

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*.

Aliando as vantagens do *retrofit* com a convicção acerca dos benefícios socioambientais gerados no entorno de edificações revitalizadas, o administrador do fundo, conjuntamente com a incorporadora parceira, mapeou imóveis localizados em centralidades da cidade e selecionou 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.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

Nossa marca - um endereço icônico

No estudo preliminar da marca, foi definido para o empreendimento o nome SE7E, vinculado à rua Sete de Abril. Aprofundando os estudos, e considerando que o endereço oficial do empreendimento será a Rua Basílio da Gama, uma rua mais charmosa e caracterizada pelo fluxo dos moradores locais, optou-se pela revisão do nome, buscando tornar o endereço a nossa marca e um marco. Portanto, o nome definitivo do empreendimento é **Basílio 177**. De fato, **um endereço icônico**, pois é difícil encontrar entre os entusiastas do centro de São Paulo, quem não conheça o prédio da antiga TELESP, que depois de anos subutilizado, se abre novamente para a cidade oferecendo um empreendimento residencial com um espaço de convivência e fruição no mall.

Lançamento previsto abril/maio de 2023

Com o parecer favorável do CONPRESP e do CONDEPHAAT (órgãos de proteção ao patrimônio histórico), o projeto está na fase final de aprovação na Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), última etapa antes da emissão do alvará. O Registro do Memorial de Incorporação ocorrerá imediatamente após emissão do alvará, concluindo assim as etapas legais exigidas para o início das vendas. O lançamento está previsto para o final de abril, e todas as etapas que precedem o lançamento estão avançando de forma célere, paralelamente à conclusão da aprovação. Detalhes do cronograma, das etapas superadas e sobre o projeto serão apresentados ao longo deste relatório.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 20 de março de 2023

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.
METAFORMA

Engenharia

Rocontec

Escriturador:

BR-Capital DTVM S.A.

Patrimônio líquido**:

R\$ 23.675.000 total em cotas subscritas
R\$ 12.976.700 integralizado
R\$ 25.230.000 comprometido pelo Special Situations no BRC-II no fundo (data base nov/21; corrige pelo Ipca a partir desta data base)

Total comprometido no empreendimento

R\$ 48.705.000

Aplicações financeiras:

R\$ 9.877.810,77

*Aplicações financeiras referente 28/02/23

** As integralizações ocorrerão conforme chamada de capital.

Taxa de administração e consultoria imobiliária:

1,75% ao ano sobre o Patrimônio Líquido mínimo de R\$ 40.000,00 mensais

Incremento de receita por meio do Earn Out

O contrato de permuta firmado entre o fundo e o incorporador prevê que, na hipótese de se alcançar uma área privativa total superior aos 22.363m² previstos no projeto inicial, o fundo terá um earn out de 15% sobre a área adicional.

Com as revisões realizadas no projeto, foi possível obter um incremento na área privativa de aproximadamente 1.751m². Portanto, haverá um acréscimo de aproximadamente 262,6m² de área privativa residencial para o fundo. As áreas indicadas são aproximadas. A elaboração dos Quadros da NBR, cujo documento oficializa as áreas do empreendimento, e integra o memorial de incorporação, será concluída assim que for emitido o alvará de aprovação. A partir do quadro de áreas NBR, o fundo divulgará a área adicional definitiva.

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, por meio de uma permuta física, será remunerado com a participação no fluxo de vendas das unidades residenciais a serem comercializadas. Desta forma, não participa do risco da variação dos custos de construção.

Estrategicamente 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.

