

SCP - Fundo de
Investimento
Imobiliário
SCPF11

relatório gerencial novembro/2023

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

SCP Fundo de Investimento Imobiliário

INFORMAÇÕES GERAIS
Dados de 30 de novembro de 2023

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\$ 49.120.180,51

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 11,70

Valor de mercado da cota:
R\$ 4,92

Rendimento da cota no mês:
R\$ 0,012

ABL:
4.749,03 m²
54 lojas

Aplicações financeiras:
R\$ 862.875,02

Destques e Comentários

No mês novembro de 2023 o resultado disponível apurado foi de R\$ 0,012 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês. A distribuição ocorreu no dia 14 de dezembro.

Em novembro, a receita de locação foi 3,07% inferior às receitas auferidas em outubro.

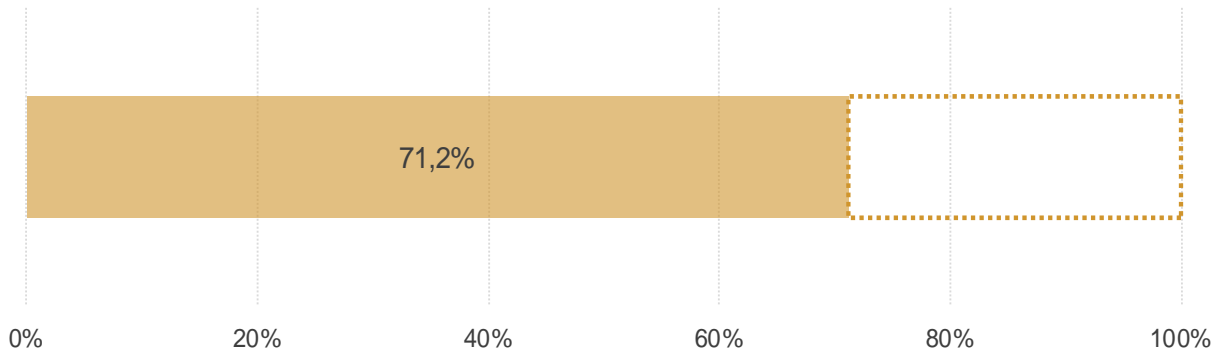
As despesas operacionais apresentaram elevação de 6,2%, impactada principalmente por despesas condominiais e de IPTU

As conversas com potenciais locatários para ocupação dos espaços vagos continuam em andamento, com resultados gradativos. A perspectiva é de que novas contratações voltem a ocorrer no início de 2024, tendo em vista que, com a proximidade do final de ano os lojistas voltam o foco para as operações em andamento.

