

**FII BRC II**  
relatório gerencial  
maio - outubro/2025

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



# Fundo Imobiliário

# BRC II

## INFORMAÇÕES GERAIS

31 de outubro 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\$ 49.781 mensais.

## 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



## 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\$ 24.616.566,21

(=) R\$ 40.675.000,00 cotas subscritas  
(-) R\$ 22.958.384,00 amortizações de cotas  
(+) R\$ 6.899.950,21 lucro acumulado  
Informações contábeis de 31/10/2025

VGv Residencial total do empreendimento esperado (aproximado | líquido de comissão de vendas):  
Adotada uma postura conservadora no preço de venda do estoque: R\$ 11.581/m<sup>2</sup>  
R\$ 231.935.910

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

Disponibilidades:  
R\$ 4.189.676,49  
31/10/25

## Distribuições e amortizações

### Cotas B

Amortização

R\$ 11,30 por cota B  
realizada em 22/10/25

### Cotas C

Distribuição

R\$ 0,35 por cota C  
realizada em 10/10/25

Amortização

R\$ 4,00 por cota C  
realizada em 10/10/25

# Destques e Comentários

## “Projeto Premiado na Categoria Retrofit do Ano”

Após ter ficado entre os três finalistas, concorrendo com a expansão do Masp e com o Centro Logístico Goodman Jaguaré, o Basílio 177 recebeu o prêmio de 1º colocado na categoria Retrofit do Ano, no GRI Awards Brazil 2025.

O anúncio oficial das classificações foi realizado durante um jantar solene em 12 de novembro. Todo o processo de avaliação foi acompanhado pela auditoria independente Grant Thornton, garantindo total transparência e credibilidade aos resultados.

Confira mais informações e fotos no instagram da Unitas | Br Capital.

[https://www.instagram.com/s/aGlnaGxpZ2h0OjE4MDI2NTY5NjA3Nzc0MjQz?story\\_media\\_id=3765222603947618603\\_47526445500&igsh=bDQycGR4eGQzb2Zz](https://www.instagram.com/s/aGlnaGxpZ2h0OjE4MDI2NTY5NjA3Nzc0MjQz?story_media_id=3765222603947618603_47526445500&igsh=bDQycGR4eGQzb2Zz)



# Destques e Comentários

## Comunicados do período

- 29/05/2025 – Publicação da Ata da Consulta Formal aos Cotistas sobre Análise e deliberação acerca das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024.

[https://www.unitas.com.br/dash/uploads/sistema/BRCII/Atas/brc-ii-ata\\_consulta\\_2025\\_05\\_29.pdf](https://www.unitas.com.br/dash/uploads/sistema/BRCII/Atas/brc-ii-ata_consulta_2025_05_29.pdf)

- 27/06/2025 – Publicação do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo BRC-II

[https://www.unitas.com.br/dash/uploads/sistema/BRCII/informacoes/ipa\\_brc-ii.pdf](https://www.unitas.com.br/dash/uploads/sistema/BRCII/informacoes/ipa_brc-ii.pdf)

- 27/06/2025 – Publicação do Regulamento do BRC-II – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

<https://www.unitas.com.br/dash/uploads/sistema/BRCII/informacoes/regulamentobrcii-2025-06.pdf>

# Destques e Comentários

## Evolução das Vendas

- Desde o lançamento até o final do mês de outubro/25 foram comercializadas **204 unidades** residenciais, **somando 14.524,58 m<sup>2</sup> vendidos**. Este número considera a soma das unidades vendidas com subtração das unidades distratadas.
- De maio a outubro de 2025 foram vendidas 19 unidades.

## 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 por meio de redes sociais e por meio de material impresso distribuído em importantes pontos comerciais dos arredores do empreendimento.

## Eventos realizados ao longo das vendas | Marketing

- Durante as obras, foram realizadas visitas técnicas organizadas por instituições como SECOVI e por ações da própria prefeitura. Essas visitas têm maior foco institucional e informativo, no entanto, representam um marketing voluntário, tendo em vista o impacto positivo gerado aos visitantes;
- Novos estudos de marketing são realizados periodicamente, visando aprimorar e atualizar constantemente a estratégia;
- Foram ativados novos pontos de captação de clientes em importantes pontos gastronômicos da região;
- Em julho de 2025 foram realizados eventos com tour guiado pelo projeto de retrofit, com os autores do projeto: Gustavo Cerroni (Metro Arquitetos); Maurício Arruda (Todos); Ricardo Cardim (Cardim Paisagismo) e Herbert (Office134).

# 74,4%

de vendas das unidades residenciais

# R\$ 154 milhões

de VGV vendido até out-25

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

# Destques e Comentários

## Avanço de obras

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.

Até o mês de outubro de 25, a obra atingiu 95,01% de avanço. Fotos da evolução das obras estão disponíveis adiante. Entre setembro e outubro de 2025, os principais serviços em andamento e avanços foram:

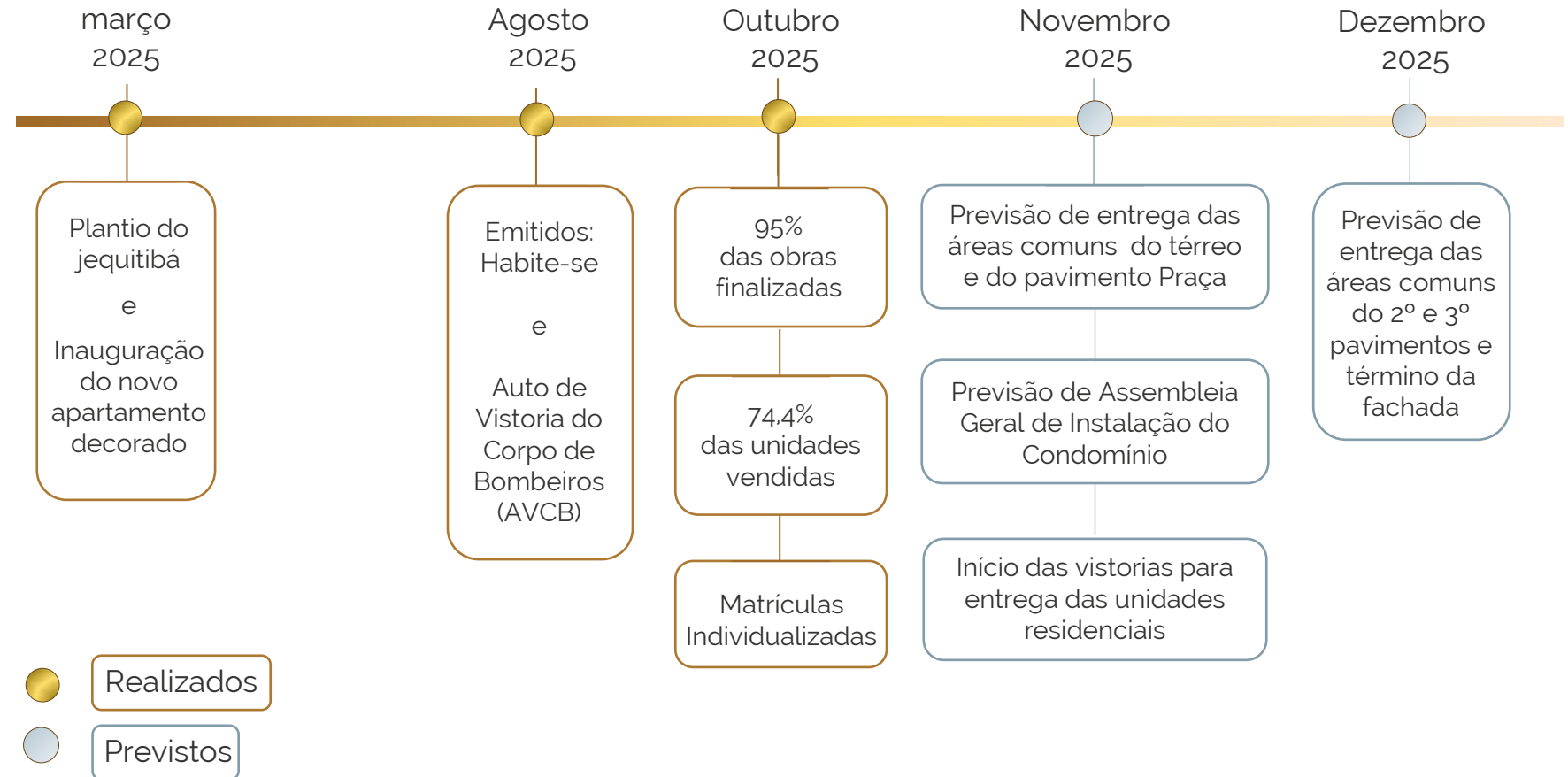
- Bloco A:
  - ↳ Fechamento do acesso do bloco A para o bloco B, permitindo a finalização de uma prumada de apartamentos;
  - ↳ Fechamento das alvenarias da cremalheira bloco A;
  - ↳ Execução dos acabamentos nas áreas comuns;
- Bloco A1: finalizadas instalações de drywall, exaustão de WCs; instalações hidráulicas e terraços, além das instalações elétricas. Revestimentos de pisos e azulejos em fase conclusiva;
- Bloco A2: finalização de instalações hidráulicas, regularização do piso e exaustão de WCs. Pisos e azulejos em fase conclusiva. Em andamento as instalações hidráulicas, execução de forros e sancas de gesso e bancadas de granito;
- Bloco B: finalização de impermeabilização e exaustão de WCs. Fase conclusiva de execução de pisos, azulejos e instalação de bancadas de granito;
- Bloco C (nova torre): Finalizadas instalações de telefonia, interfonia e fiação elétrica. Execução de gesso nas áreas secas, impermeabilização, gradil e forro de gesso dos terraços;

