

FII BRC II
relatório gerencial
setembro - novembro/2024



Fundo Imobiliário

BRC II

INFORMAÇÕES GERAIS
30 de novembro de 2024

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 e amortização
para as cotas série C
Referente à apuração de novembro

Distribuição
R\$ 0,18 por cota C
realizada em 10/12/24

Amortização
R\$ 4,00 por cota C
realizada em 10/12/24

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 novembro/24, houve distribuição de resultados para as cotas da Série C. No período de setembro/24 a novembro/24 houve amortização de cotas da série C

Patrimônio líquido:
R\$ 35.196.590,96

(=) R\$ 40.675.000,00 cotas subscritas
(-) R\$ 12.375.612,00 amortizações de cotas
(+) R\$ 6.897.202,96 lucro acumulado
Informações contábeis de 30/11/24

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

Área privativa residencial:
21.577 m²

Aplicações financeiras:
R\$ 4.259.501,07
30/11/24

Destques e Comentários

Evolução de vendas e ações comerciais

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. Durante as obras, foram realizadas visitas técnicas organizadas por instituições como SECOVI e por ações da própria prefeitura. Tais visitas têm maior foco institucional e informativo. No entanto, representam um marketing voluntário, tendo em vista o impacto positivo gerado aos visitantes.

Muitas das atividades culturais e eventos acima citados foram coordenados parceria com a Kura, curadoria de arte, que vem atuando na divulgação do empreendimento. Entre 2022 e 2024, essa parceria resultou em **277 dias ativados, movimentou 20.304 visitantes e obteve 192 milhões em alcance digital.**

O apartamento decorado está em fase de preparação, na própria torre, com inauguração prevista para o final do primeiro trimestre de 2025.

Até o final do mês de novembro foram **comercializadas 179 unidades residenciais**, somando **12.192m² vendidos.**

65,3%

de vendas das unidades residenciais

R\$ 130 milhões

de VGV vendido até nov-24

recebimento conforme fluxo previsto nos contratos
VGV descontada a comissão de vendas
da imobiliária, antes do repasse de
marketing

Destques e Comentários

Avanço de obras

Até o mês de novembro, a obra atingiu 42,7%. No período entre setembro e novembro, os principais serviços em andamento foram:

- Bloco A; restauro dos caixilhos, restauro da fachada instalações elétricas e hidráulicas, instalação do dry wall nas unidades e serviços de impermeabilização;
- Bloco B: instalações elétricas e hidráulicas, instalação do dry wall e impermeabilização;
- Bloco C (nova torre): execução da estrutura, início das alvenarias dos primeiros pavimentos, prumadas de hidráulica.

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



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.

O trabalho de curadoria, contatos e seleção de futuros operadores, vem sendo realizado de forma criteriosa, tendo a participação de nomes de destaque do setor gastronômico, como Rosa Moraes, Katherina Cordás e Natália Pozzi. A proposta visa tornar o espaço um endereço marco, valorizando ainda mais o empreendimento como um todo.

