

FII BRC II
relatório gerencial
junho-julho/2024

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Fundo Imobiliário

BRC II

INFORMAÇÕES GERAIS

Informações contábeis de 30 de junho
Informações de vendas de 31 de julho

Administrador:
BR-Capital DTVM S.A.

Escriturador:
BR-Capital DTVM S.A.

Consultor Imobiliário:
Maker Investimentos Criativos Ltda.

Incorporadora:
Metaforma

Taxa de administração e consultoria
imobiliária:
1,75% ao ano sobre o Patrimônio Líquido.
Mínimo de R\$ 40.000,00 mensais.

Foco de atuação:

Retrofit de ativos na cidade de São Paulo

O Fundo Imobiliário BRC II foi estruturado com o propósito de realizar investimentos em ativos localizados na cidade de São Paulo que se encontram subutilizados e apresentam alto potencial de revitalização, possibilitando explorar o potencial de ocupação da edificação, seja por meio de alteração do uso ou da renovação da ocupação.

Considerando a crescente escassez de terrenos e uma gama abrangente de edificações que se tornaram obsoletas para o uso originariamente proposto, identifica-se um nicho de oportunidade associado às vantagens do investimento em retrofit, dentre as quais: (i) investimento oportunístico lastreado em garantia real; (ii) prazos de aprovação e execução reduzidos, comparativamente à projetos *greenfield*; (iii) custo de reposicionamento do ativo inferior ao custo de implantação de projetos *greenfield*.

O primeiro retrofit com a participação da BR Capital foi o **Basílio 177**, localizado em um endereço que é um marco da cidade de São Paulo – o edifício ocupado originalmente pela sede da antiga TELESP, projetado pelo arquiteto Ramos de Azevedo e com valor histórico, localizado na Rua Basílio da Gama e Rua Sete de Abril, ao lado da Praça da República.

Destques e Comentários

Distribuição de resultados e amortizações

Em janeiro/24 foi encerrada a emissão das cotas série "C". Considerando a disponibilidade de caixa alcançada, e considerando que o fundo tem como estratégia o investimento exclusivamente no empreendimento Basílio 177, em janeiro/24 foi realizado o pagamento dos rendimentos das cotas Série A, assim como a amortização integral das referidas cotas. Os rendimentos foram calculados e pagos nos termos do regulamento do fundo, e a taxa interna de retorno alcançada para as cotas da série A foi de 22,83% ao ano, nominal bruta. Ainda em janeiro foi realizada uma amortização das cotas série B.

No período de fevereiro/24 a julho/24, houve distribuição de resultados para as cotas da Série C, conforme previsto na ata de consulta formal aos cotistas, publicada em 23/10/23.

Considerando a disponibilidade de caixa, no dia 29 de julho de 2024 foi realizada uma amortização das cotas Série "B", no valor de R\$ 15,00 por cota.

Patrimônio líquido:
R\$ 38.473.534
R\$ 32.049.428 integralizado
R\$ 6.424.106 lucro acumulado
Informações contábeis de 30/06/24

VGV Residencial total do empreendimento
esperado (aproximado):
R\$ 249.947.406

Área privativa residencial:
21.577 m²

Aplicações financeiras:
R\$ 5.462.904
31/07/24

Amortização no mês para as cotas série B:
R\$ 15,00 por cota B
realizada em 29/07/24

Destques e Comentários

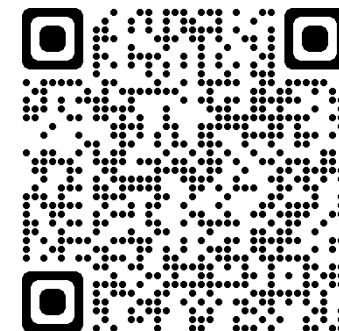
Evolução de vendas e ações comerciais

Com o alvará de aprovação de projeto emitido em abril/23, o empreendimento **Basílio 177** teve o lançamento de vendas em julho/23. O empreendimento conta com 274 unidades residenciais, distribuídas em 58 diferentes tipologias, variando na compartimentação, na área das unidades, prumadas e pé direito.

