

SCP - Fundo de  
Investimento  
Imobiliário  
SCPF11  
relatório gerencial abril/2024

**BR|CAPITAL**  
distribuidora de títulos e valores mobiliários

# SCP Fundo de Investimento Imobiliário

INFORMAÇÕES GERAIS  
Dados de 30 de abril 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\$ 49.740.700,60

Valor Patrimonial da cota:  
R\$ 11,84

Valor de mercado da cota:  
R\$ 3,77

Rendimento da cota no mês:  
Não houve distribuição no mês

ABL:  
4.749,03 m<sup>2</sup>  
54 lojas

Aplicações financeiras:  
R\$ 553.125,98

# Destques e Comentários

Considerando os movimentos financeiros relacionados às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de abril, o resultado apurado foi de R\$ 14.641 que, somado ao saldo do mês anterior, resulta em R\$ 28.006 de resultado acumulado a distribuir. O referido valor corresponde a R\$ 0,006/cota.

Tendo em vista que o valor a distribuir por cota foi inferior a R\$ 0,01, não houve distribuição no mês de maio. O saldo a distribuir permanece em caixa e deverá ser somado ao resultado a ser apurado e distribuído nos meses subsequentes.

Em abril a receita de locação foi 17,38% superior ao mês de março. As despesas operacionais foram 2,25% inferiores ao mês anterior. Tal variação ocorreu em decorrência da redução das despesas condominiais e dos serviços de terceiros.

Neste mês ocorreu a inauguração da loja 62-40, com 48m<sup>2</sup>, localizada no pavimento L-3, cujo contrato terá vigência até março/2027. Foi também renovada a locação de uma área no piso L3, pertencente ao Fundo SCP, para a feira de livros.

Espaços do mall também têm sido locados para atividades temáticas voltadas para o público infantil: em abril houve a locação para o parque dos monstros. Tais atividades, além de gerarem receita, fomentam a visitação.



Feira de livros

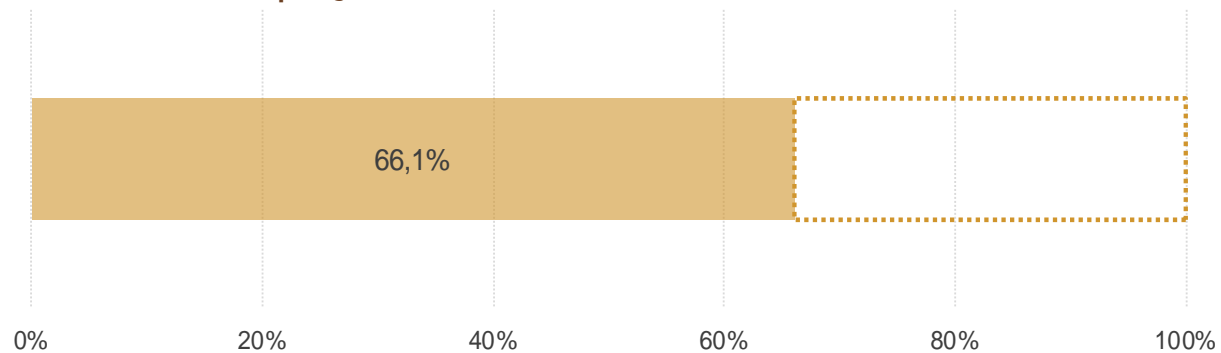


Loja 62-40 locada para  
Ortomaster Colchões

Estão em andamento outras tratativas com potenciais locatários para ocupação dos espaços vagos.