# 95%

de avanço de obras até out-25

# 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.

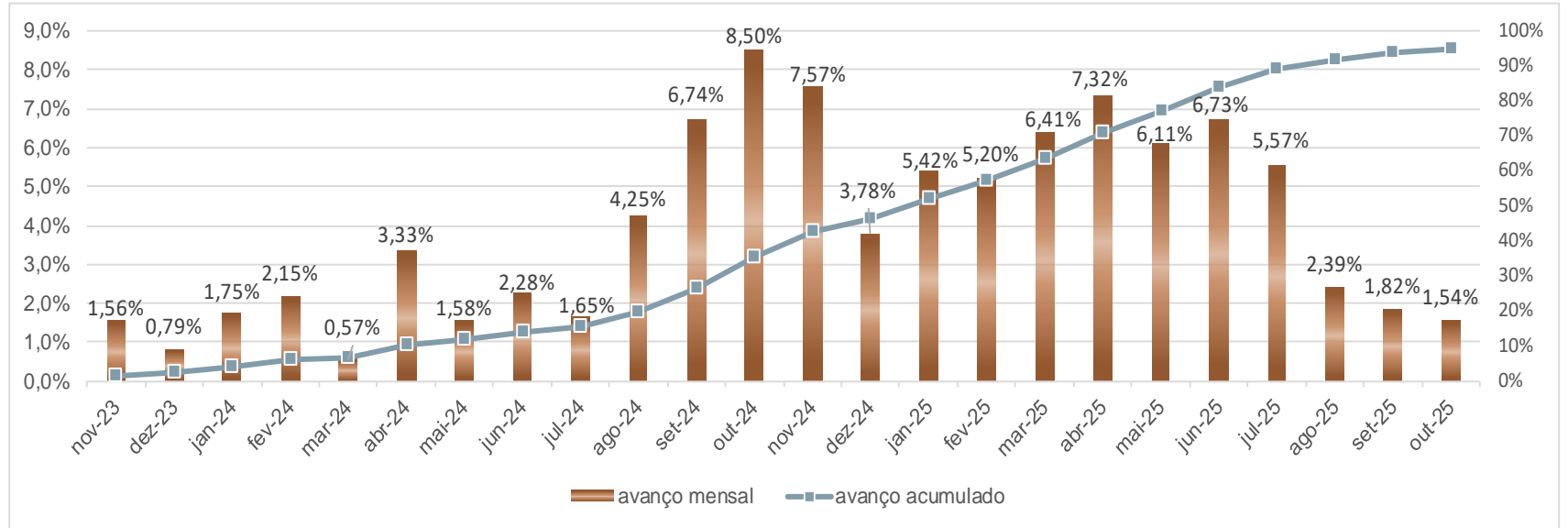
O trabalho de curadoria, contatos e seleção de futuros operadores, vem sendo realizado de forma criteriosa, tendo a participação de nomes de destaque do setor gastronômico, como Rosa Moraes, Katherina Cordás e Natália Pozzi. A proposta visa tornar o espaço um endereço marco, valorizando ainda mais o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

A formalização contratual com a empresa operadora para gestão do espaço está em fase de finalização, e foi constituído um novo Fundo Imobiliário, que fará a aquisição e gestão do espaço por meio de locação à operadora.

