

SCP - Fundo de Investimento Imobiliário SCPF11

relatório gerencial
dezembro/2025 a março/2026



SCP Fundo de Investimento Imobiliário

INFORMAÇÕES GERAIS
Dados de 31 de março 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\$ 41.584.648,05

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 9,90

Valor de mercado da cota:
R\$ 2,91

Rendimento da cota no mês:
Não houve distribuição no mês

ABL:
4.752,34 m²
54 lojas

Disponibilidades:
R\$ 463.423,55

Destques e Comentários

Resultado no período de dezembro de 2025 a março de 2026

Em 15 de janeiro de 2026 foram distribuídos R\$ 0,18 por cota, relacionados às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas cumulativamente no exercício de 2025. O resultado apurado em janeiro foi de R\$ 184,8 mil e reservado para distribuição dentro do exercício de 2026. Em fevereiro e março de 2026, a apuração apresentou resultado deficitário.

Receitas

Em dezembro de 2025, a receita de locação foi de R\$ 318 mil e, em janeiro de 2026, a receita de locação foi de R\$ 433,6 mil, ficando 36,28% acima da receita auferida em dezembro de 2025 e registrando o valor mais alto desde janeiro de 2022. Em fevereiro e março, a receita de locação retornou a intervalos de variação similares aos registrados no segundo semestre de 2025.

Despesas

Em janeiro de 2026, as despesas apresentaram redução de aproximadamente 5,4% em relação a dezembro, principalmente em decorrência da redução de despesas com assessorias de terceiros. A média das despesas operacionais registradas em fevereiro e março foi similar ao patamar médio verificado no segundo semestre de 2025.

O fundo tem compromisso mensal e recorrente relativo a (i) confissões de dividas decorrente de despesas condominiais de antigos locatários que inadimpliram; e (ii) recolhimento de um percentual da receita do mall para o fundo de obras a fim de constituir caixa para o investimento em revitalização das áreas comuns.

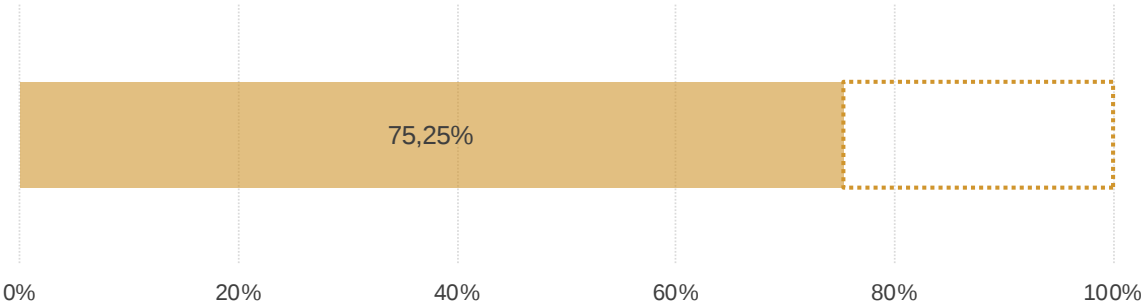
A administradora tem trabalhado no sentido de reduzir o passivo, preservando um caixa mínimo para o cumprimento das obrigações ordinárias, e principalmente no sentido de elevar a ocupação, visando reduzir as despesas de vazios e elevar a receita.

Locação

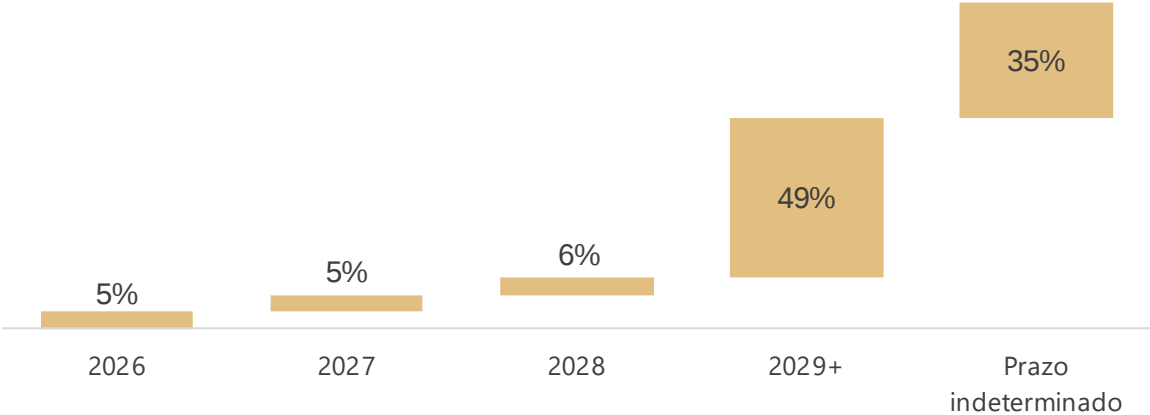
No período, houve a desocupação de três quiosques, e da loja 109-10, que possui área de 35,80m². Em dezembro, houve a renovação do contrato da loja 62-18, que passa a vigorar até novembro de 2027. O portfólio do fundo encerra o primeiro trimestre de 2026 com taxa de ocupação de 75,25%, ficando aproximadamente 5 pontos percentuais acima do mesmo período do exercício anterior.

