

**FII BRC II**  
relatório gerencial  
novembro/2025

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

# Fundo Imobiliário

# BRC II

INFORMAÇÕES GERAIS  
30 de novembro de 2025

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\$ 86.548 mensais, conforme  
regulamento.

## Foco de atuação: Retrofit de ativos na cidade de São Paulo

- Investimentos em ativos na cidade de São Paulo;
- Revitalização de ativos subutilizados com alto potencial de ocupação;
- Alteração do uso ou renovação da ocupação existente.

## Vantagens do Retrofit

- Crescente escassez de terrenos;
- 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:
  - (i) investimento oportunístico lastreado em garantia real;
  - (ii) prazos de aprovação e execução reduzidos, comparativamente a projetos *greenfield*;
  - (iii) custo de reposicionamento do ativo inferior ao custo de implantação de projetos *greenfield*.

## História

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. Localizado na Rua Basílio da Gama e Rua Sete de Abril, ao lado da Praça da República, foi projetado pelo arquiteto Ramos de Azevedo e ocupado originalmente pela sede da antiga TELESP.



# Destaques e Comentários

## Distribuições e amortizações para cotas série C

Distribuição  
R\$ 0,37 por cota C  
realizada em 13/11/25

Amortização  
R\$ 4,00 por cota C  
realizada em 13/11/25

## Distribuição de resultados e amortizações

Em janeiro/24 foi distribuída a emissão das cotas série "C".

### Cotas Série A

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.

### Cotas Série B

Pagamentos de amortizações das cotas **Série B** ocorreram em: jan-2024, jul-2024, jan-2025 e out-2025.

### Cotas Série C

A distribuição de rendimentos das cotas da **Série C** vem ocorrendo mensalmente desde fev-2024 e o pagamento das amortizações passou a ocorrer mensalmente desde set-2024.

Patrimônio líquido:  
R\$ 24.527.706,19

(=) R\$ 40.675.000,00 cotas subscritas  
(-) R\$ 23.638.384,00 amortizações de cotas  
(+) R\$ 7.491.090,19 lucro acumulado  
Informações contábeis de 30/11/2025

GVV Residencial total do empreendimento esperado (aproximado | líquido de comissão de vendas):  
Adotada uma postura conservadora no preço de venda do estoque: R\$ 11.600/m<sup>2</sup>  
R\$ 232.475.900

Área privativa residencial:  
21.577 m<sup>2</sup>

Disponibilidades:  
R\$ 5.178.536,62  
30/11/25

# Destques e Comentários

## Evolução das Vendas

Desde o lançamento até o final do mês de novembro/25 foram comercializadas **208** unidades residenciais, **somando 14.882,44m² vendidos**. Este número considera a soma das unidades vendidas com a subtração das unidades distratadas. Há 3 unidades em tratativas contratuais e 2 unidades em negociação, com expectativa de conclusão das 5 vendas ainda no mês de dezembro.

# 76%

de vendas das unidades residenciais

# R\$ 158

milhões

de VGV vendido até nov-25

Recebimento conforme fluxo previsto nos contratos;  
VGV com desconto da comissão de vendas  
da imobiliária, antes do repasse de  
marketing.

# 96,45%

de avanço de obras até nov-25

## Vistoria/Entrega das unidades:

As unidades residenciais estão sendo vistoriadas pelos compradores conforme o cronograma previsto. Foram liberadas para vistoria: 50 unidades do Bloco A (35%); 22 unidades do Bloco B (31%) e 14 unidades do Bloco C (23%). As vistorias estão ocorrendo conforme agendamento e, até novembro, 28 unidades já foram entregues.

## Ações comerciais

O esforço de vendas vem sendo realizado em parceria com a imobiliária Fernandez Mera, além de ações em conjunto com consultores autônomos, especialistas na região e outras imobiliárias com perfil adequado para a comercialização do produto.

As ações de marketing abrangem abordagens por meio das redes sociais e a distribuição de material impresso em pontos comerciais estratégicos nos arredores do empreendimento.

