

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

No mês de fevereiro de 2023 o valor a distribuir foi de R\$ 0,0049 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês. Tendo em vista que o valor da distribuição foi inferior a R\$ 0,01 por cota, o montante foi reservado e será distribuído juntamente com o resultado a ser apurado em março/23. O valor apurado por cota foi de R\$ 0,019 inferior à média apurada nos últimos seis meses, devido à redução das receitas associada à elevação das despesas.

Em fevereiro a receita de locações foi 15,6% inferior à média do período de junho a novembro de 2022. Não foram considerados os meses de dezembro e janeiro para fins de comparação por ser um período de maior faturamento das lojas. Tal redução foi impactada principalmente pela redução do faturamento das Lojas Americanas. Além disso, fevereiro é um mês mais curto e muito influenciado pelo carnaval, período que caracteriza uma espécie de recesso, diminuindo assim a frequência do público de consumo.

Neste mês as despesas foram superiores em relação a janeiro devido a cobrança de IPTU, cujo tributo é cobrado a partir de fevereiro.

Conforme assembleia realizada em setembro/2022 pela administradora do Shopping Piedade, foi aprovado entre os condôminos a revitalização das áreas comuns, o que agregará valor ao shopping. Para suportar os custos da revitalização foi acordada a retenção de 25% das receitas das áreas comuns, incluindo estacionamento, no período de janeiro a junho/2023. A partir de julho, o percentual de retenção passará para 50% dessas arrecadações, até que se realize outra assembleia para se discutir novamente o assunto. Tais custos serão suportados pelo fundo de reposição de ativos mantido pelo fundo.

Há avanços nas conversas com potenciais locatários para doze espaços do fundo, com expectativas de conversão de parte delas ainda dentro do primeiro semestre. Há também expectativas de recuperação gradativa do faturamento, concomitantemente à recuperação do fluxo de pessoas que vem ocorrendo paulatinamente desde 2021.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 28 de fevereiro de 2023

