

SCP - Fundo de
Investimento
Imobiliário
SCPF11

relatório gerencial julho/2025



SCP Fundo de Investimento Imobiliário

INFORMAÇÕES GERAIS
Dados de 31 de julho 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\$
10.000 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\$ 44.602.140,58

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 10,62

Valor de mercado da cota:
R\$ 2,77
Apresentou variação positiva
comparativamente ao primeiro
trimestre/25

Rendimento da cota no mês:
Não houve distribuição no mês

ABL:
4.752,34 m²
54 lojas

Disponibilidades:
R\$ 298.742,56

Destques e Comentários



Loja 62- 19 | 3º piso

Considerando os movimentos financeiros relacionados às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de julho, não houve dividendos a distribuir em agosto. As despesas foram superiores às receitas, gerando um **déficit de R\$ 5.719 no mês**.

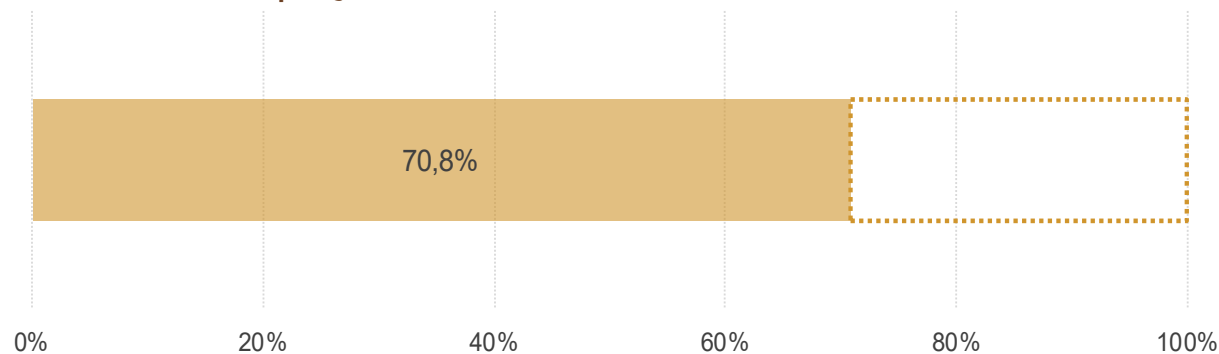
Neste mês, a receita de locação apresentou redução de aproximadamente R\$ 6,4 mil, em relação ao mês anterior, que representa uma redução de 2,2%.

As despesas totais tiveram elevação 2,7% em relação a junho, que corresponde a uma variação de R\$ 7,6 mil. Tal variação se deve principalmente às despesas de condomínio e iptu.

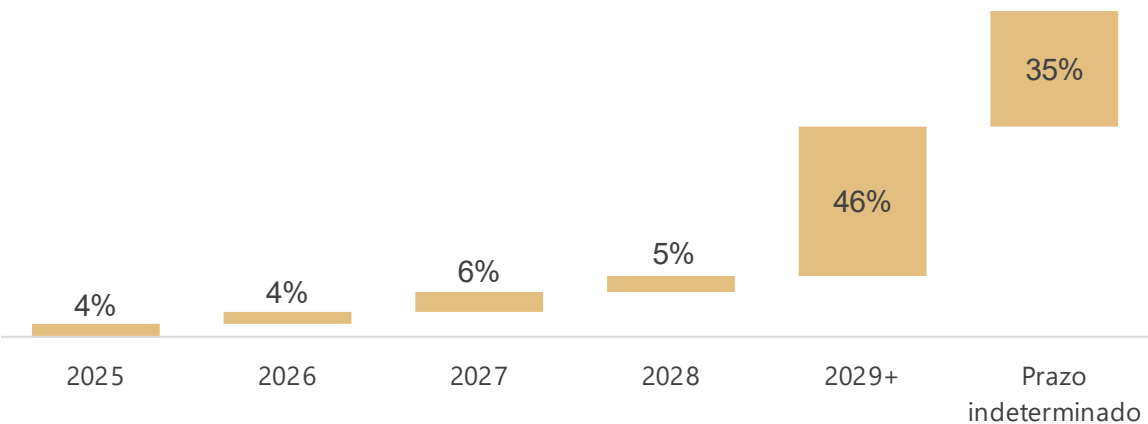
As prospecções das locações permanecem em andamento. Em julho foi locada a loja 62-19, com 39 m² e vigência contratual até julho/2029.

