

FII BRC II
relatório gerencial
março-junho/26



Fundo Imobiliário

BRC II

INFORMAÇÕES GERAIS

30 de junho de 2026

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\$ 49.781 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.

Destques e Comentários



Patrimônio líquido:

R\$ 13.051.189,16

(=) R\$ 40.675.000,00 cotas subscritas

(-) R\$ 28.398.384,00 amortizações de cotas

(+) R\$ 774.573,16 lucro acumulado

Informações contábeis de 30/06/2026



Área privativa residencial:

21.577 m²

Disponibilidades:

R\$ 3.562.200,99

30/06/26

Destques e Comentários

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.

As distribuições de dividendos ocorreram em 2026, nos meses de março, abril, junho e há distribuição programada para julho, conforme datas e valores detalhados adiante, no item "Indicadores Operacionais" deste relatório,

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.

Destques e Comentários

Evolução das Vendas

Desde o lançamento até o final do mês de junho/26 foram comercializadas **221** unidades residenciais, **somando aproximadamente 16.000 m² vendidos**. Há duas unidades em tratativas contratuais com expectativa de formalização no mês de julho e uma unidade em fase de formalização de contrato.

Vistorias das unidades e das áreas comuns

O procedimento de vistoria das unidades residenciais está evoluindo conforme o cronograma previsto. Até o final de junho foram vistoriadas 166 unidades. A entrega das chaves vem ocorrendo após vistoria e quitação dos contratos.

Avanço de obras

As obras alcançaram 99,75% de evolução, sendo que os 0,25% faltantes correspondem principalmente à finalização de serviços nas áreas comuns e a detalhes de acabamento em algumas unidades residenciais como esquadrias e pintura, bem como fachadas. Há previsão de finalização dos itens pendentes até o final de agosto de 2026.

Há expectativa de que a ligação definitiva ocorra até o mês de agosto, sendo que tanto a incorporadora quanto a construtora adotaram as medidas jurídicas cabíveis com relação à concessionária de energia, de forma está incorrendo multa à concessionária pelo atraso para a conclusão da instalação.

80,66%

de vendas das unidades residenciais

99,75%

de avanço de obras até jun-26



Destques e Comentários

Comunicados do período

Abril

Carta para Consulta Formal aos cotistas, acerca das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, bem como do relatório dos Auditores Independentes para que, no prazo de 30 dias, ou seja, até o dia 30 de abril, se manifestem por escrito.

https://www.unitas.com.br/dash/uploads/sistema/BRCII/informacoes/fii_brc-ii_consulta_2026-03-31.pdf

<https://www.unitas.com.br/dash/uploads/sistema/BRCII/balanco/52-2026-7-fundobrcii-fundosbrcapitalrelatriodosauditores-31.12.25v25.03-cp2950-25.pdf>

Maio

Ata da Consulta Formal aos Cotistas acerca das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025.

https://www.unitas.com.br/dash/uploads/sistema/BRCII/Atas/brc-ii-ata_consulta_2026_05_041.pdf

Proposta da Administração para a Assembleia Geral Extraordinária, bem como a Carta para Consulta Formal aos cotistas, acerca da análise e deliberação sobre a alteração do fluxo de pagamento referente à última parcela de amortização das Cotas da série "C", aprovado no item (ii) da assembleia realizada em 20 de outubro de 2023, para que, no prazo de até 25 de maio, se manifestem por escrito.

https://www.unitas.com.br/dash/uploads/sistema/BRCII/informacoes/fii_brc-ii_consulta_2026-05-08.pdf

https://www.unitas.com.br/dash/uploads/sistema/BRCII/informacoes/fii_brc-ii_proposta_2026-05-081.pdf

27/05 - Consulta Formal aos Cotistas acerca das Cotas da série "C"

https://www.unitas.com.br/dash/uploads/sistema/BRCII/Atas/brc-ii-ata_consulta_2026_05_26.pdf

Destques e Comentários

RAMAL

O mall que conecta o empreendimento com a cidade

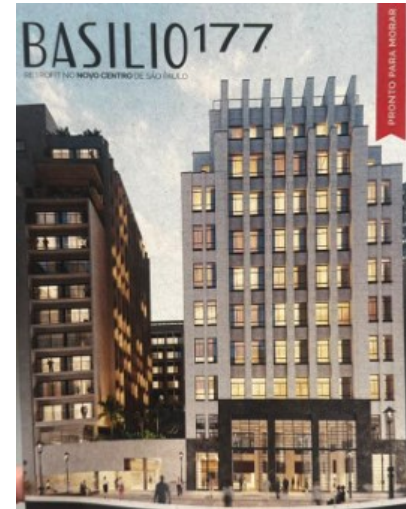
O espaço do mall, no térreo, que interliga as ruas Sete de Abril e Basílio da Gama, foi planejado para abrigar um food hall com um mix de lojas conceito. A proposta visa tornar o espaço um endereço de referência, valorizando ainda mais o empreendimento como um todo.

Em março, o Ramal contou com a **Feira Rosenbaum**, que integra a programação oficial da **DW! Design Week**, e celebrou 15 anos nesta edição. A Feira realizou a edição "Memórias", revisitando sua trajetória e reunindo nomes consolidados e novas gerações do design brasileiro. A realização da DW! no Basílio 177 | Ramal Foodhall reforçou o posicionamento do ativo como polo cultural e criativo no Centro de São Paulo, conectando design, economia criativa e requalificação urbana: exatamente os vetores que estruturam a tese de desenvolvimento do projeto.

O evento contribuiu para a divulgação do empreendimento e potencializou a geração de leads, considerando o volume esperado de visitantes e a sinergia entre o perfil dos visitantes e o perfil dos compradores do Basílio 177.



Destques e Comentários

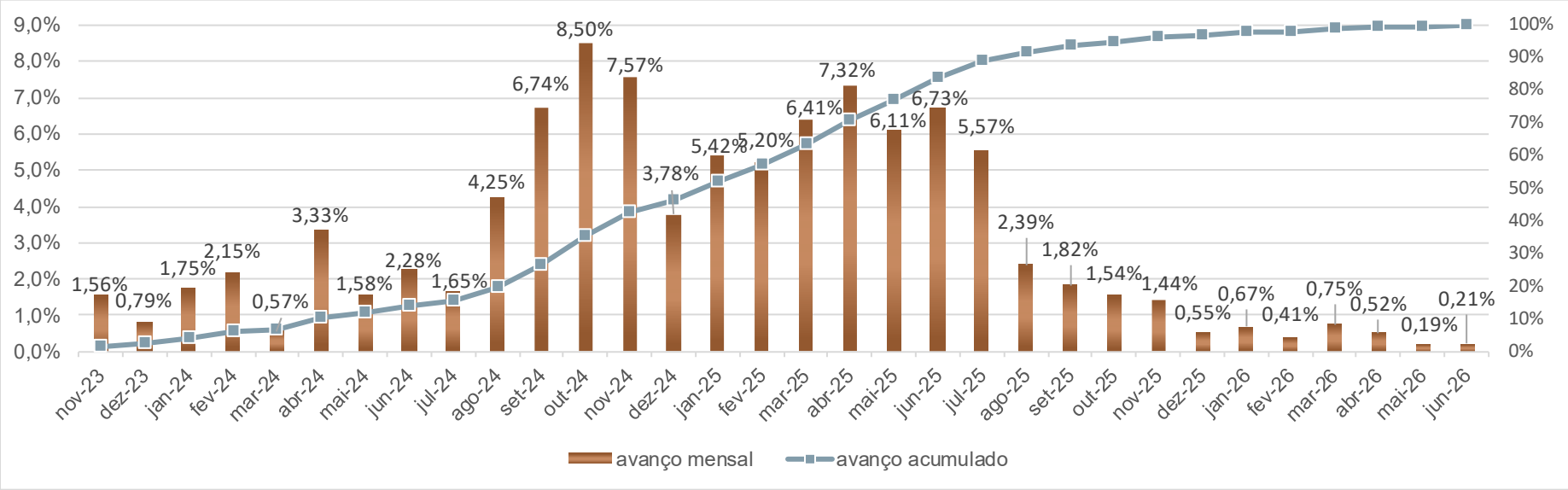
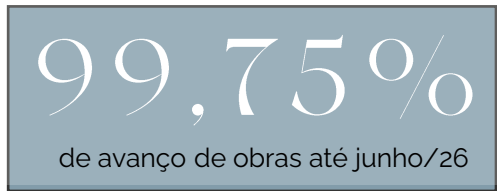


Seguindo o plano de divulgação e vendas do empreendimento, em **junho** de 2026, foi realizado um encontro para atualização da equipe de vendas.

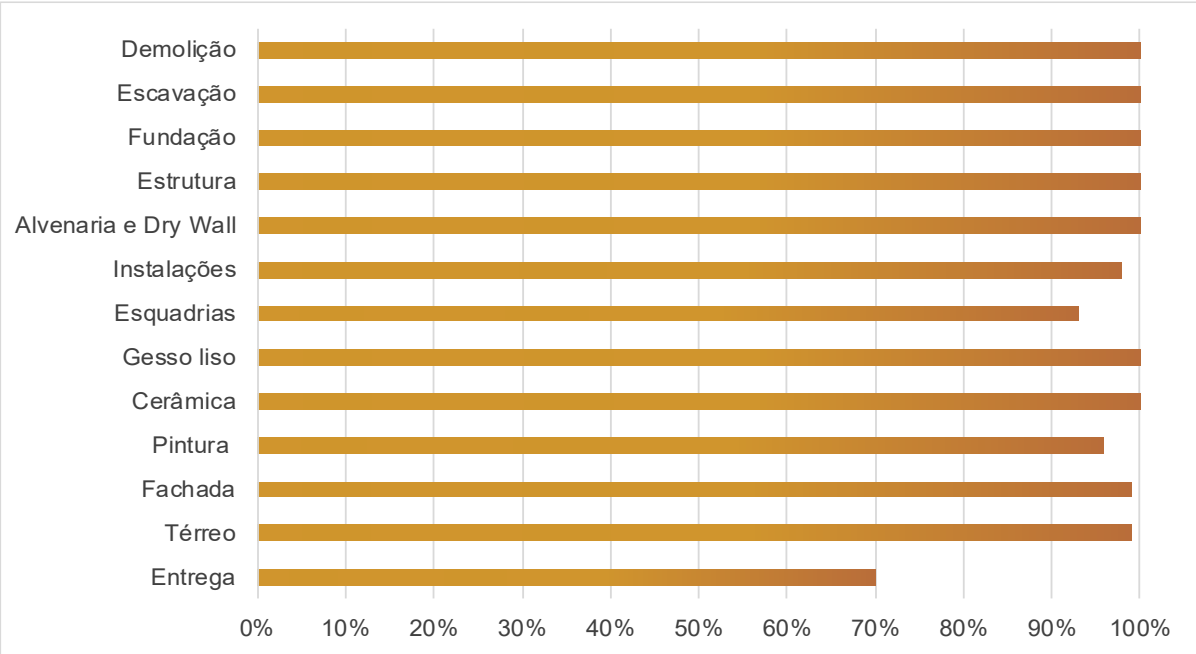


Indicadores Operacionais

Avanço físico de obras



Avanço físico de etapas específicas da obra



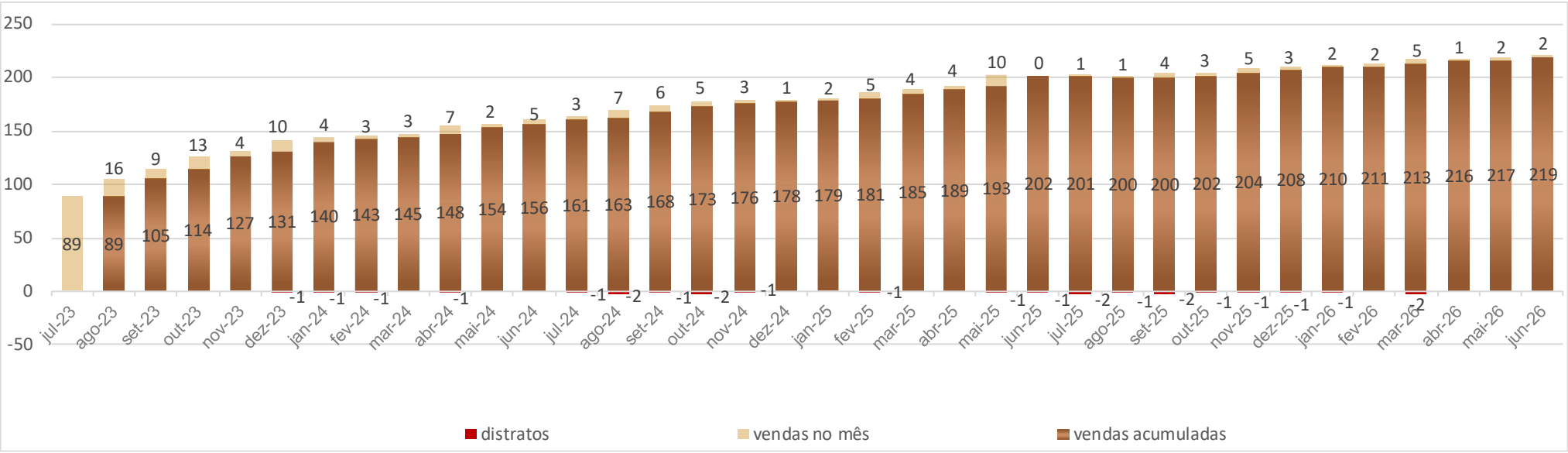
Indicadores Operacionais

Evolução de vendas

221

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\$ 237.190.975 considerando as unidades vendidas pelo valor comercializado e o estoque pelo preço médio de R\$ 12.193/m²
Permuta física (unidades residenciais)	41,305% do VGV Residencial 20,653% BRC-II e 20,653 % Real Estate Special Situations I FII
VGV esperado (parte correspondente ao FII BRC II) líquido de comissão de vendas	R\$ 48.985.985 (20,653% do VGV Residencial)
TIR auferida cotas série A	22,83% a.a., nominal, bruta
TIR esperada cotas série B	24,70% 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	10/12/25
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	68.000
	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	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	170.000

Indicadores Operacionais

Distribuição de resultado e amortizações

2026

Cota		12/01/26	10/02/26	10/03/26	13/03/26	10/04/26	29/04/26	11/05/26	11/06/26	18/06/26
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\$				2.658.000		1.417.600			1.417.600
	Amortização (montante pago) R\$									
	Quantidade de cotas na data do pagamento cotas				177.200		177.200			177.200
Série C	Distribuição de rendimentos (montante pago) R\$	56.100	71.400	69.700		76.500		81.600	86.700	
	Amortização (montante pago) R\$	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	

Indicadores Operacionais

Distribuições de rendimentos para cotas série B - março/2026 adiante

Distribuição
R\$ 15,00 por cota B
realizada em 13/03/26

Distribuição
R\$ 8,00 por cota B
realizada em 29/04/26

Distribuição
R\$ 8,00 por cota B
realizada em 18/06/26

Distribuição
R\$ 10,00 por cota B
Programada para 16/07/26

Distribuições e amortizações para cotas série C – março/2026 adiante

Distribuição R\$ 0,41 por cota C realizada em 10/03/26	Amortização R\$ 4,00 por cota C realizada em 10/03/26
--	---

Abril

Distribuição R\$ 0,45 por cota C realizada em 10/04/26	Amortização R\$ 4,00 por cota C realizada em 10/04/26
--	---

Maio

Distribuição R\$ 0,48 por cota C realizada em 10/05/26	Amortização R\$ 4,00 por cota C realizada em 10/05/26
--	---

Junho

Distribuição R\$ 0,51 por cota C realizada em 11/06/26	Amortização R\$ 4,00 por cota C realizada em 11/06/26
--	---

Julho

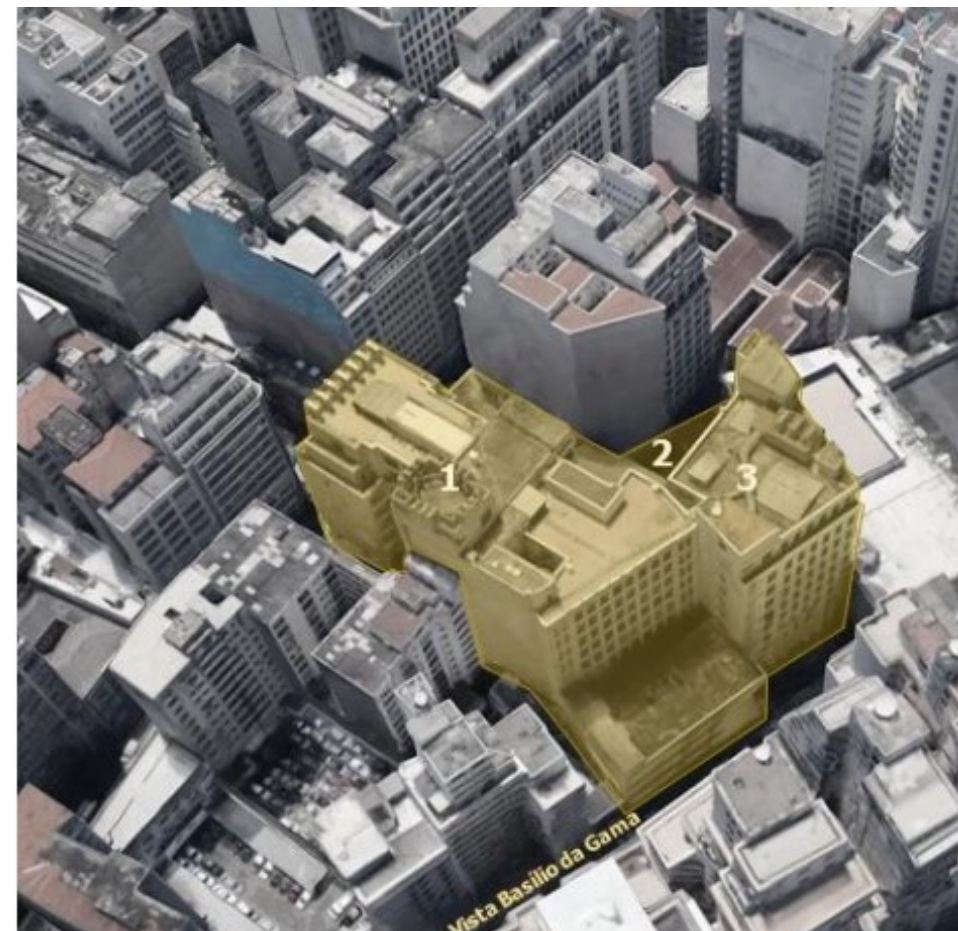
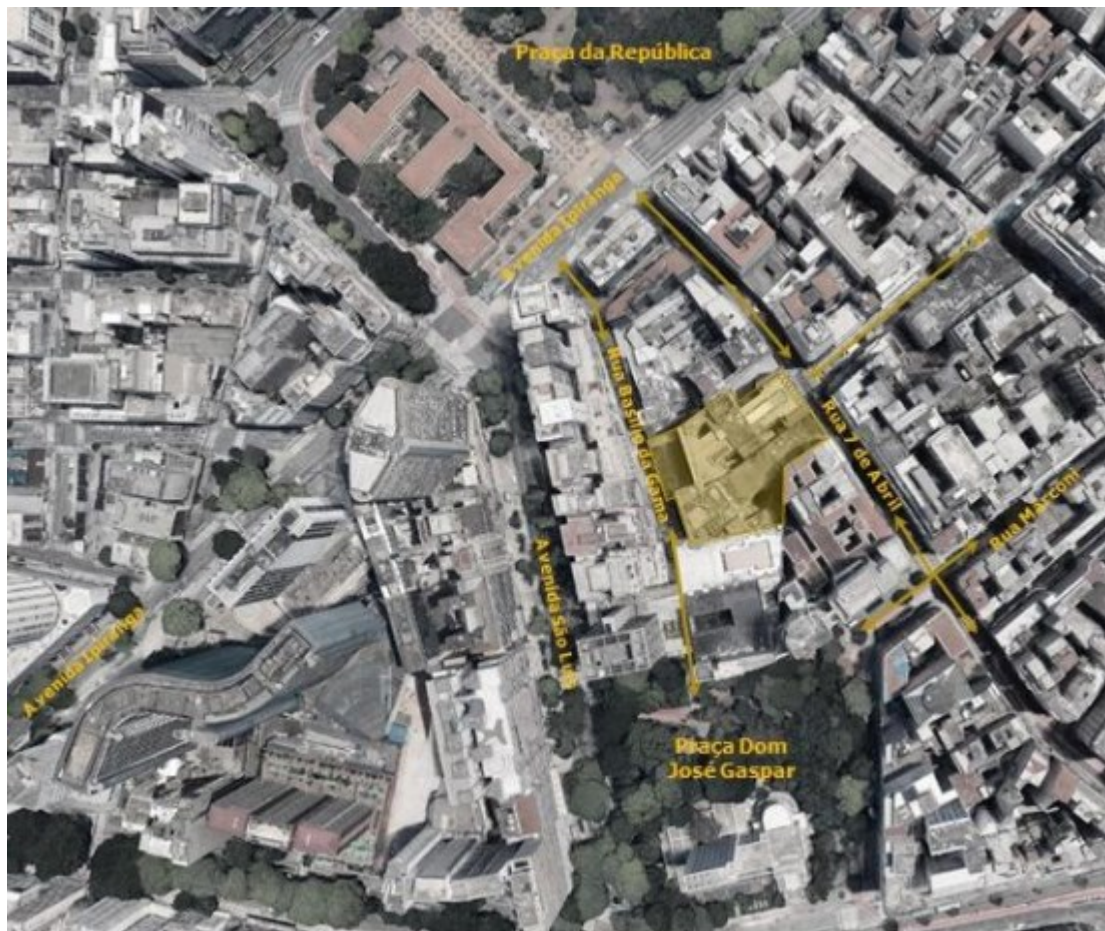
Distribuição R\$ 0,54 por cota C Programada para 10/07/26	Amortização R\$ 4,00 por cota C programada 10/07/26
---	---

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

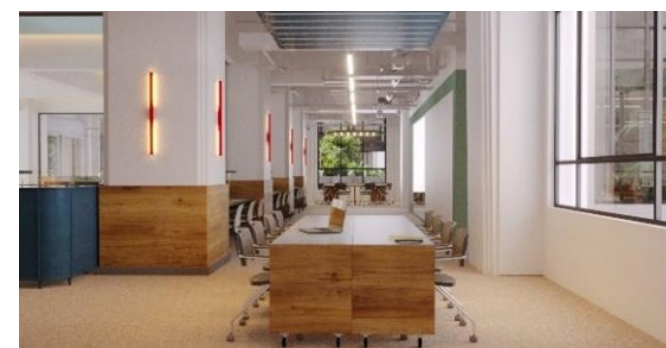
Vista para a Praça da República e para o Centro Histórico



Academia



Ateliê



Coworking

Imagens ilustrativas.

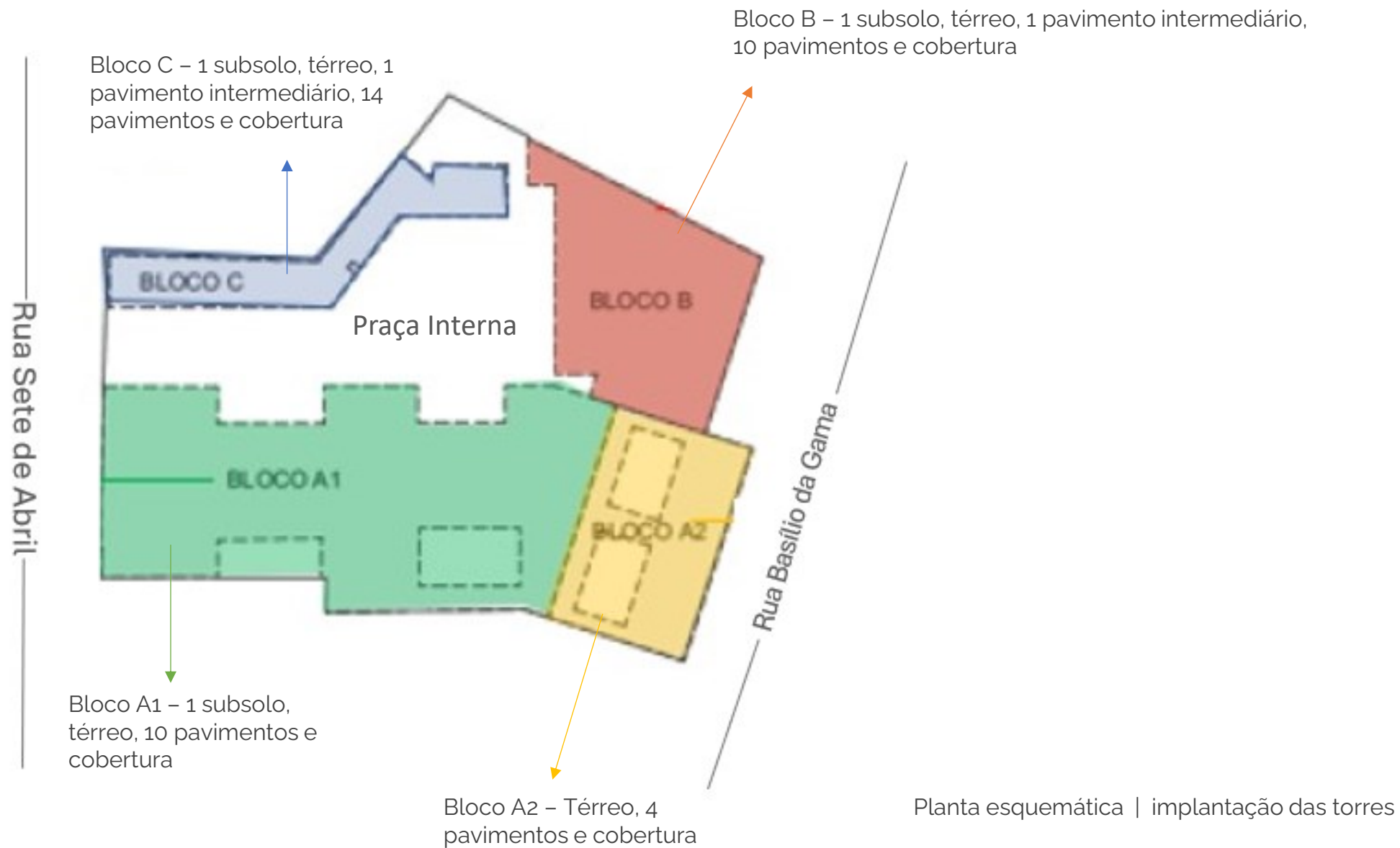
O Empreendimento

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



Evolução das obras

Praça | Vista Interna



(abril/26)

Evolução das obras

Torre A | Bloco A2 | Fachada Externa



(abril/26)

Evolução das obras

Áreas Comuns | Térreo – Entrada do Empreendimento



(abr/26)

Evolução das obras

Praça | Bloco A | Coworking



(jun/26)

Evolução das obras

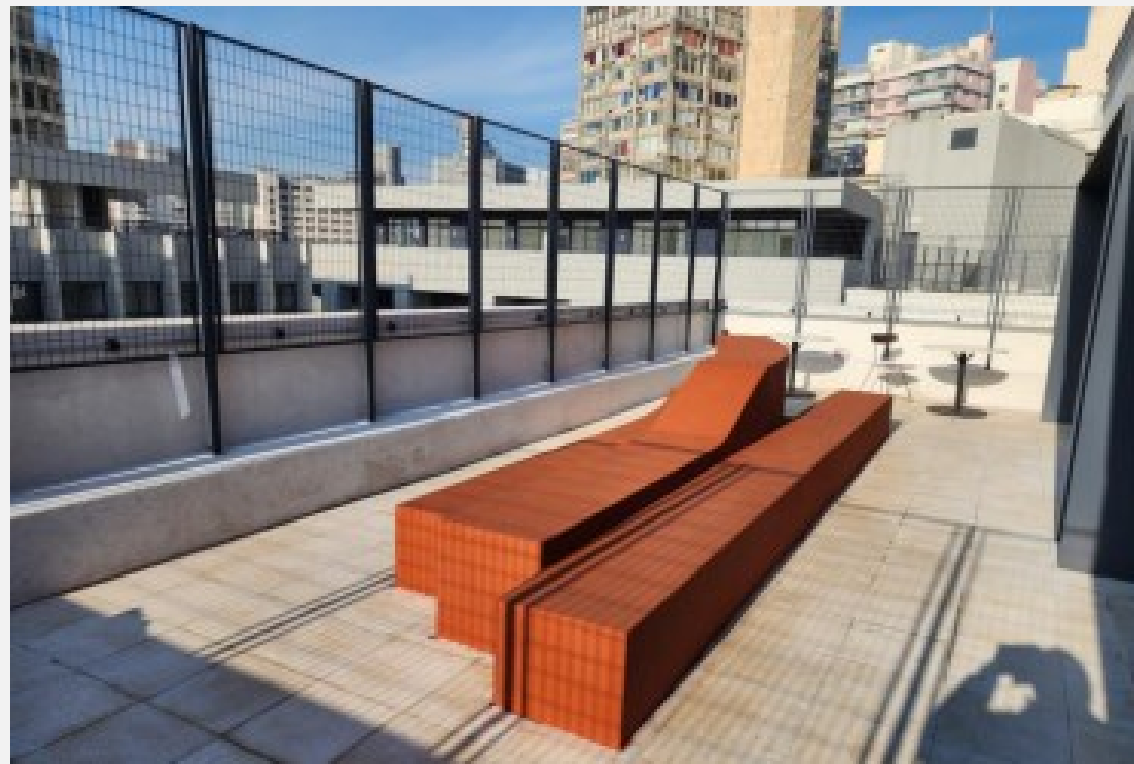
Áreas Comuns | Bloco A | Skybar



(abr/26)

Evolução das obras

Áreas Comuns | Bloco A | Skybar



(mai/26)

Evolução das obras

Áreas Comuns | Bloco A | Área Gourmet



(abr/26)

Evolução das obras

Áreas Comuns | Bloco A | Bem Estar



(abr/26)

Evolução das obras

Áreas Comuns | Bloco A | Praça | Brinquedoteca



(mai/26)

Evolução das obras

Áreas Comuns | Bloco A | Academia



(abr/26)

Evolução das obras

Áreas Comuns | Bloco A | Vestiário da Academia



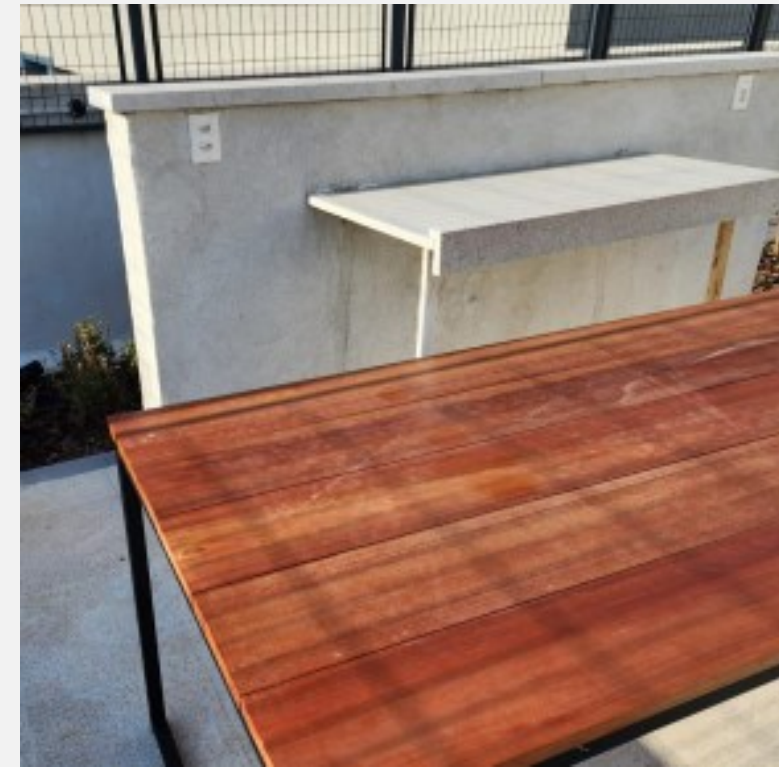
(abr/26)

Evolução das obras

Áreas Comuns | Bloco A | Lazer Cobertura



(abr/26)



(mai/26)

Evolução das obras

Áreas Comuns | Bloco A | Espaço Troca (Mini Mercado)



(jun/26)

Evolução das obras

Áreas Comuns | Bloco C | Salão de Festas



(abr/26)



(mai/26)

Evolução das obras

Áreas Comuns | Bloco A | Lavanderia e PetCare



(jun/26)

Evolução das obras

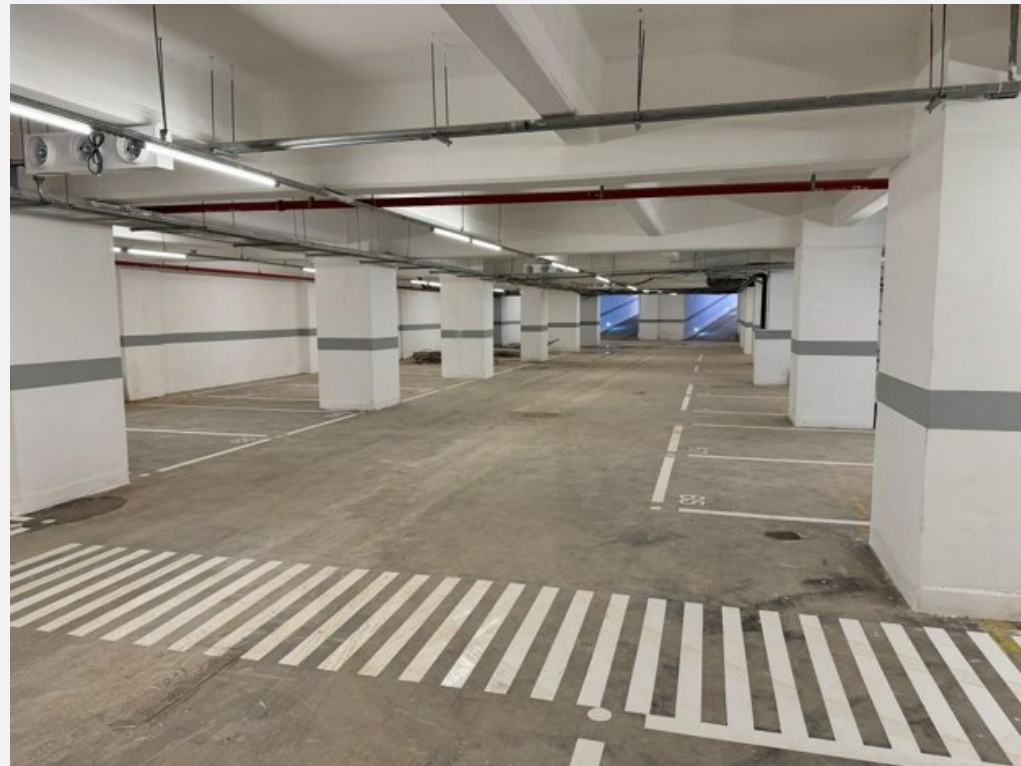
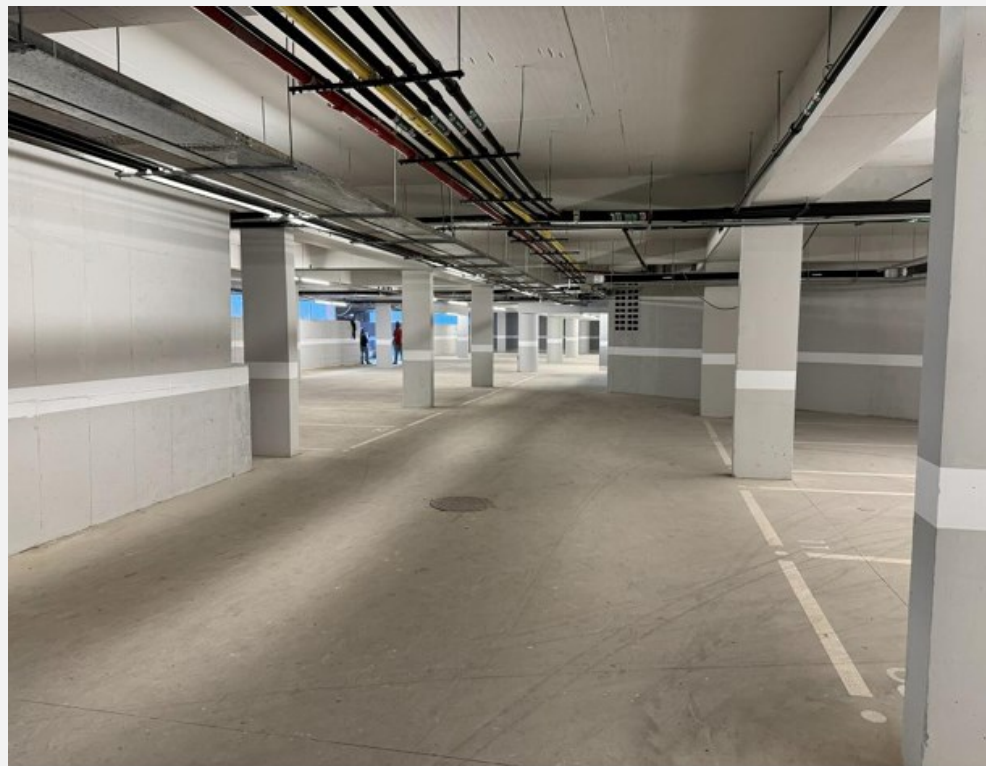
Áreas Comuns | Bloco A | Piscina



(abr/26)

Evolução das obras

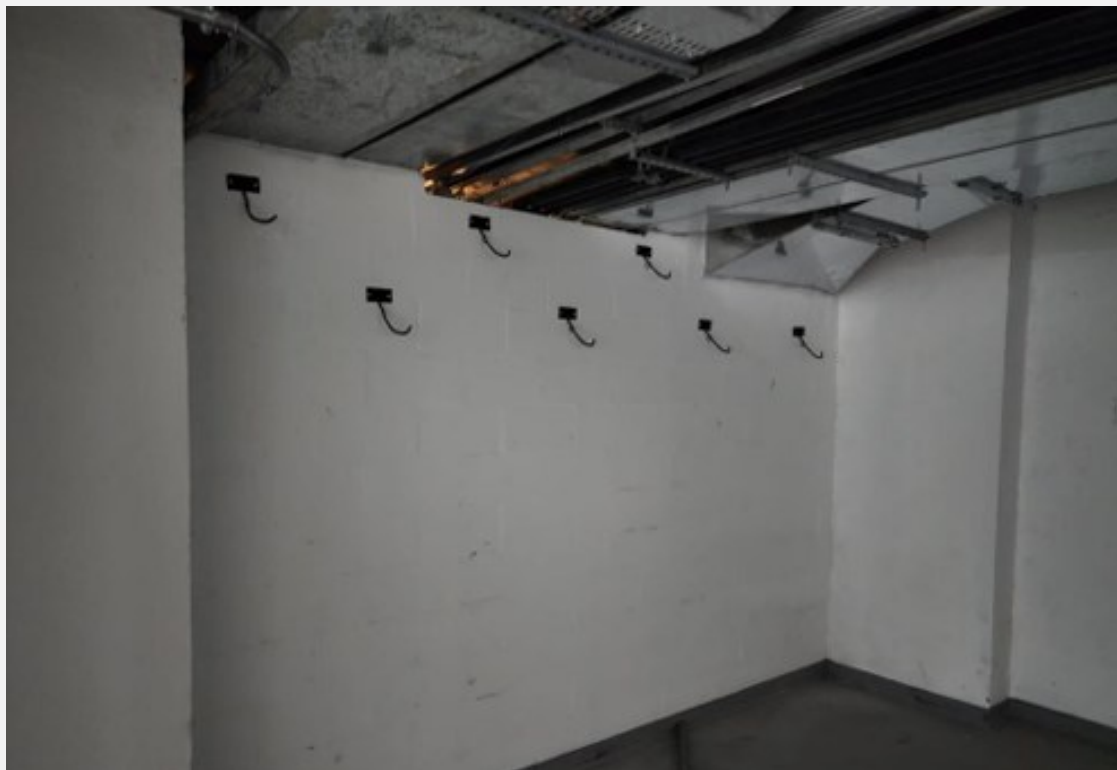
Subsolo | Garagem



(abr/26)

Evolução das obras

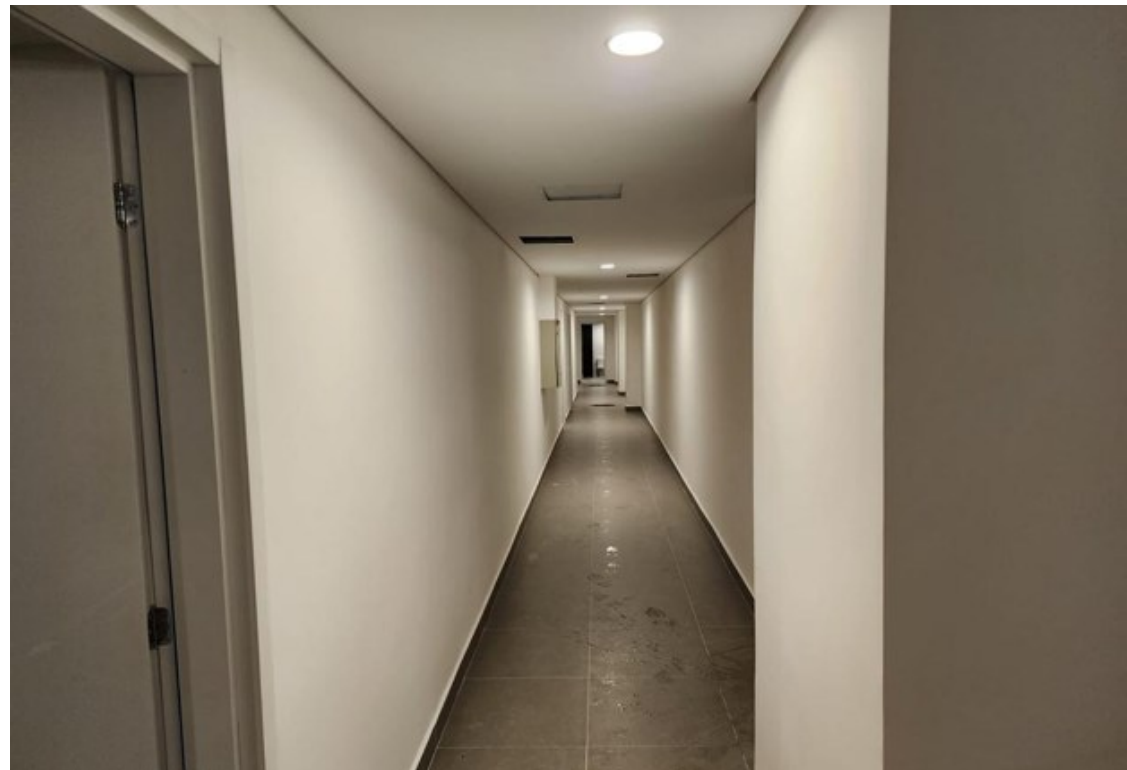
Subsolo | Bicicletário



(abr/26)

Evolução das obras

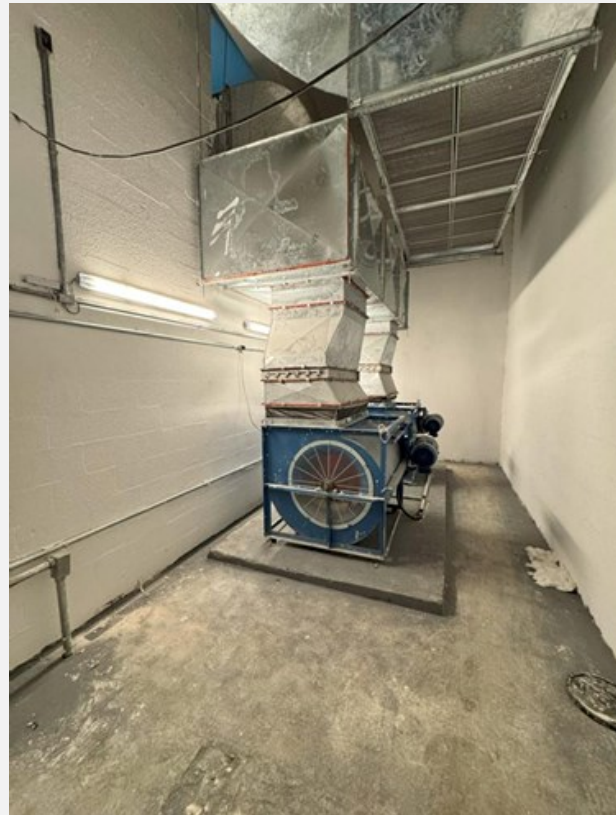
Subsolo | Vestiários



(abr/26)

Evolução das obras

Subsolo | Áreas Técnicas



(abr/26)



UNITAS **BR**CAPITAL

Há **50 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/1,316+Fundo_de_Investimento_Imobiliario_BRC_II.html

Relação com investidores: fundos@brcapital.com.br

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



UNITAS **BR**CAPITAL



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos