

SOBRE O FUNDO

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 que apresentam alto potencial de revitalização, possibilitando explorar a totalidade do 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 na cidade de São Paulo, 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*. Além disso, em determinadas regiões da cidade, conta-se com incentivos legais técnicos e tributários, favorecendo a estruturação do negócio.

Aliando as vantagens do *retrofit* com a convicção acerca dos benefícios sócio-ambientais gerados no entorno de edificações revitalizadas, e em consonância com os movimentos de revitalização ativos em São Paulo, o administrador do fundo, conjuntamente com a incorporadora parceira, mapeou imóveis localizados em centralidades da cidade, permeadas por importantes vias de acesso e com ampla gama de serviços, comércio e transporte.

A partir do referido mapeamento, foi selecionado como ativo alvo o edifício localizado ao lado da praça da República, sito à Rua Basílio da Gama e Rua Sete de Abril, com valor histórico, originalmente ocupado pela antiga TELESP.

ESTRATÉGIA DE NEGÓCIO E PARCERIAS

O ativo foi adquirido visando a realização de *Retrofit* para venda. O fundo investiu no modelo de permuta, no qual fez a aquisição do imóvel e será remunerado por meio de uma participação no fluxo de vendas das unidades residenciais a serem comercializadas.

De forma estratégica e visando potencializar o desempenho do fundo, o administrador firmou uma parceria de negócio com a Starboard Asset. Por meio dessa estrutura de negócio, um novo fundo foi constituído e passou a deter 23% da receita total de vendas das unidades residenciais do empreendimento e a Starboard Asset, por meio do fundo Special Situations, passou a deter os outros 23% da referida receita. Além da participação no fundo, a Starboard investiu diretamente na SPE, passando a deter uma participação societária relevante.

A gestão da incorporação é realizada pela SPE (Sociedade de Propósito Específico) administrada pela SCDI (Scacchetti Consultoria e Desenvolvimento Imobiliários Ltda), que tem expertise e foco no segmento de negócio *Retrofit*.

Há um contrato de pré-engenharia em vigor e as obras devem ser realizadas pela Rocontec Construção e Tecnologia, a qual também tem participação societária na SPE, se colocando não apenas como prestadora de serviço, mas como parceira investidora, tornando ainda mais rigorosa a governança e o alinhamento de interesses no negócio.

A análise da oportunidade de negócio foi realizada visando entender a qualidade do investimento tanto no FII, quanto para o incorporador, pois a sua estabilidade é importante para o equilíbrio, a qualidade e os riscos do investimento no FII.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de setembro de 2022

Foco de atuação do fundo:

Incorporação de Retrofit para venda

Administrador e Gestor:

BR-Capital DTVM S.A.

Consultor Imobiliário:

Maker Investimentos Criativos Ltda.

Incorporadora

Scacchetti Consultoria e Desenvolvimento Imobiliários Ltda.

Engenharia

Rocontec

Escriturador:

BR-Capital DTVM S.A.

Patrimônio líquido:**

R\$ 17.955.000 total em cotas subscritas

R\$ 6.250.416 integralizado

Valor patrimonial da cota:

R\$ 89,29

Aplicações financeiras:

R\$ 7.882.271,24

*PL, valor patrimonial da cota e aplicações financeiras referente 31/08/22

** As integralizações ocorrerão conforme chamada de capital.

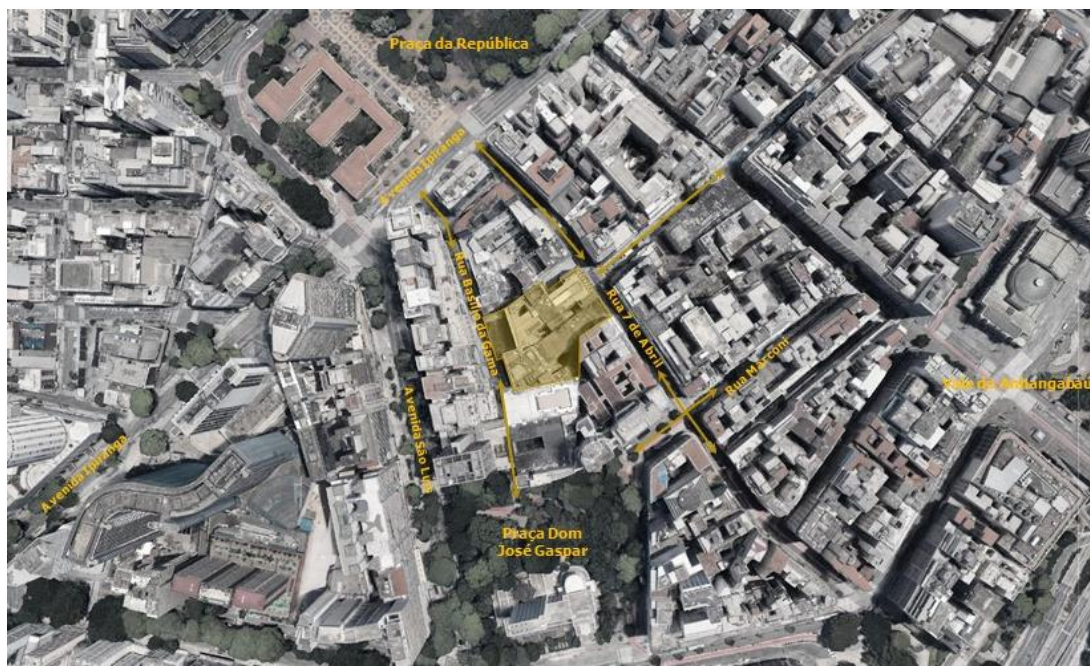
Taxa de administração e consultoria imobiliária:

1,75% ao ano sobre o Patrimônio Líquido (mín. R\$ 40.000,00 mensais até o início das vendas e mín. R\$ 80.000,00 após o início das vendas)

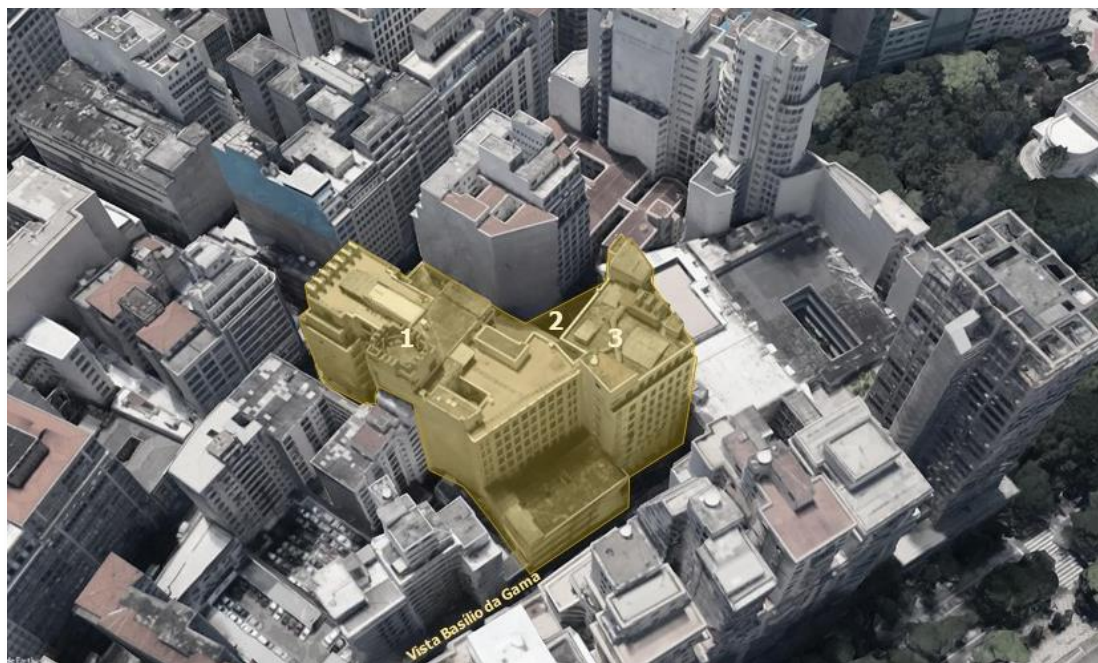
PORTFÓLIO

Adquirido em novembro/2021, o imóvel está localizado na região central, ao lado da Praça da República e da Praça Dom Gaspar, com acesso pela Rua Basílio da Gama, nº 177 e pela Rua 7 de Abril, com área total de 31.737m² cujo projeto resultou em uma área privativa (área para venda) de 22.363m² e com potencial de receita de vendas de R\$ 230 milhões (residencial e mall).