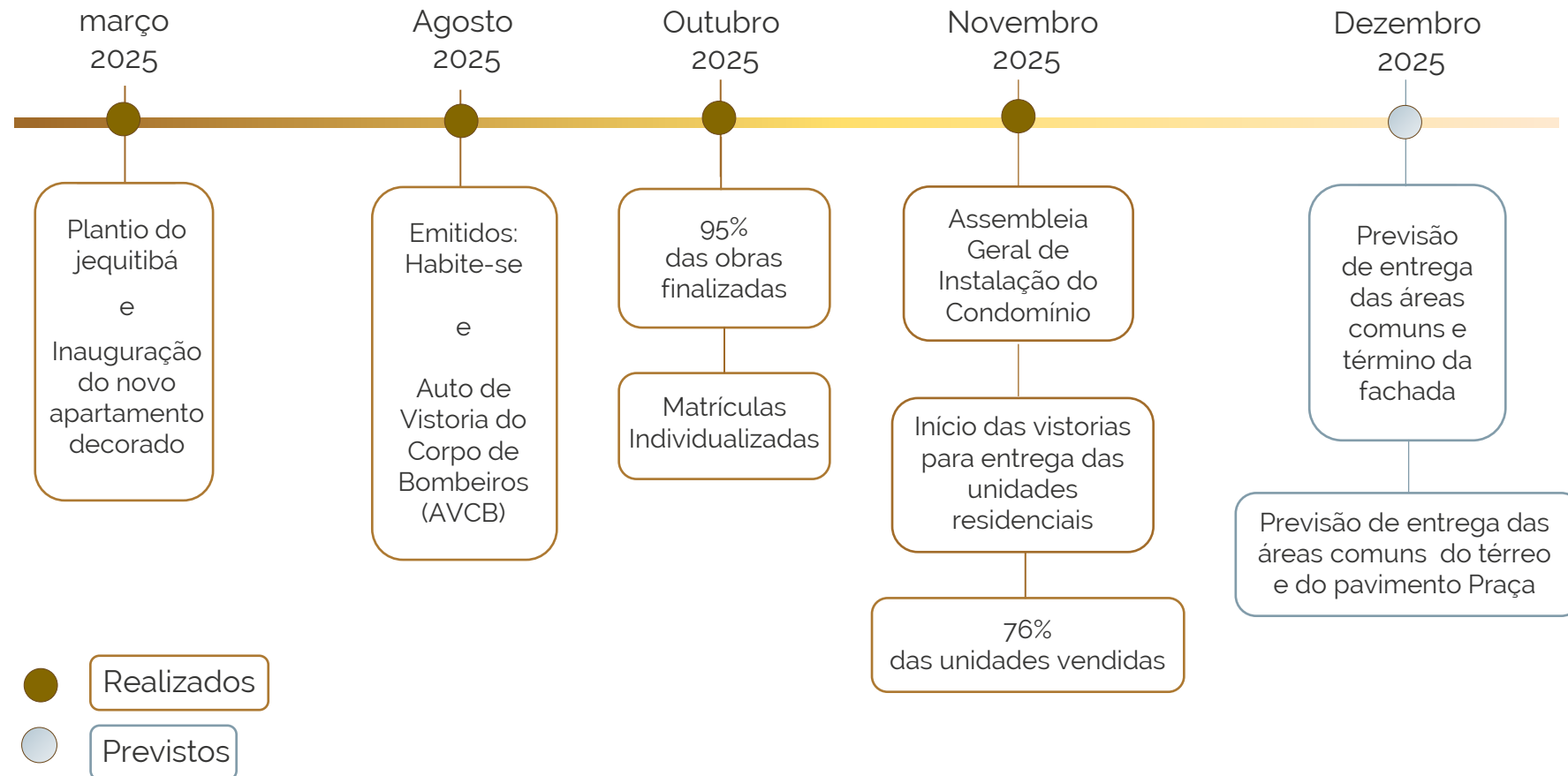
## Avanço de obras

Documentação: Em 04/08/25, foi emitido Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), e em 15 de agosto de 2025, foi **emitido Habite-se**, conforme comunicado oficial da Incorporadora Metaforma - ambos de acordo com os prazos planejados.

Obra: Até o mês de novembro de 2025, a obra atingiu 96,45% de avanço. Fotos da evolução das obras estão disponíveis adiante.

# Destques e Comentários

## Linha do Tempo 2025



# Destques e Comentários



O mall que conecta o empreendimento com a cidade

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. A proposta visa tornar o espaço um endereço marco, valorizando ainda mais o empreendimento como um todo.

Foi constituído um novo Fundo Imobiliário, denominado **RAMAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, que fará a aquisição e a gestão do espaço por meio de locação à operadora.