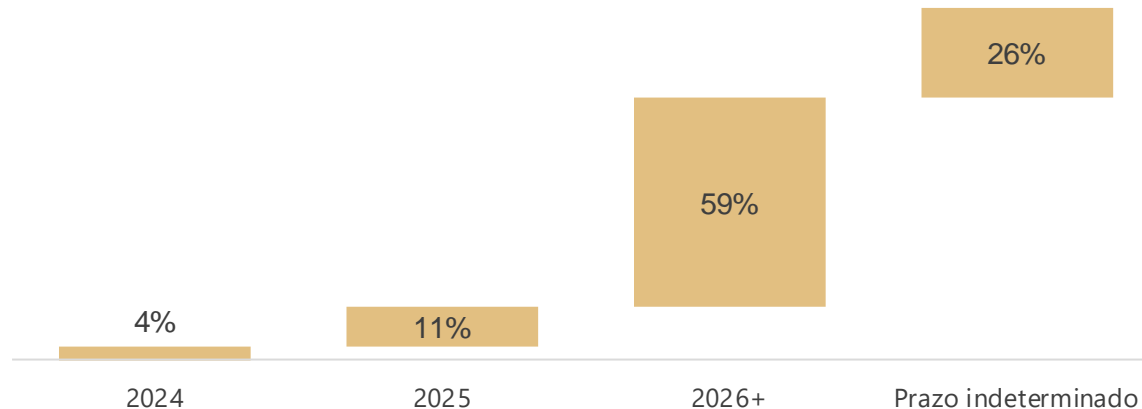
# Indicadores Operacionais

## Taxa de ocupação do fundo no mês



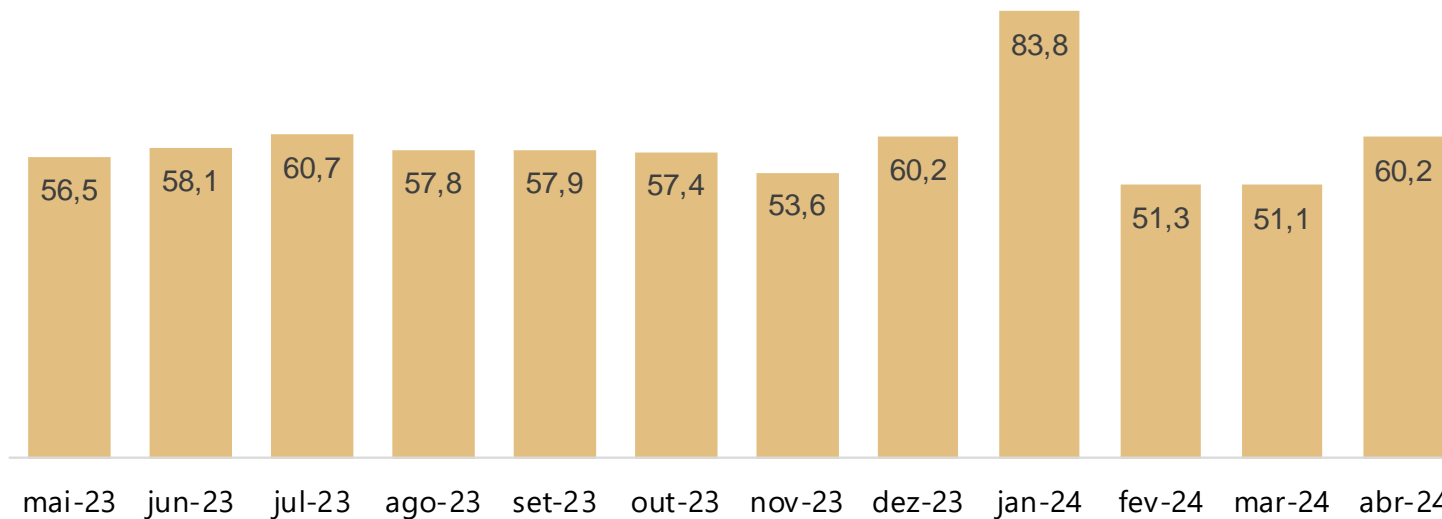
não contemplada a locação da loja 62-40, que terá vigência a partir de abril/24