O esforço de vendas vem sendo realizado em parceria com a imobiliária Fernandez Mera, além de ações em parcerias com consultores autônomos, especialistas na região e outras imobiliárias com perfil para comercialização do produto. As ações de marketing abrangem abordagens intensas por meio de redes sociais, além de abordagens por meio de material impresso distribuído em importantes pontos comerciais dos arredores do empreendimento.

Desde o lançamento, também foram realizados diversos eventos em espaços instalados no próprio empreendimento, convidando o visitante a viver a experiência que a arquitetura e a história do edifício têm a oferecer. Foram realizados eventos de arte, eventos gastronômicos, eventos de reencontros, como encontro de telefonistas que lá trabalharam.

Mais recentemente foram realizados workshops, atividades voltadas para arquitetura, incluindo visitas guiadas, além de podcasts com os parceiros que participaram da estruturação do empreendimento. Todos os eventos têm gerado resultados positivos com relação à divulgação do empreendimento e à conversão de vendas. Até o final do mês de julho/24 foram comercializadas **60% das unidades residenciais**.



acesse e assista um
breve documentário
sobre o empreendimento

60%

de vendas das unidades residenciais

R\$ 121,7

milhões

de VGV vendido até jul-24

recebimento conforme fluxo previsto nos contratos
VGV Bruto, antes do repasse de
comissão e marketing

Destques e Comentários

Um mall que remete à história

Denominado como "**Ramal**", o espaço do mall, no térreo, que interliga as ruas Sete de Abril e Basílio da Gama, foi planejado para abrigar um food hall com um mix de lojas conceito, cujo projeto convida os visitantes a se conectar com a história e com as memórias do centro da cidade de São Paulo, fazendo um link entre a representatividade do Edifício para as memórias da cidade e a representatividade para os futuros frequentadores. A curadoria tem a participação de nomes de destaque do setor gastronômico, como Rosa Moraes, Katherina Cordás e Natália Pozzi.

Avanço de obras

As obras de demolição de elementos internos e do galpão que daria lugar à nova torre e à praça elevada tiveram início em agosto/23. As obras de escavação e contenções tiveram início em novembro/23. E até o mês de junho/24 foi concluída a demolição do galpão, realizados os trabalhos de contenções e escavações do subsolo e iniciadas as etapas de concretagem da superestrutura. Na parte interna das torres a serem preservadas, foi concluída parte da demolição de elementos internos, realizada a remoção dos tacos e o trabalho de lixamento do piso em parte dos pavimentos. Os serviços de instalação do drywall estão em fase de execução.

Fotos da evolução das obras estão disponíveis adiante, no presente relatório.

Outros destaques

No mês de março, foi efetuada a quitação do preço de aquisição do imóvel, junto à Telefônica, cujo preço vinha sendo pago parceladamente.

