SCP - Fundo de Investimento Imobiliário SCPF11

relatório gerencial março/2025

BR CAPITAL

distribuidora de títulos e valores mobiliários

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$ 10.000 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$ 44.602.316,06

Valor Patrimonial da cota:
R$ 10,62

Valor de mercado da cota:
R$ 1,83

Rendimento da cota no mês:
Não houve distribuição no mês

ABL:
4.752,34 m²
54 lojas

Disponibilidades:
R$ 307.892

UNITAS BR|CAPITAL

Destaques e Comentários

Considerando os movimentos financeiros relacionados às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de março, não houve resultado a distribuir em abril. O resultado gerado no mês foi de R$ 12.350**,** que corresponde a menos de R$ 0,01 por cota. Portanto, o referido resultado será somado ao resultado a ser apurado nos meses subsequentes para distribuição no semestre. O resultado gerado no primeiro trimestre/25 soma R$ 177.113.

Em março, a receita de locação apresentou redução de aproximadamente R$ 20 mil, em relação ao mês anterior, que representa uma redução de 7,4%.

As despesas totais tiveram redução de 5,41% em relação à fevereiro, e as despesas operacionais reduziram 5,56% no mesmo período.

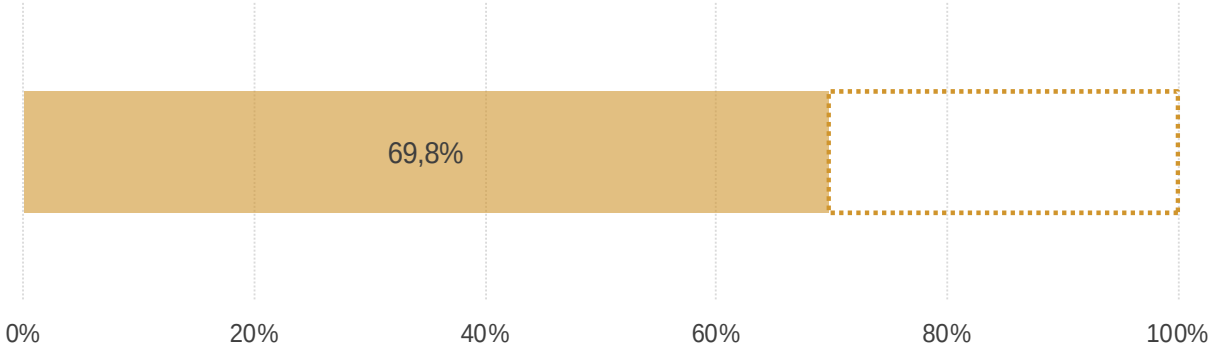
A composição das despesas gerais contempla a renegociação de custos condominiais históricos, decorrentes de lojas que foram desocupadas, assim como o fundo de reserva destinado à investimentos em melhorias no shopping, visando a modernização do equipamento. O fundo de reserva continuará sendo recolhido, como aprovado em assembleia e representa em torno de R$ 32.000 por mês. No entanto, é descontado do fundo de reposição de ativos do fundo, de forma que não impacta na distribuição de resultados.

Visando reduzir as despesas por um período, e não haver déficit no balanço entre receitas totais e despesas totais, houve uma renegociação na forma de pagamento das confissões de dívidas condominiais, para o primeiro semestre de 2025. Paralelamente, há um trabalho constante na prospecção de novos locatários.

Em outubro/24 foi locada a loja 62/13-14, com 74,40 m². Em fevereiro/25 foram locadas a loja 62/22-23, com 62,10 m², e a loja 109-10, com 35,80m2. A taxa de ocupação atual é de 69,8%.

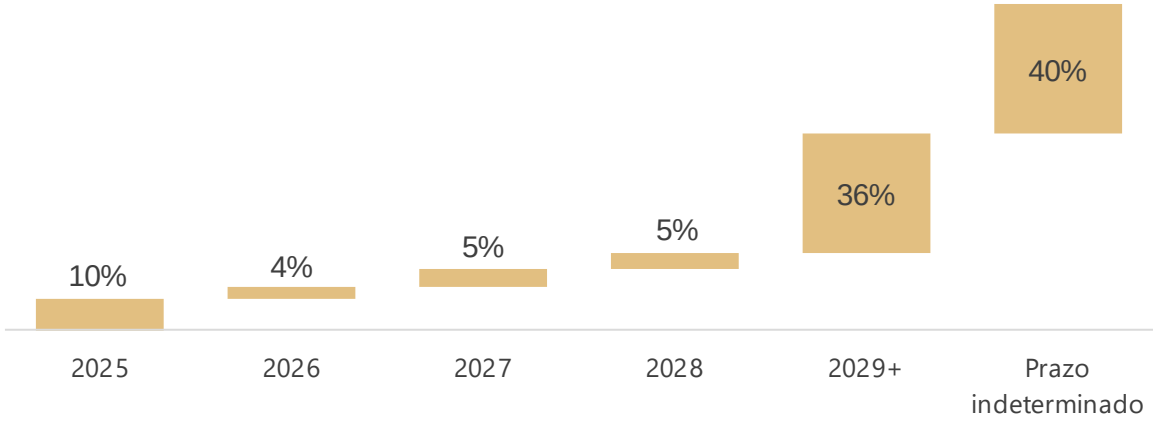
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



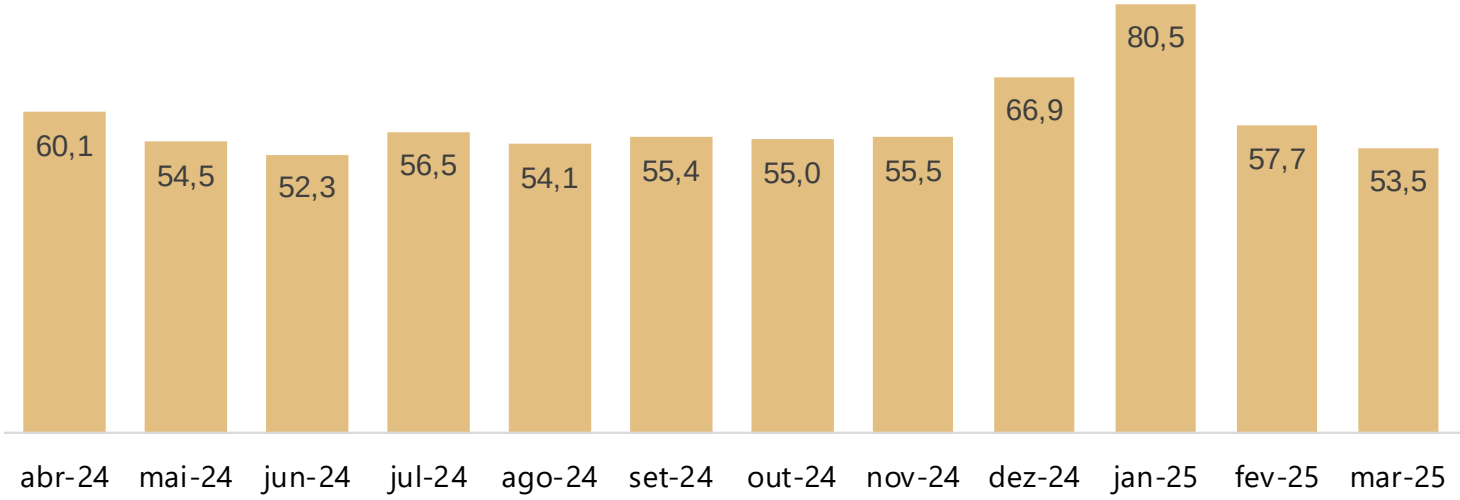
Vencimento de contrato de locação de lojas

(% 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.