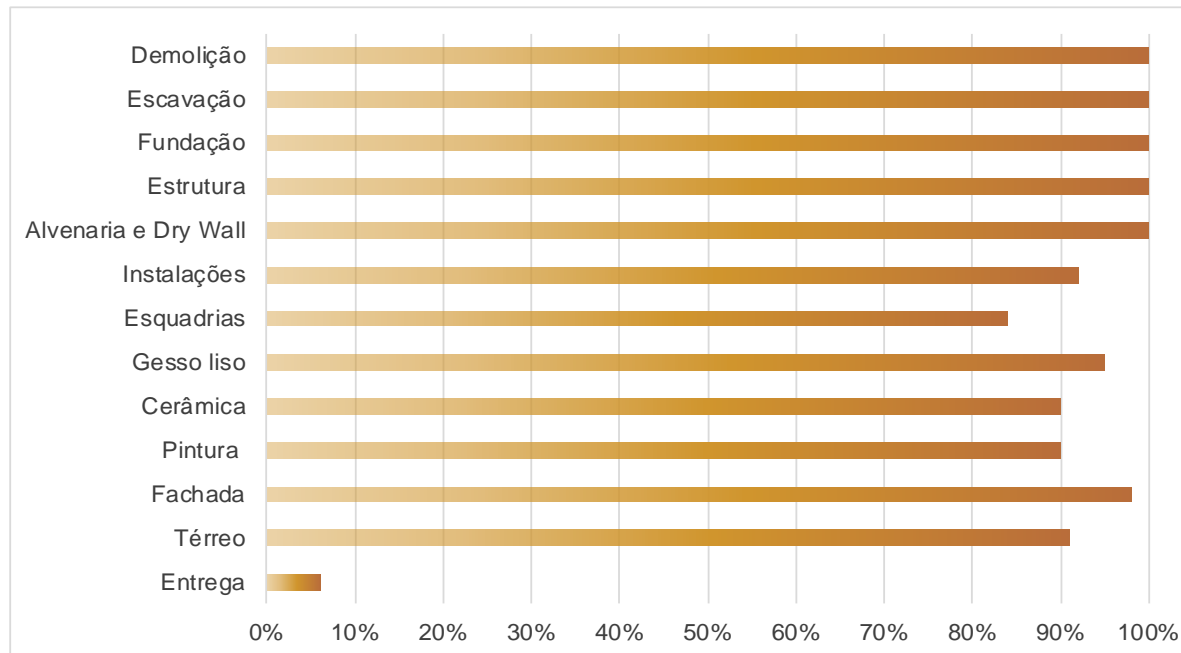
# Indicadores Operacionais

## Avanço físico de obras

**95%**  
de avanço de obras até out/25



## Avanço físico de etapas específicas da obra



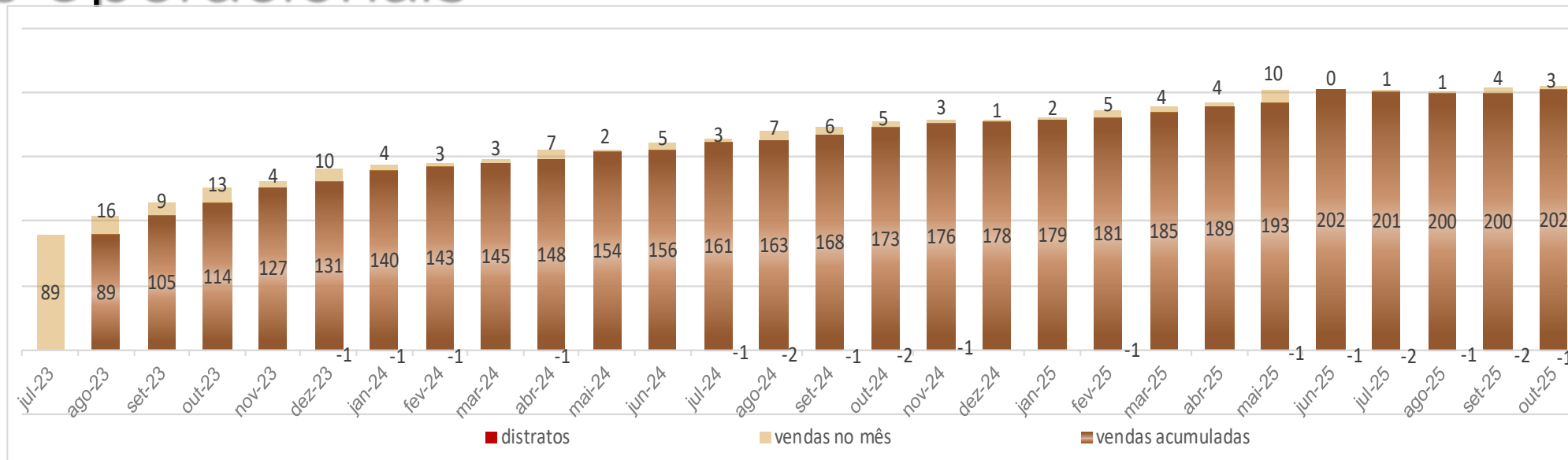
# Indicadores Operacionais

## Evolução de vendas

# 204

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\$ 231.935.910 considerando as unidades vendidas pelo valor comercializado e o estoque pelo preço médio de R\$ 11.581/m <sup>2</sup>
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) líquido de comissão de vendas	R\$ 47.900.680 (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

Posição do estoque e receita de vendas futura esperada para o FII BRC II

## posição de estoque no final de outubro-25

	número de unidades	área privativa média   m2
empreendimento	274	78,75
unidades vendidas	204	71,20
estoque	70	100,75

## preços do estoque e receita líquida para o Fundo

### valores em R\$ mil de nov-25

unidades 70

preço   m2 médio	13.625	tabela de preços
R\$	11.581	para segurança, nesta avaliação

receita de vendas futuras | esperada para o Fundo **16.868**

para promover uma análise mais conservadora, consideramos que o estoque será vendido com 15% de desconto com relação aos preços da tabela de vendas

# Indicadores Operacionais

Receita de vendas futura esperada para o FII BRC II

receita esperada até o final do empreendimento	
valores em R\$ mil de nov-25	
receita de vendas futuras   esperada para o Fundo	16.868
contas de corretagem e verba de PP&M	(1.215)
receita líquida de vendas adiante   estimativa até mai-26	15.653
receita de vendas já realizadas   fluxo até mai-26	14.925
ajustes inflacionários	183
receita esperada de vendas   fluxo até mai-26	30.761

- fluxo contratado, que pode ser alterado, se ocorrerem distratos
- distratos podem ocorrer por desistência ou por inadequação de renda familiar
- encaixe depende da velocidade dos processos de financiamento para os compradores

# Indicadores Operacionais

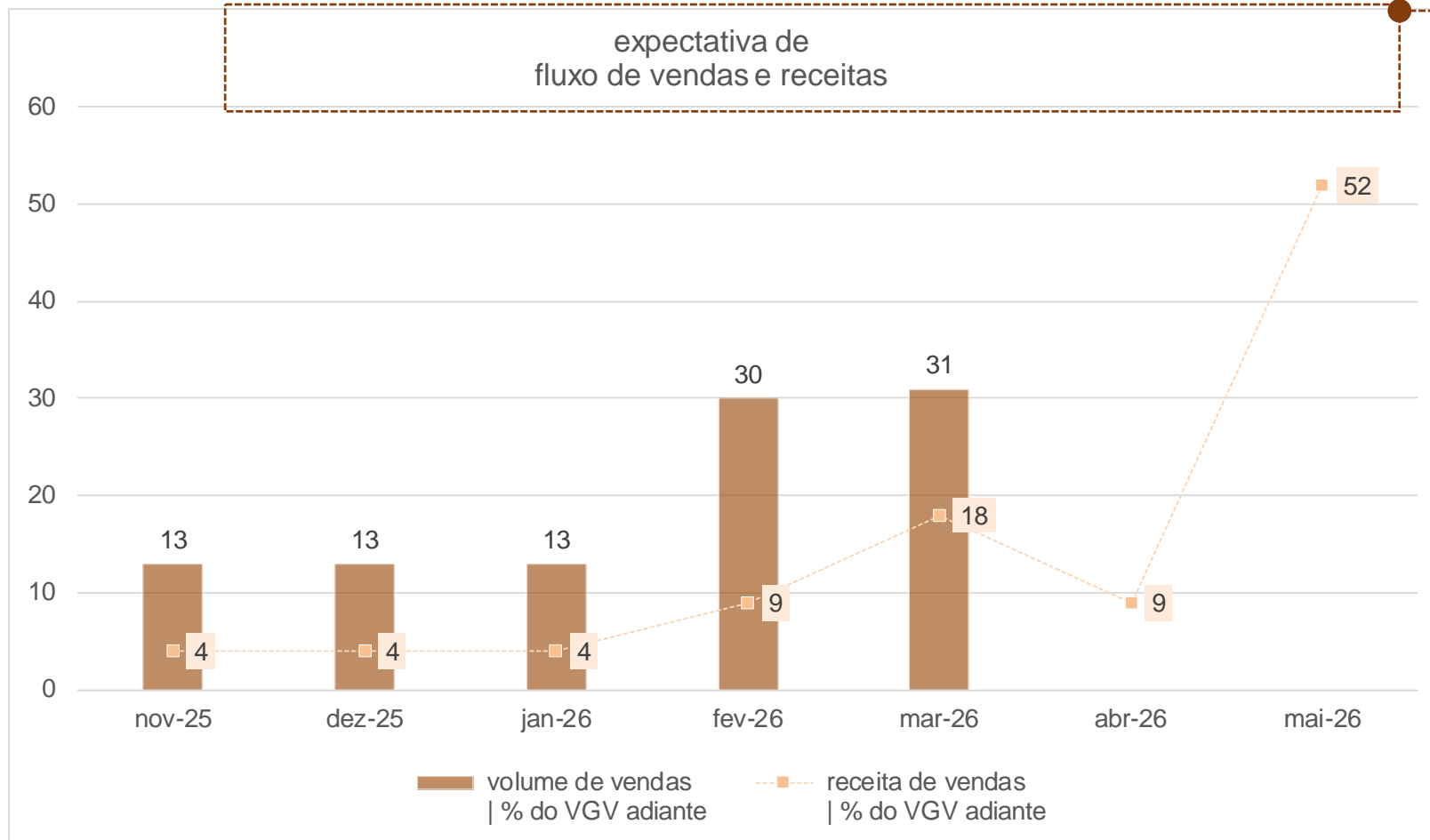
Taxa interna de retorno | TIR | esperada para as cotas da Série B

movimentos de caixa   fluxo até mai-26	
valores em R\$ mil de nov-25	
receita esperada de vendas	30.761
caixa existente   início de nov-25	4.190
pagamento das cotas C   fluxo até set-26	(9.030)
contas operacionais	(1.100)
expectativa de honorários de performance	(1.800)
RODi e amortização adiante   expectativa	<b>23.021</b>
RODi e amortização adiante   expectativa   R\$ de nov-25 / cota	<b>129,92</b>
Taxa de retorno esperada do investimento   % ano equivalente	<b>26,20</b>