14%

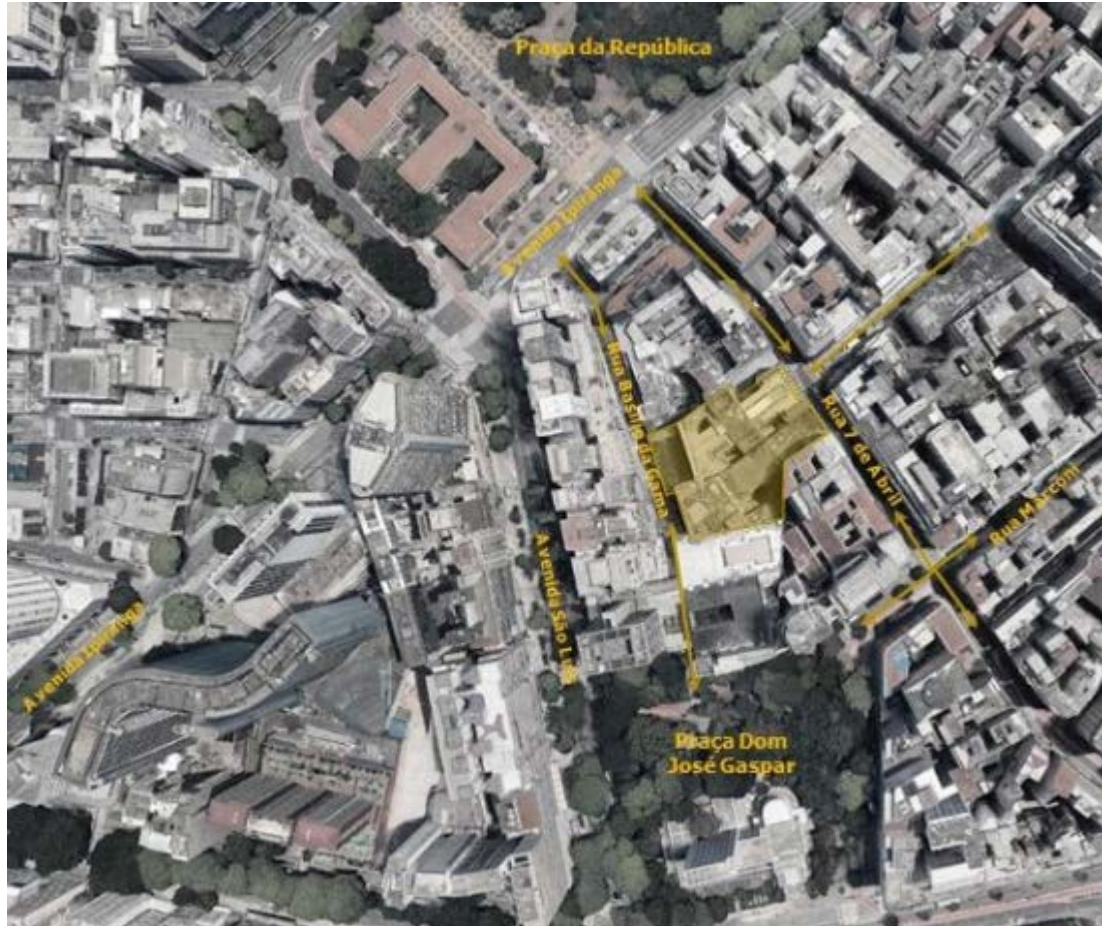
de avanço de obras até jun-24

O Empreendimento

Localização

Localização privilegiada

A apenas 200m do Metrô República, o empreendimento está a menos de 10 minutos de caminhada de pontos históricos como o Teatro Municipal, o Edifício Copan, o Terraço Itália, a Praça da República e a Biblioteca Mário de Andrade.



O Empreendimento

O projeto

Patrimônio de São Paulo

Fachada tombada, projeto do arquiteto Ramos de Azevedo.



Rua 7 de Abril

Lazer e serviços

Food hall e galeria comercial conectando as Ruas 7 de Abril e Basílio da Gama.



Rua Basílio da Gama

Praça Elevada

Com vegetação nativa de São Paulo e Jequitibá-rosa, árvore-símbolo do estado.