UNITAS BR|CAPITAL

Demonstração de Resultados

	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	261.444	263.752	317.785	382.405	274.395	254.384	**3.336.871**
Receitas de locação de lojas	259.821	263.456	316.239	380.479	272.618	252.429	3.313.640
Outras Receitas	1.622	295	1.546	1.926	1.778	1.955	23.231
Despesas	(272.147)	(266.605)	(283.772)	(236.160)	(255.876)	(242.034)	**(3.215.347)**
Despesas operacionais	(238.839)	(233.155)	(246.249)	(190.807)	(221.244)	(208.949)	**(2.785.851)**
Obras e Melhorias de Ativos	(31.958)	(29.725)	(30.234)	(30.159)	(45.008)	(30.768)	**(383.921)**
Despesas administrativas	(33.308)	(33.451)	(36.106)	(39.260)	(33.860)	(32.571)	**(419.995)**
Administração BR Capital	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(10.000)	(120.000)
Taxa de escrituração BR Capital	(7.817)	(7.778)	(7.794)	(7.736)	(7.729)	(7.695)	(104.425)
Administração das locações	(15.491)	(15.673)	(18.312)	(21.524)	(16.131)	(14.876)	(195.570)
Movimentos do FRA	31.958	29.725	28.817	24.065	44.236	30.253	**374.420**
Resultado Operacional Disponível (RODi)	(10.703)	(2.854)	34.014	146.244	18.519	12.350	**121.524**
Saldo de arredondamentos	10.703	2.854	(34.014)	(146.244)	(18.519)	(12.350)	(121.524)
Remuneração total distribuída	(0)	(0)	0	0	-	-	0
Remuneração por cota	-	-	-	-	-	-	**-**

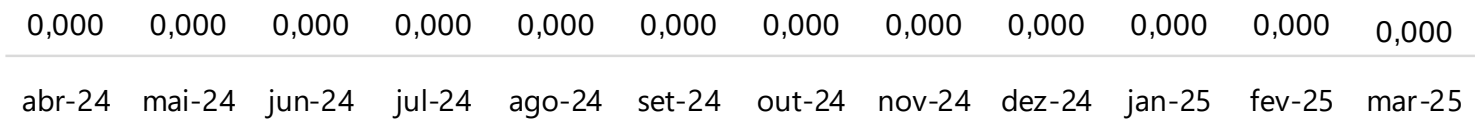
FRA: Fundo de reposição de ativos.
Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