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\$ 49.257.746,04

Valor patrimonial da cota:
R\$ 11,73

Valor de mercado da cota:
R\$ 5,20

Rendimento mensal por cota:
R\$ 0,0049

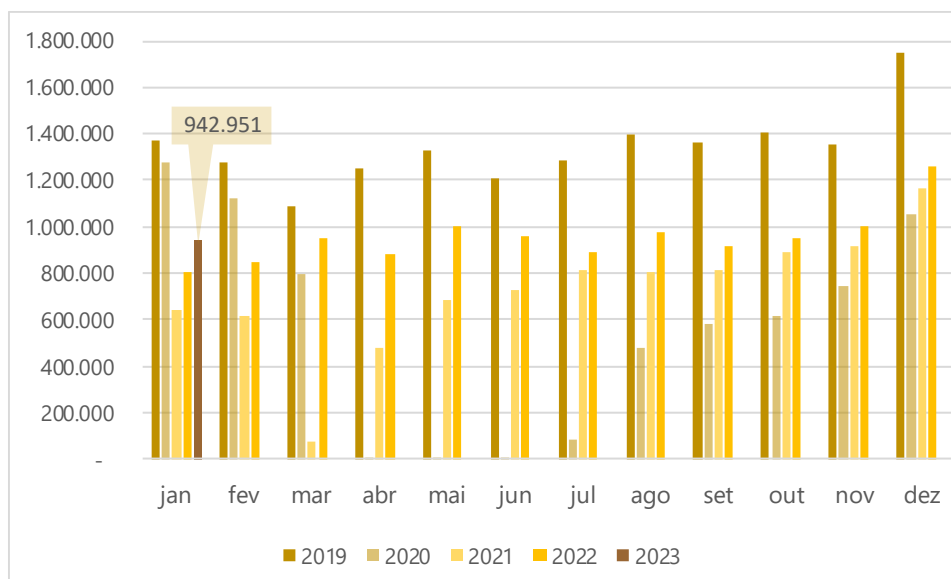
ABL:
4.749,20 m²

Aplicações financeiras:
R\$ 1.023.042,86

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

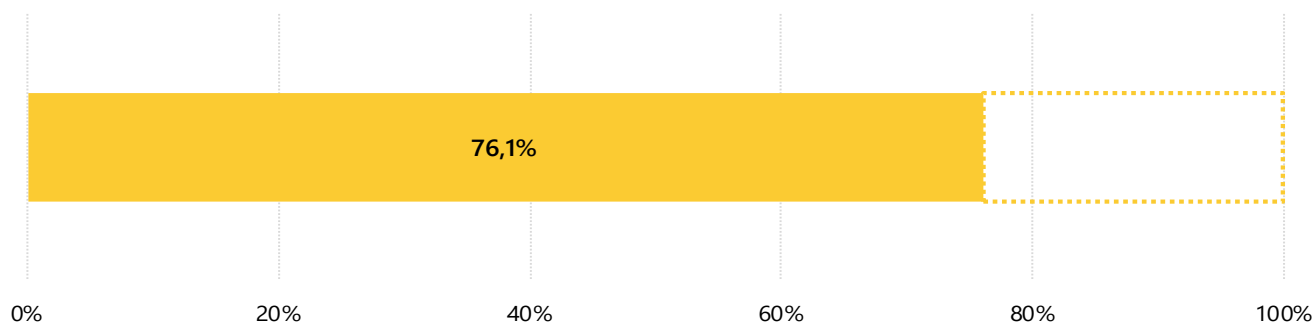
Comparativo anual do fluxo de pessoas

O gráfico abaixo, extraído dos relatórios de controle realizado pela Enashopp, administradora do Shopping, mostra a recuperação do fluxo de pessoas, alcançando quase 943 mil pessoas no mês de janeiro/23.



INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação do fundo



Lojas locadas em 2022



Loja 62-16 | Locada em Abril



Loja 109-08 | Locada em abril



Quiosque 01 | Locado em abril/22



Loja 62-19 | Locada em maio/22



Loja 62-18A | Locada em agosto/22



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



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

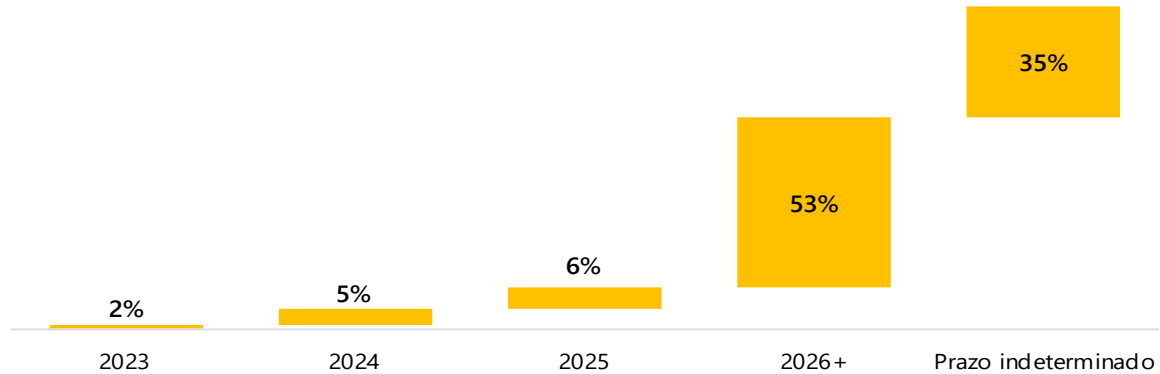
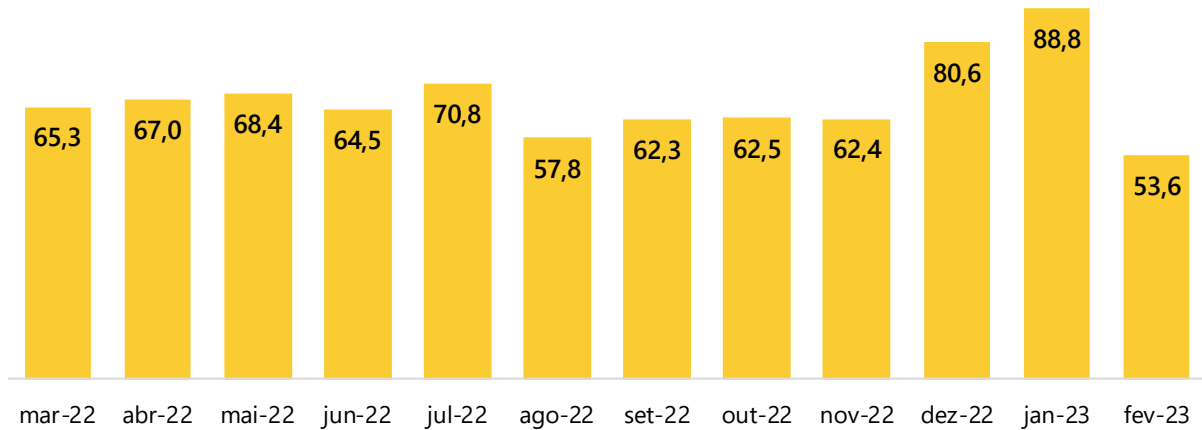