Praça Elevada

O Empreendimento

Algumas tipologias residenciais

274 unidades em 58 tipologias

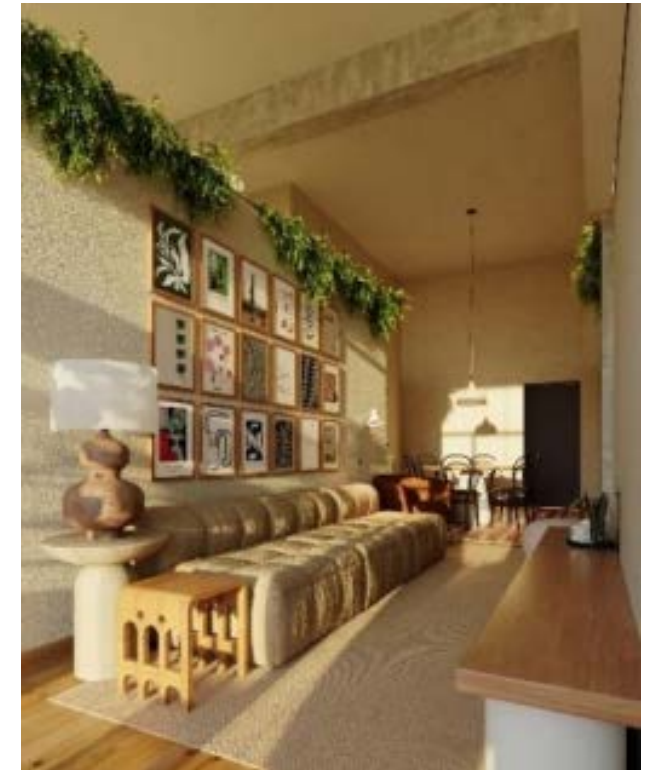
Variação nas prumadas, área privativa, vista e pé direito, garantindo alta abrangência de público.



1 Dormitório



2 Dormitórios



3 Dormitórios

O Empreendimento

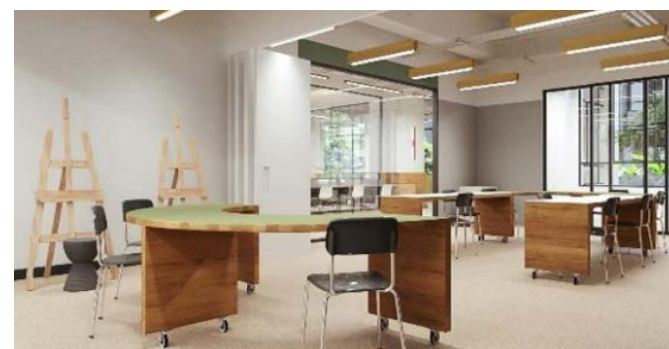
Lazer e áreas comuns

Rooftop

Vista para a Praça da República e para o Centro Histórico



Academia



Ateliê



Coworking

O Empreendimento

Projeto do Ramal | Food hall com mix de lojas conceito que interligará as ruas Basílio da Gama e Sete de Abril



Evolução das obras

demolição | escavação e contenções | fundações e superestrutura



Início da demolição do galpão
(ago-set/23)



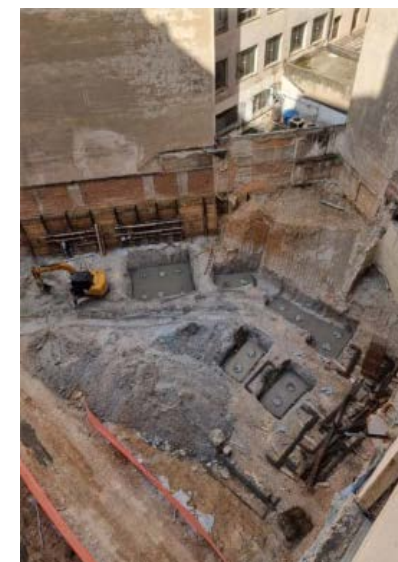
Galpão demolido | limpeza e
remoção de entulhos (out/23)



Execução do Perfis Metálicos
das contenções (nov/23)



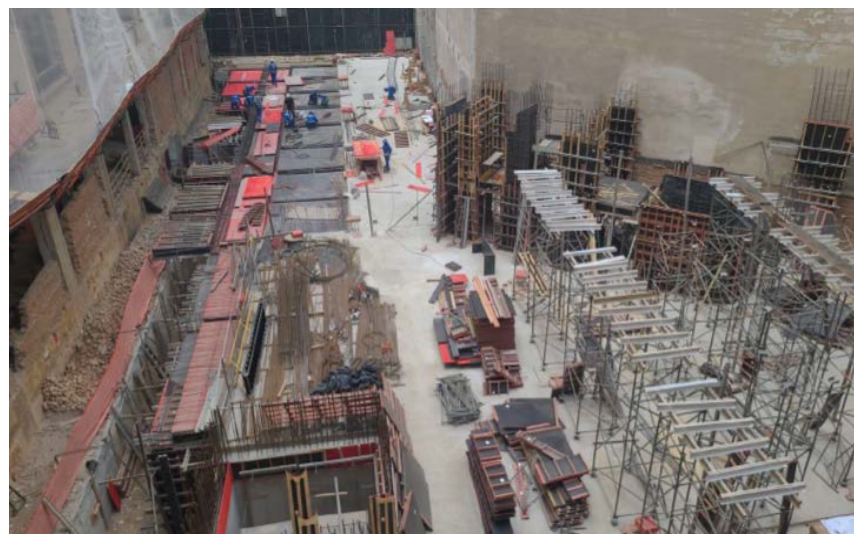
Contenções e
escavação (jan-fev/24)