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



## Receita de locação recebida por metro quadrado de ABL

(R\$/m<sup>2</sup>, 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

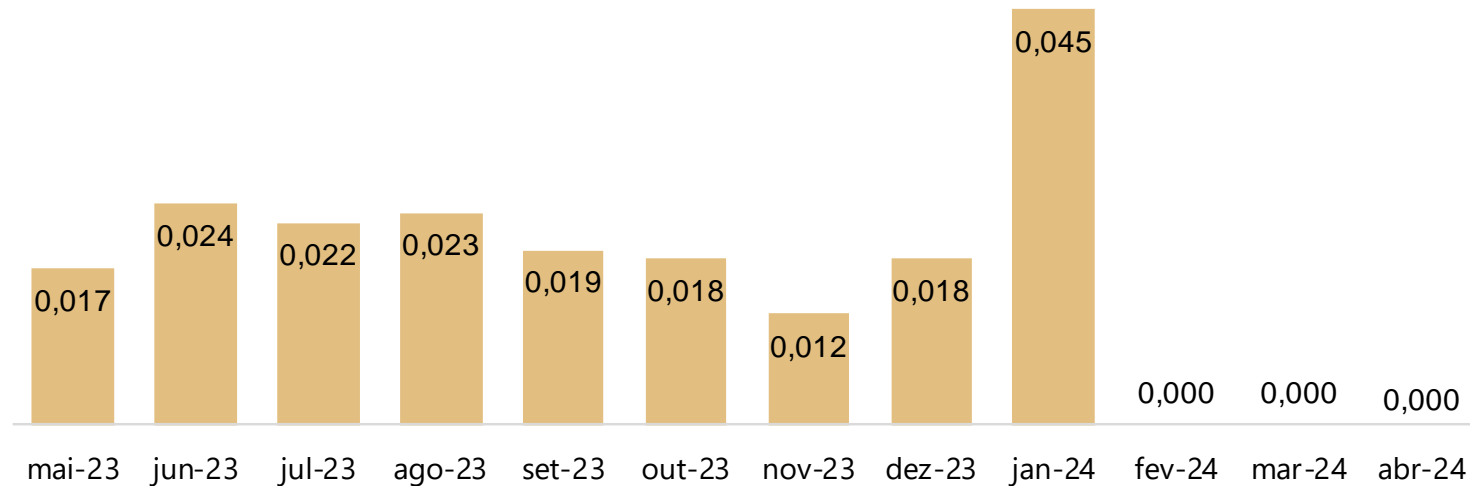
	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	Acumulado 12 meses
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>254.827</b>	<b>286.308</b>	<b>398.184</b>	<b>243.965</b>	<b>242.790</b>	<b>285.919</b>	<b>3.363.979</b>
Receitas de locação de lojas	254.482	279.337	390.709	240.001	240.316	282.088	3.303.953
Outras Receitas	345	6.971	7.475	3.964	2.473	3.831	60.026
<b>Despesas</b>	<b>(204.527)</b>	<b>(210.944)</b>	<b>(207.886)</b>	<b>(233.315)</b>	<b>(242.847)</b>	<b>(271.278)</b>	<b>(2.506.123)</b>
Despesas operacionais	(200.641)	(203.387)	(190.728)	(231.203)	(241.205)	(235.767)	(2.325.117)
Obras e Melhorias de Ativos	(28.003)	(27.317)	(33.664)	(41.498)	(32.002)	(26.284)	(321.595)
Despesas administrativas	(32.684)	(35.311)	(40.123)	(32.562)	(32.536)	(34.900)	(392.414)
Administração BR Capital	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(99.027)
Taxa de escrituração BR Capital	(8.185)	(8.119)	(8.088)	(8.062)	(8.154)	(8.163)	(98.189)
Administração das locações	(14.499)	(17.192)	(22.035)	(14.500)	(14.382)	(16.738)	(195.198)
Movimentos do FRA	56.801	55.071	56.629	71.948	62.896	25.674	533.002
<b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b>	<b>50.300</b>	<b>75.364</b>	<b>190.298</b>	<b>10.650</b>	<b>(57)</b>	<b>14.640,96</b>	<b>857.856</b>
Saldo de arredondamentos	100	236	(1.298)	(10.650)	57	(14.640,96)	(26.256)
Remuneração total distribuída	50.400	75.600	189.000	0	-	-	831.600
Remuneração por cota	0,012	0,018	0,045	-	-	-	0,198