Indicadores Operacionais

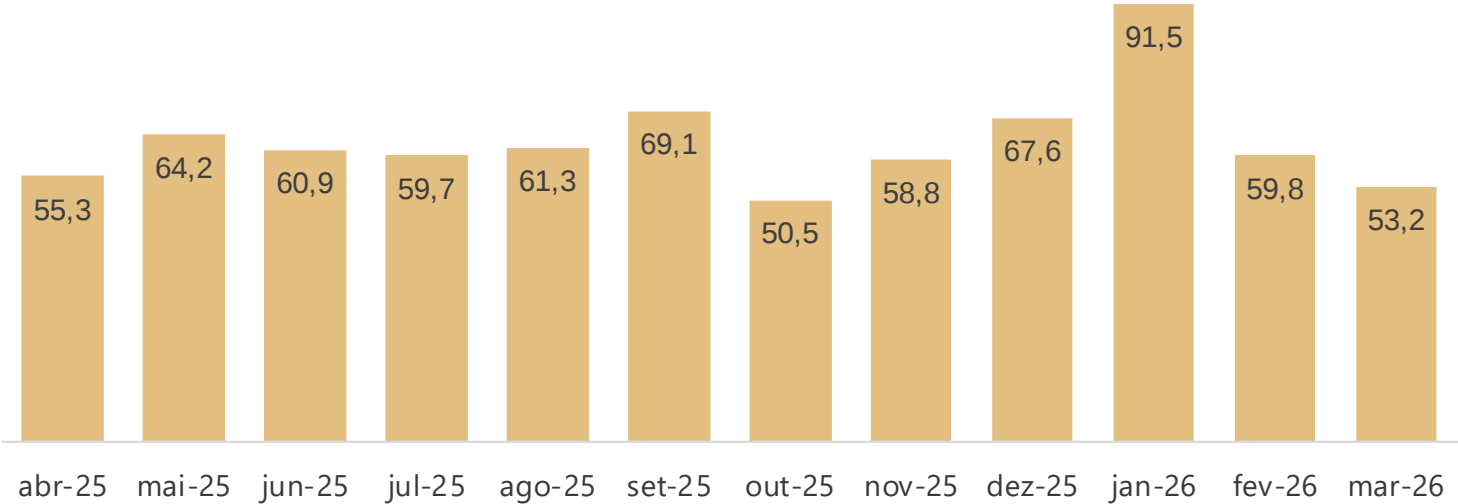
Taxa de ocupação do fundo no mês



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

	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	239.871	279.325	321.058	434.628	284.197	252.732	3.572.635
Receitas de locação de lojas	237.711	277.943	318.218	433.681	281.344	248.157	3.545.207
Outras Receitas	2.160	1.382	2.841	947	2.853	4.574	27.428
Despesas	(297.820)	(269.918)	(250.724)	(249.804)	(291.465)	(274.382)	(3.465.404)
Despesas operacionais	(212.629)	(210.824)	(178.139)	(169.065)	(217.424)	(211.138)	(2.526.066)
Obras e Melhorias de Ativos	(52.469)	(24.037)	(33.097)	(30.767)	(39.123)	(30.152)	(549.857)
Despesas administrativas	(32.721)	(34.665)	(36.557)	(42.270)	(34.918)	(33.092)	(430.674)
Administração BR Capital	(10.996)	(10.996)	(10.996)	(10.996)	(10.996)	(10.996)	(126.971)
Taxa de escrituração BR Capital	(7.339)	(7.297)	(7.206)	(7.185)	(7.180)	(7.188)	(96.196)
Administração das locações	(14.386)	(16.372)	(18.356)	(24.089)	(16.742)	(14.908)	(207.506)
Movimentos do FRA	-	(392)	(2.931)	(7.701)	-	-	41.193
Resultado Operacional Disponível (RODi)	(57.949)	9.407	70.334	184.824	(7.268)	(21.650)	107.231
Saldo de arredondamentos	57.949	(9.407)	5.266	(184.824)	7.268	21.650	(31.631)
Remuneração total distribuída	-	0	75.600	0	-	(0)	75.600
Remuneração por cota	-	-	0,018	-	-	-	0,018