Fundações (mar-24)



Concretagem superestrutura
(mai-jun-jul/24)



Evolução das obras

Intervenções nas áreas internas dos edifícios



Remoção de tacos dos pavimentos
(out-23)



Remoção de Caixilhos e elementos de fachada | bloco B (nov/23)



Lixamento do contrapiso
(jan/24)



Execução do dry wall
(mai/24)

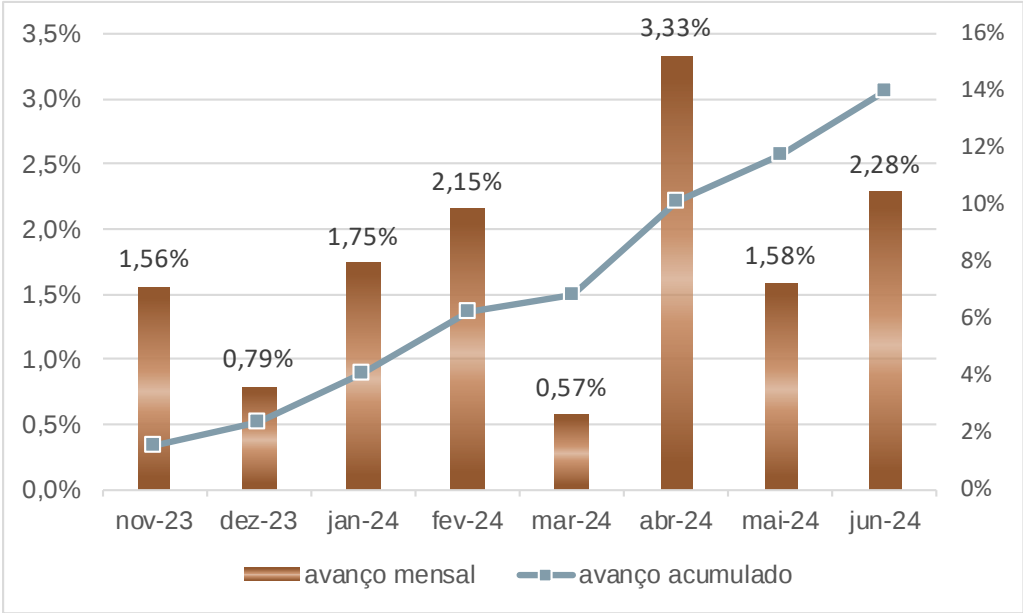


Com a evolução das obras, o Stand de Vendas foi transferido para o imóvel localizado na esquina da Rua Basilio da Gama