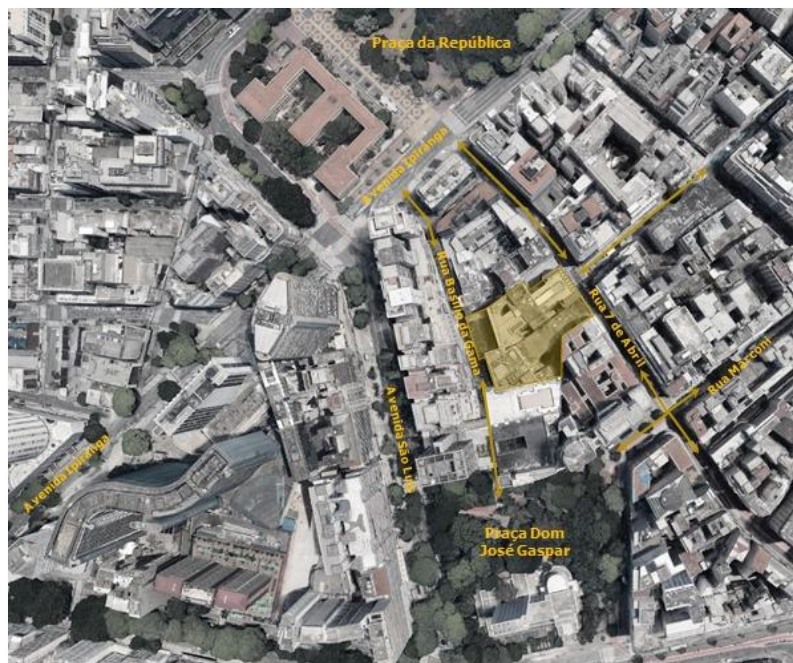
A gestão da incorporação é realizada pela SPE (Sociedade de Propósito Específico) administrada pela SCDI (Scacchetti Consultoria e Desenvolvimento Imobiliários Ltda), que tem expertise no segmento de negócio *Retrofit*, e que, por meio da marca METAFORMA, tem investido no desenvolvimento de novas soluções para revitalização de edifícios.

Há um contrato de pré-engenharia em vigor com a Rocontec Construção e Tecnologia, a qual além de atuar como construtora, 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.

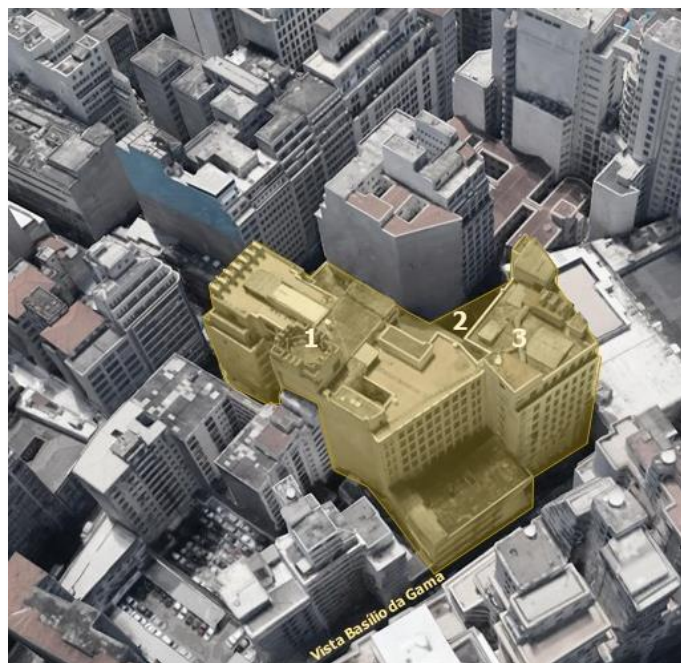
Os projetos executivos, incluindo projeto de arquitetura, projetos estruturais e de instalações estão na fase de compatibilizações, sendo que já se dispõe de informações para o fechamento do contrato de construção, cuja minuta está em finalização para assinaturas.

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.



Localização



Vista a partir da Rua Basílio da Gama

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.

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.

BASILIO¹⁷⁷

O PROJETO

Características



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.

Fachada Tombada | Rua Sete de Abril

Os caixilhos originais serão completamente restaurados, preservando as características do projeto do arquiteto Ramos de Azevedo



Rua Basílio da Gama



Praça Elevada



Acesso ao mall que interligará as ruas Basílio da Gama e Sete de Abril

Diversidade de tipologias residenciais e a composição do mall

O projeto dispõe de 274 unidades residenciais que, além da variação da quantidade de dormitórios, possuem diferentes atributos: são 58 tipologias, que apresentam variação de prumada (posição da unidade na torre), área, vista e pé direito, atendendo assim a um espectro abrangente do público alvo.

