	( 2,37 % )	8,51%

### ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Exercício	2009		2010	
	Patrimônio Líquido Médio	%	Patrimônio Líquido Médio	%
Serviços de Terceiros	R\$ 279.472,42	1,17 %	R\$ 312.653,71	1,36%
Taxa de Administração	R\$ 143.992,49	0,60 %	R\$ 178.787,89	0,78%
Taxa de Custódia	R\$ 16.005,90	0,07 %	R\$ 15.775,66	0,07 %
Taxa de CVM	R\$ 35.487,44	0,15 %	R\$ 29.945,14	0,13%
Anuidade Bovespa	R\$ 7.700,00	0,03 %	R\$ 7.700,00	0,03 %
Despesas Tributárias	R\$ 8.938,39	0,04 %	R\$ 9.826,03	0,04 %
Despesas com Obras	R\$ --	--	R\$ 257.945,31	1,12%
Despesas com Ampliação	R\$ --	--	R\$ 32.000,00	0,14%
Despesas de Depreciação	R\$ 831.109,55	3,47 %	R\$ 852.315,11	3,72%
Outras Despesas Administrativas	R\$ 228.257,67	0,95 %	R\$ 185.388,88	0,81%
Provisão para Perdas	R\$ 83.000,00	0,35 %	R\$ 188.555,56	0,82%
Provisão para Devedores Duvidosos	R\$ 51.101,53	0,21 %	R\$ 12.305,76	0,05%

### OBRIGAÇÕES CONTRAÍDAS NO PERÍODO

BR-Capital DTVM S/A	Taxa de Administração	R\$ 12.714,80
Cond. Shopping Center Piedade	Credores	R\$ 16.078,53



Fundo de Investimento Imobiliário

ADMINISTRADO POR BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

**BR-CAPITAL**  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS  
E VALORES MOBILIÁRIOS

## **IMÓVEIS**

De acordo com laudo de avaliação emitido em 27/10/2010, cujos trabalhos de pesquisa foram elaborados com base em dados de outubro de 2010, o valor global dos imóveis possuídos pelo Fundo foram estimados naquela data em R\$ 35.650.000,00 (trinta e cinco milhões, seiscentos e cinquenta mil reais).

## **OUTRAS INFORMACÕES**

Em atendimento a Instrução nº 381 da CVM – Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradecemos aos Senhores Quotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 18 de agosto de 2011

**BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
**Administradora do SCP – Fundo de Investimento Imobiliário**

Horacio Mario Kleinman  
Diretor

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



Fundo de Investimento Imobiliário

ADMINISTRADO POR BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

**BR-CAPITAL**  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS  
E VALORES MOBILIÁRIOS

**Balancete Patrimonial em 30 de junho**  
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b><u>ATIVO</u></b>	<b><u>22.733</u></b>	<b><u>23.597</u></b>
<b><u>CIRCULANTE</u></b>	<b><u>1.096</u></b>	<b><u>1.108</u></b>
<u>Disponibilidades</u>		
Bancos	78	28
<u>Aplicações Financeiras</u>	505	536
Títulos de Renda Fixa	248	228
Quotas em Fundos de Investimento de Renda Fixa	257	308
<u>Contas a Receber</u>	507	538
Aluguéis a Receber	411	390
Cessões a Receber	-	-
Outros Valores a Receber	586	671
Instalações a Comercializar	-	27
(-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	(490)	(523)
(-) Provisão para Perdas de Instalações a Comercializar	-	(27)
<u>Despesas Antecipadas</u>	6	6
<b><u>PERMANENTE</u></b>	<b><u>21.637</u></b>	<b><u>22.489</u></b>
<u>Imóveis para Renda</u>	27.286	27.286
Edificações	21.282	21.282
Terrenos	6.004	6.004
<u>Móveis e Equipamentos de Uso</u>	22	22
<u>Outros</u>	39	37
Sistema de Comunicações	4	4
Sistema de Processamento de Dados	15	13
Sistema de Segurança	20	20
<u>(-) Depreciação Acumulada</u>	(5.710)	(4.856)



Fundo de Investimento Imobiliário

ADMINISTRADO POR BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

**BR-CAPITAL**  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS  
E VALORES MOBILIÁRIOS

**Balancete Patrimonial em 30 de junho**  
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b><u>PASSIVO</u></b>	<b><u>22.733</u></b>	<b><u>23.597</u></b>
<b><u>CIRCULANTE</u></b>	<b><u>690</u></b>	<b><u>554</u></b>
<u>Provisão para Pagamentos a Efetuar</u>	690	554
Impostos e Contribuições a Recolher	5	4
Rendimentos a Distribuir	263	277
Outras Contas a Pagar	29	83
Receitas Diferidas	393	190
<b><u>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u></b>	<b><u>20.692</u></b>	<b><u>22.052</u></b>
<u>Cotas de Investimentos</u>	4.200	4.200
<u>Integralizadas</u>	4.200	4.200
Pessoas Físicas	3.939	3.939
Pessoas Jurídicas	261	261
<u>Reservas</u>	21.008	20.821
Reserva de Reavaliação	19.211	19.211
Fundo de Reposição de Ativos	1.797	1.610
<u>Prejuízos Acumulados</u>	(4.516)	(2.969)
Prejuízos Acumulados	(4.516)	(2.969)
<u>Resultado do Semestre</u>	1.351	991
Contas de Resultado Credoras	2.229	2.015
Contas de Resultado Devedoras	(878)	(1.024)

Horacio Mario Kleinman  
Diretor

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