

SCP - Fundo de Investimento Imobiliário SCPF11

relatório gerencial
agosto-novembro/2025

BR|CAPITAL

distribuidora de títulos e valores mobiliários

SCP Fundo de Investimento Imobiliário

INFORMAÇÕES GERAIS
Dados de 30 de novembro 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\$
10.996 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\$ 44.811.777

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 10,67

Valor de mercado da cota:
R\$ 2,63

Rendimento da cota no mês:
Não houve distribuição no mês

ABL:
4.752,34 m²
54 lojas

Disponibilidades:
R\$ 310.824,29

Destques e Comentários

Resultado no período de agosto à novembro de 2025

Considerando os movimentos financeiros descritos abaixo, relacionados às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas em cada mês, não houve distribuição de dividendos no período.

Receitas e resultado auferido

Nos meses de agosto, setembro e novembro o resultado auferido foi de R\$ 7,6 mil, R\$ 48 mil e R\$ 9,4 mil respectivamente. Apenas no mês de outubro as despesas superaram às receitas, gerando um **déficit de R\$ 58 mil**. Essa variação ocorreu porque em outubro houve uma redução na receita, em comparação com a média dos demais meses do segundo semestre. Houve ainda uma elevação do recolhimento referente ao investimento a ser realizado nas benfeitorias do shopping, elevando pontualmente as despesas do mês.

Locação

Nesse período, a receita de locação apresentou a seguinte variação em relação ao mês anterior: agosto +2,9%, setembro +12,96%, outubro -27,16% e novembro +16,92%. Em setembro a receita de locação alcançou R\$ 326 mil, registrando o melhor desempenho desde fevereiro de 2025.

Despesas

As despesas apresentaram as seguintes variações em relação ao mês anterior: agosto -2,08%; setembro -1,75%; outubro +7,00% e novembro -9,50%. Essas variações decorrem principalmente das despesas de condomínio e iptu. Em outubro a variação ocorreu devido ao recolhimento para benfeitorias, como mencionado acima.

Destques e Comentários

Locações

As prospecções de novas locações continuam em andamento. Entre agosto e novembro de 2025, foram locadas e inauguradas as lojas indicadas abaixo, com contratos vigentes até 2029 e 2030*.