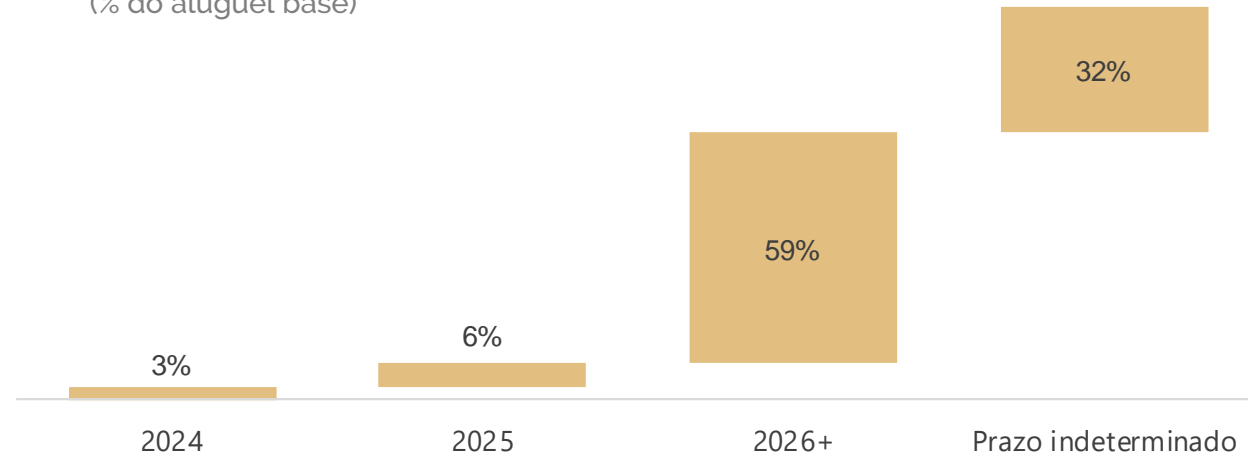


Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês

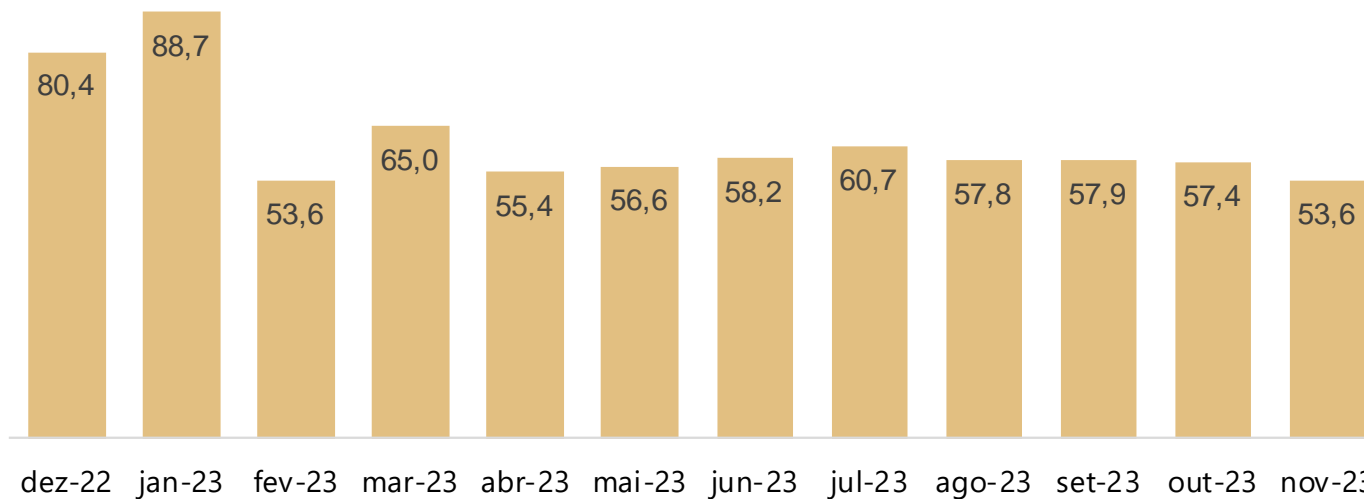


Vencimento de contrato de locação de lojas (% do aluguel base)



