

SCP - Fundo de
Investimento
Imobiliário
SCPF11

relatório gerencial fevereiro/2024

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

SCP Fundo de Investimento Imobiliário

INFORMAÇÕES GERAIS
Dados de 29 de fevereiro de 2024

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\$ 49.708.086,77

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 11,84

Valor de mercado da cota:
R\$ 3,91

Rendimento da cota no mês:
Não houve distribuição no mês

ABL:
4.749,03 m²
54 lojas

Aplicações financeiras:
R\$ 638.695,51

Destques e Comentários

Em fevereiro o resultado disponível apurado, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês, foi inferior R\$ 0,01 por cota. Portanto, não houve distribuição no mês de março. O resultado apurado em fevereiro foi reservado e será somado ao resultado dos meses subsequentes para distribuições futuras.

No mês de fevereiro a receita de locação apresentou redução comparativamente à média do período entre dez/23 e jan/24, tendo em vista que esse período é impactado positivamente pelas festividades de final de ano. Soma-se a isso que o mês de fevereiro tem o reflexo do carnaval, período de feriado no qual há redução no fluxo de visitantes, considerando que o Shopping Piedade é caracteristicamente um shopping de passagem.

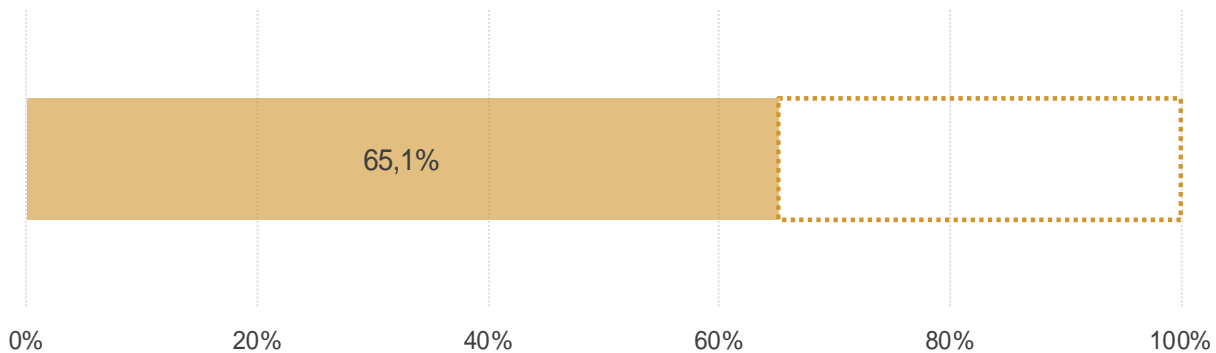
As despesas operacionais apresentaram elevação de 21,22% em relação ao mês anterior, tendo em vista que a partir do mês de fevereiro voltam a incorrer as despesas de IPTU.

Em janeiro houve a desocupação das lojas 62-25/26, 79 e 109-12. As tratativas com potenciais locatários para ocupação dos espaços vagos estão avançando, com probabilidade de novas contratações ainda no primeiro semestre. Há também um trabalho de prospecção para locação de espaços do mall para feiras e atrações transitórias, que, além de gerarem receita, são atrativos para a intensificação do fluxo de visitação. Em fevereiro foi renovado o contrato da loja 88/89 por mais 5 anos, passando a ter vigência até junho/29.

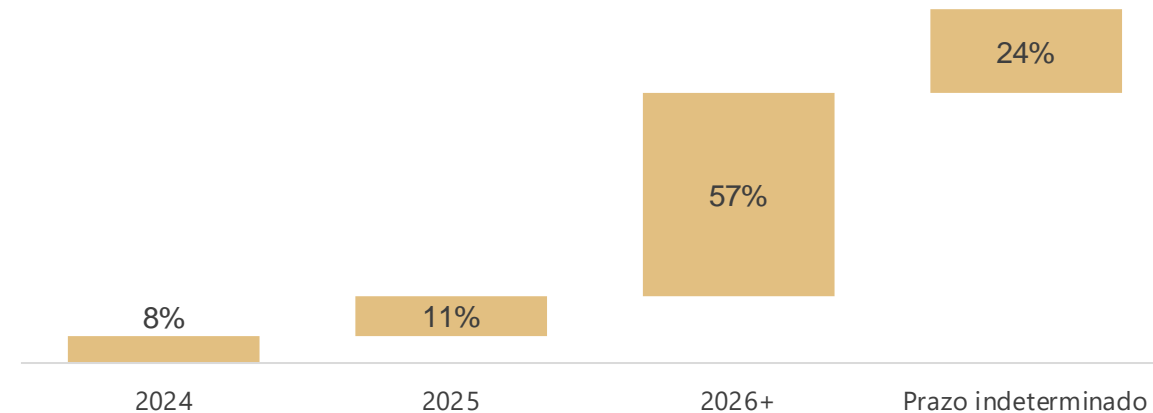


Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês

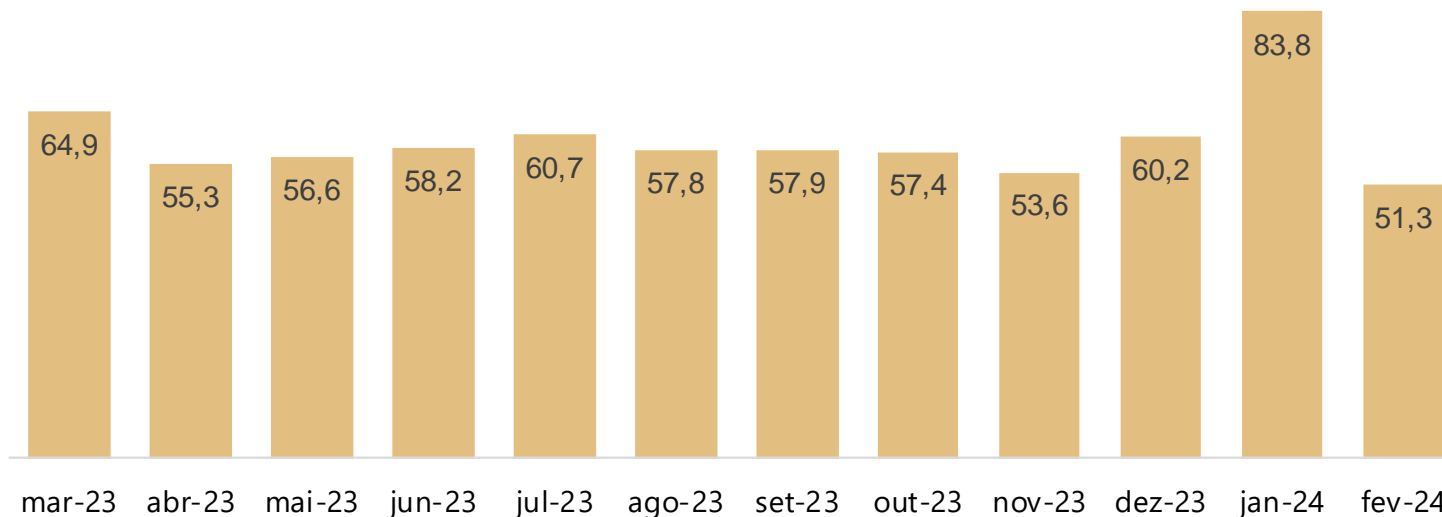


Vencimento de contrato de locação de lojas (% do aluguel base mínimo)