Indicadores Operacionais

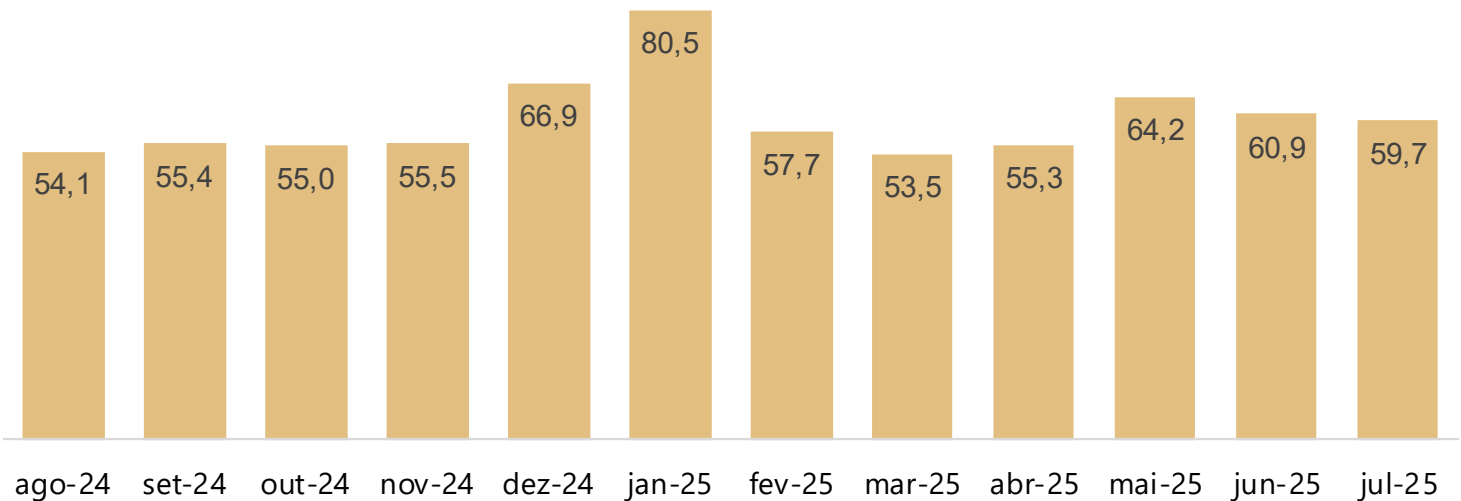
Taxa de ocupação do fundo no mês



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

	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	274.395	254.384	263.022	305.043	289.579	283.572	3.415.837
Receitas de locação de lojas	272.618	252.429	261.294	303.754	287.129	280.744	3.393.817
Outras Receitas	1.778	1.955	1.728	1.289	2.450	2.828	22.020
Despesas	(255.876)	(242.034)	(259.599)	(436.752)	(281.724)	(289.291)	(3.370.724)
Despesas operacionais	(221.244)	(208.949)	(218.371)	(237.983)	(217.655)	(223.897)	(2.717.539)
Obras e Melhorias de Ativos	(45.008)	(30.768)	(29.311)	(189.178)	(29.694)	(30.958)	(539.369)
Despesas administrativas	(33.860)	(32.571)	(41.086)	(35.286)	(34.048)	(34.437)	(419.783)
Administração BR Capital	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(120.000)
Taxa de escrituração BR Capital	(7.729)	(7.695)	(15.275)	(7.599)	(7.560)	(7.531)	(100.092)
Administração das locações	(16.131)	(14.876)	(15.810)	(17.688)	(16.488)	(16.906)	(199.691)
Movimentos do FRA	44.236	30.253	29.169	25.695	(327)	-	305.967
Resultado Operacional Disponível (RODi)	18.519	12.350	3.423	(131.709)	7.855	(5.719)	45.113
Saldo de arredondamentos	18.519	12.350	3.423	(131.709)	7.855	(5.719)	(27.638)
Remuneração total distribuída	37.038	24.699	6.845	(263.418)	15.710	(11.439)	17.475
Remuneração por cota	-	-	-	-	-	-	-