- dependem do fluxo de distribuição da amortização e dos rendimentos
- usamos um cenário conservador para cálculo desses dois indicadores

# Indicadores Operacionais

Fluxo de vendas esperado para o estoque



- usamos um cenário conservador para o fluxo de vendas adiante
- com a entrega das obras e instituição do condomínio ainda em dezembro, pode ocorrer uma aceleração, com repercussão na taxa de retorno esperada para o investimento nas cotas do fundo

# 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
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	
	Amortização (montante pago)   R\$	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	

# 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



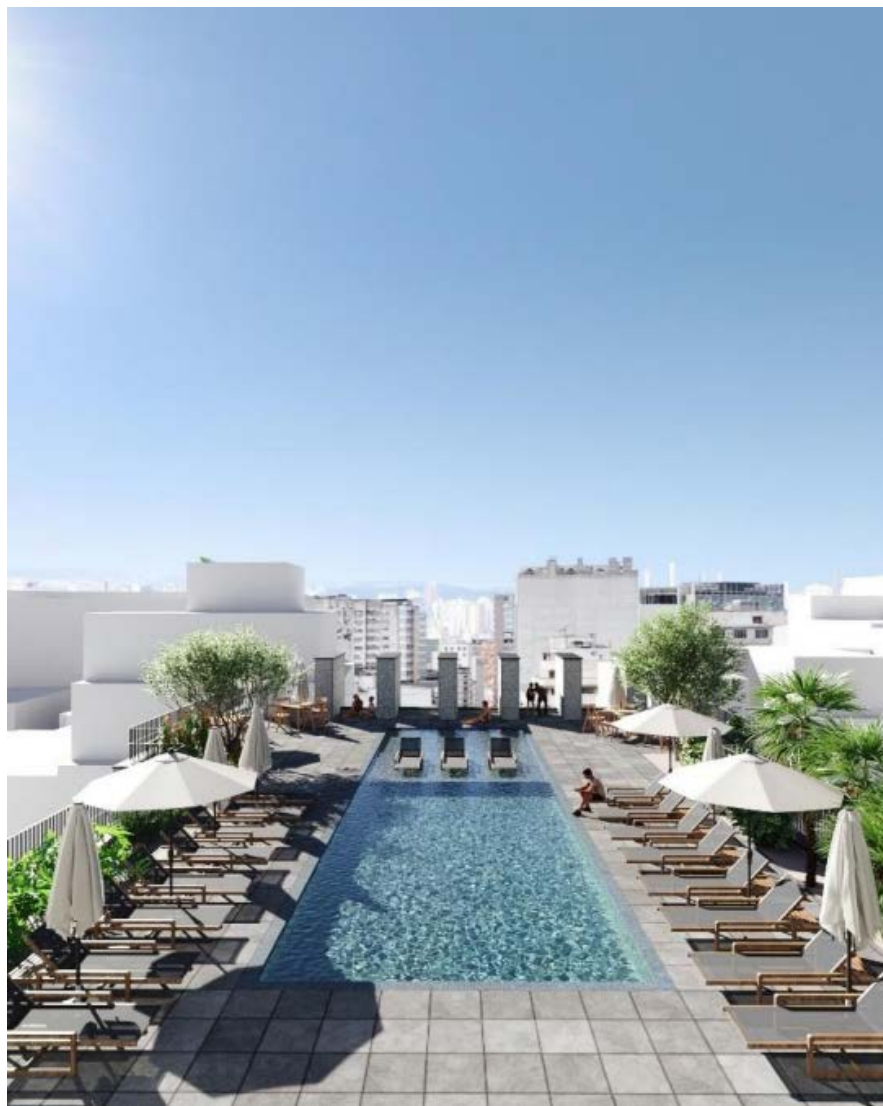
3 Dormitórios

# 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

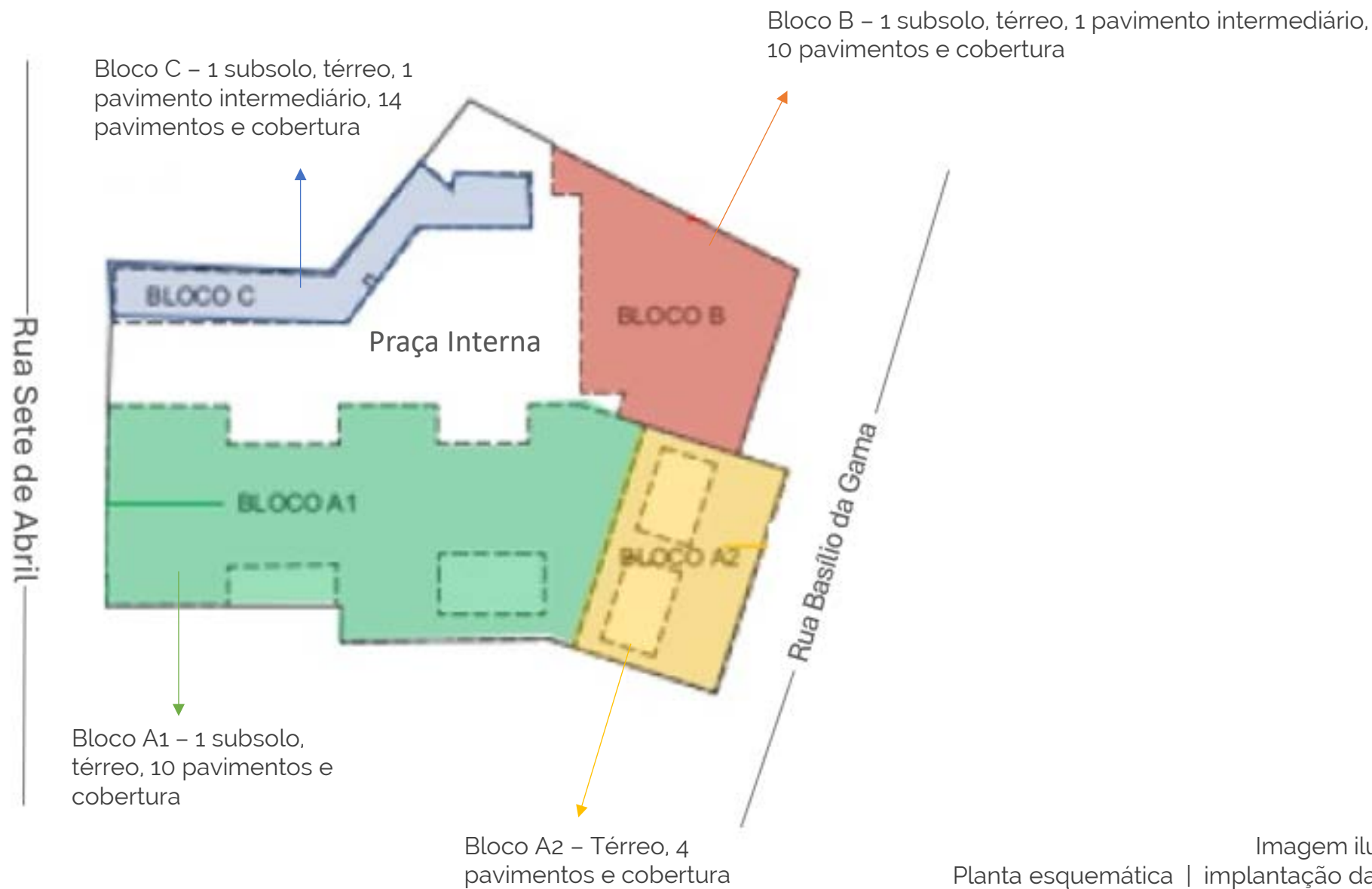


Imagem ilustrativa  
Planta esquemática | implantação das torres

# O Apartamento Decorado

## Torre B



# Evolução das obras

---

## Torre A | Fachada



Fachada Bloco A  
Rua Sete de Abril  
(set/25)

# Evolução das obras

## Torre A | Fachada



Fachada  
Bloco A1  
(out/25)



Fachada  
Bloco A1  
(set/25)

# Evolução das obras

## Torre A | Fachada



Fachada  
Bloco A2  
Rua Basílio  
da Gama  
(out/25)



Fachada  
Bloco A2  
Rua Basílio  
da Gama  
(set/25)

# Evolução das obras

Torre A | Interiores | acabamentos



1º e 3º pavimentos  
(set/25)

# Evolução das obras

Torre A1 | Interiores | acabamentos



8º e 6º pavimento  
(set/25)

# Evolução das obras

---

Torre B | Fachada



Fachada Bloco B  
Basílio da Gama  
(set/25)

# Evolução das obras

Torre B | Interiores | caixilhos | pintura



1º, 2º, 5º e 6º pavimento  
(set/25)

# Evolução das obras

---

Torre C | Fachada



Fachada  
Bloco C  
(set/25)