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

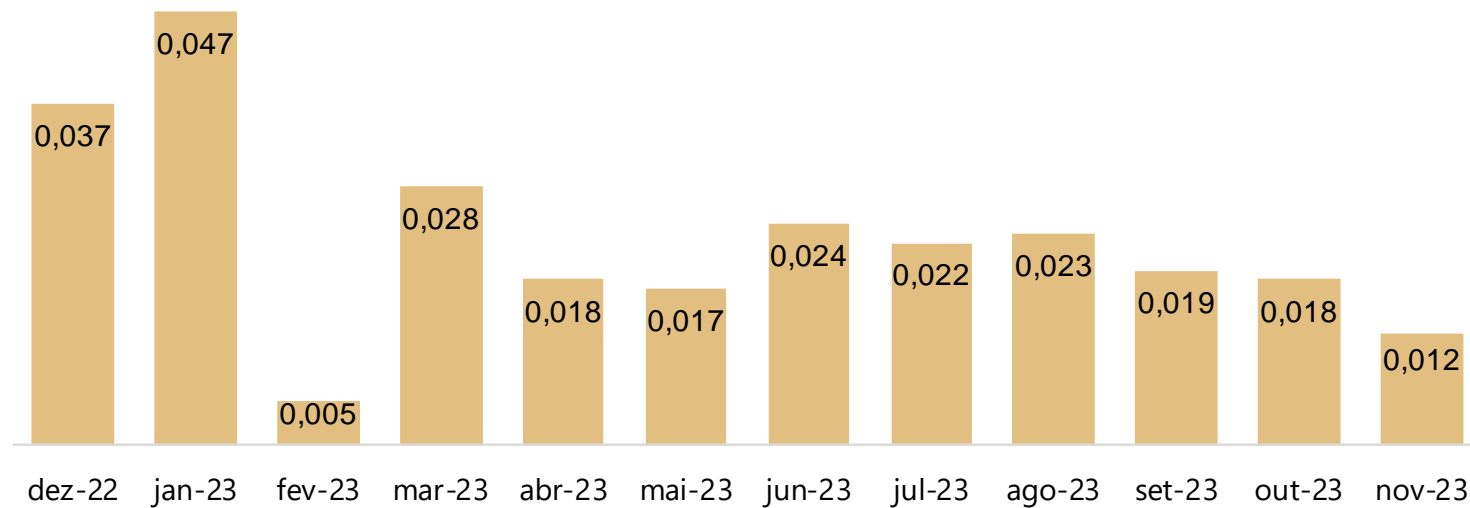
	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	276.390	288.176	274.874	272.913	270.763	254.827	3.536.986
Receitas de locação de lojas	266.467	283.273	263.156	263.414	262.533	254.482	3.443.800
Outras Receitas	9.922	4.903	11.718	9.499	8.230	345	93.187
Despesas	(176.234)	(193.648)	(179.288)	(193.925)	(195.538)	(204.527)	(2.404.041)
Despesas operacionais	(143.434)	(159.905)	(177.324)	(187.890)	(189.239)	(200.641)	(2.093.430)
Obras e Melhorias de Ativos	(13.496)	(14.853)	(34.951)	(29.062)	(25.952)	(28.003)	(214.418)
Despesas administrativas	(28.627)	(29.804)	(28.875)	(33.639)	(34.058)	(32.684)	(386.982)
Administração BR Capital	(4.551)	(4.921)	(4.935)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(76.667)
Taxa de escrituração BR Capital	(8.252)	(8.219)	(8.283)	(8.218)	(8.182)	(8.185)	(108.850)
Administração das locações	(15.823)	(16.664)	(15.658)	(15.421)	(15.877)	(14.499)	(201.465)
Movimentos do FRA	9.323	10.915	61.862	56.665	53.712	56.801	290.789
Resultado Operacional Disponível (RODi)	100.156	94.529	95.587	78.988	75.225	50.300	1.132.945
Saldo de arredondamentos	644	(2.129)	1.013	812	375	100	1.055
Remuneração total distribuída	100.800	92.400	96.600	79.800	75.600	50.400	1.134.000
Remuneração por cota	0,024	0,022	0,023	0,019	0,018	0,012	0,270