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

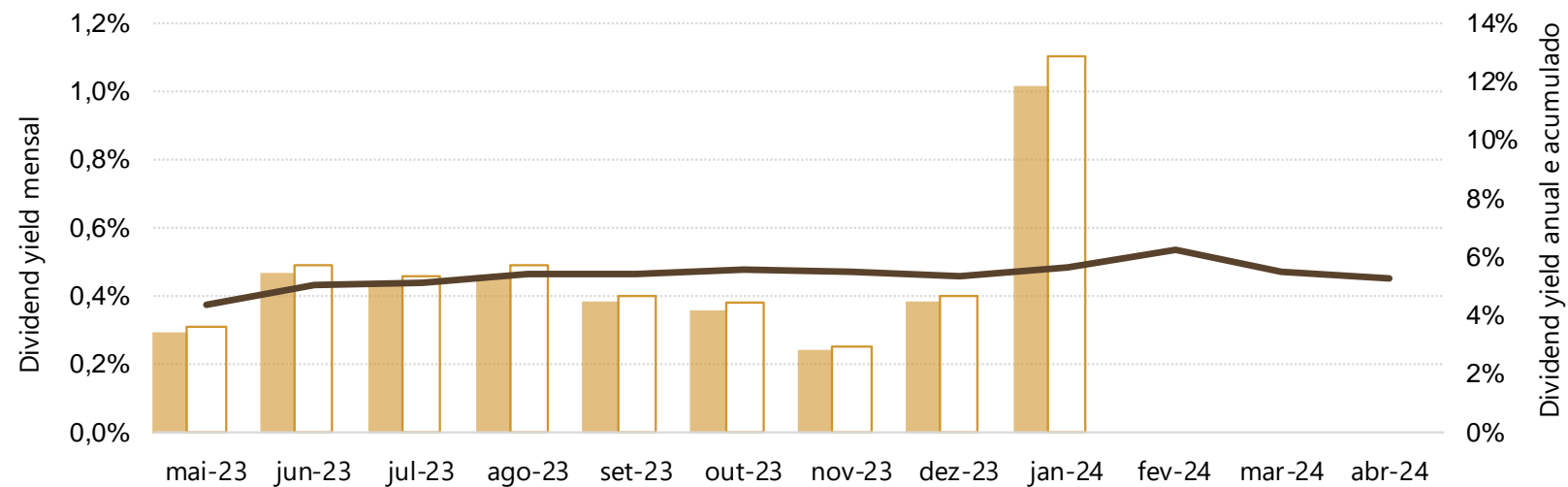
# Remuneração

## Remuneração por cota

(em R\$, últimos 12 meses)



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



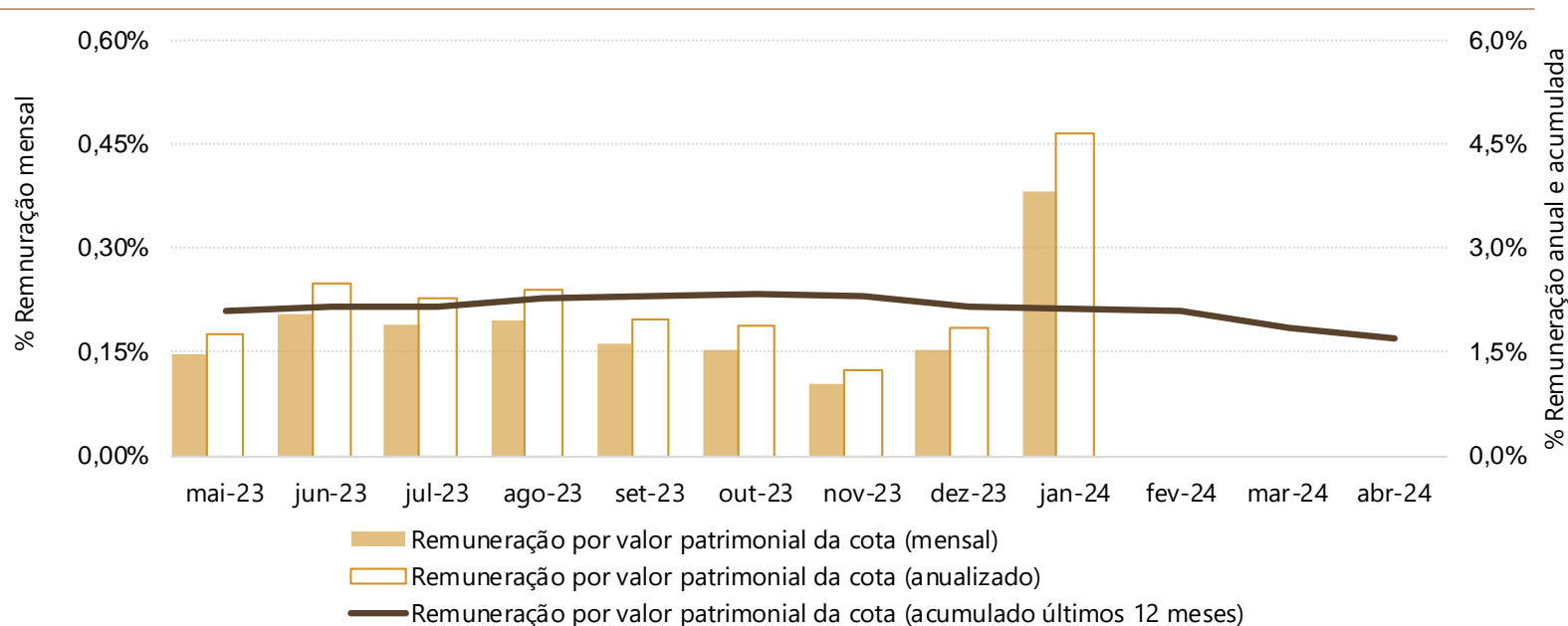
Dividend yield (mensal) Dividend yield (anualizado) Dividend yield (acumulado últimos 12 meses)