Loja 62- 20/21
3º piso
Inaugurada em
Out/25



Loja 30/31
3º piso
Inaugurada em
Nov/25

Loja 79
4º piso
Previsão de
inauguração
Prevista Jan/26

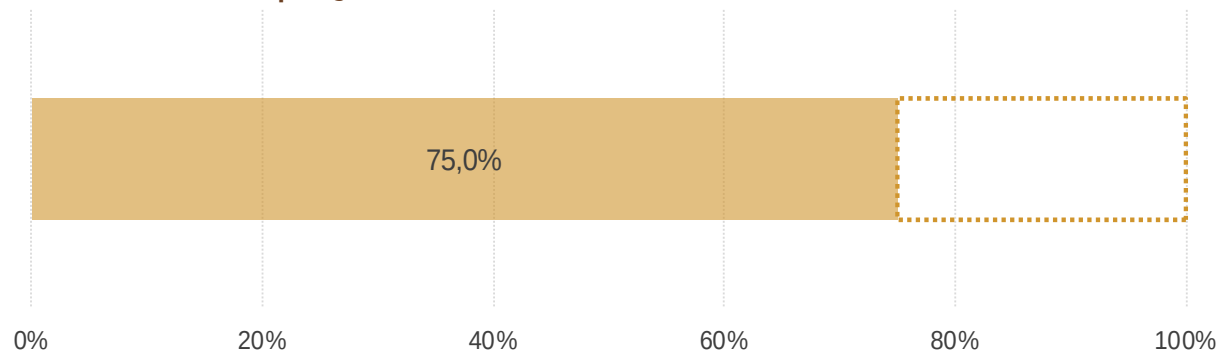


Loja 62/19
3º piso
Locada em
julho e
Inaugurada em
ago/25

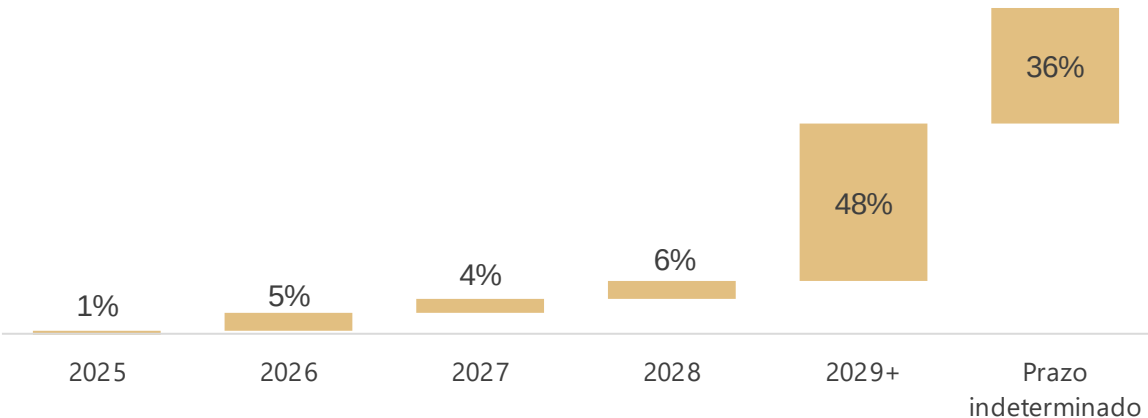
*Loja 62 – 22/23 – 3º piso
(contrato temporário)