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

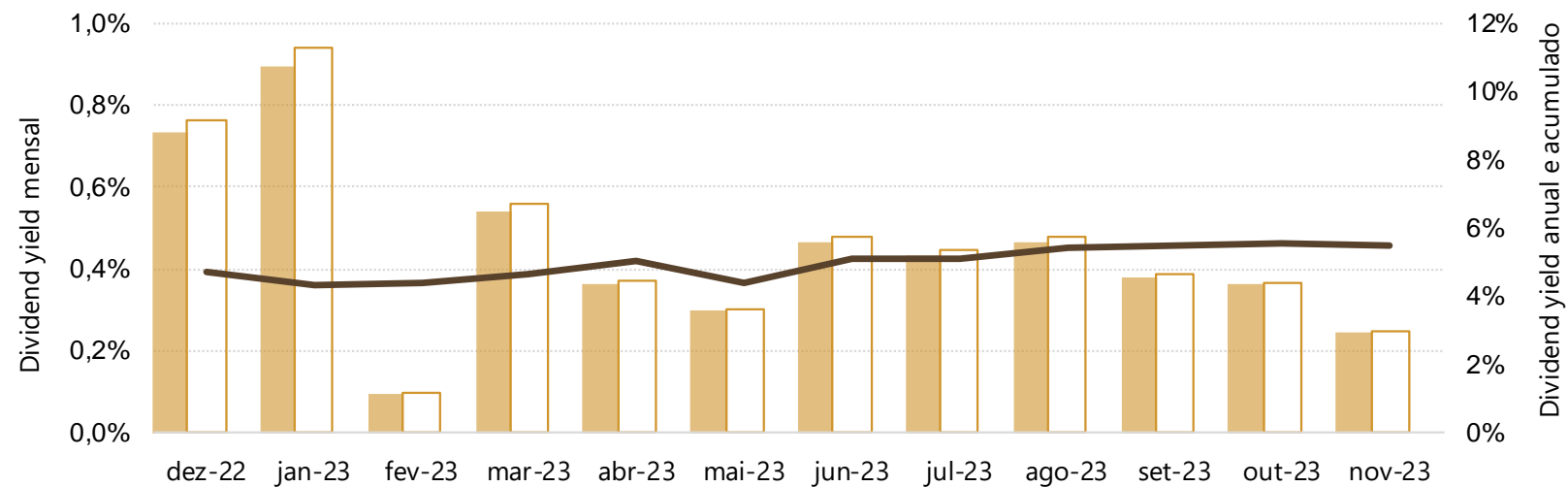
Remuneração

Remuneração por cota

(em R\$, últimos 12 meses)



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



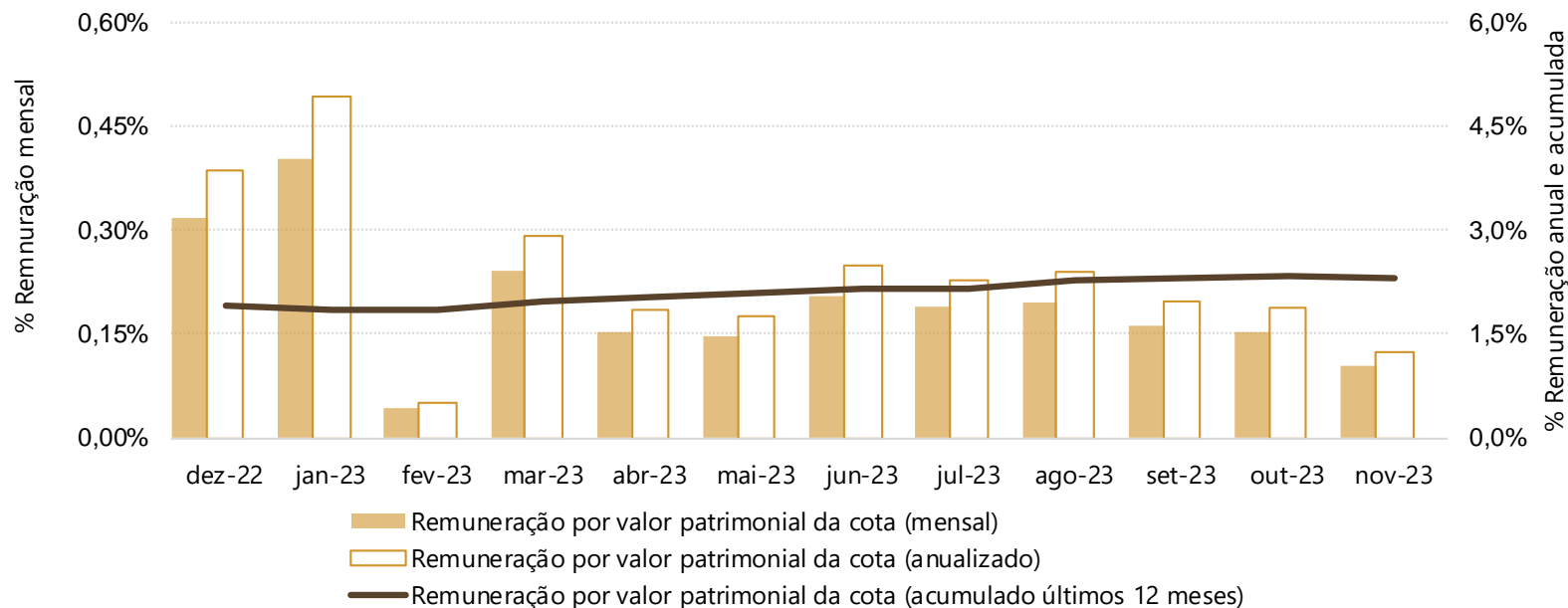
■ Dividend yield (mensal) □ Dividend yield (anualizado) — Dividend yield (acumulado últimos 12 meses)