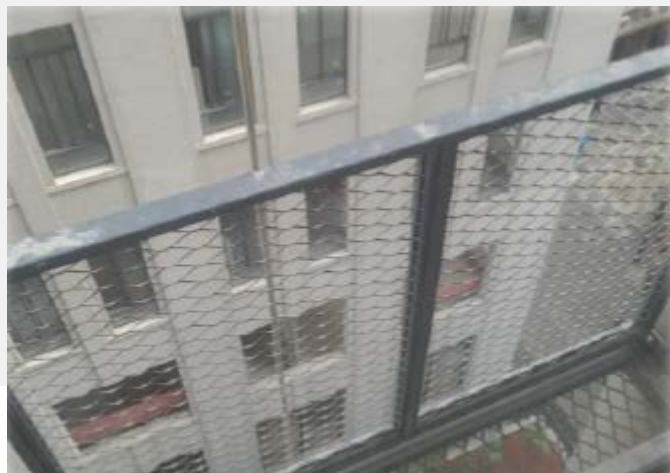
# Evolução das obras

Torre C | Interiores | instalações | acabamentos

Textura,  
piso e  
gradil 14º  
andar  
(set/25)



Varanda  
3º andar  
(set/25)



Terraço técnico - 7º andar  
(set/25)



Louças e metais - 7º andar  
(set/25)



Esquadrias - 2º andar  
(set/25)

# Evolução das obras

Torres A, B e C | Fachadas



(out/25)



# Evolução das obras

Áreas Comuns | Praça | acabamentos

GRI  
AWARDS  
2025

1



Praça  
(out/25)



# Evolução das obras

Áreas Comuns | Interiores | acabamentos



Térreo Hall  
de Entrada  
(out/25)



Espaço  
Gourmet  
(set/25)

# Evolução das obras

Áreas Comuns | Interiores | acabamentos

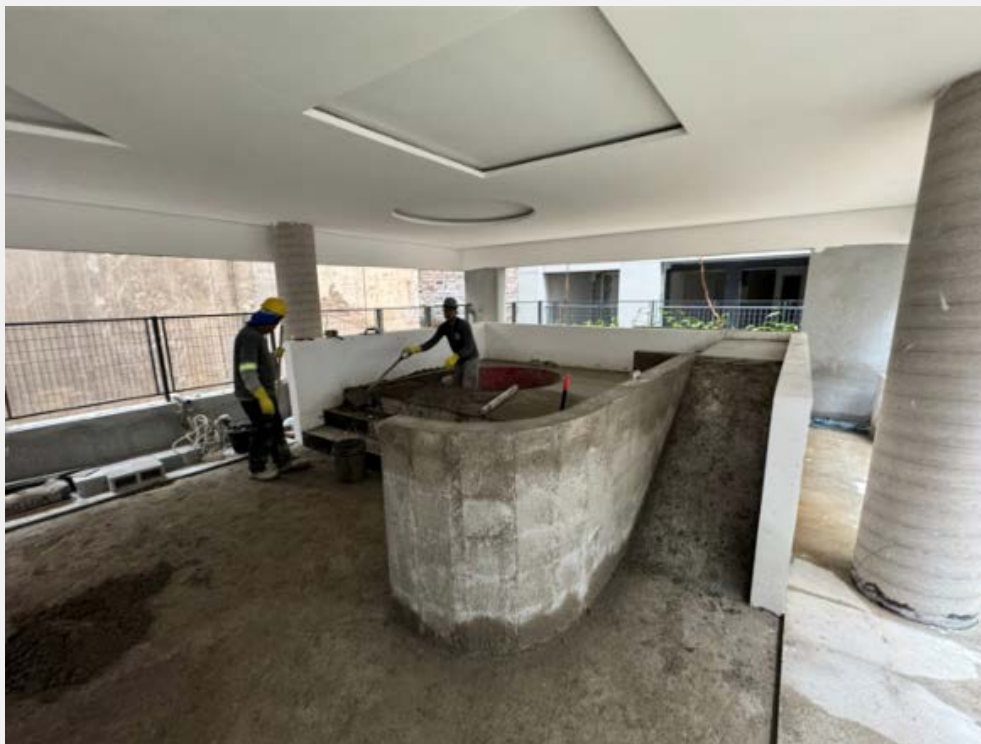


Salão de  
Festas  
(out/25)



# Evolução das obras

Áreas Comuns | Interiores | acabamentos



Salão de Festas  
(out/25)



Brinquedoteca  
(out/25)

# Evolução das obras

---

Áreas Comuns | Interiores | acabamentos | restaurados e utilizados os tacos originais do edifício



Academia  
(out/25)



# Evolução das obras

Áreas Comuns | Interiores



Vending  
Machine  
(out/25)



Coworking  
(out25)

# Evolução das obras

Áreas Comuns | Interiores | acabamentos



Bem Estar  
(out/25)



# Evolução das obras

Áreas Comuns | Interiores | acabamentos



Sauna  
(set/25)



# Evolução das obras

Áreas Comuns | Piscina e Garagem | acabamentos



Piscina  
(out/25)

# Evolução das obras

## Áreas Técnicas



Central de aquecimento  
Bloco C  
(set/25)



Sala de Pressurização  
Bloco A  
(set/25)



Medidores  
Bloco B  
(out/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)