Indicadores Operacionais

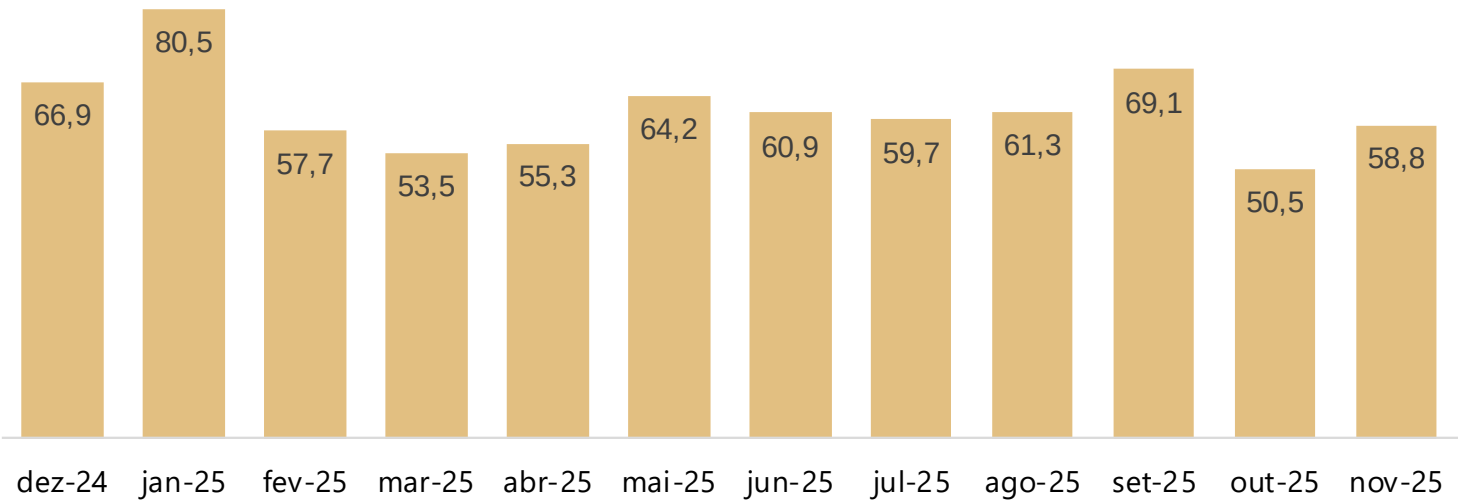
Taxa de ocupação do fundo no mês



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

	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	289.579	283.572	291.223	328.386	239.871	279.325	3.508.989
Receitas de locação de lojas	287.129	280.744	288.899	326.333	237.711	277.943	3.485.571
Outras Receitas	2.450	2.828	2.324	2.053	2.160	1.382	23.418
Despesas	(281.724)	(289.291)	(283.597)	(280.328)	(297.820)	(269.918)	(3.416.872)
Despesas operacionais	(217.655)	(223.897)	(217.765)	(211.177)	(212.629)	(210.824)	(2.617.549)
Obras e Melhorias de Ativos	(29.694)	(30.958)	(31.236)	(29.834)	(52.469)	(24.037)	(552.887)
Despesas administrativas	(34.048)	(34.437)	(34.279)	(37.315)	(32.721)	(34.665)	(425.632)
Administração BR Capital	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.996)	(10.996)	(10.996)	(122.988)
Taxa de escrituração BR Capital	(7.560)	(7.531)	(7.456)	(7.380)	(7.339)	(7.297)	(98.391)
Administração das locações	(16.488)	(16.906)	(16.823)	(18.939)	(14.386)	(16.372)	(204.254)
Movimentos do FRA	(327)	-	(318)	(2.002)	-	(392)	179.196
Resultado Operacional Disponível (RODi)	7.855	(5.719)	7.626	48.058	(57.949)	9.407	92.117
Saldo de arredondamentos	(7.855)	5.719	(7.626)	(48.058)	57.949	(9.407)	(92.117)
Remuneração total distribuída	0	-	0	-	-	-	0
Remuneração por cota	-	-	-	-	-	-	-

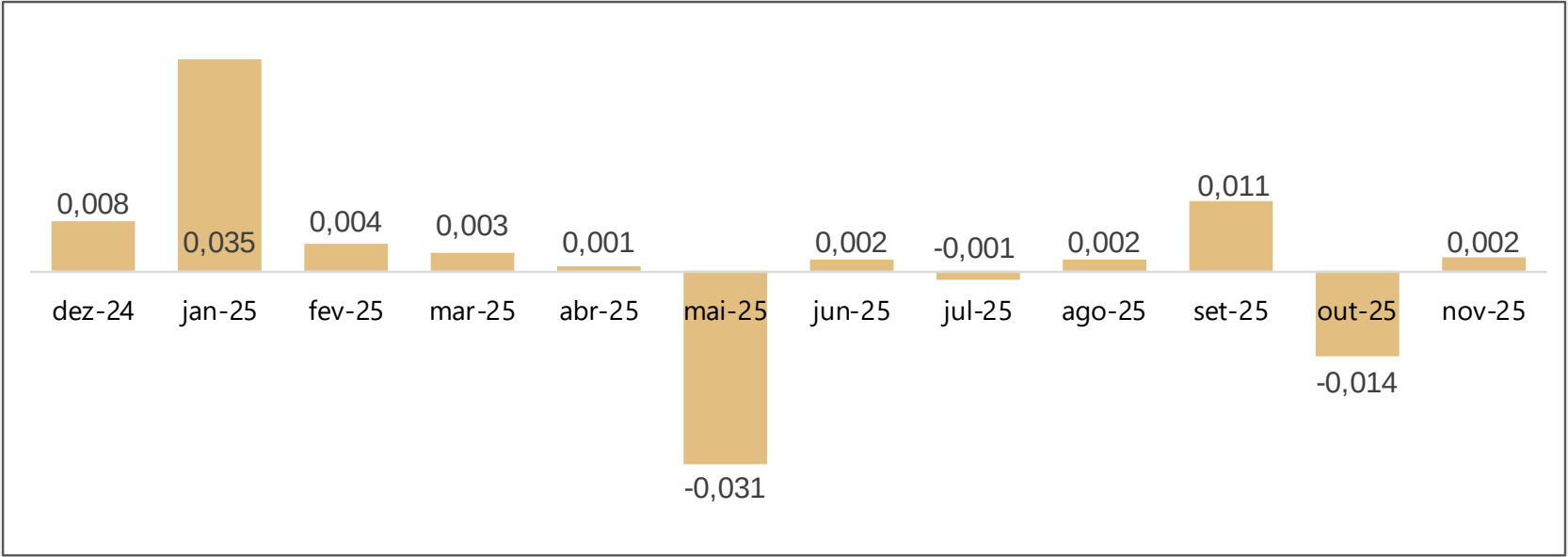
Não houve distribuição de resultado no período
FRA: Fundo de reposição de ativos. Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