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

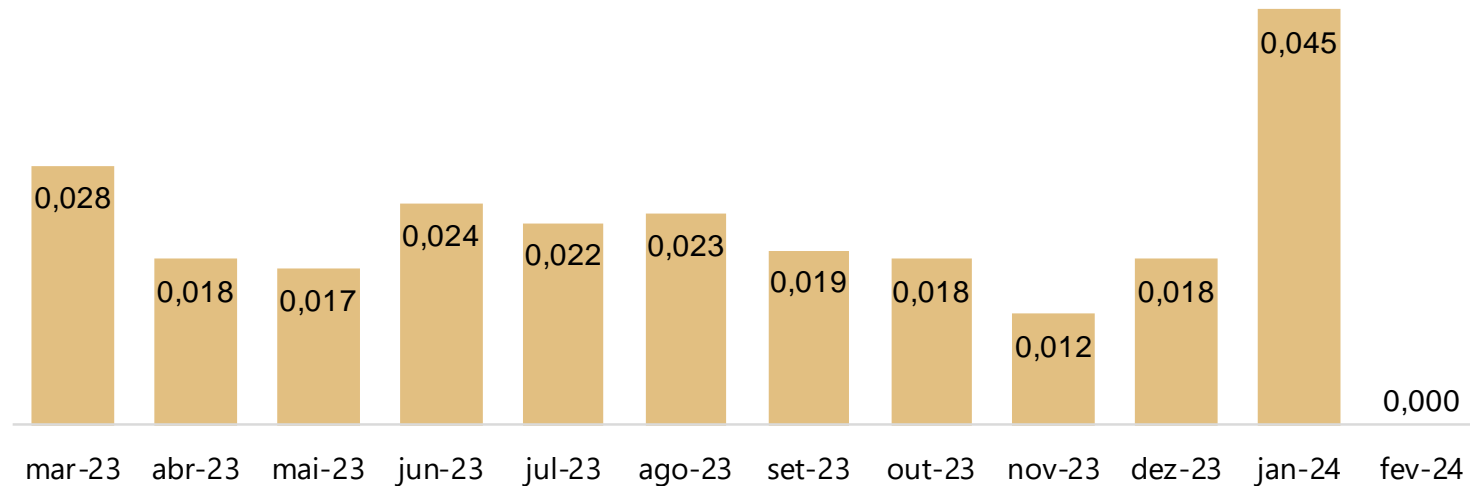
	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	272.913	270.763	254.827	286.308	398.184	243.965	3.406.932
Receitas de locação de lojas	263.414	262.533	254.482	279.337	390.709	240.001	3.339.248
Outras Receitas	9.499	8.230	345	6.971	7.475	3.964	67.683
Despesas	(193.925)	(195.538)	(204.527)	(210.944)	(207.886)	(233.315)	(2.368.364)
Despesas operacionais	(187.890)	(189.239)	(200.641)	(203.387)	(190.728)	(231.203)	(2.149.234)
Obras e Melhorias de Ativos	(29.062)	(25.952)	(28.003)	(27.317)	(33.664)	(41.498)	(295.201)
Despesas administrativas	(33.639)	(34.058)	(32.684)	(35.311)	(40.123)	(32.562)	(392.116)
Administração BR Capital	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(86.307)
Taxa de escrituração BR Capital	(8.218)	(8.182)	(8.185)	(8.119)	(8.088)	(8.062)	(108.707)
Administração das locações	(15.421)	(15.877)	(14.499)	(17.192)	(22.035)	(14.500)	(197.102)
Movimentos do FRA	56.665	53.712	56.801	55.071	56.629	71.948	468.187
Resultado Operacional Disponível (RODI)	78.988	75.225	50.300	75.364	190.298	10.650	1.038.567
Saldo de arredondamentos	812	375	100	236	(1.298)	(10.650)	(13.322)
Remuneração total distribuída	79.800	75.600	50.400	75.600	189.000	0	1.025.245
Remuneração por cota	0,019	0,018	0,012	0,018	0,045	-	0,244