Indicadores Operacionais

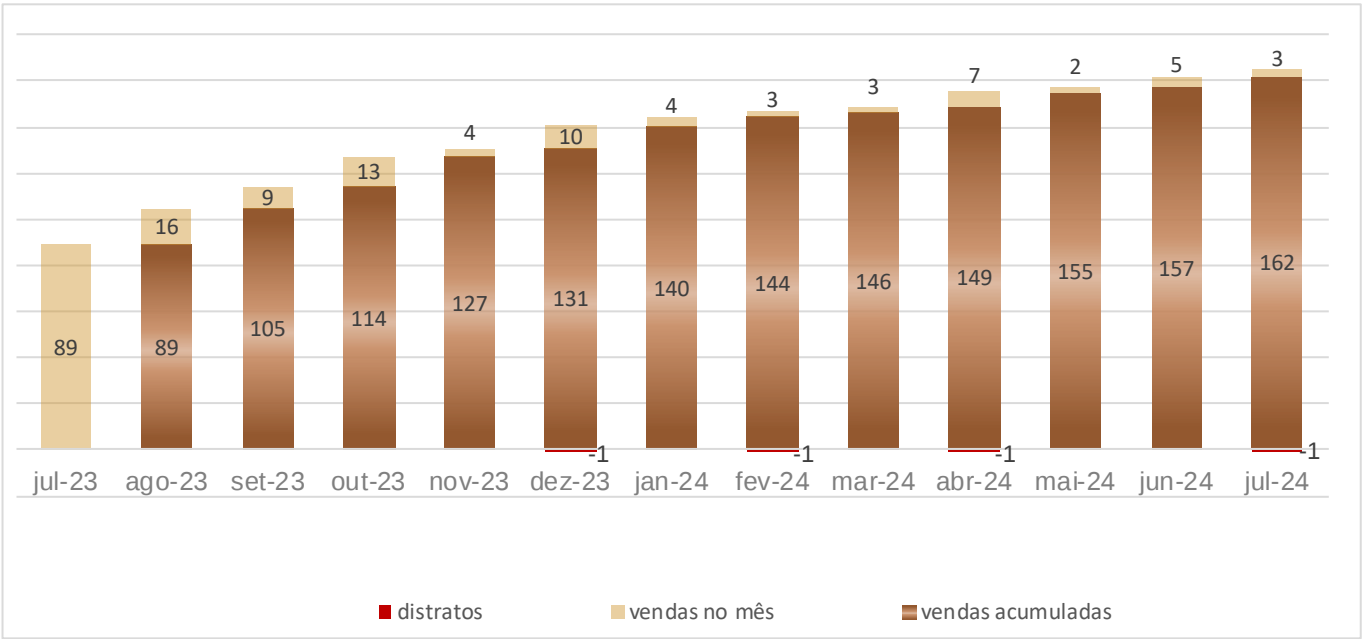
Avanço físico de obras

14%
de avanço de obras até jun-24



Evolução de vendas

164
Unidades residenciais vendidas



Indicadores Operacionais

Quadro resumo
do empreendimento

VGv Residencial esperado (total do empreendimento, antes do pagamento de comissão de vendas)	R\$ 249.947.406 considerando as unidades vendidas pelo valor comercializado e o estoque pelo preço médio de R\$ 11.850/m²
Permuta física (unidades residenciais)	41,305% do VGv 20,653% BRC-II e 20,653 % Real Estate Special Situations I FII
VGv esperado (parte correspondente ao FII BRC II)	R\$ 51.620.513 (20,653% do VGv Residencial)
TIR auferida cotas série A	22,83% a.a., nominal, bruta
TIR esperada cotas série B	26% a.a, nominal (expectativa conforme fluxo previsto)

Distribuição de resultado e amortizações

Valores em R\$

Cota		22/01/24	29/01/24	14/02/24	11/03/24	10/04/24	14/05/24	10/06/24	10/07/24	29/07/24
Série A	Distribuição de rendimentos (montante pago) R\$	2.195.164								
	Amortização (montante pago) R\$	5.955.000								
	Quantidade de cotas na data do pagamento cotas	59.550								
Série B	Distribuição de rendimentos (montante pago) R\$									
	Amortização (montante pago) R\$		1.757.772							2.622.840
	Quantidade de cotas na data do pagamento cotas		146.481							174.856
Série C	Distribuição de rendimentos (montante pago) R\$			491.300	494.700	499.800	499.800	501.500	503.200	
	Amortização (montante pago) R\$									
	Quantidade de cotas na data do pagamento cotas			170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	
O montante corresponde ao valor pago para a totalidade das cotas valores em reais										

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/1,316+Fundo_de_Investimento_Imobiliario_BRC_II.html

Relação com investidores: fundos@brcapital.com.br

OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br