42,7%

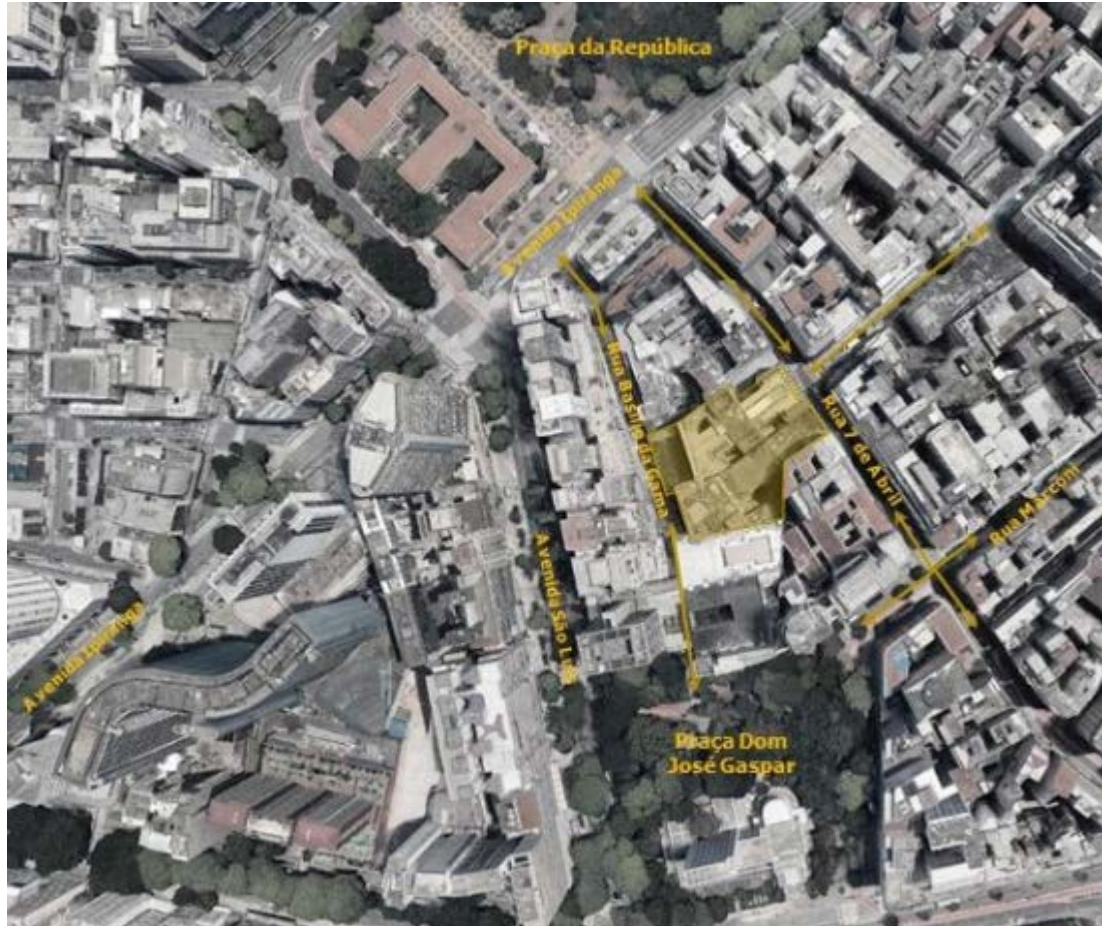
de avanço de obras até nov-24

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 mais de 58 tipologias

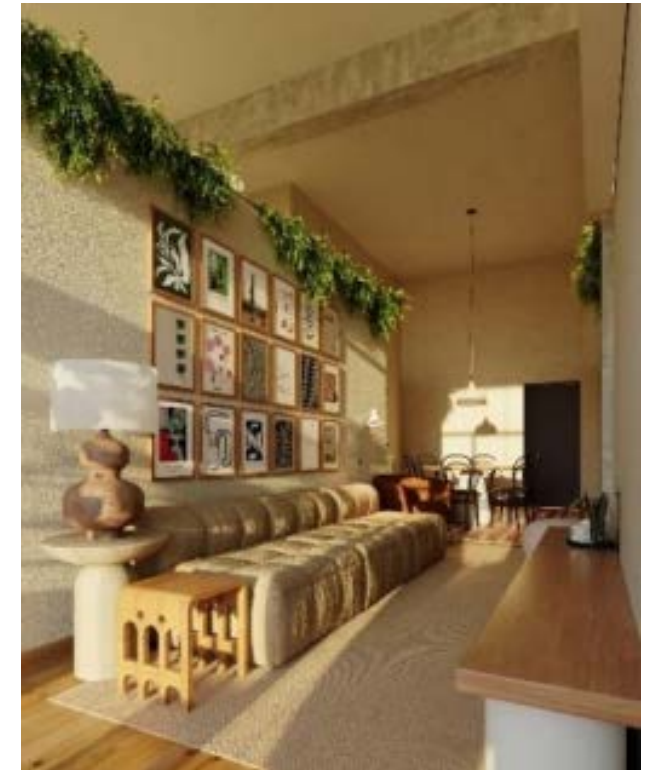
Variação nas prumadas, área privativa, vista e pé direito, garantindo alta abrangência de público.