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

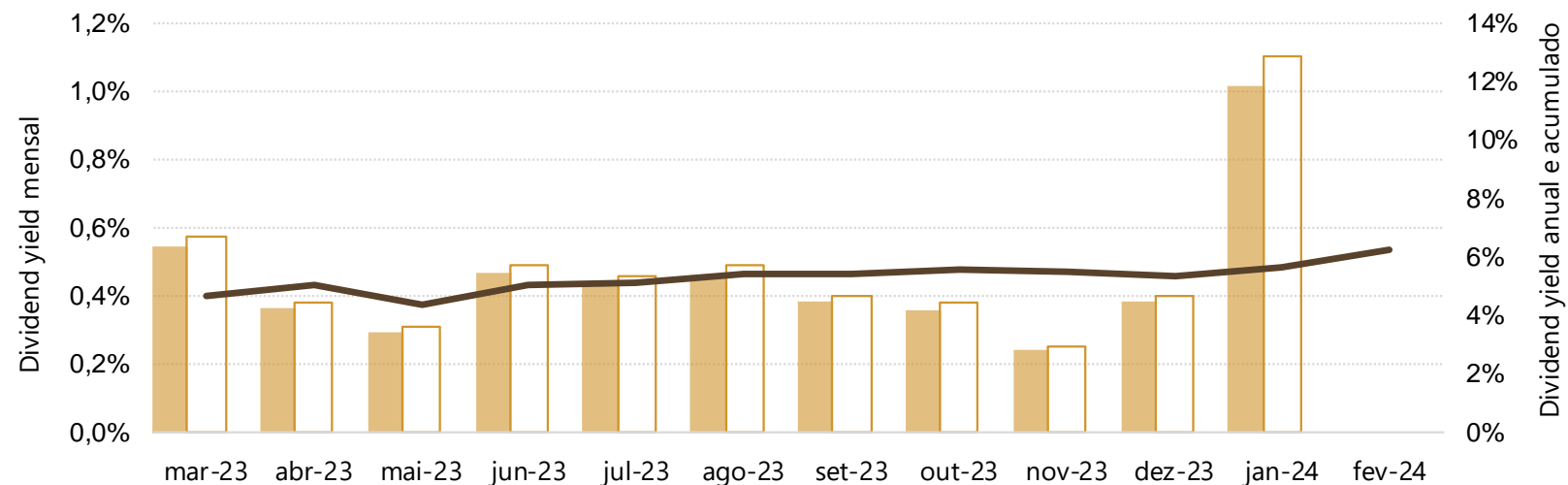
Remuneração

Remuneração por cota

(em R\$, últimos 12 meses)



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



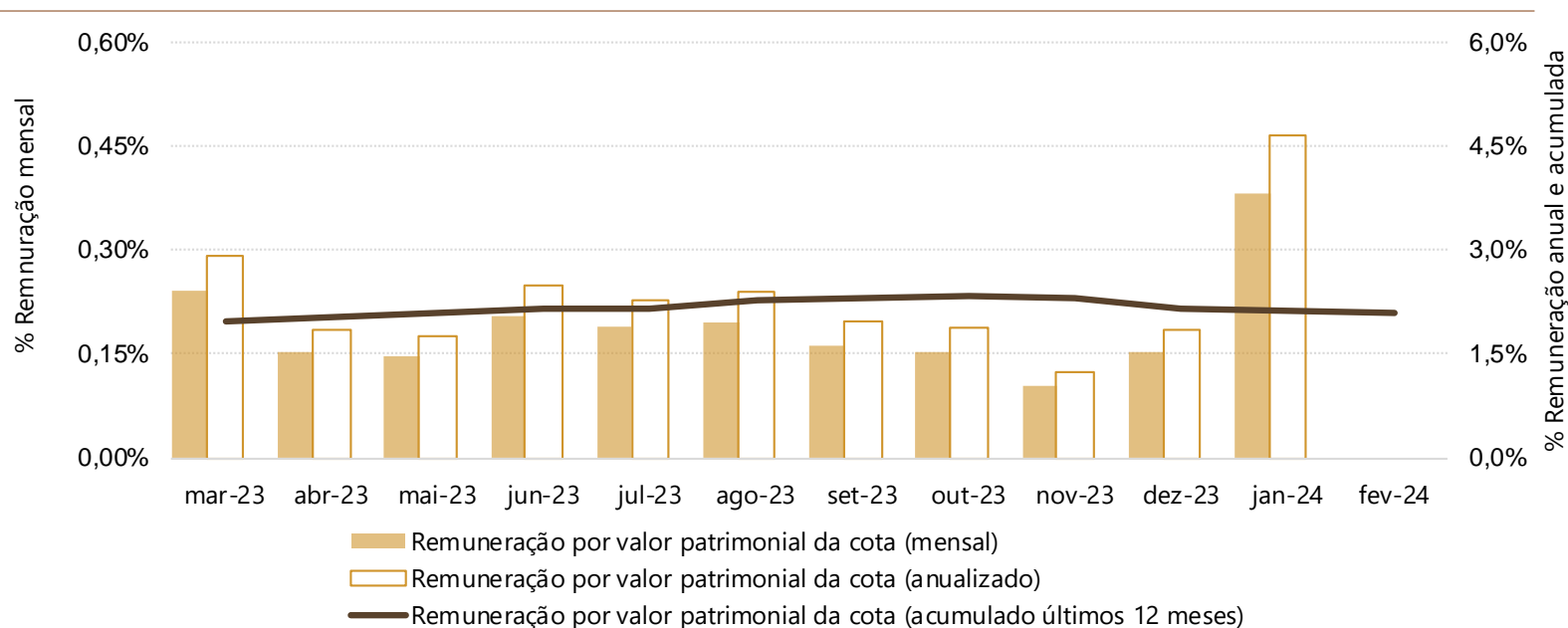
Dividend yield (mensal) Dividend yield (anualizado) Dividend yield (acumulado últimos 12 meses)