No período houve distribuição somente em janeiro de 2026, referente à apuração de resultado de dezembro de 2025.

FRA: Fundo de reposição de ativos.

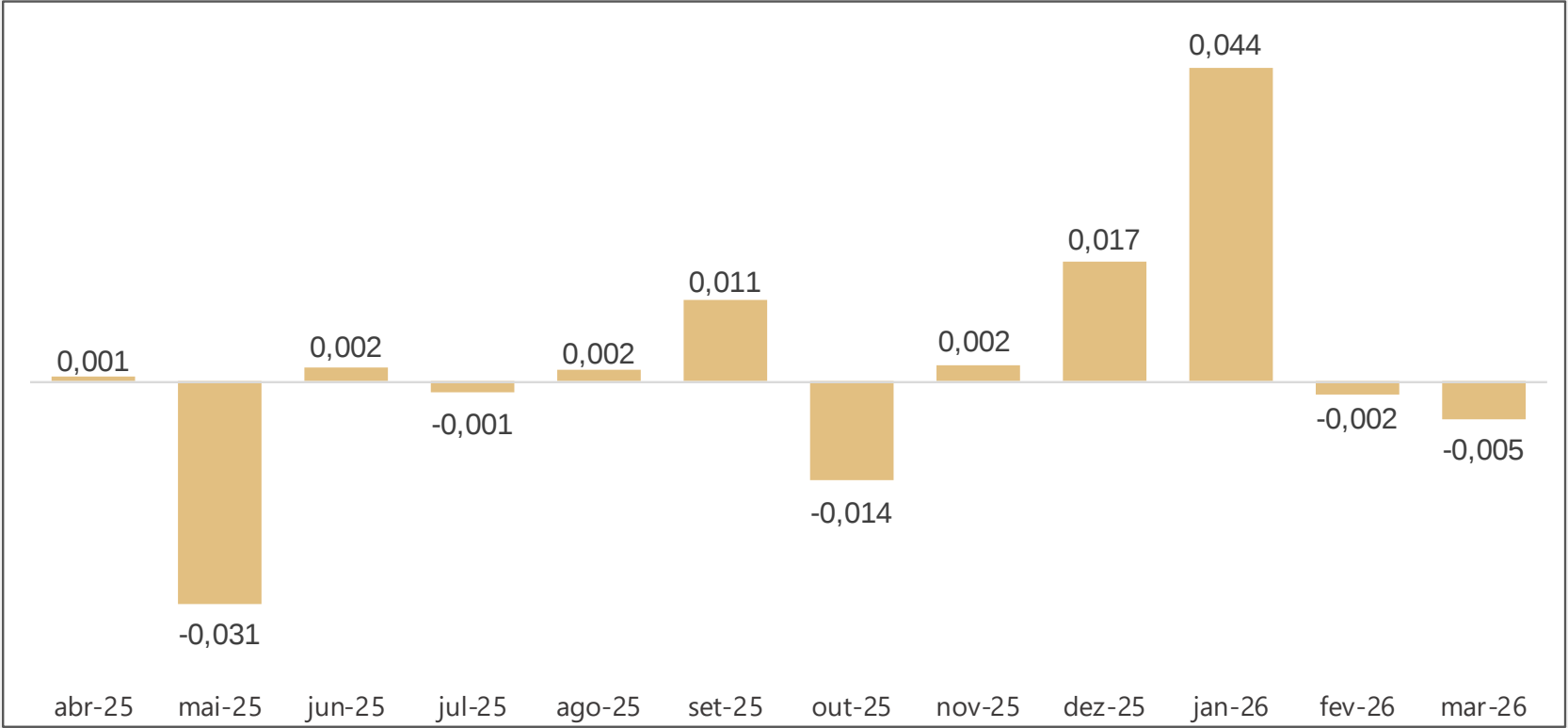
Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