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

# Remuneração

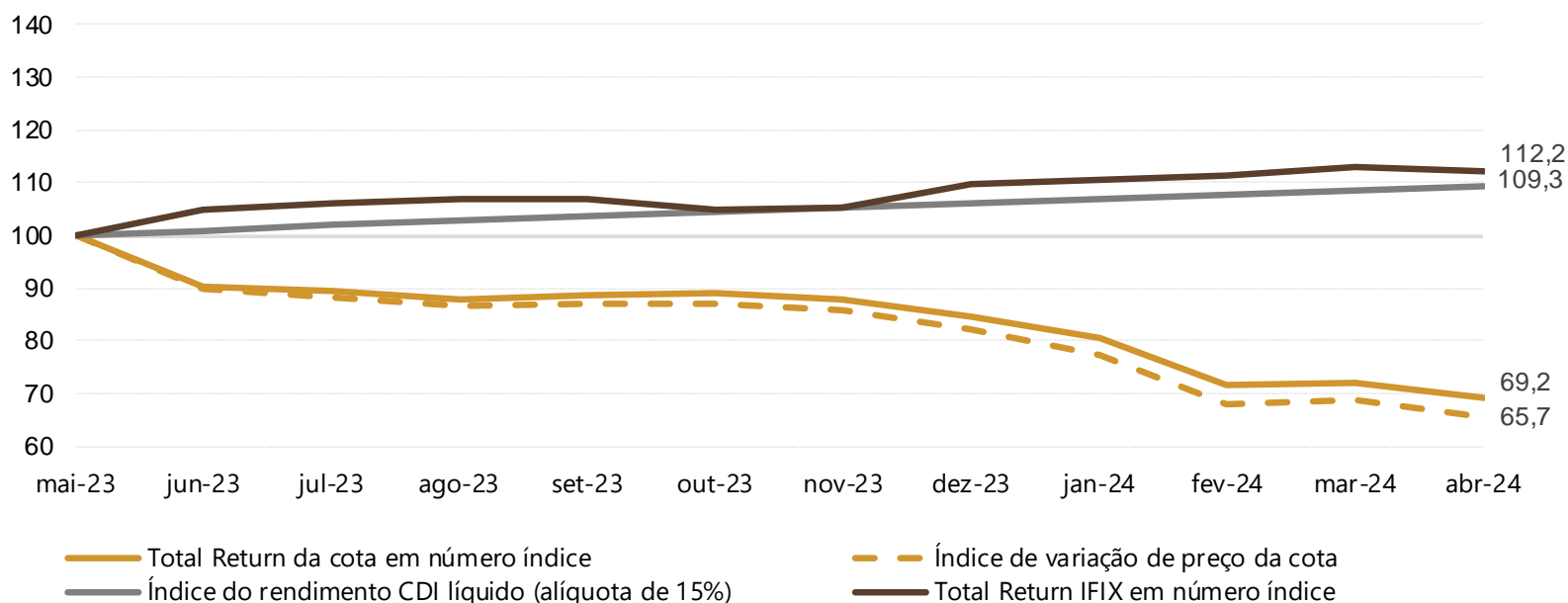
## Remuneração por valor patrimonial mensal, anualizado e acumulado