**Ações complementares realizadas pela Incorporadora Metaforma, visando à requalificação do entorno:**

- Realização de reuniões junto a um grupo técnico da Prefeitura Municipal de São Paulo, cujas discussões têm como foco a integração das ações da Prefeitura e da iniciativa privada, sob a coordenação do Projeto RAMAL.

**Objetivos principais:**

- Fortalecer a imagem do RAMAL como agente de qualificação urbana;
- Valorizar o espaço público como plataforma de convivência, cultura e economia local;
- Criar modelo de governança replicável para outros trechos do Centro Histórico;
- Consolidar a Rua Sete de Abril como eixo modelo de requalificação urbana e integração público-privada no Centro de São Paulo.

O projeto contempla obras de adequação no calçadão da Rua Sete de Abril, assim como a instalação de novos equipamentos públicos. A Prefeitura já dispunha de orçamento aprovado para investimento na requalificação de espaços públicos da região.

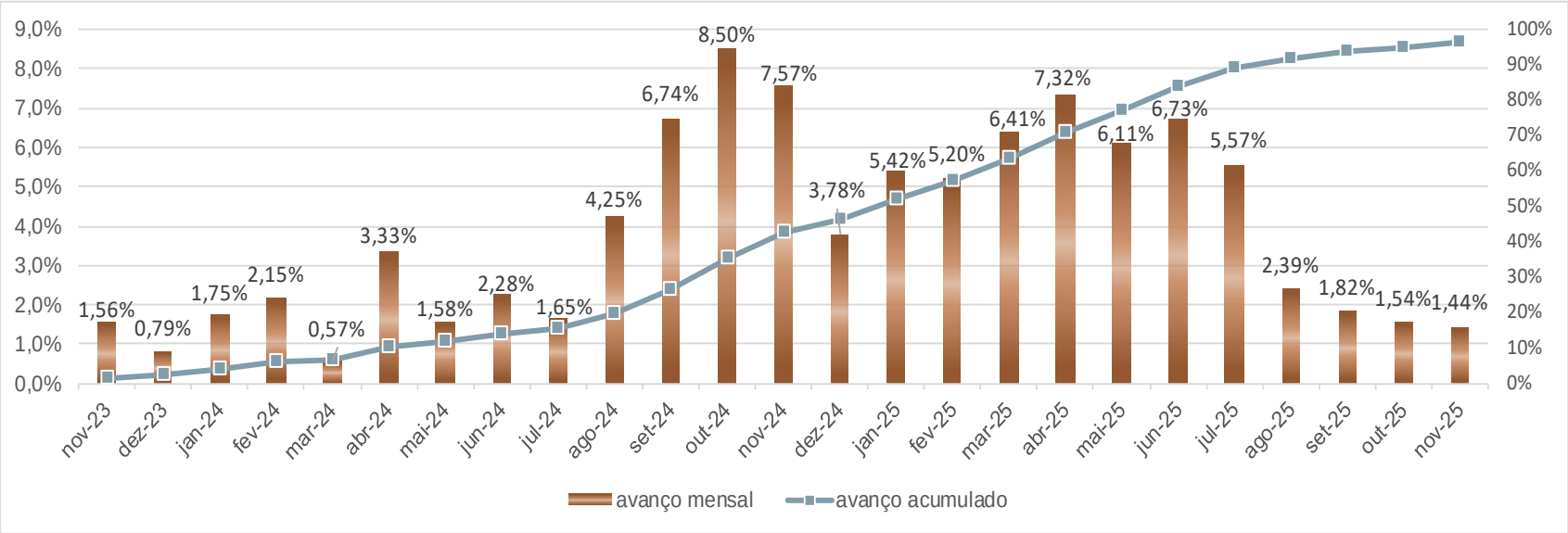
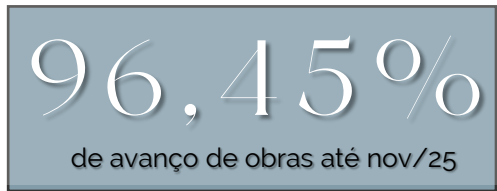
Por meio de uma ação integrada entre a Prefeitura e a iniciativa privada, espera-se ter espaços públicos valorizados, com manutenção contínua e uso qualificado; a ampliação do fluxo e da permanência no Centro Histórico e a criação de um “case” replicável de governança urbana compartilhada.