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

Remuneração

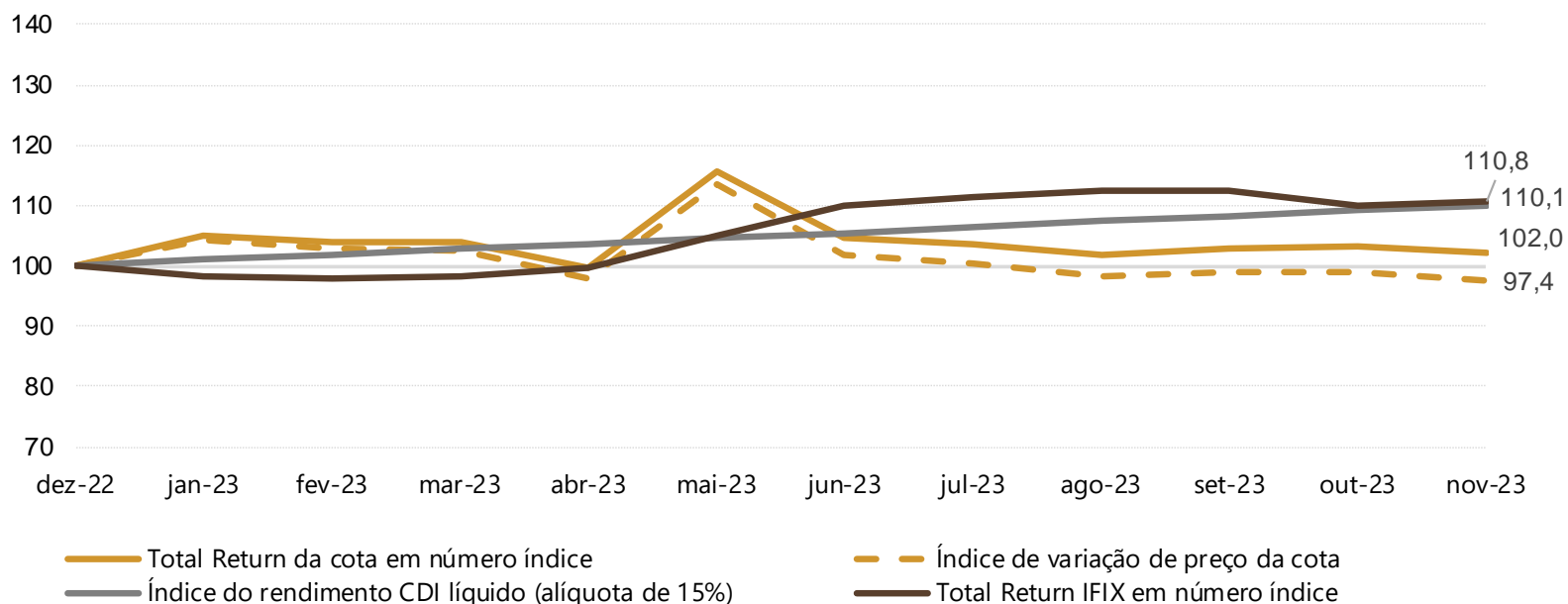
Remuneração por valor patrimonial mensal, anualizado e acumulado