Remuneração

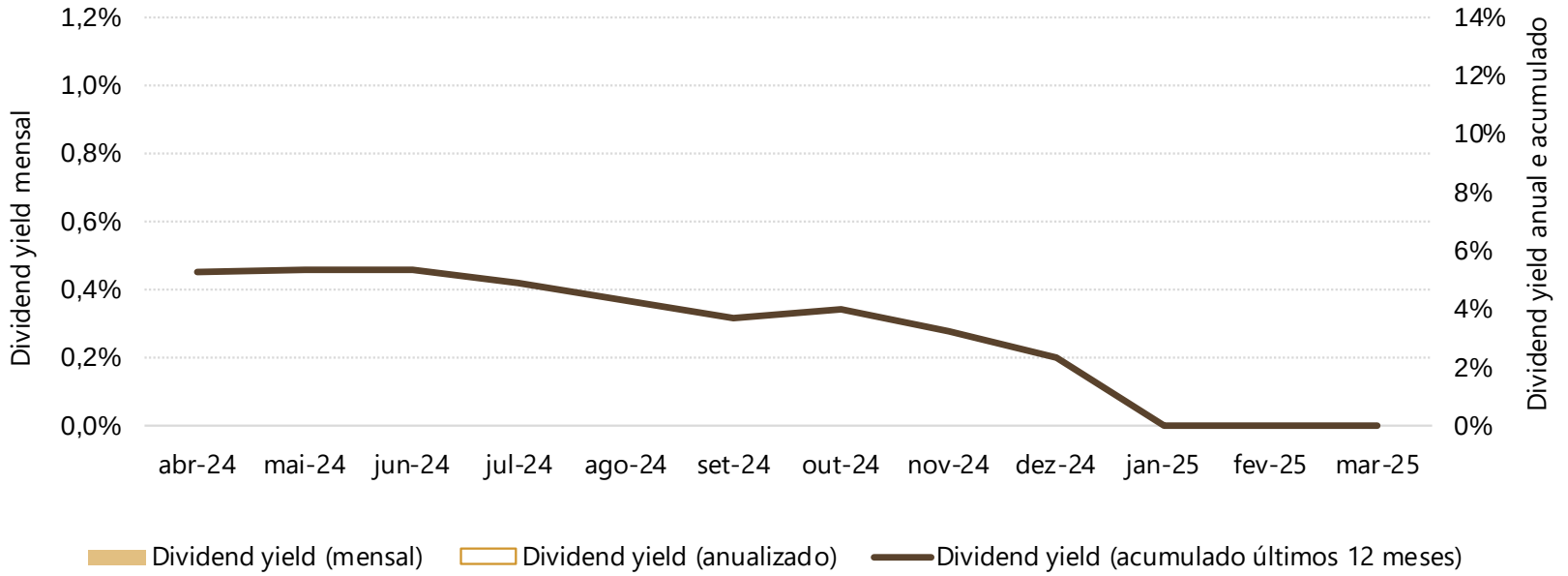
Remuneração por cota

(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.
95% do resultado gerado no semestre deverá ser distribuído dentro do semestre.



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



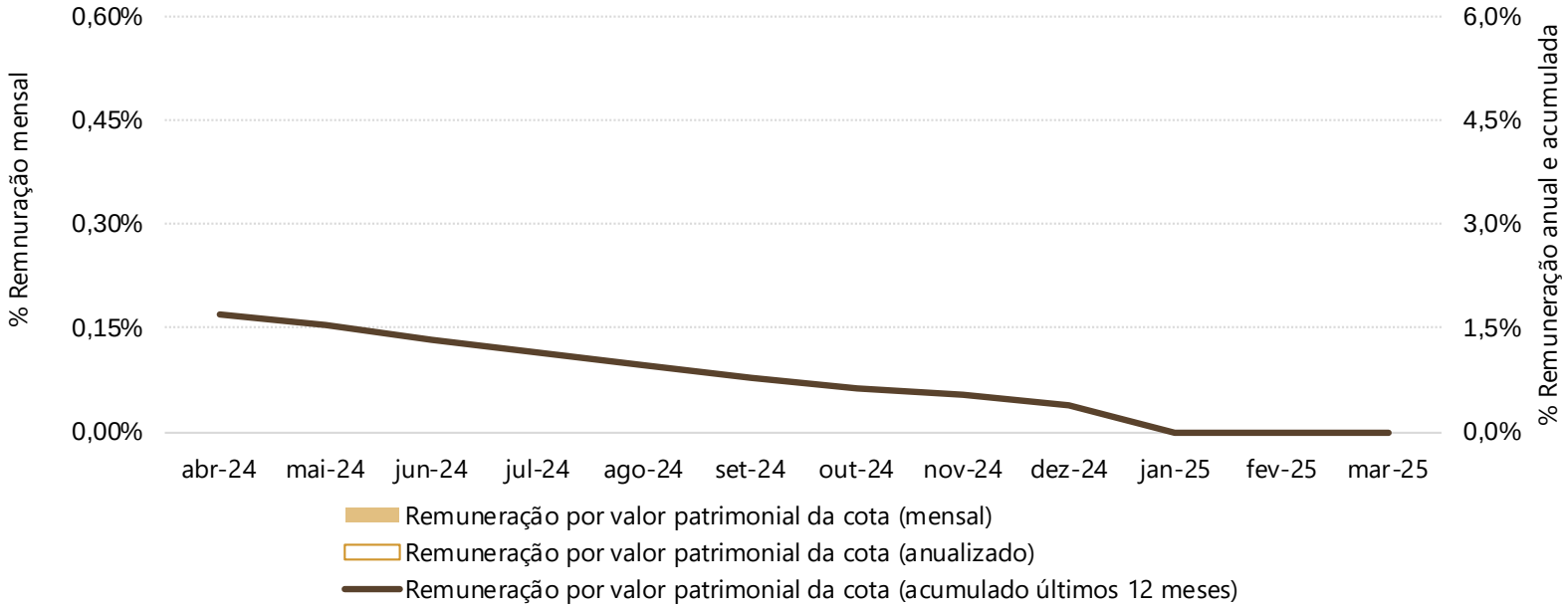
Dividend yield: relação entre rendimento por cota e preço médio da cota no mês