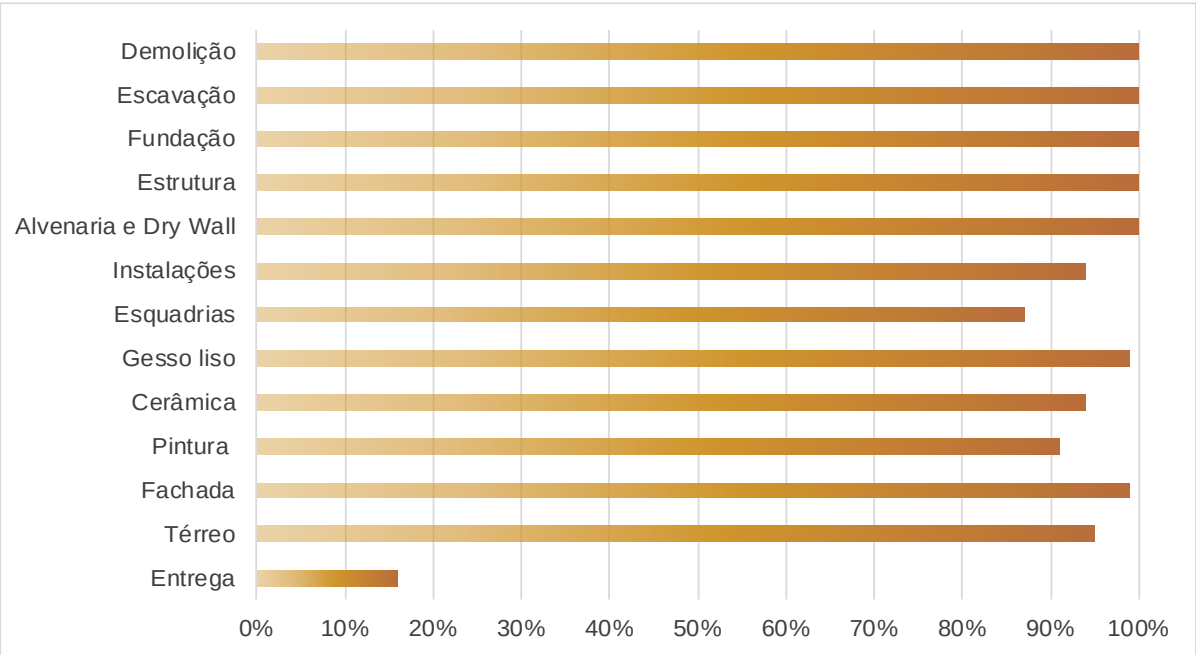
Ilustração artística do resultado esperado

# Indicadores Operacionais

## Avanço físico de obras



## Avanço físico de etapas específicas da obra



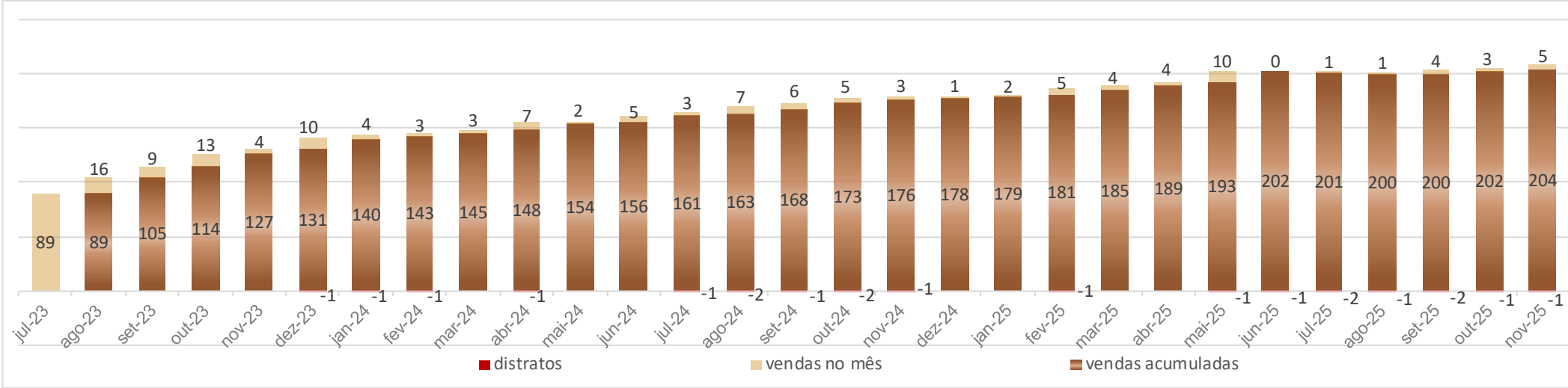
# Indicadores Operacionais

## Evolução de vendas

208

unidades residenciais vendidas

Parte dos distratos ocorreu porque o comprador optou por trocar de unidade no próprio empreendimento.