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

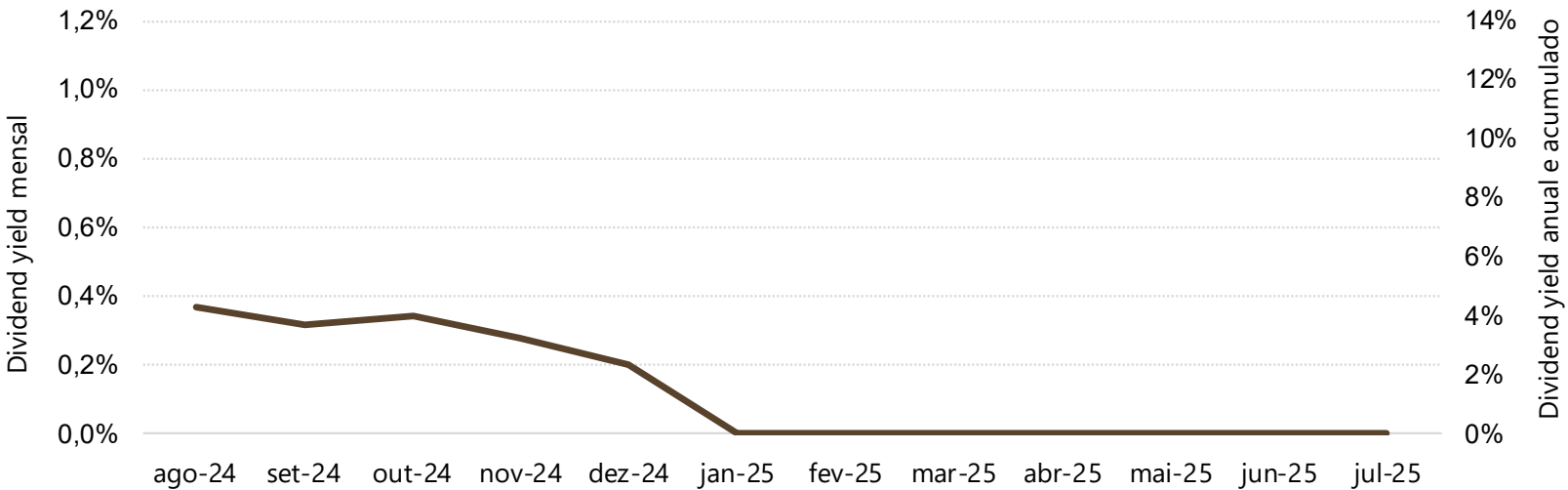
Remuneração por cota

(em R\$, últimos 12 meses)

Não houve distribuição de dividendos nos últimos 12 meses. Houve uma renegociação na forma de pagamento de parte da confissão de dívida de condomínios para o primeiro semestre/25, de forma que a partir de janeiro/25 foi possível gerar resultado operacional disponível.