Projetado pelo renomado arquiteto Ramos de Azevedo, originalmente ocupado pela TELESP (Telecomunicações de São Paulo), e por fim utilizado e vendido pelas companhias Telefônica e Claro, o edifício tem um valor histórico além de ser um marco no centro de São Paulo, cujas características são importantes atributos comerciais. Atualmente possui apelo e vocação para ocupação residencial.



Localização



Vista a partir da Rua Basílio da Gama

A fim de potencializar a rentabilidade do fundo, e considerando o alto desempenho esperado para este negócio isoladamente, a estratégia do administrador é manter este edifício como único ativo do fundo, de forma a não diluir a rentabilidade. O fundo se encerrará após a conclusão da totalidade dos recebimentos decorrentes das vendas das unidades residenciais.

O PROJETO EM ANDAMENTO

Dados financeiro e rentabilidade

O fundo adquiriu o imóvel pelo valor de **R\$ 41 milhões** e, em ato subsequente, realizou uma operação de permuta financeira com a SPE Retrofit-74, passando a deter **46% da receita de vendas** das unidades residenciais a serem incorporadas no próprio empreendimento.

Por meio da parceria de negócio realizada com a Starboard Asset, em julho de 2022, o Fundo vendeu cerca de 50% das cotas, permanecendo com uma participação de 23% da receita de vendas das unidades residenciais. Com isso, consolida-se a tese de investimento e potencializa rentabilidade do cotista do Fundo.

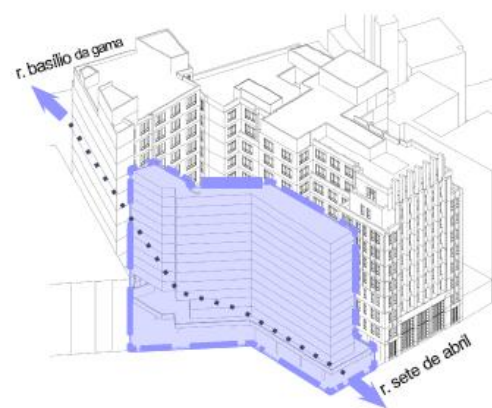
VGv Residencial esperado (total do empreendimento)	R\$ 193.944
Permuta financeira (Unid. Residenciais)	46% do VGv 23% BRC-II e 23% Real Estate Special Situations I FII (Starboard)
VGv esperado (parte correspondente o FII)	R\$ 83.435 (46% do VGv residencial)
TIR esperada (para o FII)	24,37% (efetiva acima do Ipca)
	29,97% (nominal)

Valores em R\$ mil na base pelo Ipca

VGv – Valor Global de Vendas

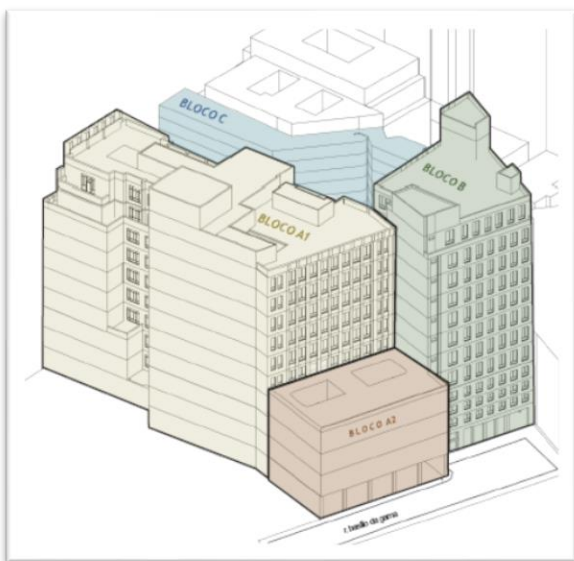
Características do Projeto

A partir da composição da edificação existente o projeto propõe um empreendimento de uso misto, com unidades residenciais predominantemente de 1 e 2 dormitórios e algumas unidades especiais de 3 dormitórios, uma praça elevada privativa para atender o condomínio residencial, áreas de lazer comuns do condomínio residencial na cobertura e um mall no pavimento térreo, integrando as ruas Basílio da Gama e Sete de Abril, proporcionando a fruição entre as duas vias. As intervenções contemplam o restauro da fachada tombada, a adequação dos espaços internos transformando o edifício comercial em residencial, a demolição de um anexo de menor representatividade e a construção de um novo bloco que se comporá com o conjunto arquitetônico.



Perspectivas esquemáticas

Detalhes do projeto e seus impactos positivos



- Potencial de geração de 500 novos empregos;
- 761 novos moradores, fomentando a fruição constante, e não transitória, e consequentemente, potencializando a revitalização e conservação do entorno;
- 265 apartamentos com tipologias que variam de 1 a 3 dormitórios;
- Gentilezas urbanas: revitalização da rua Basílio da Gama e formação de comissão com os moradores do bairro, compartilhando ideias, somando ações e unindo esforços para a renovação da área envoltória;

Antiga entrada pela Rua 7 de Abril

Futuro acesso ao mall que interligará as Ruas Basílio da Gama e Sete de Abril



anos 40



2022

Os Apartamentos

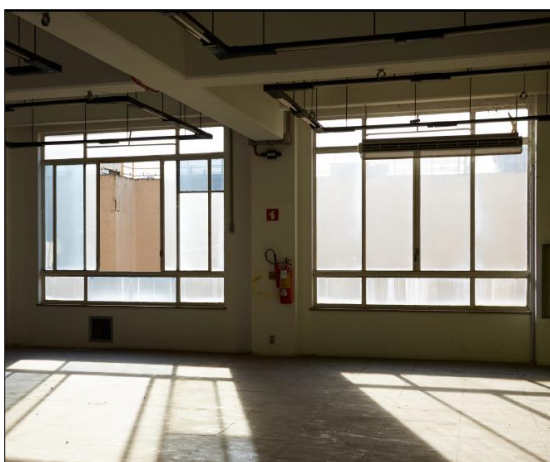


Foto: 2022

As unidades residenciais terão pé direito de aproximadamente 4,5m e amplos vãos de iluminação e ventilação, contando com a caixilha original e revitalizada do edifício.

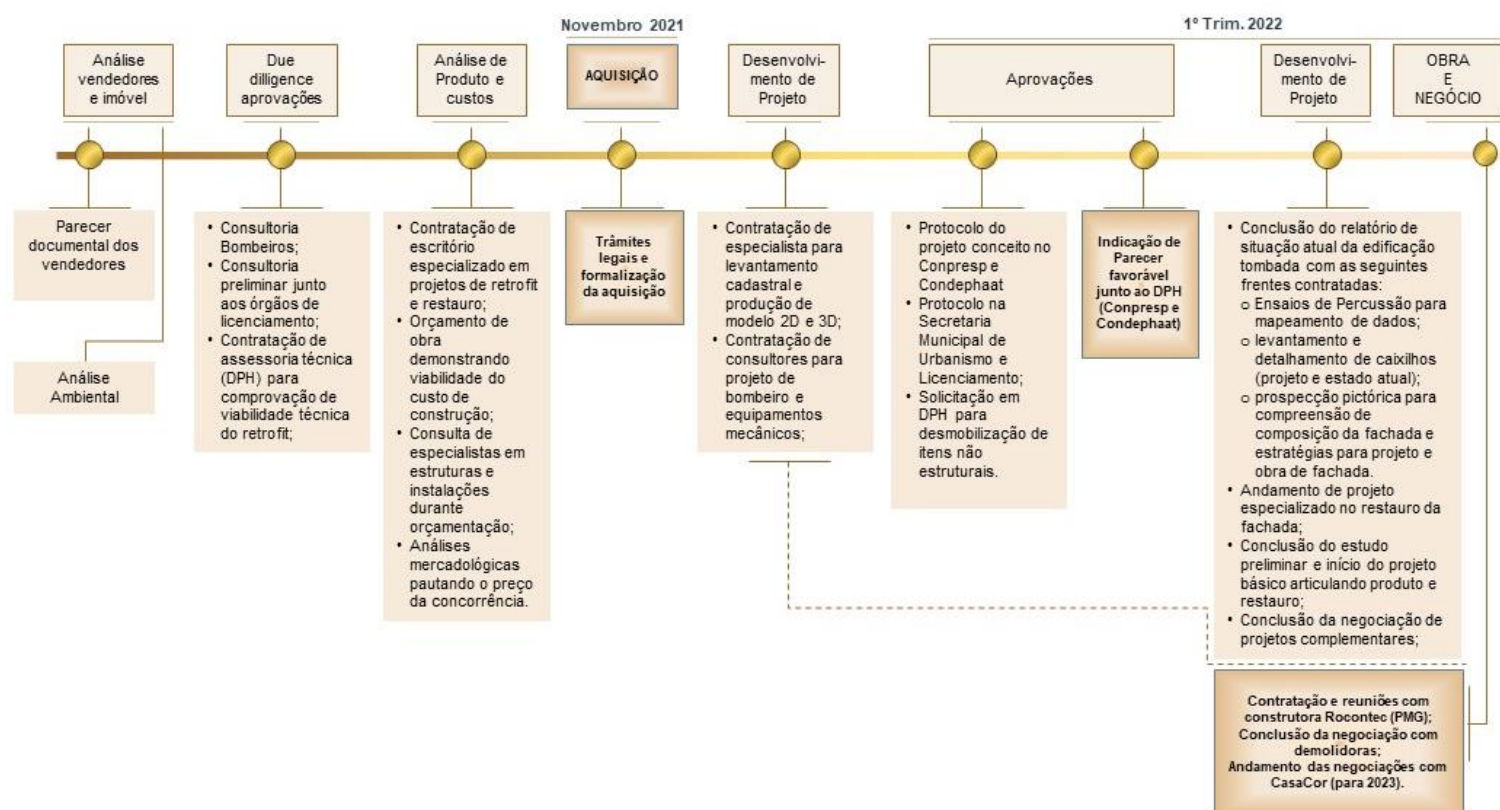


Perspectiva artística do apartamento

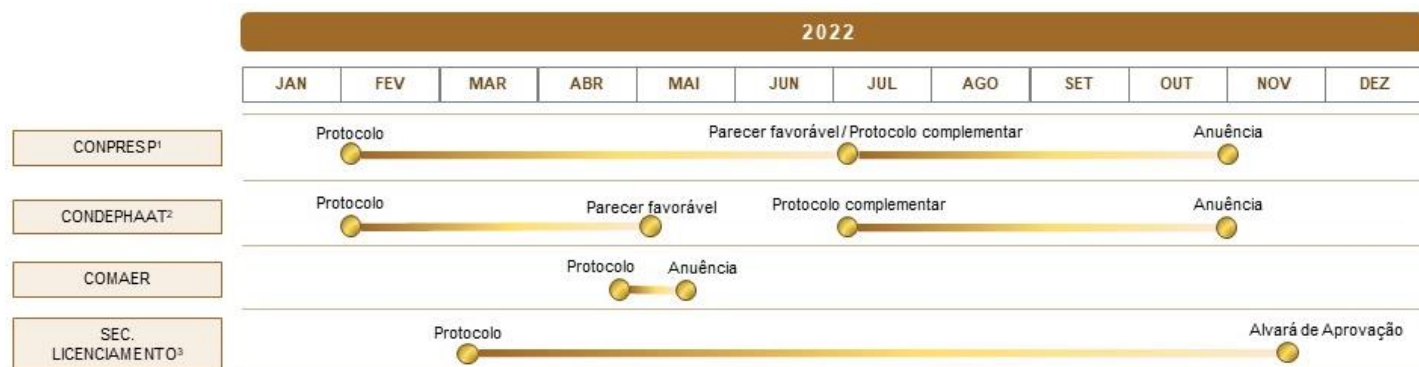


Perspectivas Artísticas Preliminares

Etapas superadas



Prazos previstos para aprovação do projeto



¹Conpresp: tombamento da fachada (esfera municipal). Parecer favorável do corpo técnico em mai-22 (ainda não formalizado no D.O). Protocolado o projeto detalhado, conforme diretrizes preliminares emitidas a partir da primeira análise técnica. Expectativa de emissão do comunique-se na primeira quinzena de outubro, formalizando o retorno da análise.

Emitido parecer favorável para realização de obras emergenciais, aguardando ratificação da comissão do Compresp.

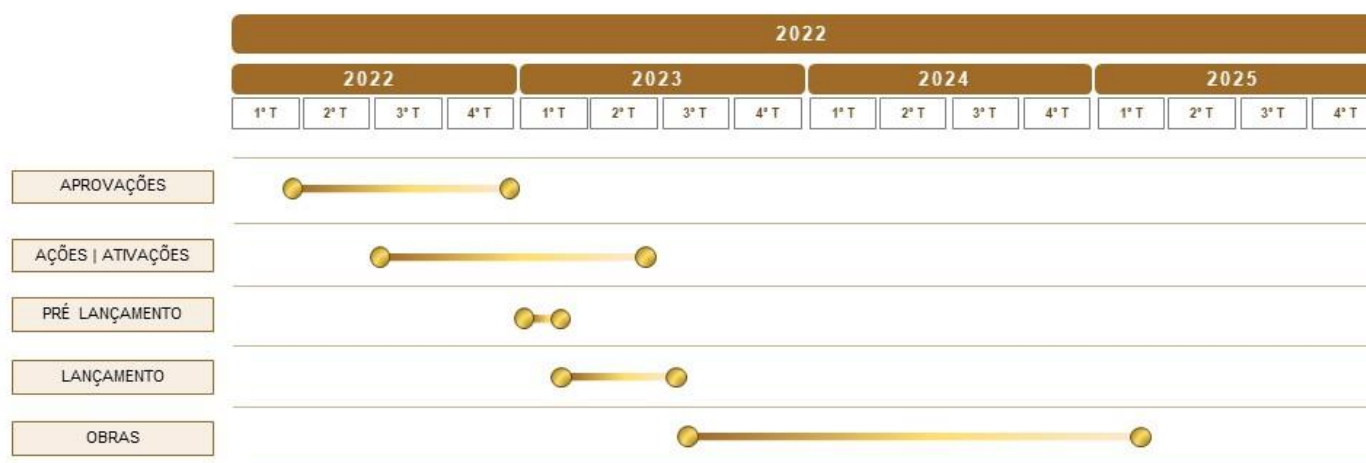
²Condephaat: envoltória de tombamento (esfera estadual). Enviado projeto arquitetônico para protocolar o pedido de aprovação/licença. A partir do projeto arquitetônico foi emitido parecer favorável (formalizado no Diário Oficial em Junho/22). Entregue projeto detalhado e aguardando anuência, que deverá ocorrer concomitantemente à aprovação do Conpresp.

³SEC Licenciamento: trâmite na Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. Procedimento enquadrado no Requalifica Centro para trâmite de aprovação de projetos. O Projeto está em CEUSO. Se aprovado, conforme consta na defesa, não será necessário submeter à CTLU. A emissão do alvará está prevista para novembro/2022, conforme o andamento das análises da SEC e CEUSO, dependendo também da análise de Conpresp e Condephaat.

COMAER - Comando da Aeronáutica: anuência emitida em maio/2022.

METRÔ: Projeto desenvolvido de acordo com as diretrizes do Metrô e submetido à análise técnica do mesmo. Aguardando parecer.

Cronograma geral do empreendimento



Avanços nas etapas pré obra

- Instalado o tapume e iniciado o processo de desmobilização e desmontagens internas para finalização do escaneamento e ratificação do *as built*. Concluída remoção do piso elevado e forro, assim como a limpeza bruta nos primeiros pavimentos;
- Elaboração de pesquisa de mercado e realização de discussões acerca do diagnóstico de mercado para embasar o plano estratégico de marketing e comercialização;
- Instalação da equipe de incorporação dentro do edifício;
- Etapas iniciais de compatibilização de projeto em andamento;
- Avanço dos estudos de *layout* das unidades, áreas comuns;
- Estudo da operação condominial, apurando custo, estrutura e logística;
- Avaliação e negociação junto a CasaCor para implementação do evento em 2023 e otimização do lançamento do empreendimento;
- Ativação do edifício com locação da garagem, locação para eventos e propagandas e parceria com Kura para produção artística dos espaços internos e externos do edifício;
- Contratação da consultoria internacional de *branding*, Future Brands como agência de marketing e mídia digital, off-line, contribuindo para a estratégia, identidade verbal, vendas e experiência do cliente;
- Formação e participação ativa na comissão de bairro em conjunto com os moradores e estabelecimentos da Rua Basílio da Gama com objetivo de transformar e revitalizar a região e o entorno do empreendimento.

Todas as imagens apresentadas no relatório são ilustrativas. O projeto poderá passar por ajustes por questões técnicas ou legais. O mobiliário apresentado nas imagens é meramente ilustrativo e não é entregue com as unidades.

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+BRC_II.html

Relação com investidores: fundos@brcapital.com.br

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