## Quadro resumo do empreendimento

|                                                                                                |                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VGV Residencial esperado (total do empreendimento, líquido do pagamento de comissão de vendas) | R\$ 232.475.900 considerando as unidades vendidas pelo valor comercializado e o estoque pelo preço médio de R\$ 11.600/m² |
| Permuta física (unidades residenciais)                                                         | 41,305% do VGV Residencial<br>20,653% BRC-II e<br>20,653 % Real Estate Special Situations I FII                           |
| VGV esperado (parte correspondente ao FII BRC II) líquido de comissão de vendas                | R\$ 48.012.201 (20,653% do VGV Residencial)                                                                               |
| TIR auferida cotas série A                                                                     | 22,83% a.a., nominal, bruta                                                                                               |
| TIR esperada cotas série B                                                                     | 26,20% a.a, nominal (expectativa conforme fluxo previsto)                                                                 |



# Indicadores Operacionais

## Distribuição de resultado e amortizações

2024

| 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  | 02/08/24 | 10/09/24 | 10/10/24 | 11/11/24 | 10/12/24 |
|---------|---------------------------------------------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 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  |           | 504.900  | 23.800   | 23.800   | 25.500   | 30.600   |
|         | Amortização (montante pago)   R\$                 |           |           |          |          |          |          |          |          |           |          | 680.000  | 680.000  | 680.000  | 680.000  |
|         | Quantidade de cotas na data do pagamento   cotas  |           |           | 170.000  | 170.000  | 170.000  | 170.000  | 170.000  | 170.000  |           | 170.000  | 170.000  | 170.000  | 170.000  | 170.000  |

2025

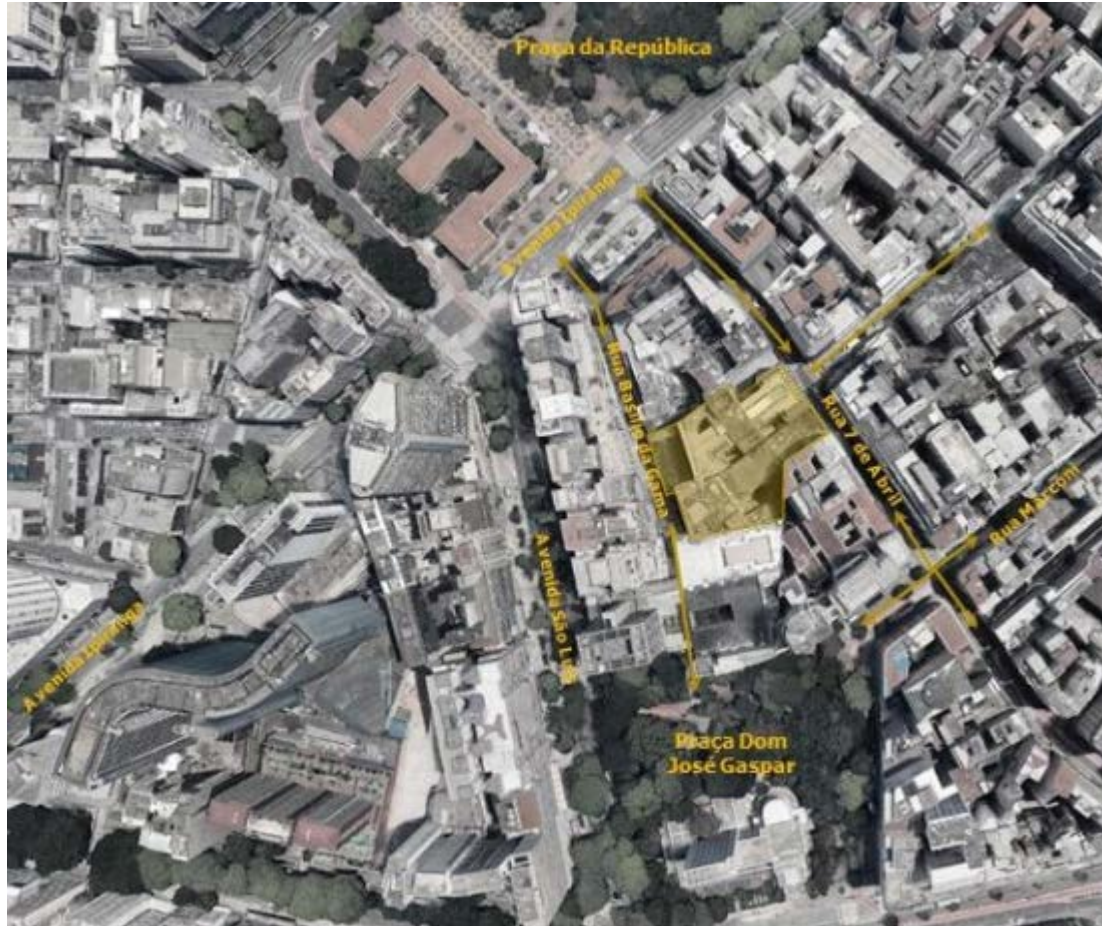
| Cota    |                                                   | 12/01/25 | 28/01/25  | 10/02/25 | 10/03/25 | 10/04/25 | 12/05/25 | 10/06/25 | 10/07/25 | 11/08/25 | 10/09/25 | 10/10/25 | 22/10/25  | 13/11/25 |
|---------|---------------------------------------------------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|
| Série A | Distribuição de rendimentos (montante pago)   R\$ |          |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |          |
|         | Amortização (montante pago)   R\$                 |          |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |          |
|         | Quantidade de cotas na data do pagamento   cotas  |          |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |          |
| Série B | Distribuição de rendimentos (montante pago)   R\$ |          |           |          |          |          |          |          |          |          |          |          |           |          |
|         | Amortização (montante pago)   R\$                 |          | 1.100.412 |          |          |          |          |          |          |          |          |          | 2.002.360 |          |
|         | Quantidade de cotas na data do pagamento   cotas  |          | 177.200   |          |          |          |          |          |          |          |          |          | 177.200   |          |
| Série C | Distribuição de rendimentos (montante pago)   R\$ | 34.000   |           | 37.400   | 37.400   | 47.600   | 51.000   | 54.400   | 56.100   | 59.500   | 59.500   | 59.500   |           | 62.900   |
|         | Amortização (montante pago)   R\$                 | 680.000  |           | 680.000  | 680.000  | 680.000  | 680.000  | 680.000  | 680.000  | 680.000  | 680.000  | 680.000  |           | 680.000  |
|         | Quantidade de cotas na data do pagamento   cotas  | 170.000  |           | 170.000  | 170.000  | 170.000  | 170.000  | 170.000  | 170.000  | 170.000  | 170.000  | 170.000  |           | 170.000  |

# 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 e uma diversidade de tipologias

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



1 Dormitório



2 Dormitórios



3 Dormitórios

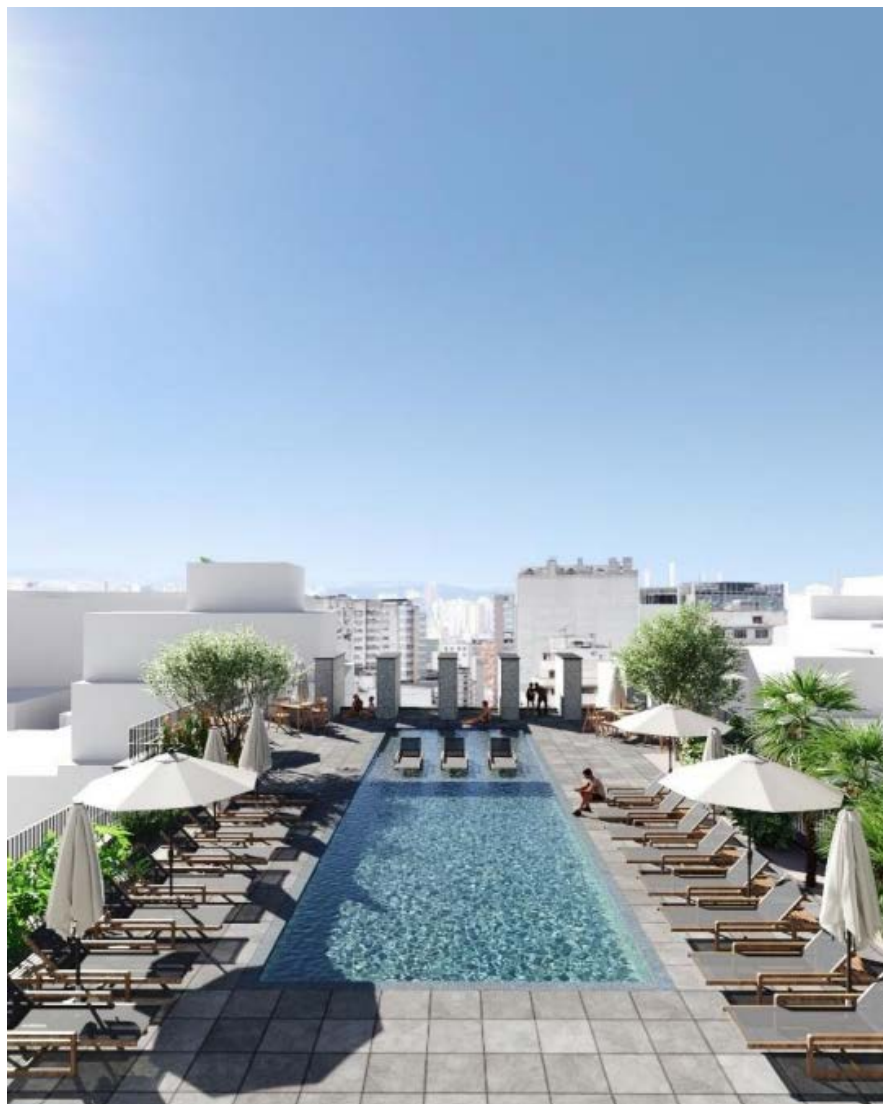


# O Empreendimento

Lazer e áreas comuns

## Rooftop

Vista para a Praça da República e para o Centro Histórico



Academia



Ateliê



Coworking

Imagens ilustrativas.



# O Empreendimento

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



Imagens ilustrativas.

# O Empreendimento

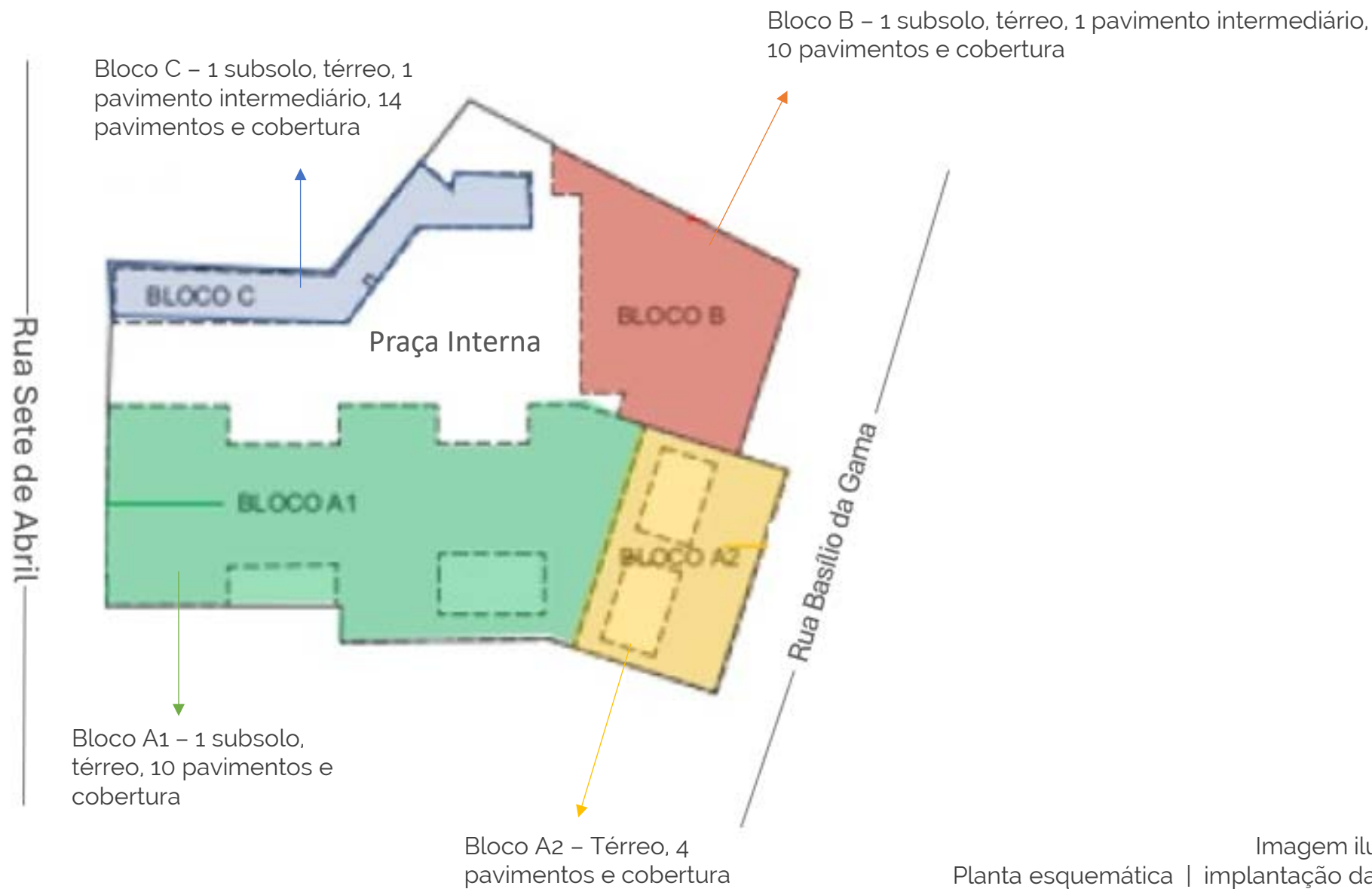


Imagem ilustrativa  
Planta esquemática | implantação das torres



# Evolução das obras

---

Torre A | Fachada



Fachada Átrio  
Bloco  
(nov/25)

# Evolução das obras

Torre A | Térreo



(nov/25)



# Evolução das obras

Torre A | Acesso Veículos e Subsolo



(nov/25)





# Evolução das obras

---

## Torre B | Fachada



Fachada Bloco B  
Basílio da Gama  
(nov/25)

# Evolução das obras

## Torre B | Interiores

5º pav.  
(nov/25)



10º pav.  
(nov/25)



7º pav.  
(nov/25)



9º pav.  
(nov/25)

# Evolução das obras

---

Torre C | Fachada



Fachada  
Bloco C  
(nov/25)



# Evolução das obras

## Torre C | Fachada



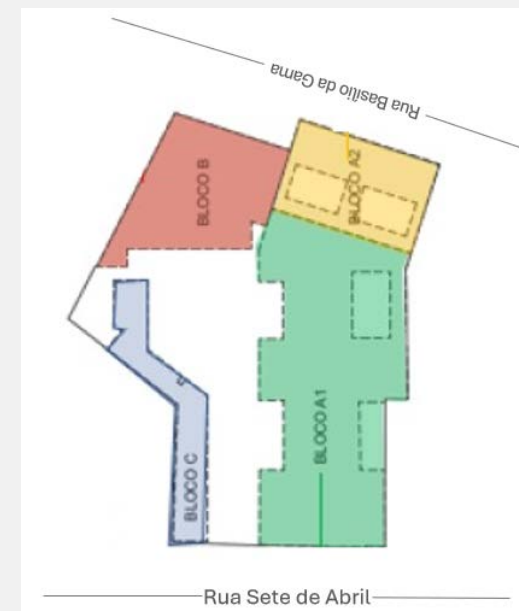
Fachada  
Bloco C  
(nov/25)

# Evolução das obras

Torres A, B e C | Fachadas



(out/25)



# Evolução das obras

Áreas Comuns | Praça | acabamentos



Praça  
(nov/25)



# Evolução das obras

Áreas Comuns | Interiores | acabamentos



Coworking  
(nov/25)

# Evolução das obras

Áreas Comuns | Interiores | acabamentos



Salão de  
Festas  
(nov/25)

# Evolução das obras

Áreas Comuns | Lazer



(nov/25)



# Evolução das obras

Áreas Comuns | Interiores



Vending  
Machine  
(nov/25)

# Evolução das obras

Áreas Comuns | **Piscina** | acabamentos



Piscina  
(nov/25)

# Evolução das obras

Áreas Comuns | Garagens | Subsolo



m título]

(nov/25)



# Evolução das obras

Guarita



(nov/25)

# Evolução das obras

## Áreas Técnicas



Gerador  
(nov/25)



Lixo  
(nov/25)

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](https://www.unitas.com.br/site/conteudo/pagina/1,316+Fundo_de_Investimento_Imobiliario_BRC_II.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)