(últimos 12 meses)



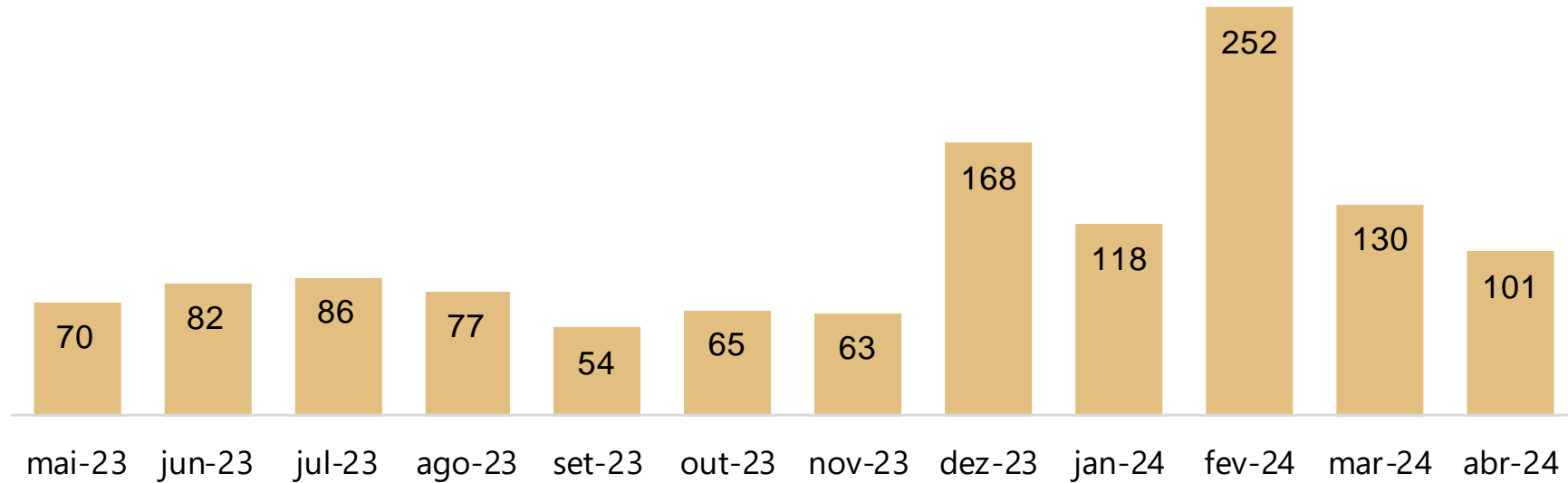
## Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)

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

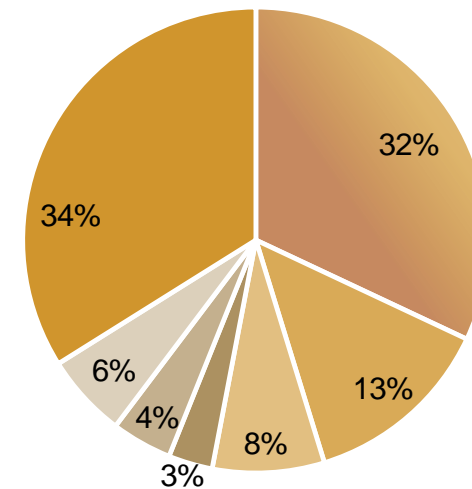
Volume de transações na B3  
(em R\$ mil, últimos 12 meses)



# 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: 4.749m<sup>2</sup> (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](mailto:fundos@brcapital.com.br)

OUVIDORIA 0800 777 3505 | [ouvidoria@brcapital.com.br](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)



Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos



UNITAS BR|CAPITAL