Remuneração

Resultado auferido por cota no mês

(em R\$, últimos 12 meses)

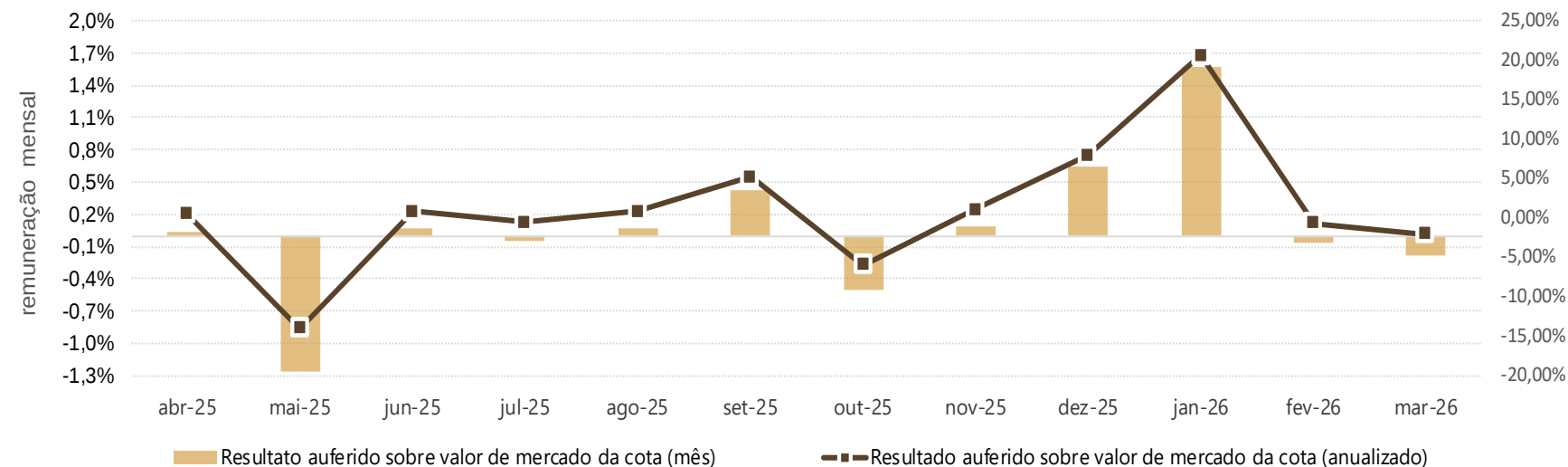
O gráfico indica o resultado auferido por cota por mês. Porém, a distribuição não tem ocorrido mensalmente, considerando que o resultado auferido tem sido inferior a R\$ 0,01 por cota. Em janeiro de 2026, houve distribuição de resultado, referente à apuração de resultado do exercício de 2025.



Remuneração

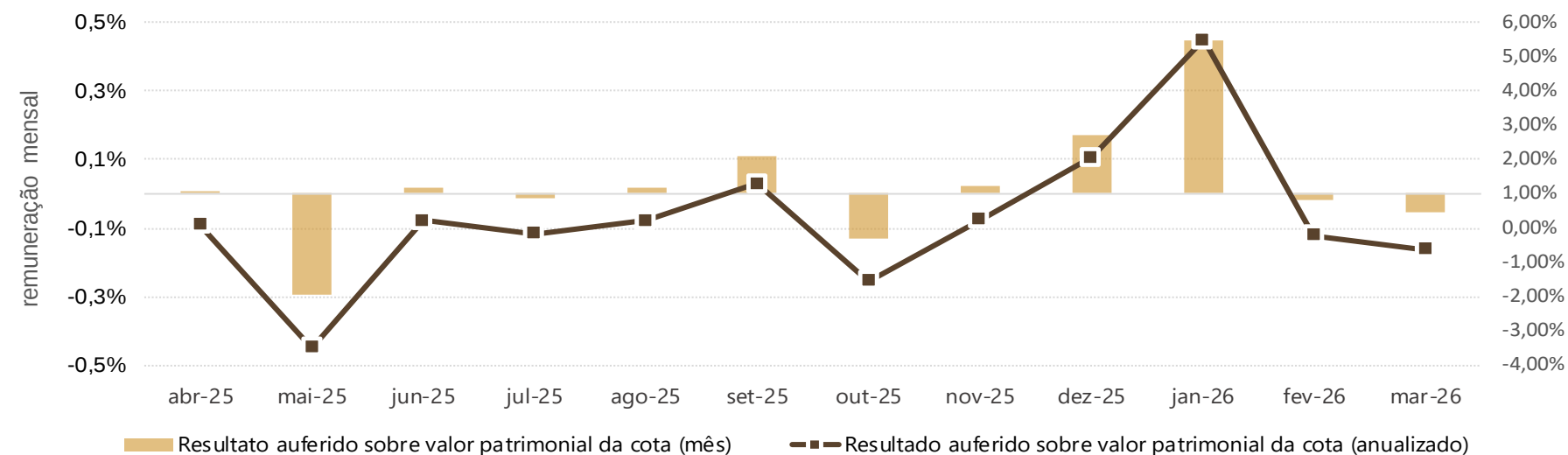
Remuneração por valor de mercado da cota