UNITAS BR|CAPITAL

Remuneração

Remuneração por valor patrimonial mensal, anualizado e acumulado

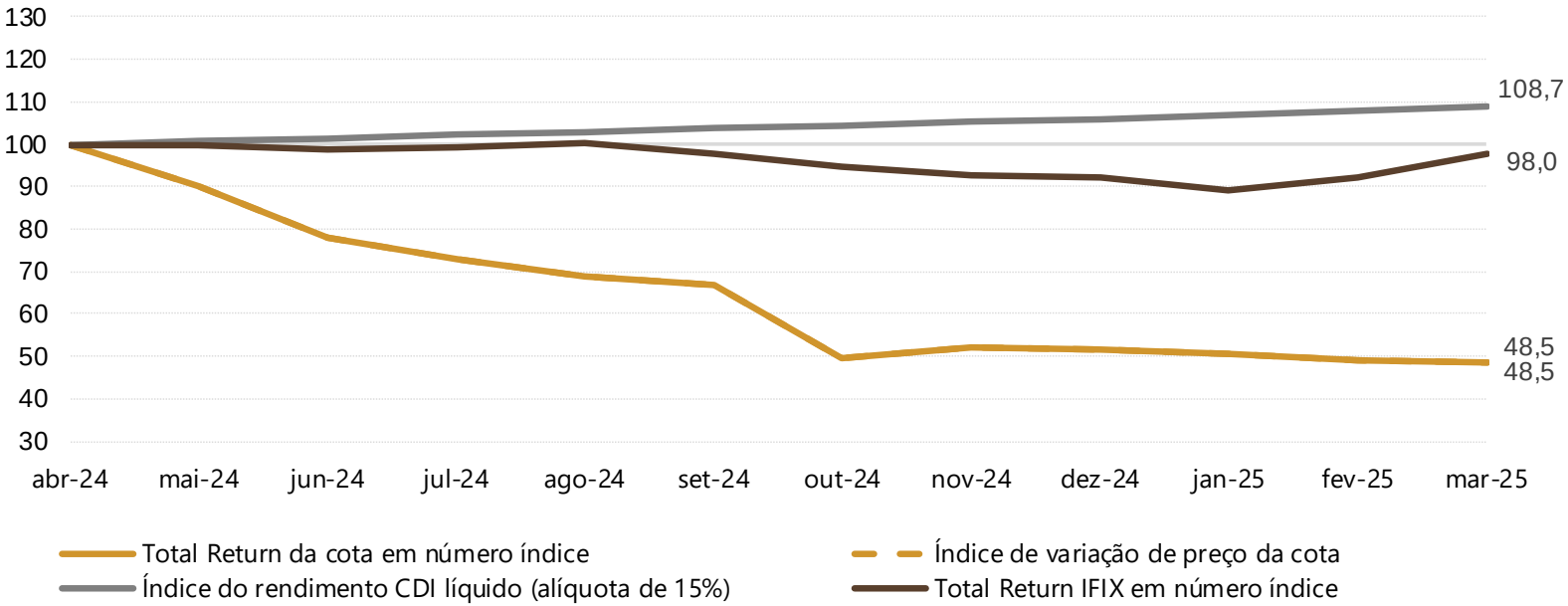
(últimos 12 meses)



Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)

