

SCP - Fundo de
Investimento
Imobiliário
SCPF11
relatório gerencial junho/2025



SCP Fundo de Investimento Imobiliário

INFORMAÇÕES GERAIS
Dados de 30 de junho de 2025

Código de negociação B3:
SCPF11

Administrador:
BR-Capital DTVM S.A.

Escriturador:
BR-Capital DTVM S.A.

Taxa de administração:
4% sobre a renda líquida mensal do
fundo, com o valor mínimo de R\$
10.000 reajustável a cada 12 meses
conforme o regulamento.

Foco de atuação:
Shopping

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.

Patrimônio líquido:
R\$ 44.589.006,61

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 10,62

Valor de mercado da cota:
R\$ 2,85
Apresentou variação positiva
comparativamente ao primeiro
trimestre/25

Rendimento da cota no mês:
Não houve distribuição no mês

ABL:
4.752,34 m²
54 lojas

Disponibilidades:
R\$ 302.030

Destques e Comentários

Considerando os movimentos financeiros relacionados às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de junho, não houve dividendos a distribuir em julho. **O resultado gerado no mês foi de R\$ 7.855**, que corresponde a menos de R\$ 0,01 por cota. Portanto, o referido montante será somado ao resultado a ser apurado nos meses subsequentes para futura distribuição.

Em junho, a receita de locação apresentou redução de aproximadamente R\$ 16,6 mil, em relação ao mês anterior, que representa uma redução de 5,5%.

As despesas totais tiveram redução de aproximadamente 35% em relação a maio, voltando ao patamar médio do primeiro trimestre. Tal variação ocorreu porque em maio houve uma despesa pontual referente ao recolhimento destinado às obras de melhorias dos shopping. O fundo de reserva continuará sendo recolhido, como aprovado em assembleia, e representa em torno de R\$ 30.000 por mês.

O trabalho voltado às prospecções das locações ocorrem de forma continuada. Em maio foi locado o Quiosque 7, e em junho foi locado o espaço da loja 62-20/21, com 77,70 m², pelo período de 40 dias. Também foram renovados os contratos da loja 62-15, que passa a ter vigência até maio/2030, da loja 62-27, que passa a ter vigência até março/2030 e da loja 62-34 a 36, com vigência até abril/2030.

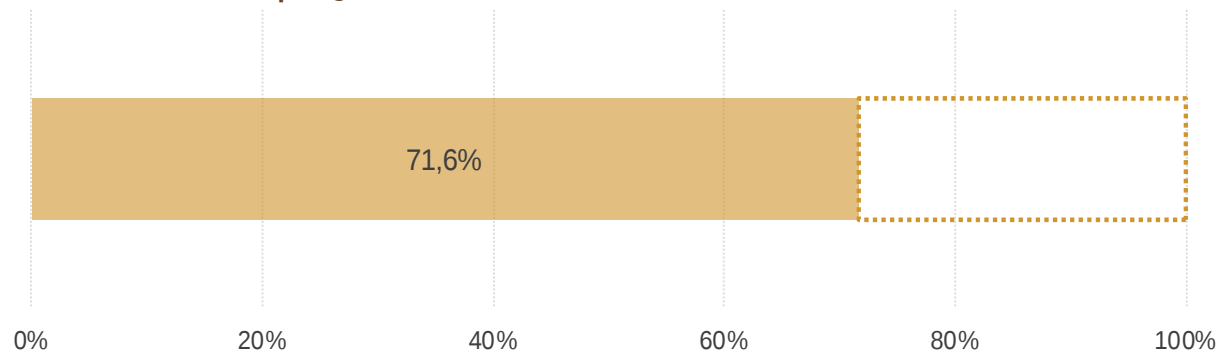
A contratação da locação da loja 62-19 está em fase conclusiva, com previsão de vigência a partir de julho.