1 Dormitório



2 Dormitórios



3 Dormitórios

O Empreendimento

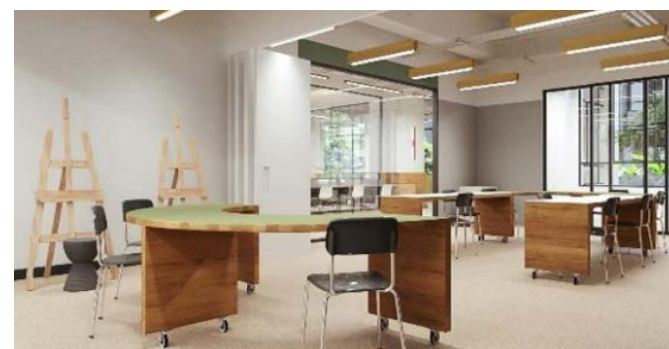
Lazer e áreas comuns

Rooftop

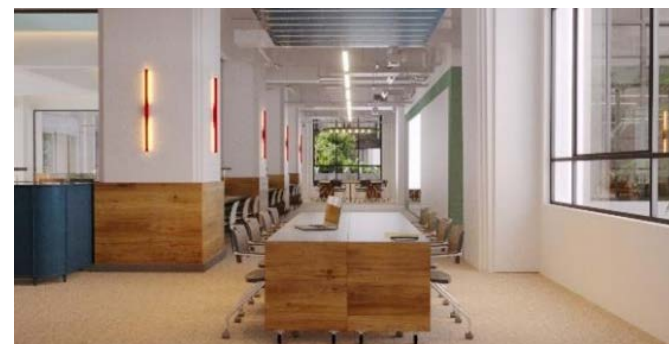
Vista para a Praça da República e para o Centro Histórico



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

Torre C | concretagem da estrutura | instalações | contrapiso



Concretagem estrutura torre C
(set/24)



Concretagem estrutura torre C
(set/24)



Concretagem estrutura torre C
(out-nov/24)



Instalações hidráulicas
(out-nov/24)



Contrapiso
(nov/24)

Evolução das obras

Torre A | restauro da fachada | dry wall | instalações | impermeabilização



Execução do dry wall das unidades
(set - out/24)



Instalações hidráulicas
(set-out/24)



Instalações elétricas
(set-out/24)



Impermeabilização
(set-out/24)



Restauração da fachada
(face lateral |
set-nov/24)

Evolução das obras

Torre A | dry wall | instalações | revestimentos



Instalações hidráulicas
(nov/24)



Dry wall
(nov/24)



Dry wall
(nov/24)



Revestimentos | pastilhas banheiros
(nov/24)