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

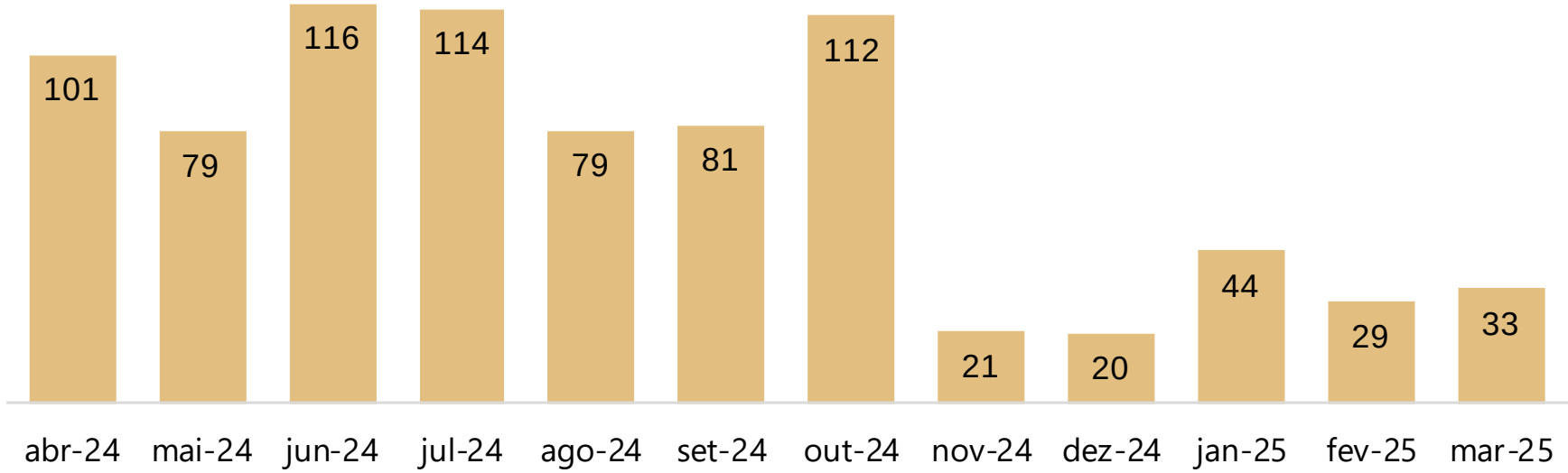


UNITAS BR|CAPITAL

Liquidez

Volume de transações na B3

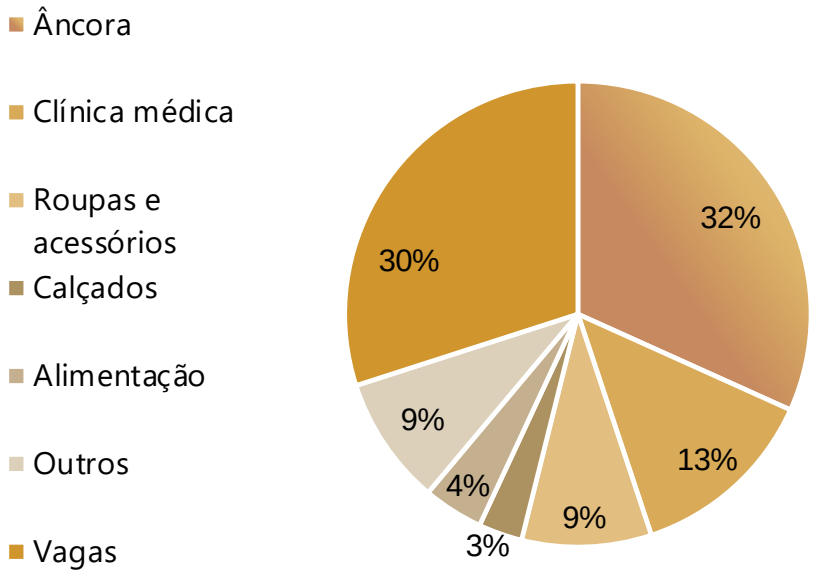
(em R$ mil, últimos 12 meses)



Portfólio

Distribuição dos locatários por segmento

(% da ABL)



UNITAS BR|CAPITAL

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