Remuneração

Resultado auferido por cota no mês

(em R\$, últimos 12 meses)

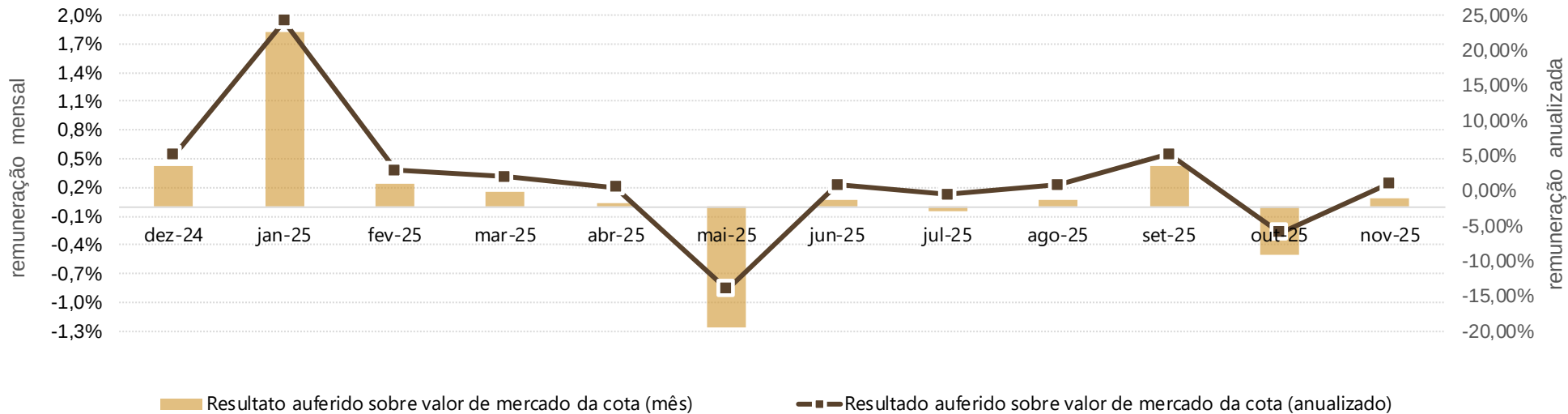
O gráfico indica o resultado auferido por cota por mês. Porém, desde fevereiro de 2024 não há distribuição de dividendos, considerando que o resultado auferido tem sido inferior a R\$ 0,01 por cota.



Remuneração

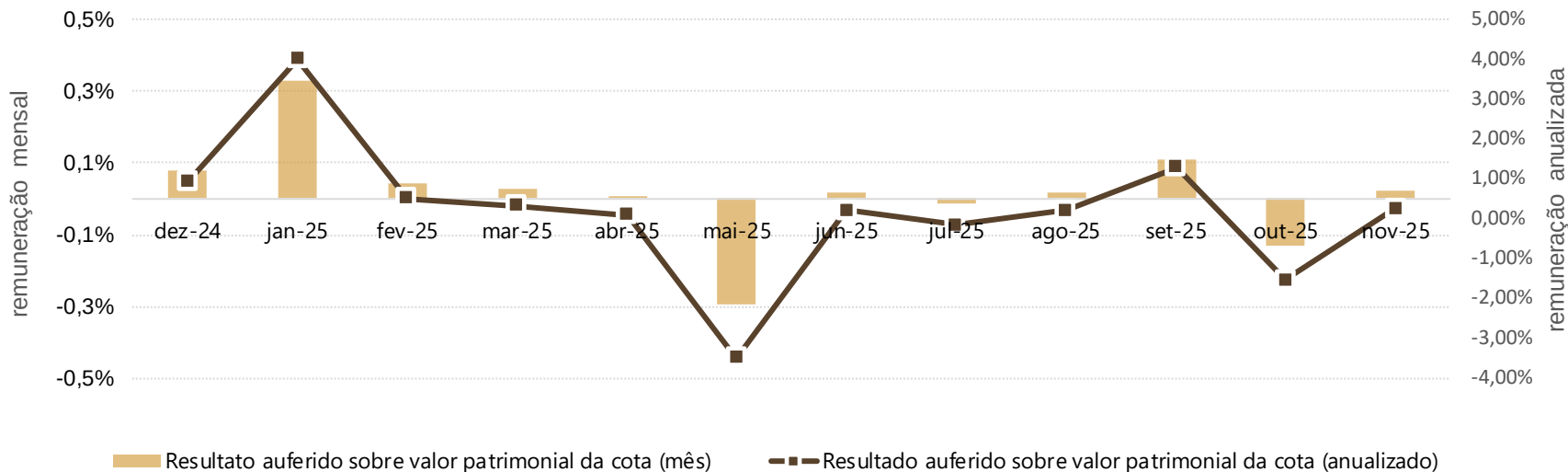
Remuneração por valor de mercado da cota