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

Remuneração

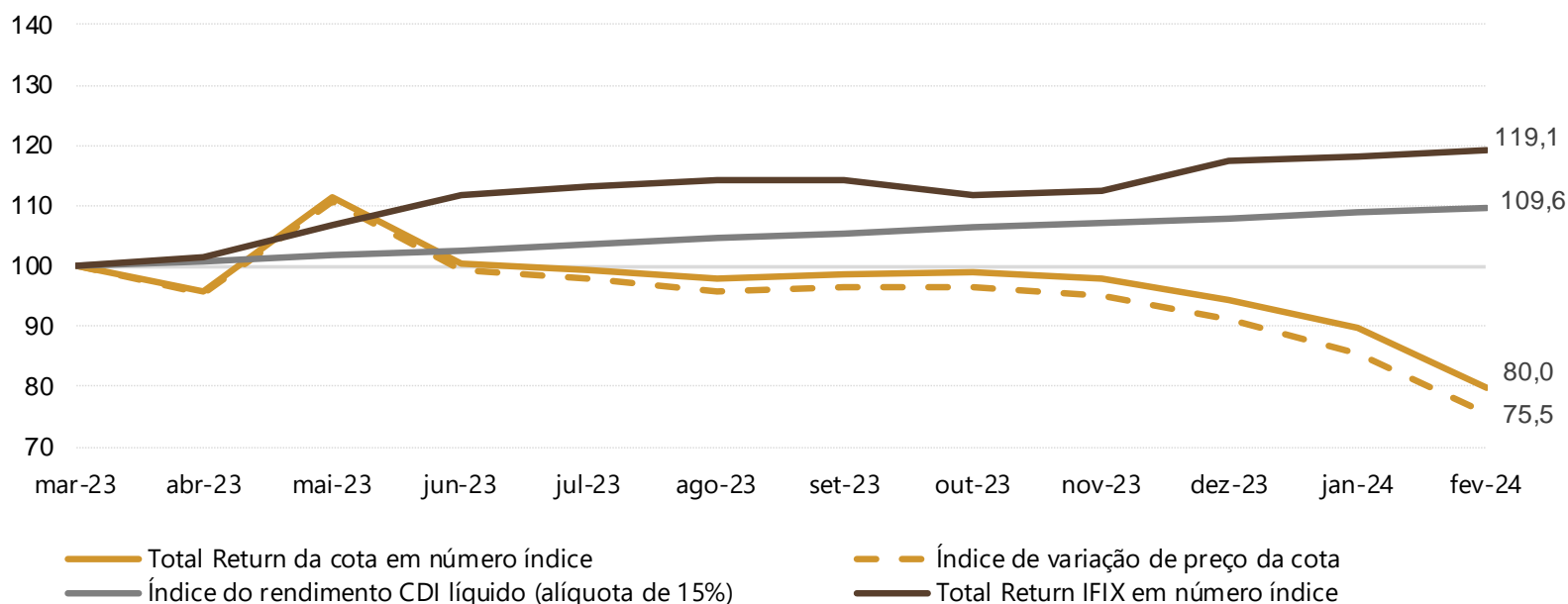
Remuneração por valor patrimonial mensal, anualizado e acumulado

(últimos 12 meses)



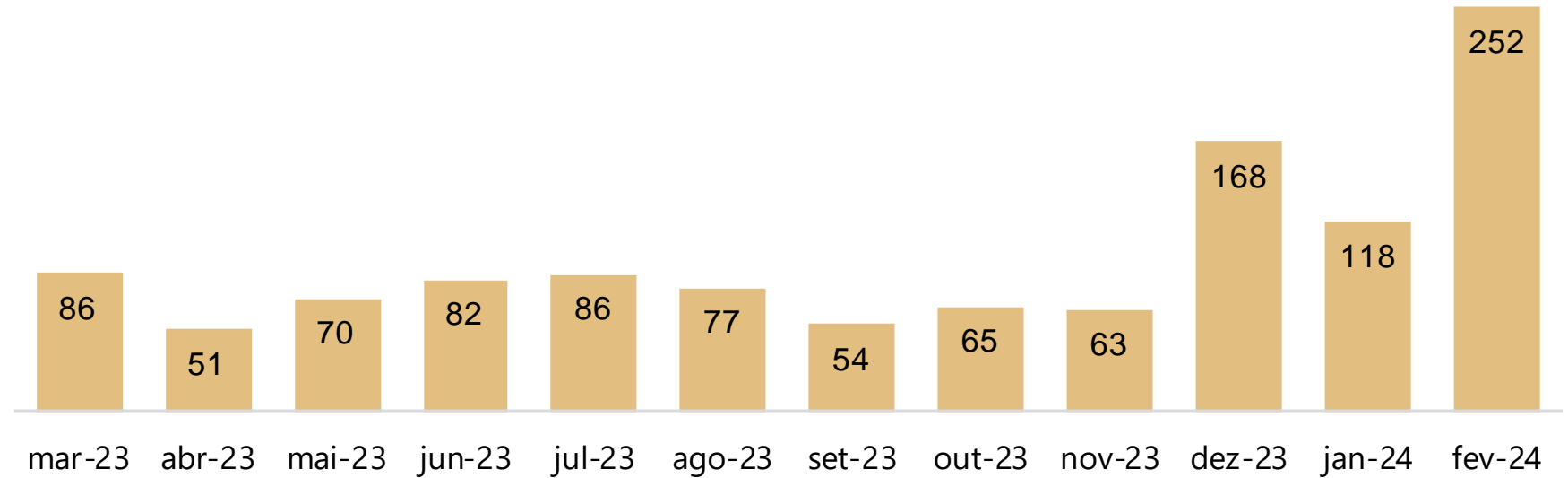
Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)

As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em mar/23), 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

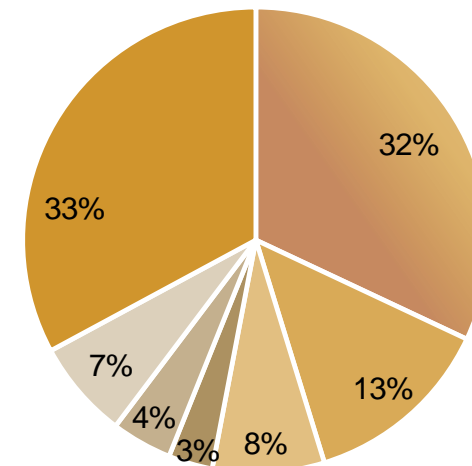
Volume de transações na B3
(em R\$ mil, últimos 12 meses)



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