(últimos 12 meses)



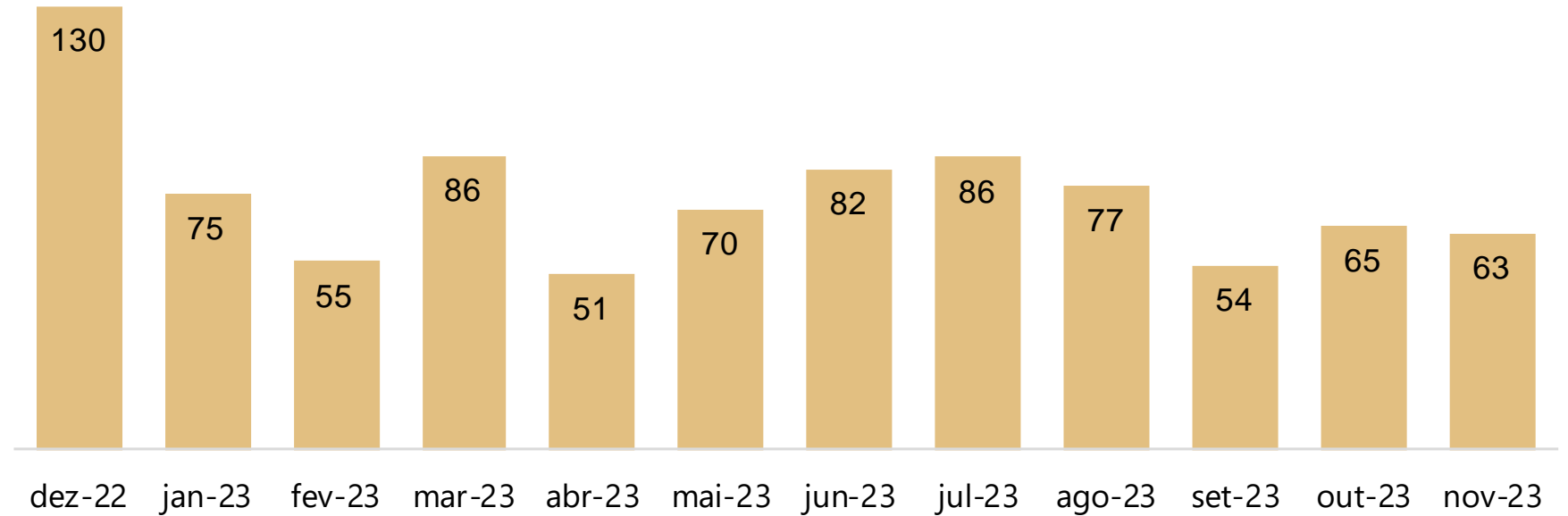
Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)

As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em dez/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.



Liquidez

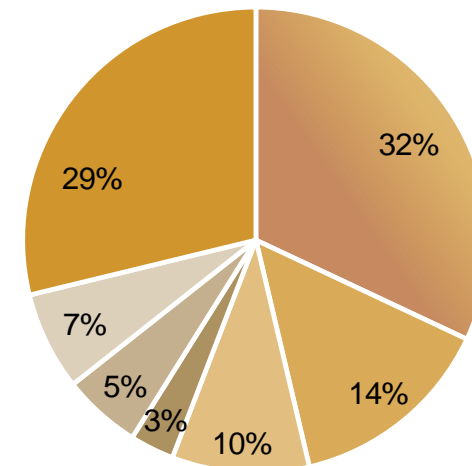
Volume de transações na B3
(em R\$ mil, últimos 12 meses)



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: 4.749m² (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