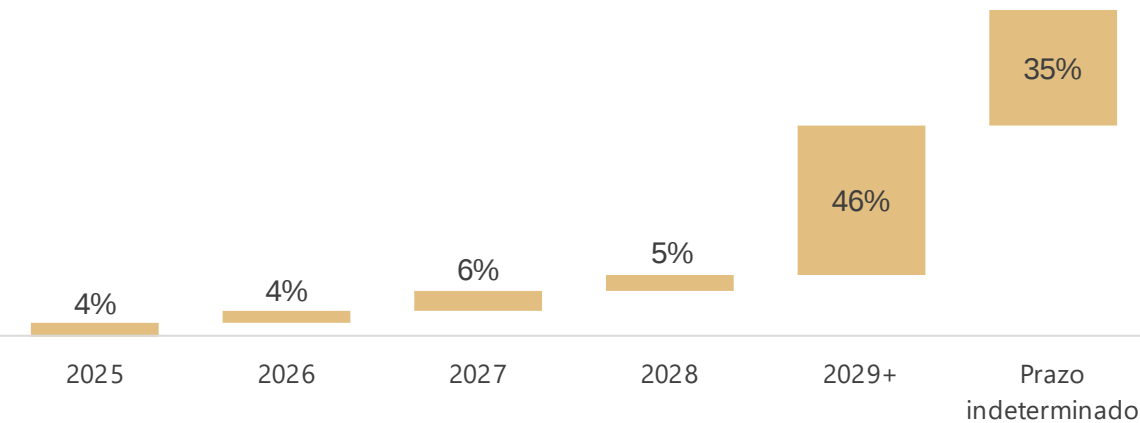
Loja 62-20/21

Indicadores Operacionais

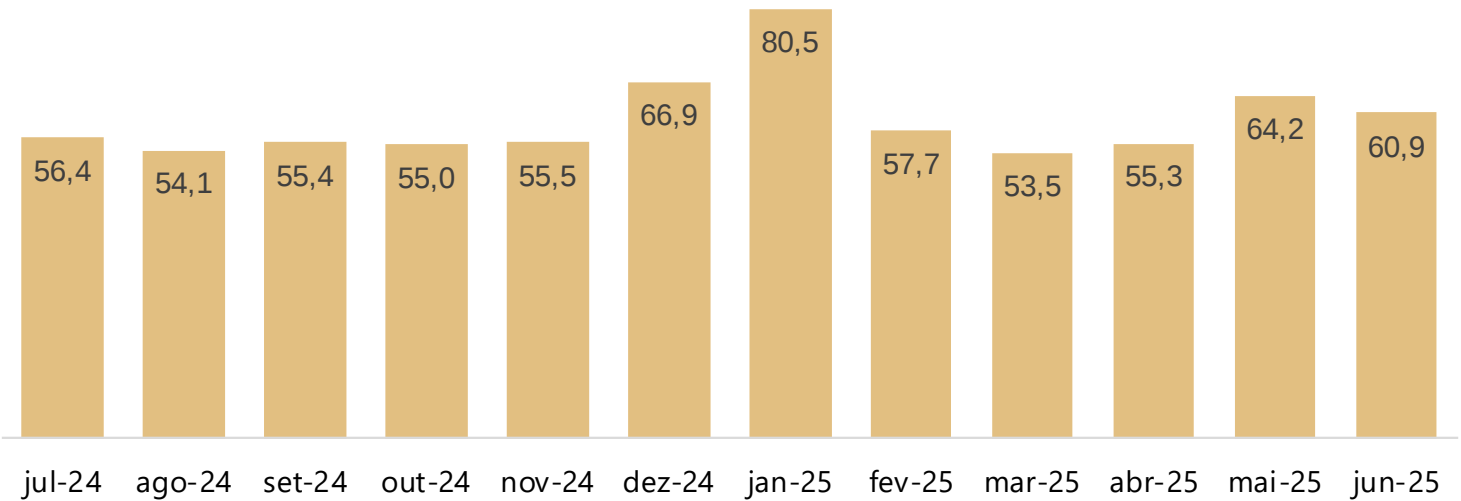
Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento de contrato de locação de lojas
(% do aluguel base mínimo)



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



A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total pertencente ao fundo e não apenas a ABL locada ou em carência.