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



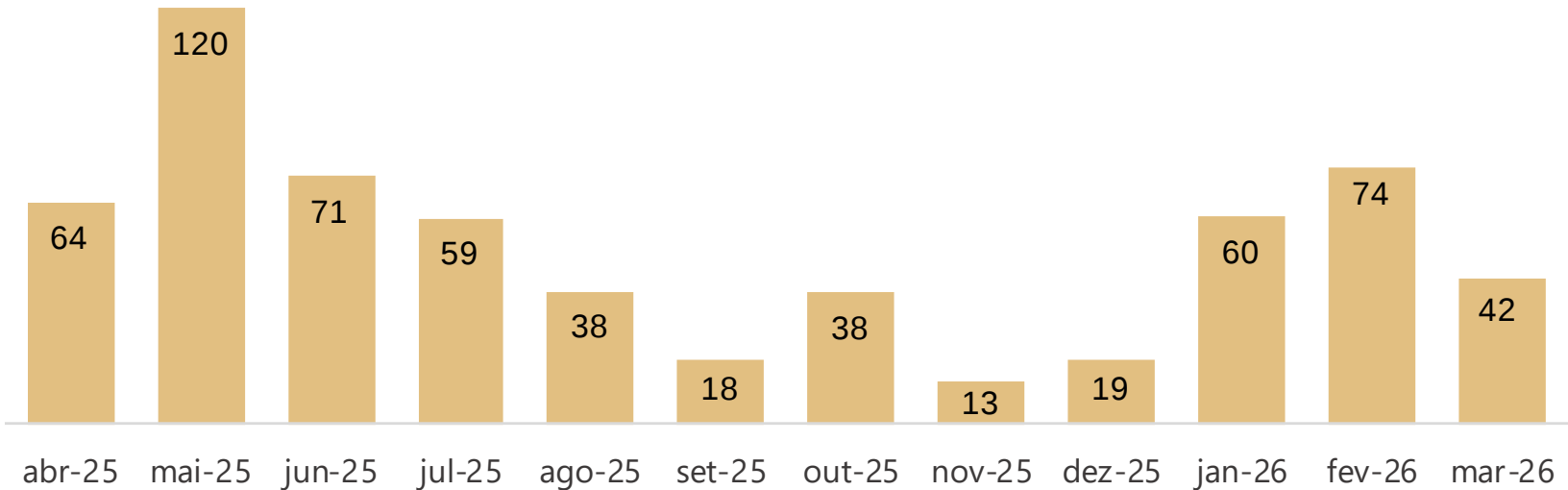
Remuneração por valor patrimonial mensal e anualizado

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



Liquidez

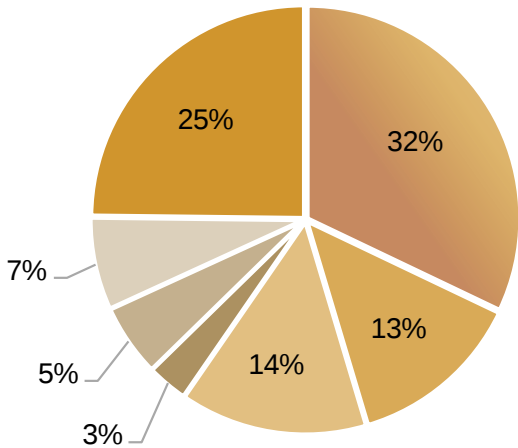
Volume de transações na B3
(em R\$ mil, últimos 12 meses)



Portfólio

Distribuição dos locatários por segmento
(% da ABL)

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



Os Ativos

Shopping Piedade

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





UNITAS BR|CAPITAL

Há mais de 50 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