0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25

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

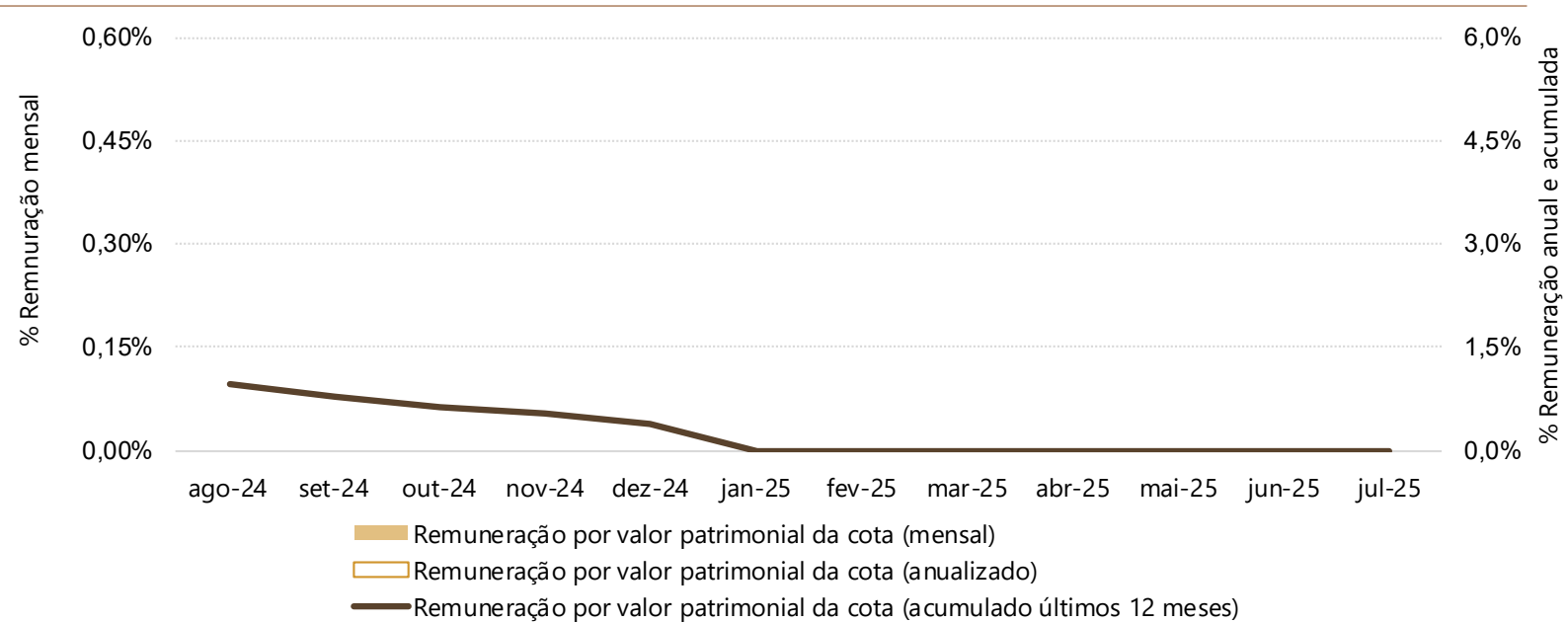


Dividend yield (mensal) Dividend yield (anualizado) Dividend yield (acumulado últimos 12 meses)

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

Remuneração

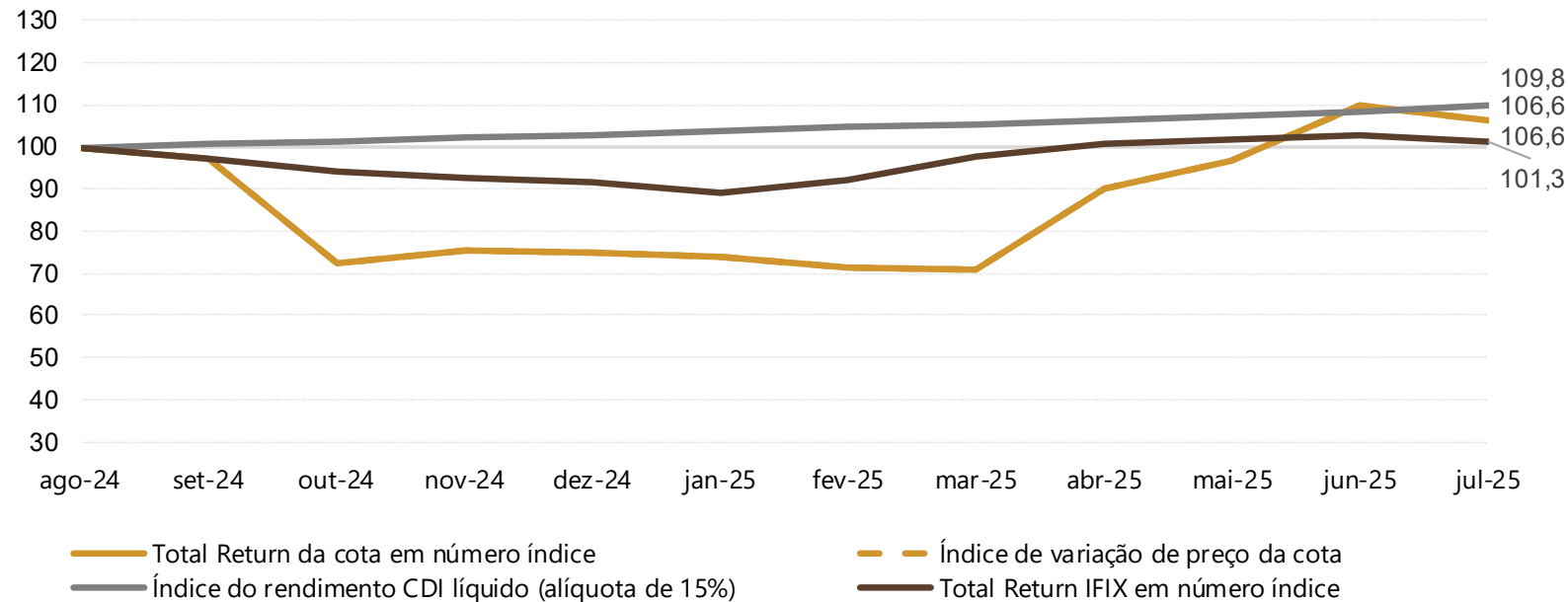
Remuneração por valor patrimonial
mensal, anualizado e acumulado
(últimos 12 meses)



Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)

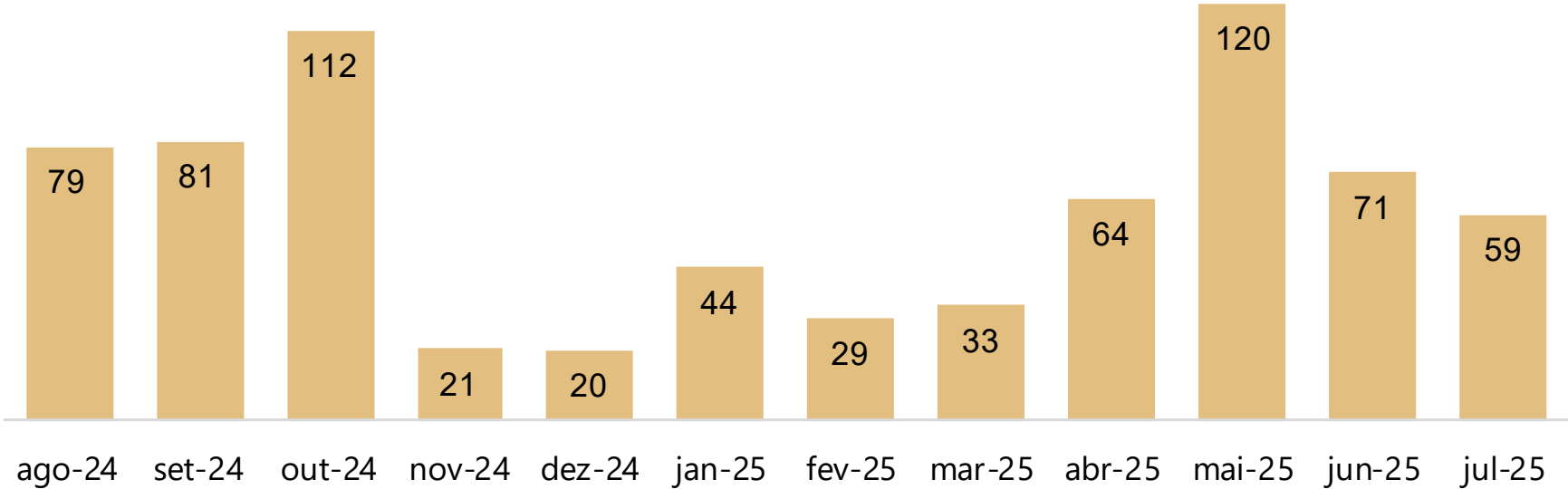
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em ago/24), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI e com o IFIX, índice de referência de negociação de fundos imobiliários na B3.

O índice de variação do preço da cota e o total return da cota em número índice coincidem, uma vez que não houve distribuição de dividendos nos últimos 12 meses.



Liquidez

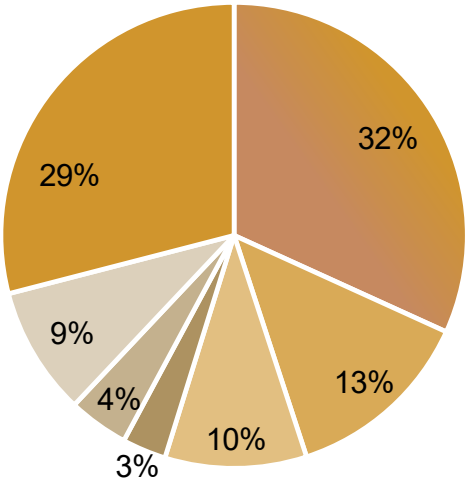
Volume de transações na B3
(em R\$ mil, últimos 12 meses)



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