Demonstração de Resultados

	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	382.405	274.395	254.384	263.022	305.043	289.579	3.400.575
Receitas de locação de lojas	380.479	272.618	252.429	261.294	303.754	287.129	3.378.381
Outras Receitas	1.926	1.778	1.955	1.728	1.289	2.450	22.194
Despesas	(236.160)	(255.876)	(242.034)	(259.599)	(436.752)	(281.724)	(3.347.481)
Despesas operacionais	(190.807)	(221.244)	(208.949)	(218.371)	(237.983)	(217.655)	(2.725.922)
Obras e Melhorias de Ativos	(30.159)	(45.008)	(30.768)	(29.311)	(189.178)	(29.694)	(541.069)
Despesas administrativas	(39.260)	(33.860)	(32.571)	(41.086)	(35.286)	(34.048)	(419.021)
Administração BR Capital	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(120.000)
Taxa de escrituração BR Capital	(7.736)	(7.729)	(7.695)	(15.275)	(7.599)	(7.560)	(100.470)
Administração das locações	(21.524)	(16.131)	(14.876)	(15.810)	(17.688)	(16.488)	(198.551)
Movimentos do FRA	24.065	44.236	30.253	29.169	25.695	(327)	338.531
Resultado Operacional Disponível (RODi)	146.244	18.519	12.350	3.423	(131.709)	7.855	53.094
Saldo de arredondamentos	(146.244)	(18.519)	(12.350)	(3.423)	131.709	(7.855)	(53.094)
Remuneração total distribuída	0	0	0	0	-	-	0
Remuneração por cota	-	-	-	-	-	-	-

FRA: Fundo de reposição de ativos. Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

Remuneração

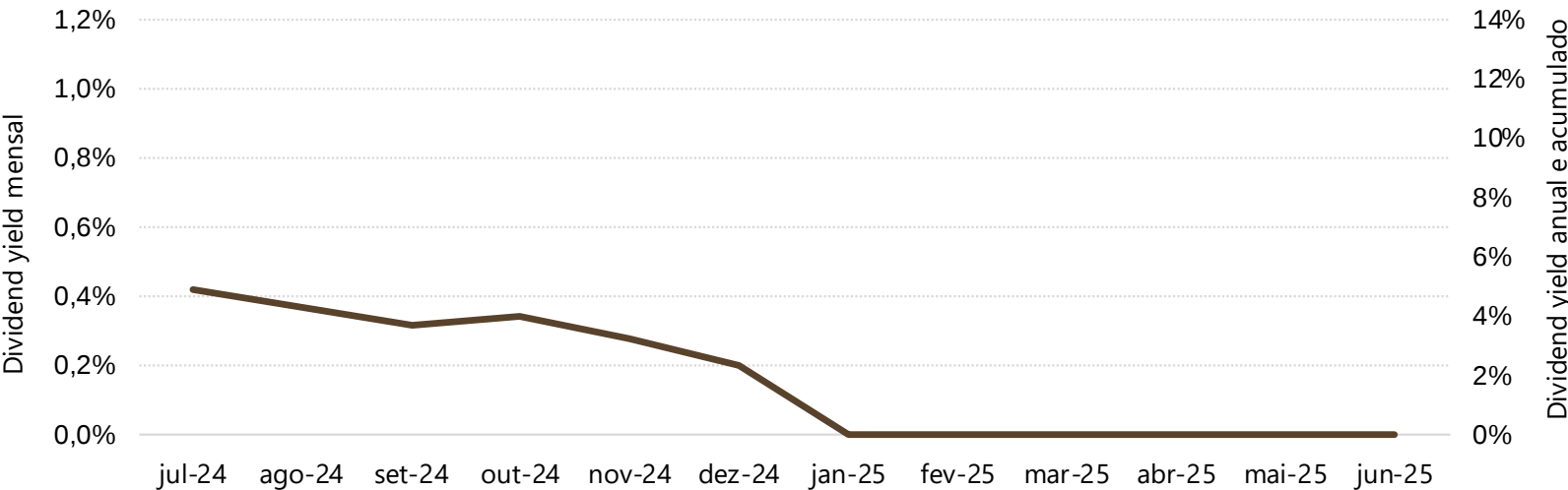
Remuneração por cota

(em R\$, últimos 12 meses)

Não houve distribuição de dividendos nos últimos 12 meses. Houve uma renegociação na forma de pagamento de parte da confissão de dívida de condomínios para o primeiro semestre/25, de forma que a partir de janeiro/25 foi possível gerar resultado operacional disponível.

0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25

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

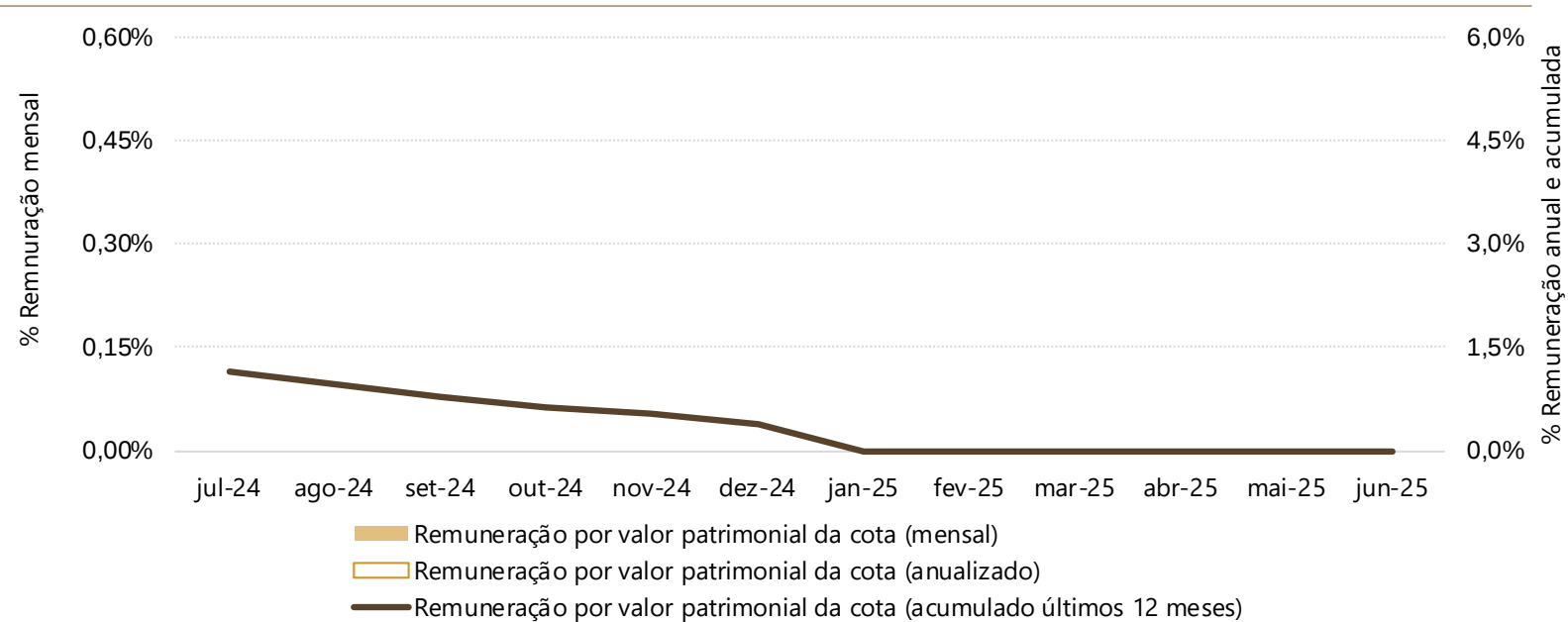


Dividend yield (mensal) Dividend yield (anualizado) Dividend yield (acumulado últimos 12 meses)

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

Remuneração

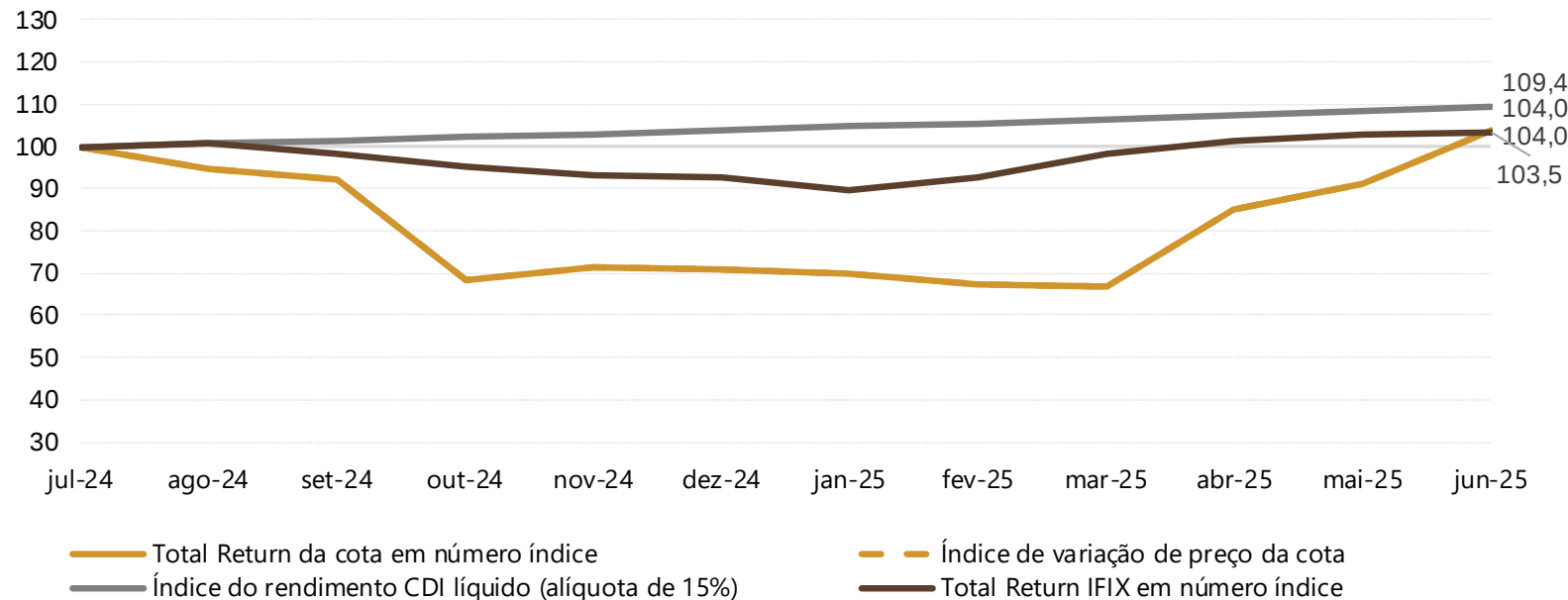
Remuneração por valor patrimonial
mensal, anualizado e acumulado
(últimos 12 meses)



Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)

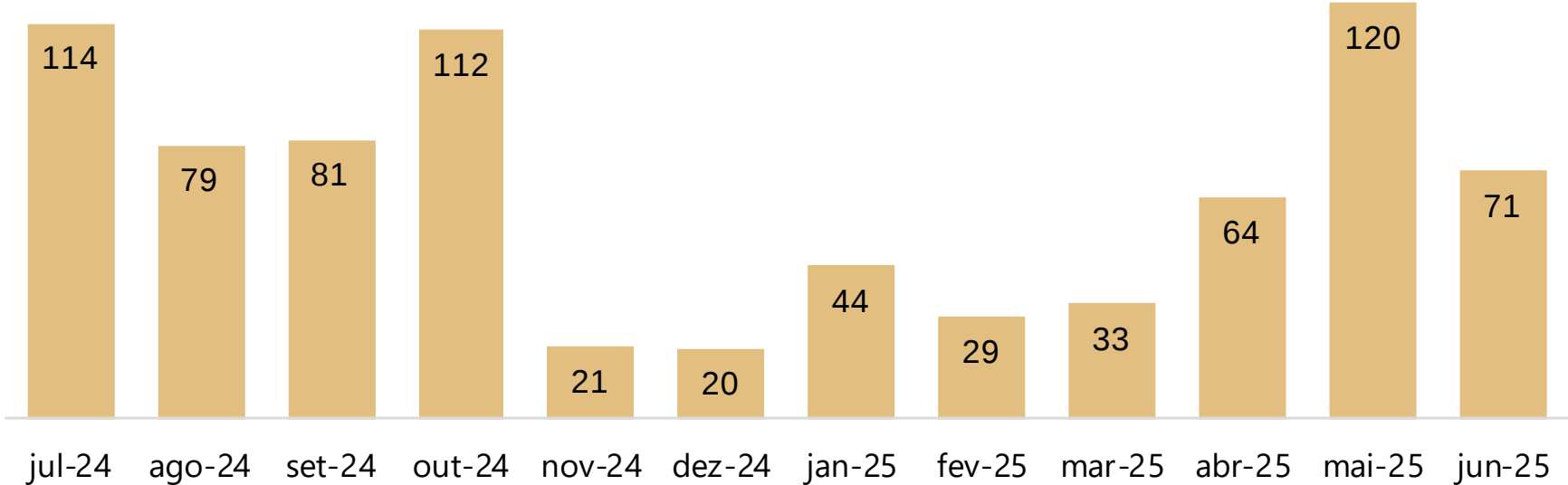
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em jul/24), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociação de fundos imobiliários na B3.

O índice de variação do preço da cota e o total return da cota em número índice coincidem, uma vez que não houve distribuição de dividendos nos últimos 12 meses.



Liquidez

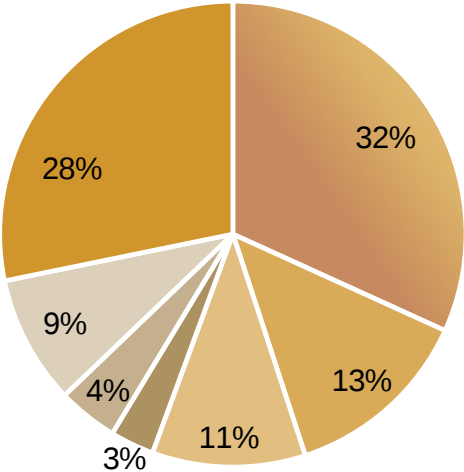
Volume de transações na B3
(em R\$ mil, últimos 12 meses)



Portfólio

Distribuição dos locatários por segmento
(% da ABL)

- Âncora
- Clínica médica
- Roupas e acessórios
- Calçados
- Alimentação
- Outros
- Vagas



Os Ativos

Shopping Piedade

Área bruta locável no FII: 4.752m² (31,57%)





UNITAS BR|CAPITAL

Há mais de 40 anos criando valor para
nossos clientes, com soluções que
resultam da sinergia entre o real estate e
o mercado financeiro.
ri@brcapital.com.br

www.unitas.com.br

visite e conheça nossos fundos

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



UNITAS BR|CAPITAL