Visando a valorização do mall e para que sua ocupação ocorra de forma harmônica com as unidades residenciais, adotou-se como estratégia a venda do mall como “um negócio estruturado” para um operador ou administrador de locações, ao invés da venda de lojas individualmente. Para isso foi contratada uma empresa especializada chamada Lumine, a qual está elaborando o projeto de implantação das lojas e quiosques e o estudo para composição do mix. Tal estratégia resulta na valorização do empreendimento como um todo, uma vez que um espaço comercial bem operado no térreo, cuja ocupação tenha sinergia com a ocupação residencial, fomenta a fruição e a renovação do entorno.

Algumas das tipologias do residencial



1 Dormitório



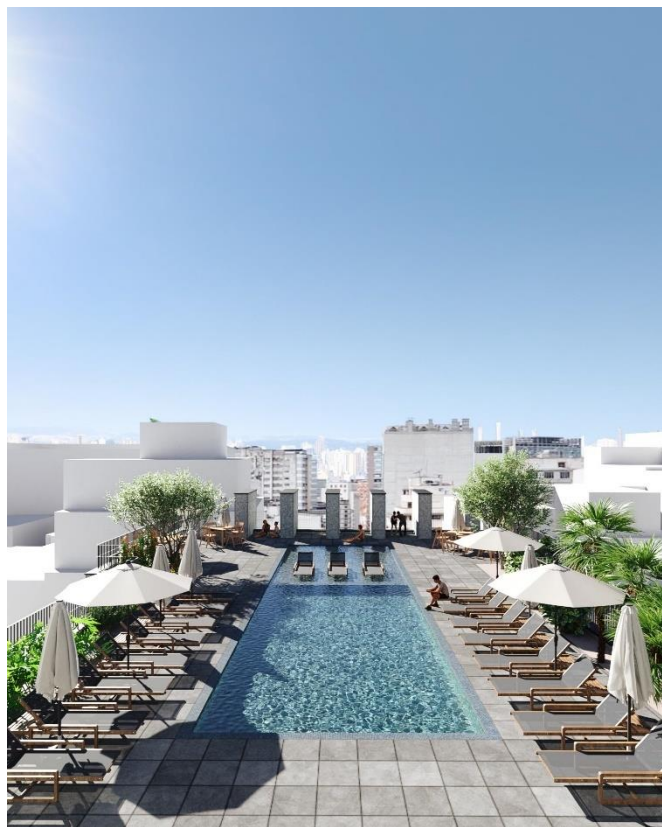
2 Dormitórios



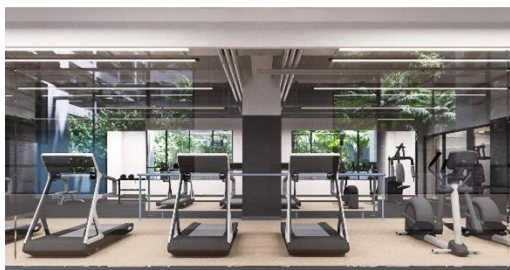
2 Dormitórios

Lazer e áreas comuns

O projeto prevê diversos espaços comuns de lazer, convivência e trabalho, como academia, atelier, salão, coworking, espaço kids, além da piscina no rooftop, proporcionando uma vista privilegiada do centro histórico de São Paulo.



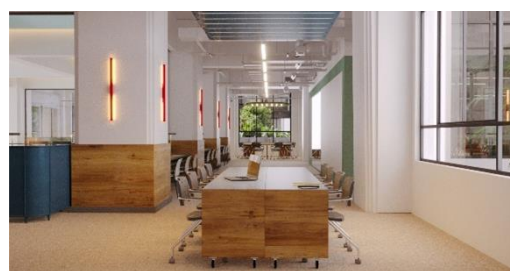
Rooftop



Academia



Atelier



Coworking

Parcerias que agregam

A realização do empreendimento conta com a expertise de importantes empresas do setor atuando nas diferentes disciplinas, as quais, juntas, vêm construindo soluções inovadoras visando a qualidade e liquidez do produto aliada panejamento de custos cuidados, tendo como diretriz, o estudo econômico planejado como cenário referencial do negócio.

Dentre as empresas contratadas estão:

Metro Arquitetos Associados: renomado escritório, com atuação em projetos de representatividade como MASP, Fundação Bial além de projetos para grandes empresas privadas. É responsável pela concepção do projeto do Retrofit.

Ambiência: especializada em restauro e licenciamento em órgãos ligados à preservação do patrimônio histórico, é responsável pelo restauro da fachada e aprovações juntos ao CONPESP e CONDEPHAAT.

Cardim Arquitetura Paisagística: atuou em projetos paisagísticos de diversos empreendimentos de representatividade em São Paulo, e também em projetos paisagísticos urbanos como a margem direita do Rio Pinheiros e de um novo bairro em Brasília (Quadra 500). É responsável pelo paisagismo do projeto.

Todos Arquitetura: responsável pelo projeto de interiores das áreas comuns e layout das unidades residenciais;

Rocontec: construtora renomada, é responsável pela etapa pré engenharia, acompanhamento das compatibilizações de projeto e soluções de engenharia e será a construtora pelo, com contrato pelo regime PMG (Preço Máximo Garantido);

Fernandez Mera Negócios Imobiliários: imobiliária de posicionamento importante no mercado. Fechada parceria para comercialização das unidades. De forma estratégica, será também realizada parcerias com corretores autônomos e imobiliárias locais, coordenados pela Metaforma.

A **BR Capital** como administradora do fundo e a **Starboard Asset** como investidora, compõem esse conjunto de empresas, atuando de forma rigorosa no acompanhamento da evolução das etapas do empreendimento, assim como propondo soluções, conjuntamente com incorporador.

Dados financeiros e rentabilidade

O fundo adquiriu o imóvel pelo valor de **R\$ 41 milhões** e, em ato subsequente, realizou uma operação de permuta física com a SPE Retrofit-74, **passando a deter 46% da fração ideal** 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 23% da fração ideal das unidades residenciais. Com isso, consolida-se a tese de investimento e potencializa rentabilidade do cotista do Fundo.

O projeto inicial contemplava uma área privativa (área para venda) de 22.363m² e com potencial de receita de vendas de R\$230 milhões (residencial e mall).

Com a elevação da eficiência do projeto e o consequente incremento de área privativa, associado ao crescimento dos preços de venda, há previsão de que o VGV residencial alcance R\$ 238 milhões, e o VGV total R\$ 263.567 milhões.

Em decorrência do aumento de área, houve mudança na proporção do percentual de permuta, tendo em vista que a parte do fundo corresponde a 15% sobre a área adicional. Portanto, o novo percentual do fundo passa a ser de 41,08% sobre o total residencial.

	Após incremento de área e com preço de venda de R\$ 11.000/m ²
VGV Residencial esperado (total do empreendimento)	R\$ 238.744
Permuta física (Unid. Residenciais)	41,08% do VGV 20,54% BRC-II e 20,54% Real Estate Special Situations I FII (Starboard)
VGV esperado (parte correspondente o FII)	R\$ 98.083 (41,08% do VGV Residencial)
TIR esperada (para o FII)	22,3% (efetiva acima do Ipca)
	29,0% (nominal)
Captação	100% da captação já comprometida

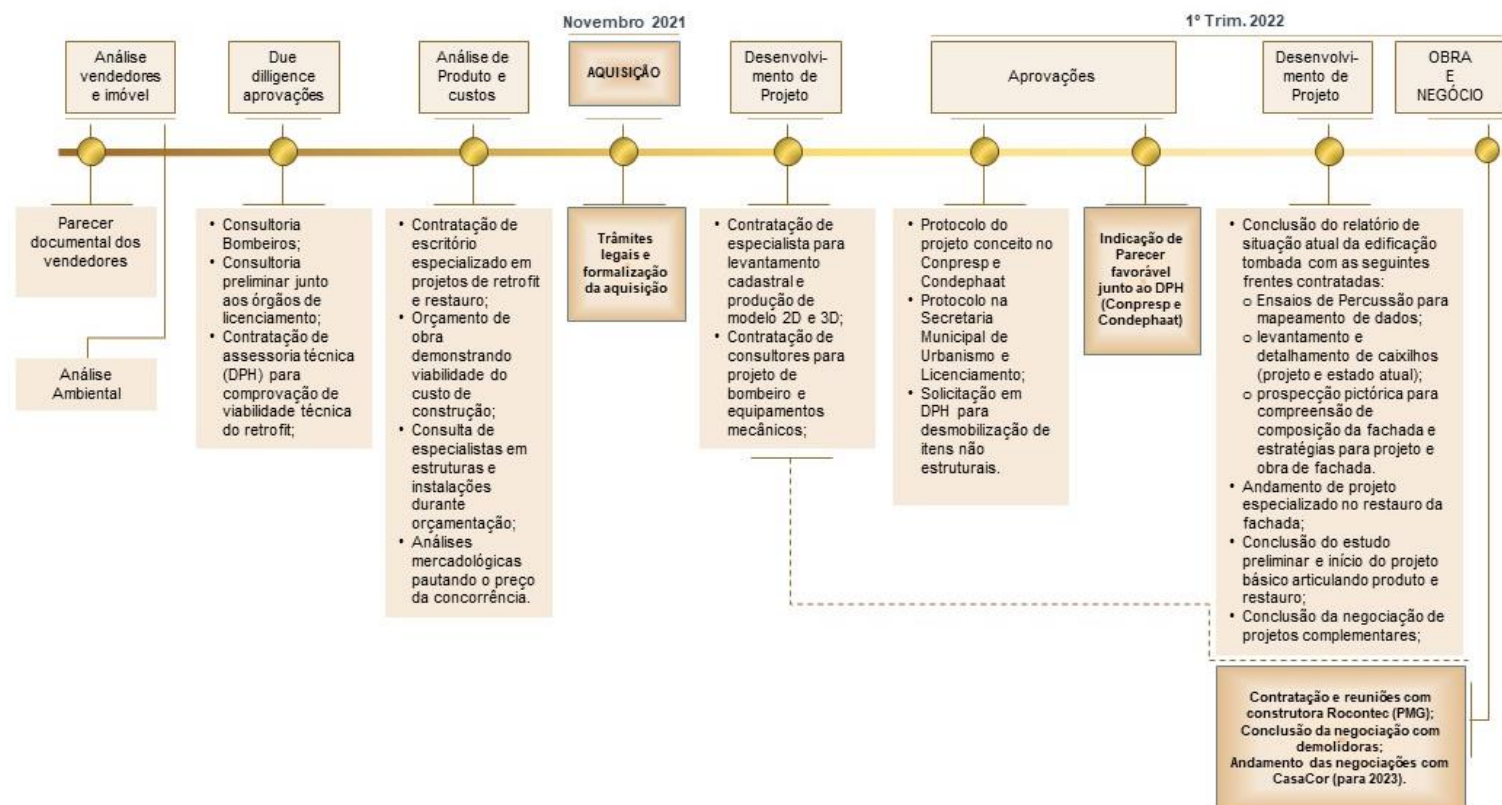
Valores em R\$ mil na base pelo Ipca

VGV – Valor Global de Vendas

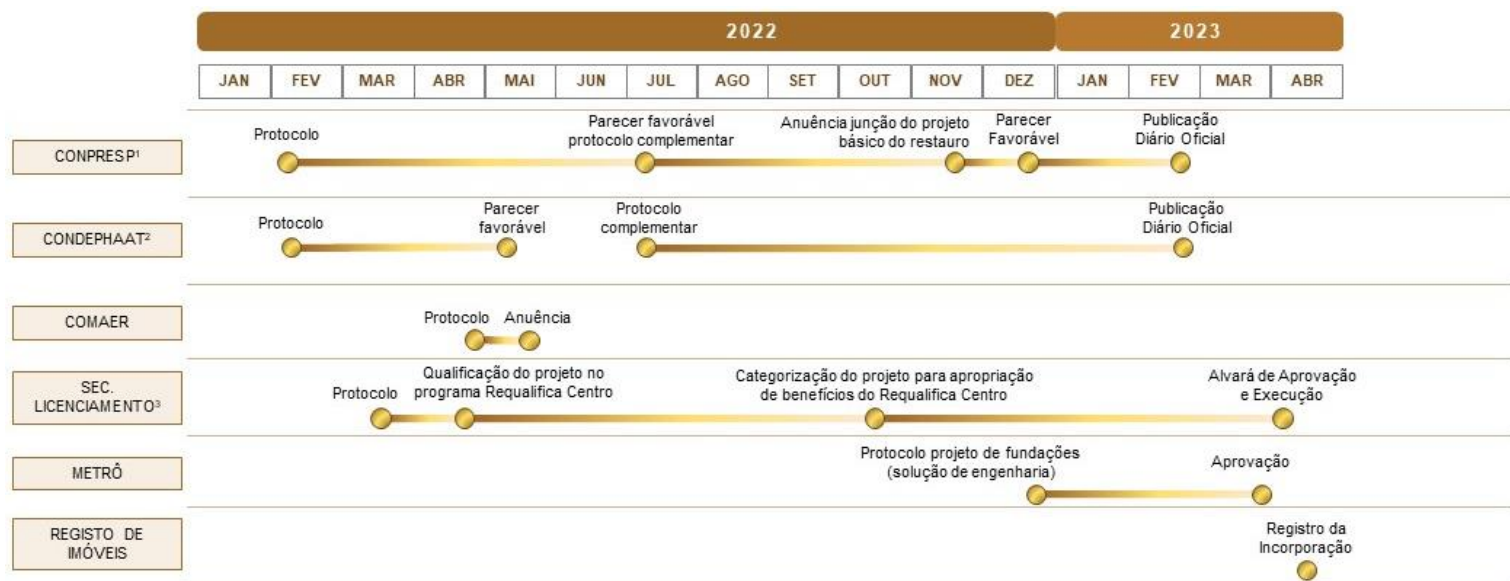
Na atualização dos indicadores foi considerado R\$ 11.000/m² como preço médio de venda das unidades residenciais. No entanto, pesquisas de mercado atualizadas mostram uma evolução de preços na região, sendo que a média alcança um valor de negociações efetivadas acima de R\$ 12.000/m². Tal cenário evidencia o potencial de rentabilidade do empreendimento.

Houve variação na de aproximadamente 2 pontos percentuais para menor na TIR efetiva em função da elasticidade dos prazos de aprovação e consequente arrasto na data prevista para o lançamento.

Etapas superadas



Prazos previstos para aprovação do projeto e registro da incorporação



¹Conpresp: tombamento da fachada (esfera municipal). Parecer favorável do corpo técnico em mai-22. Protocolado o projeto detalhado, conforme diretrizes preliminares emitidas a partir da primeira análise técnica. Aprovação publicada no diário oficial em fev/23.

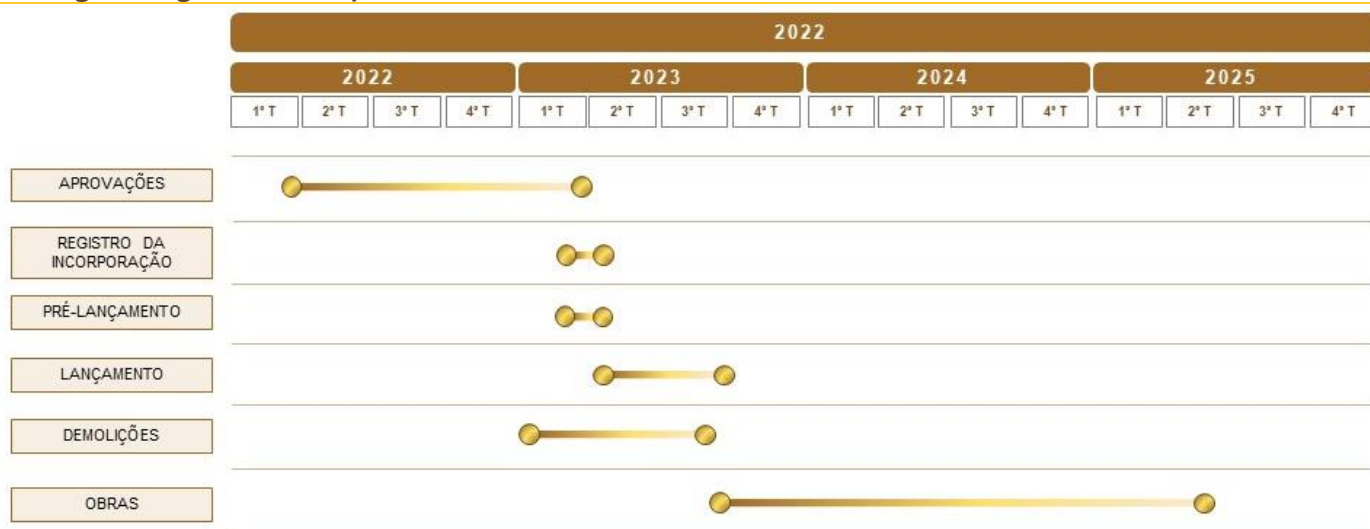
²Condephaat: envoltória de tombamento (esfera estadual). Enviado projeto arquitetônico para protocolar o pedido de aprovação/licença. A partir do projeto arquitetônico foi emitido parecer favorável (formalizado no Diário Oficial em Junho/22). Entregue projeto detalhado e aprovação final publicada no diário oficial em fev/22.

³SEC Licenciamento: trâmite na Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. Procedimento enquadrado no Requalifica Centro para trâmite de aprovação de projetos. Emitido último comunique-se em janeiro/23 e atendido em março/23. A emissão do alvará de aprovação está prevista para março/23.

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 previsto para março/23.

Cronograma geral do empreendimento



Avanços nas etapas pré-obra

Etapas superadas

- Instalação do tapume. Desmobilização, desmontagens internas e escaneamento para ratificação do *as built*. Remoção do piso elevado e forro, assim como a limpeza bruta nos primeiros pavimentos;
- Instalação da equipe de incorporação dentro do edifício;
- 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.
- Contratação da Lumine para projeto do mal e estudo do mix;
- Fechada a parceria com a imobiliária Fernandez Mera, para comercialização do produto.
- Definidas as premissas para estabelecer o preço das unidades considerando as particularidades e atributos de cada tipologia;

Etapas em andamento

- Avanço nas etapas pré-engenharia, que contempla a elaboração dos projetos pré-executivos e compatibilizações. Compatibilizações em fase avançada e revisão orçamentária;
- Avanço dos estudos de *layout* das unidades, áreas comuns;
- Estudo da operação condominial, apurando custo, estrutura e logística;

Preparação para o lançamento



- A produção do material de vendas abrange vídeos, imagens e folders;
- O Meeting com a equipe de vendas é o evento que fecha todas as ações de treinamento realizadas com corretores, coordenadores e gerentes, e tem uma forte abordagem comercial.
- São realizadas atualizações constantes de pesquisas de mercado para monitoramento do comportamento do mercado para embasar as ações estratégicas de marketing e comercialização;
- Em função do prazo meta para lançamento, as negociações com a CasaCor para a realização de um evento conjunto correm paralelamente, porém desvinculadas das ações do lançamento. A data do lançamento não será alterada em função das conversas da CasaCor. Caso seja firmada uma parceria, será um fator adicional à estratégia já estabelecida.

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