Quiosque 07 | Locado em outubro/22



Loja 62/32 a ser inaugurada em março/23
Transição do inquilino da loja 62-22/23 para a loja 62-32/33

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

Receita recebida¹ de locação de lojas por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

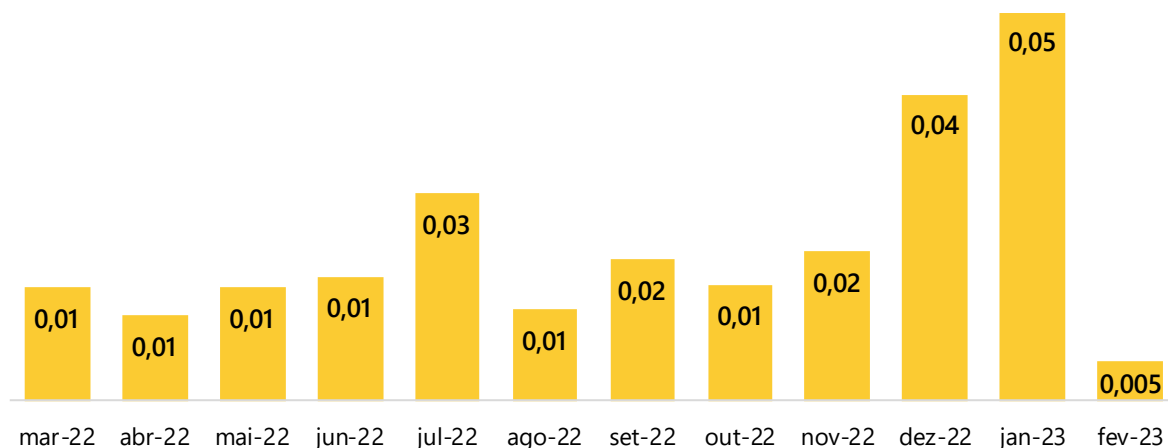
	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	295.430	296.663	296.227	382.568	421.624	254.319	3.819.110
Locação de lojas	282.299	284.440	296.227	356.814	412.621	245.164	3.682.651
Outras receitas	13.131	12.223	-	25.755	9.003	9.156	136.459
Despesas	(221.601)	(237.707)	(222.052)	(226.982)	(223.563)	(237.277)	(2.787.810)
Despesas operacionais	(191.862)	(207.531)	(191.428)	(187.884)	(177.339)	(204.291)	(2.425.838)
Despesas administrativas	(26.662)	(27.719)	(27.533)	(32.616)	(37.971)	(32.275)	(361.972)
Movimentos do FRA ²	(3.076)	(2.457)	(3.091)	(6.483)	(8.253)	(710)	(80.720)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	73.829	58.956	74.175	155.586	198.061	17.043	1.031.300
Remuneração por cota (R\$)	0,0170	0,0140	0,0180	0,0370	0,0470	0,0049	0,2266

¹ 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.

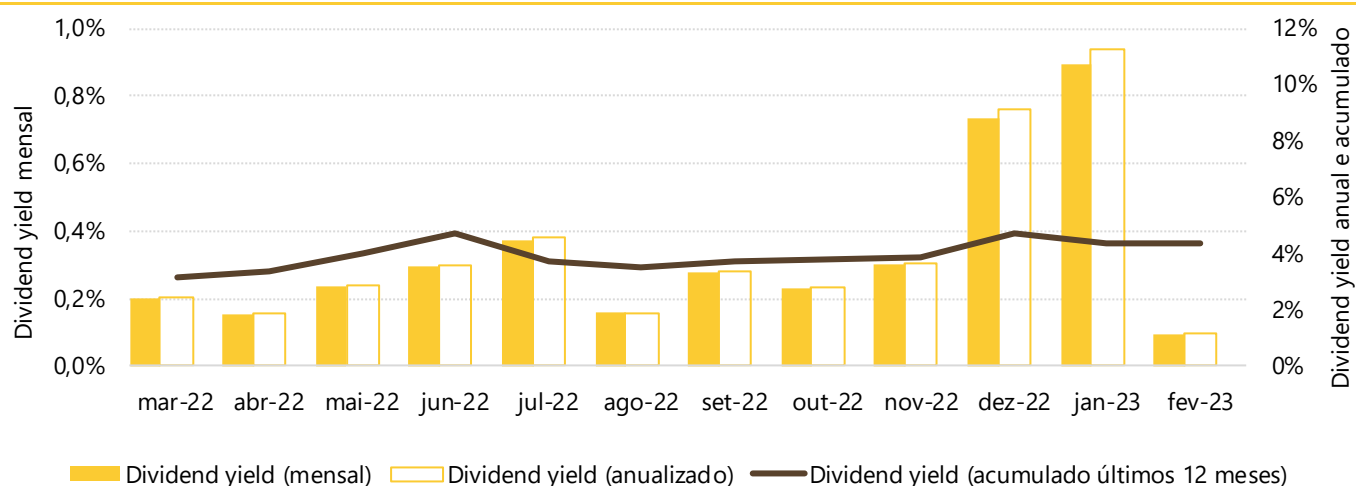
² FRA: Fundo de Reposição de Ativos

REMUNERAÇÃO POR COTA

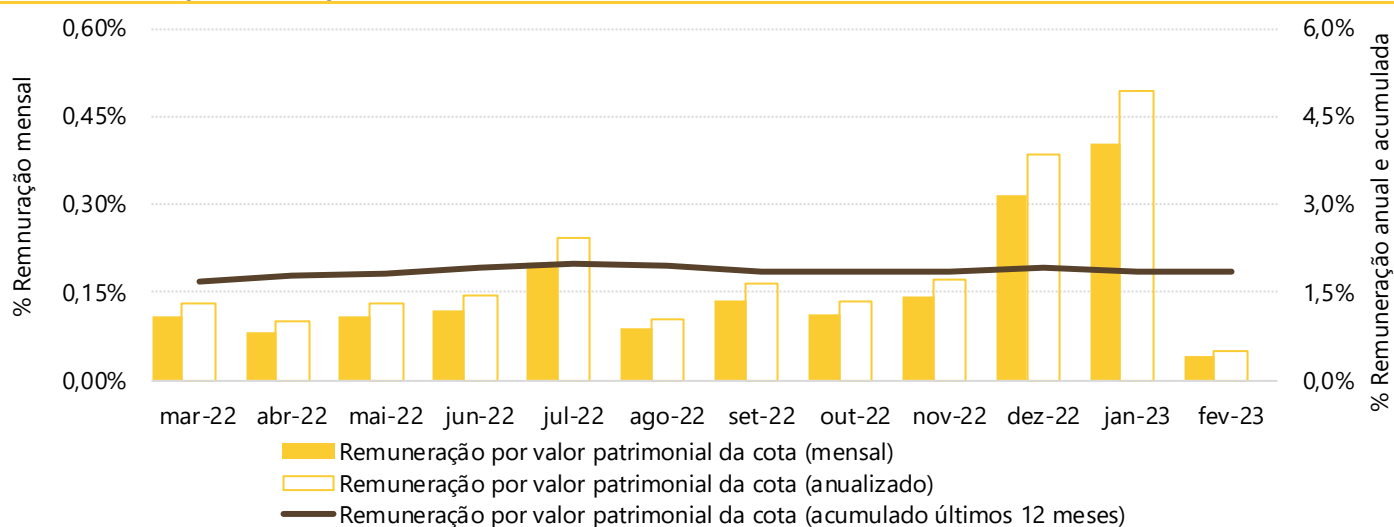
Remuneração por cota (em R\$, últimos 12 meses)



Dividend Yield³ mensal, anualizado e acumulado (últimos 12 meses)