Resultado auferido sobre valor de mercado da cota
(últimos 12 meses)



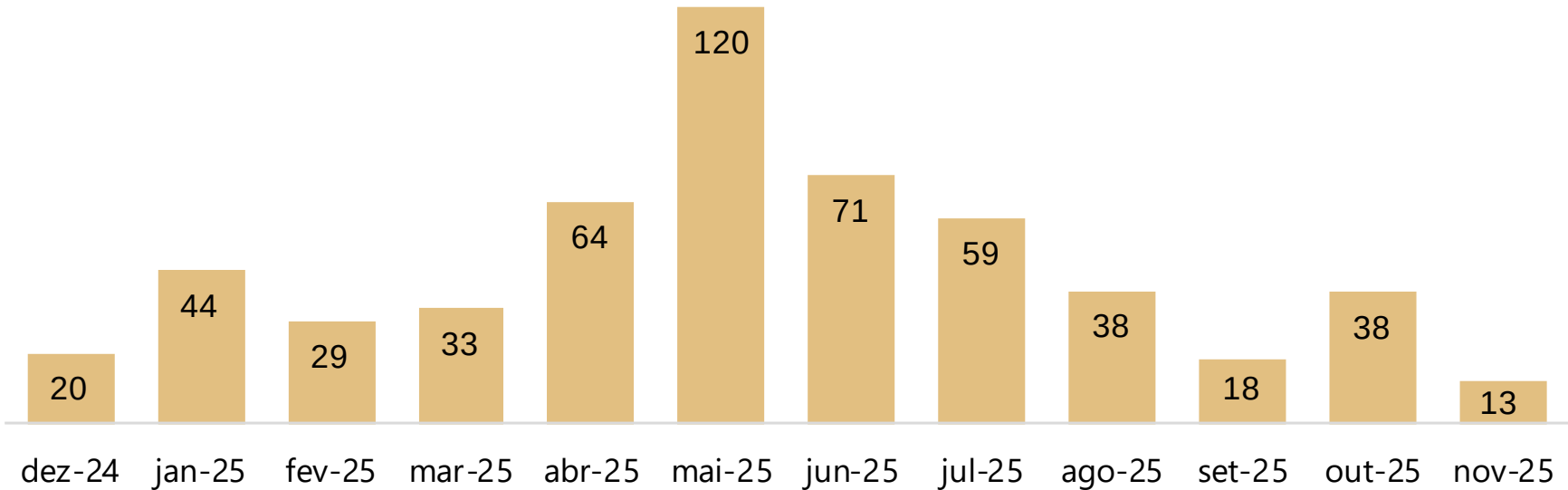
Remuneração por valor patrimonial mensal e anualizado

(rendimento auferido sobre valor patrimonial da cota
últimos 12 meses)



Liquidez

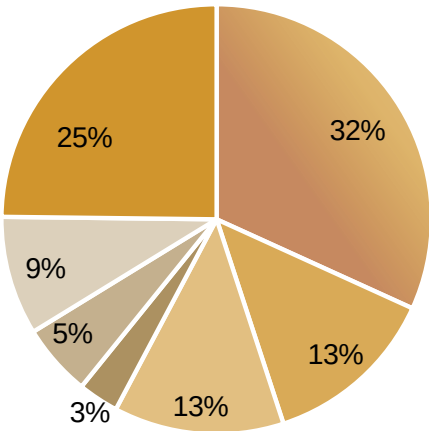
Volume de transações na B3
(em R\$ mil, últimos 12 meses)



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