Acesse vídeo da obra

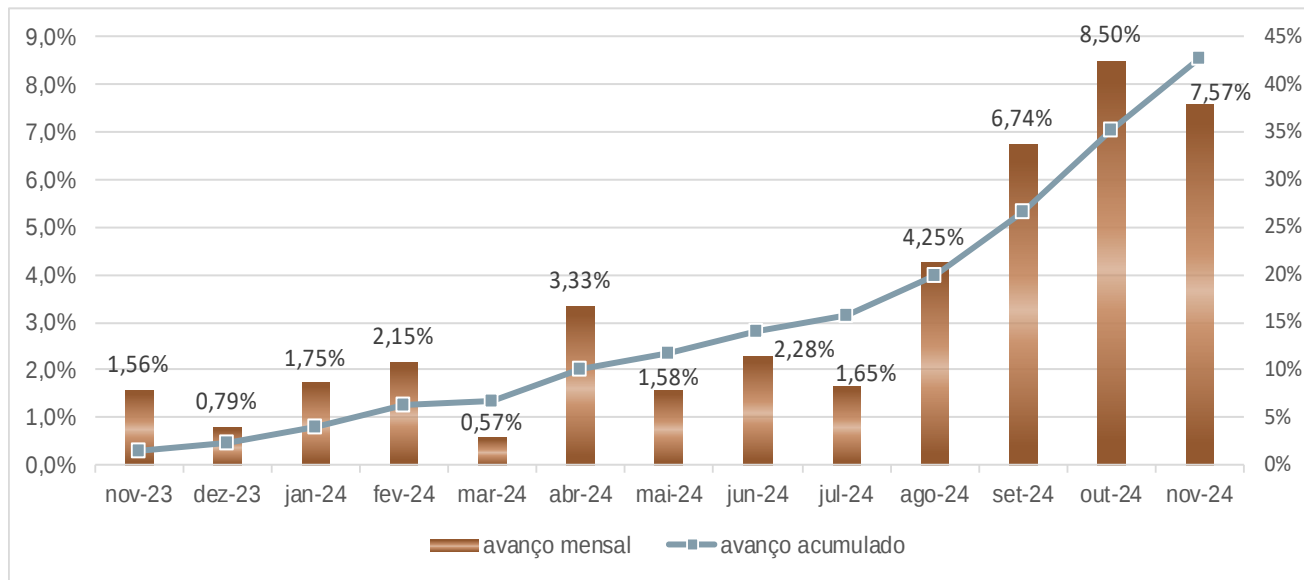


Indicadores Operacionais

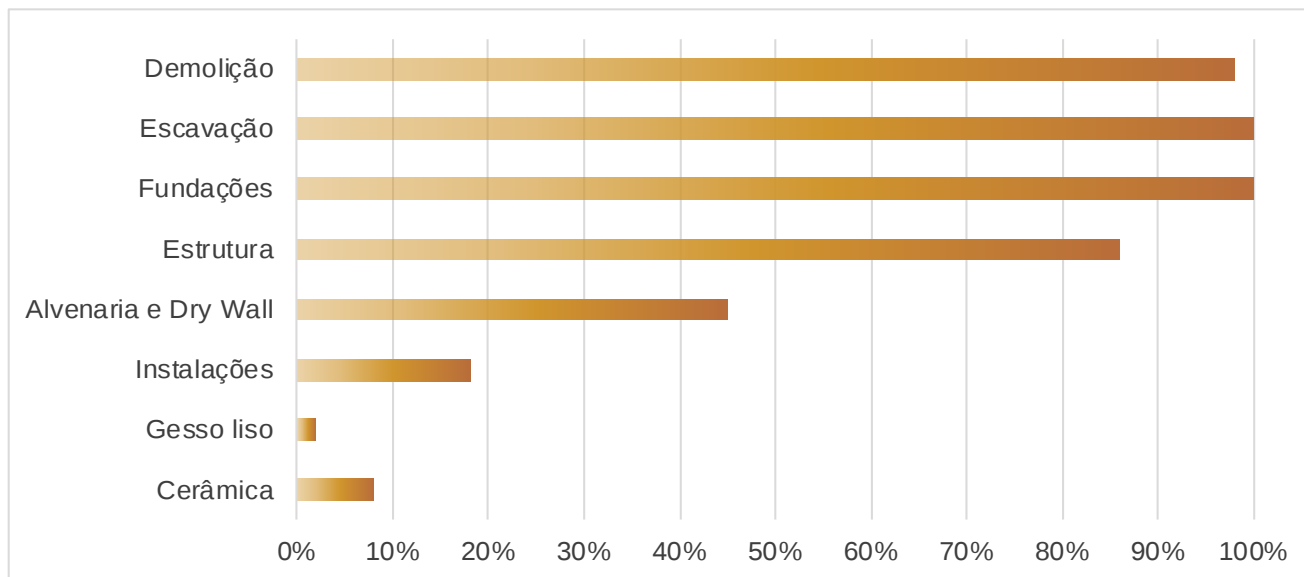
Avanço físico de obras

42,7%

de avanço de obras até nov-24



Avanço físico de etapas específicas da obra



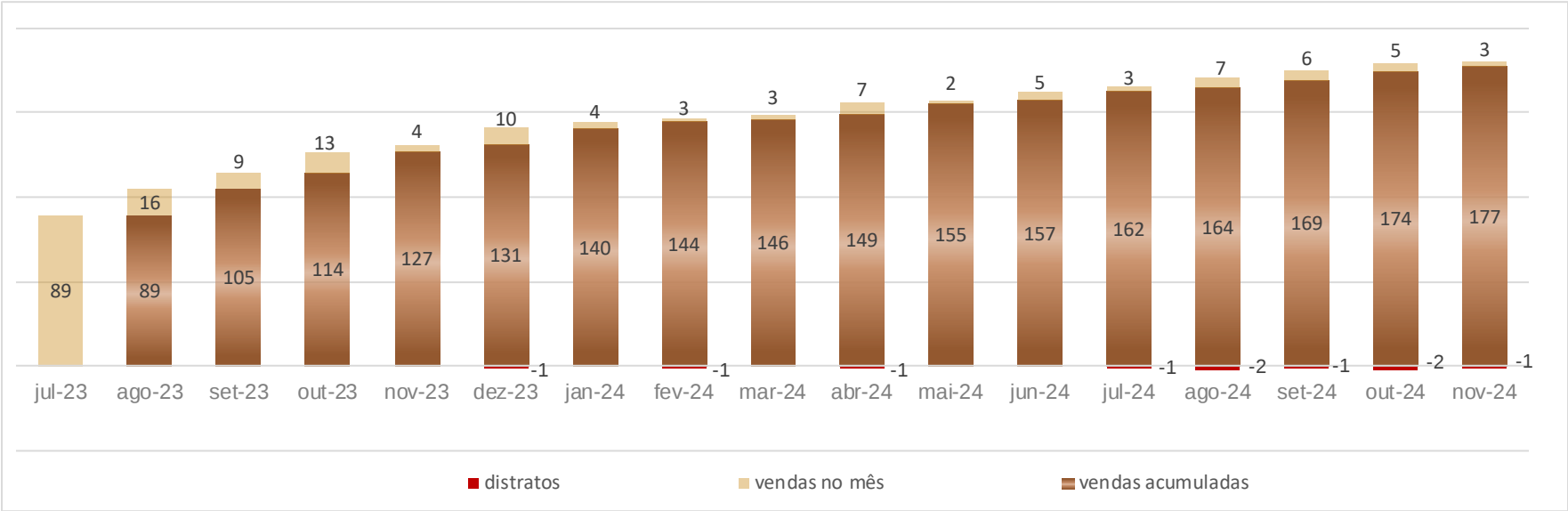
Indicadores Operacionais

Evolução de vendas

179

unidades residenciais vendidas

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



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)

Indicadores Operacionais

Distribuição de resultado e amortizações

1º Semestre de 2024

Cota		22/01/24	29/01/24	14/02/24	11/03/24	10/04/24	14/05/24	10/06/24
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					
	Quantidade de cotas na data do pagamento cotas		146.481					
Série C	Distribuição de rendimentos (montante pago) R\$			491.300	494.700	499.800	499.800	501.500
	Amortização (montante pago) R\$							
	Quantidade de cotas na data do pagamento cotas			170.000	170.000	170.000	170.000	170.000

2º Semestre de 2024

Cota		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\$							
	Amortização (montante pago) R\$							
	Quantidade de cotas na data do pagamento cotas							
Série B	Distribuição de rendimentos (montante pago) R\$							
	Amortização (montante pago) R\$		2.622.840					
	Quantidade de cotas na data do pagamento cotas		174.856					
Série C	Distribuição de rendimentos (montante pago) R\$	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

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