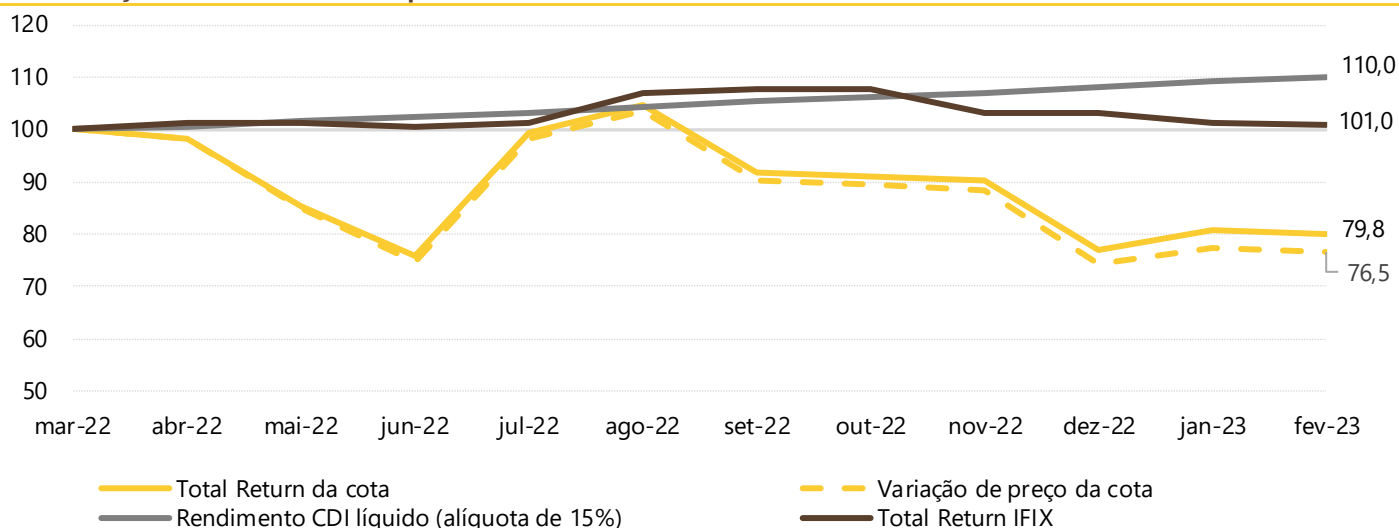


Remuneração por valor patrimonial mensal, anualizado e acumulado (últimos 12 meses)



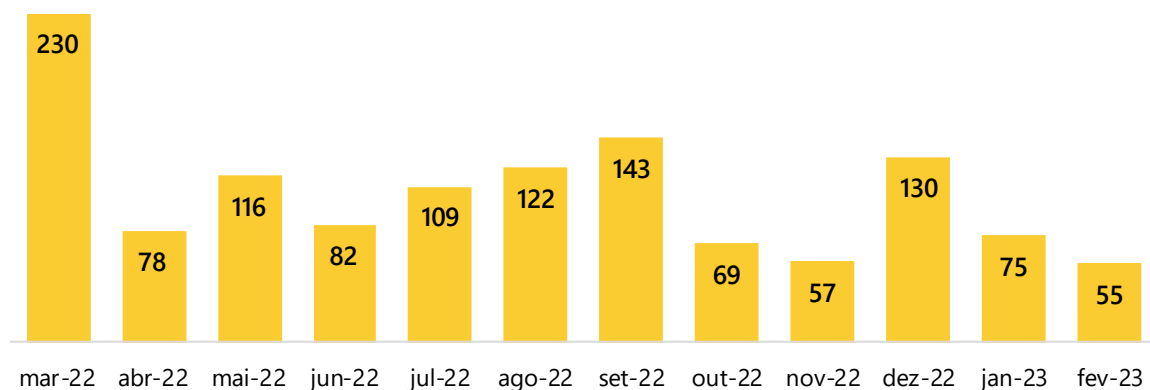
³ Dividend yield: relação entre rendimento por cota e preço médio da cota no mês.

Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



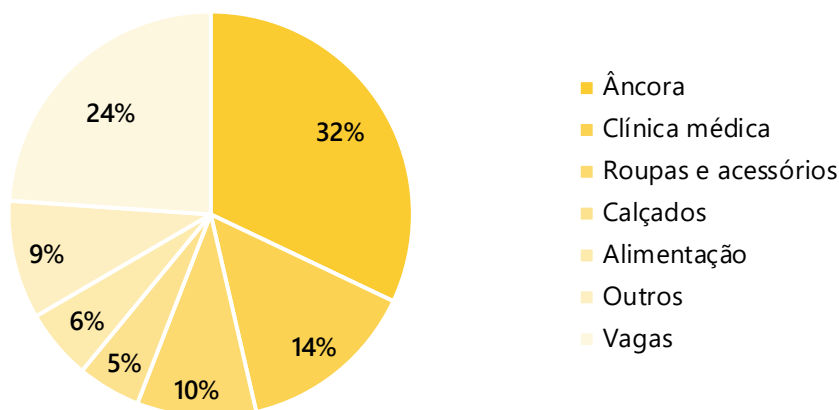
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em mar/22), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociação de fundos imobiliários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

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



PORTFÓLIO

Distribuição de locatários por segmento (% da ABL)





SHOPPING CENTER PIEDADE

Área bruta locável (no FII)

4.750 m² (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
OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

 Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos