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 socioambientais gerados no entorno de edificações revitalizadas, e em consonância com os movimentos de revitalização ativos em São Paulo, o administrador do fundo, conjuntamente coma 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.

Considerando que o projeto está em fase conclusiva de aprovações e o lançamento está previsto para março de 2023, o presente relatório tem como foco apresentar a evolução do projeto, as ações pré-lançamento e pré-engenharia.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 20 de dezembro 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.
METAFORMA

Engenharia
Rocontec

Escriturador:
BR-Capital DTVM S.A.

Patrimônio líquido:**
R$ 23.475.000 total em cotas subscritas
R$ 10.679.400 integralizado
R$ 25.230.000 comprometido pelo Special Situations no BRC-II no fundo

Total comprometido no empreendimento
R$ 48.705.000

Aplicações financeiras:
R$ 8.071.447,76

*Aplicações financeiras referente 30/11/22

** 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

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. 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.

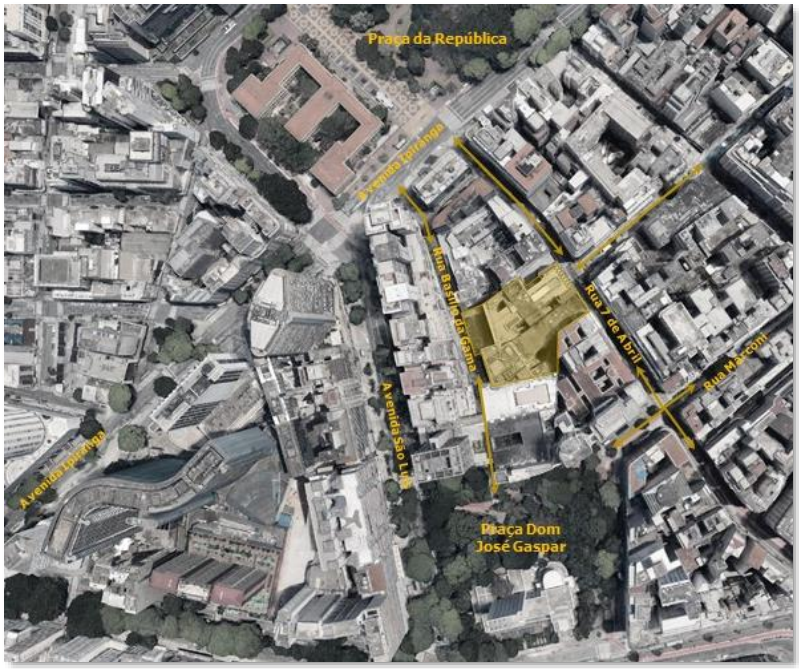
A gestão da incorporação é realizada pela SPE (Sociedade de Propósito Específico) administrada pela SCDI (Scacchetti Consultoria e Desenvolvimento Imobiliários Ltda), que tem expertise no segmento de negócio *Retrofit*, e que, por meio da marca METAFORMA, tem investido no desenvolvimento de novas soluções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

Há um contrato de pré-engenharia em vigor e as obras serão 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.

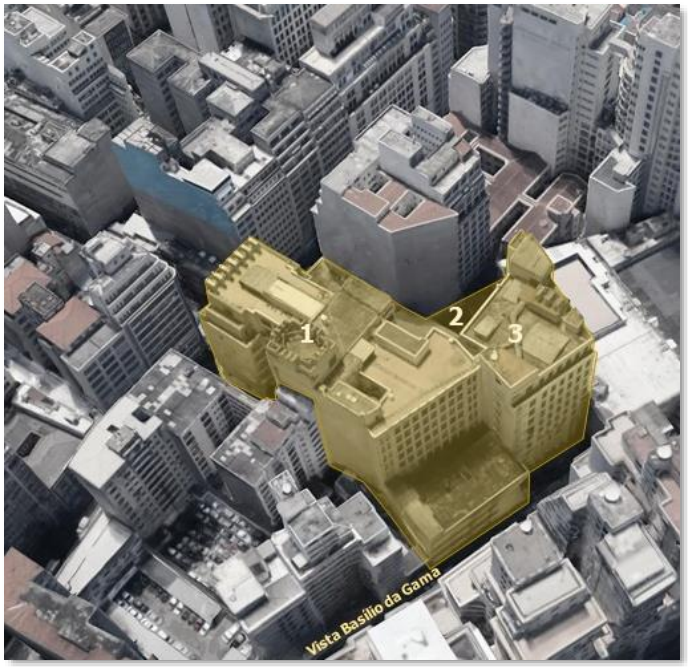
PORTFÓLIO

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



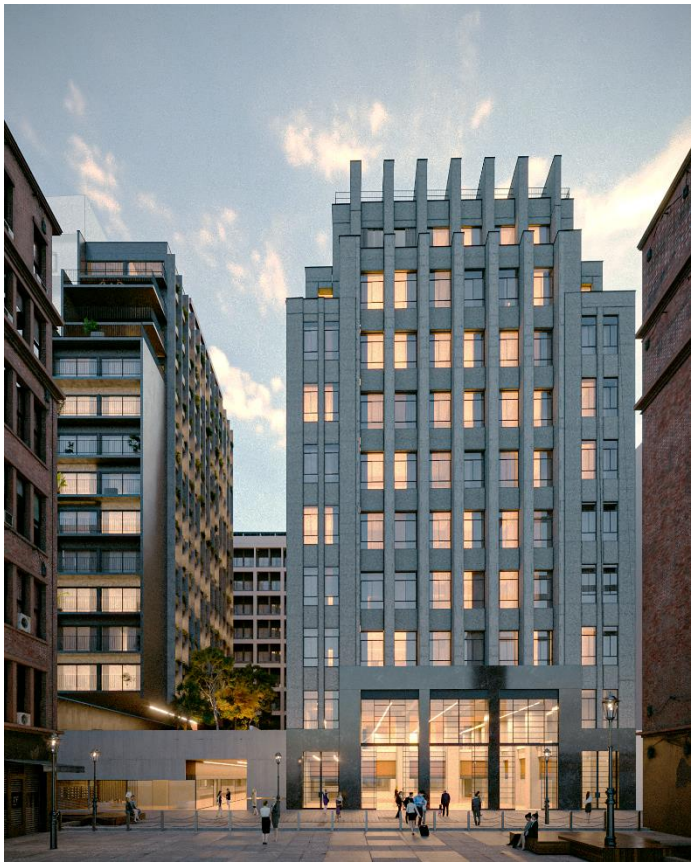
Vista a partir da Rua Basílio da Gama

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.

SE7E

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

Diversidade de tipologias residenciais e a composição do mall

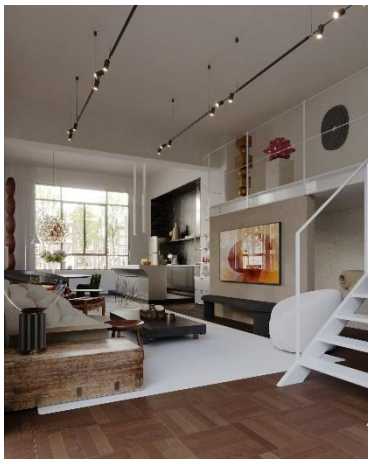
O projeto dispõe de 274 unidades residenciais que, além da variação da quantidade de dormitórios, possuem diferentes atributos: são 58 tipologias, que apresentam variação de prumada (posição da unidade na torre), área, vista e pé direito, atendendo assim a um espectro abrangente do público alvo.

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



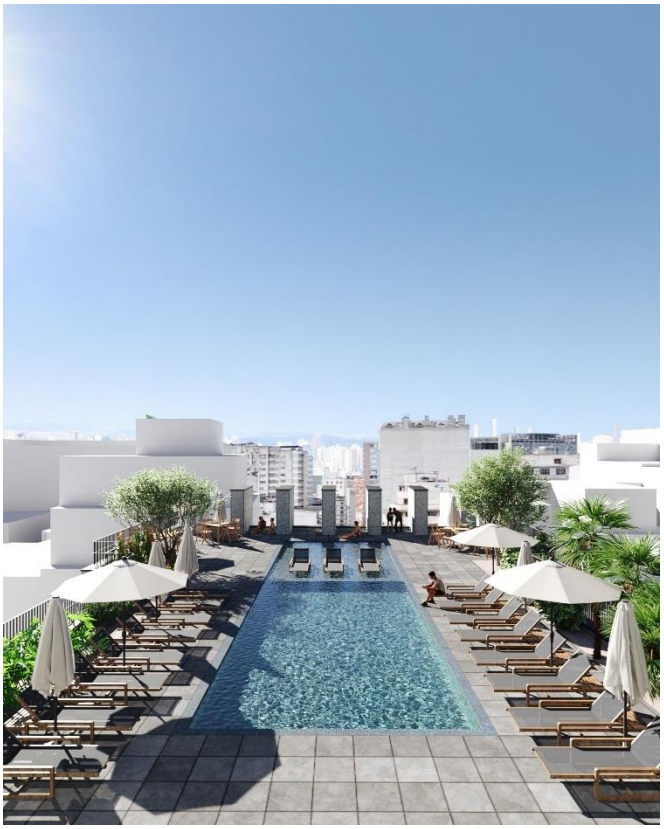
2 Dormitórios



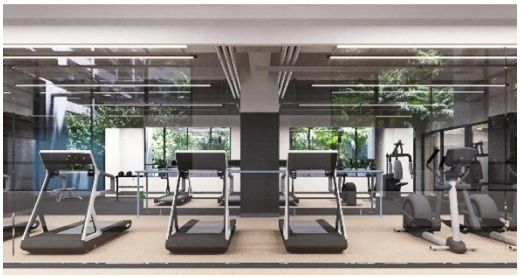
2 Dormitórios

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.



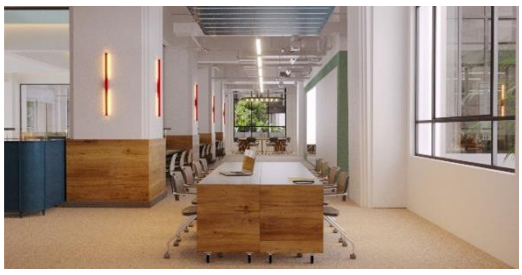
Rooftop



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 Bienal 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 CONPRESP 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 Se7e.

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 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.

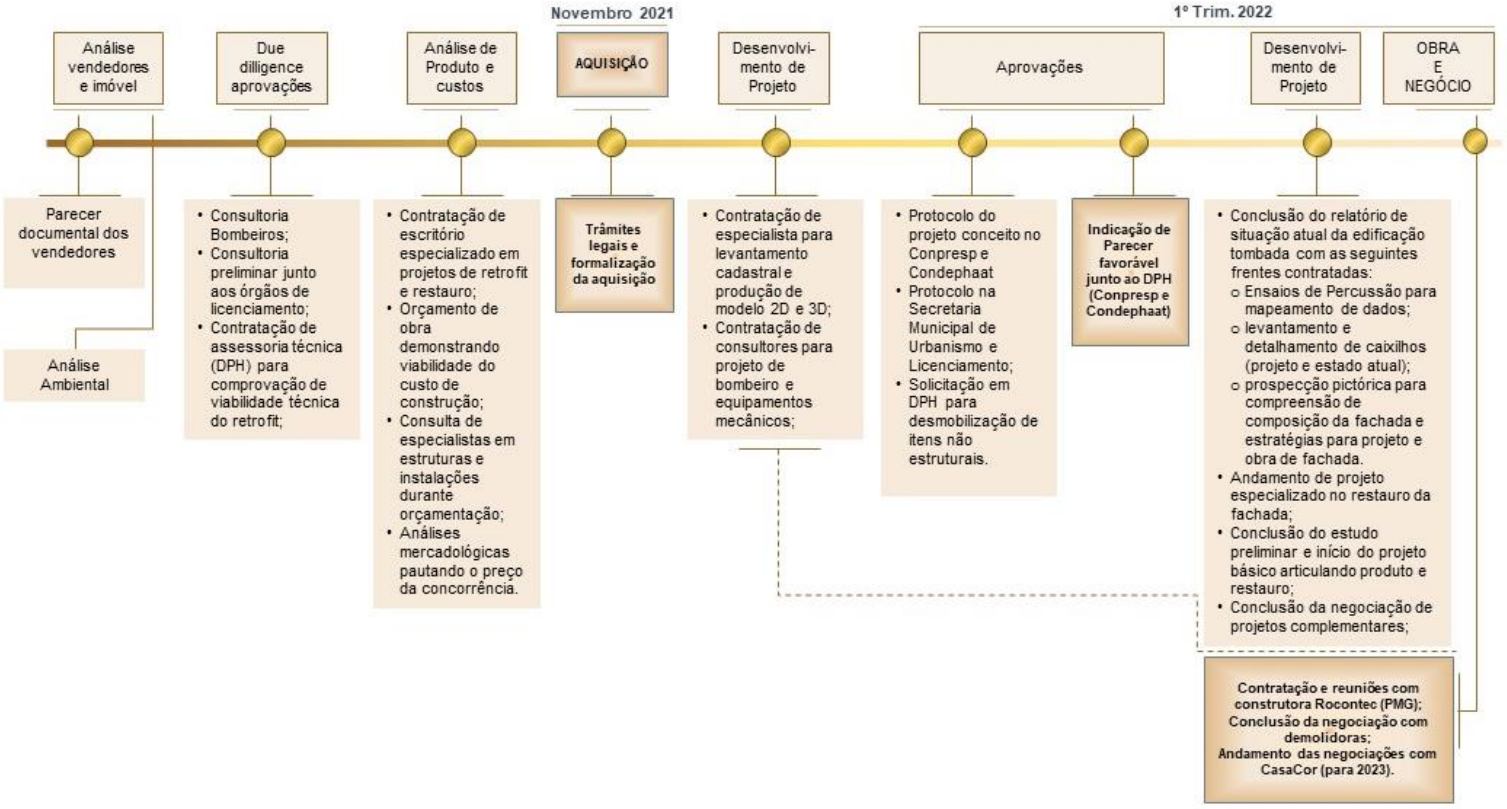
Por meio da parceria de negócio realizada com a Starboard Asset, em julho de 2022, o Fundo vendeu cerca de 50% das cotas, permanecendo com uma participação de 23% da receita de vendas das unidades residenciais. Com isso, consolida-se a tese de investimento e potencializa rentabilidade do cotista do Fundo.

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)
Captação	**100% da captação já comprometida**

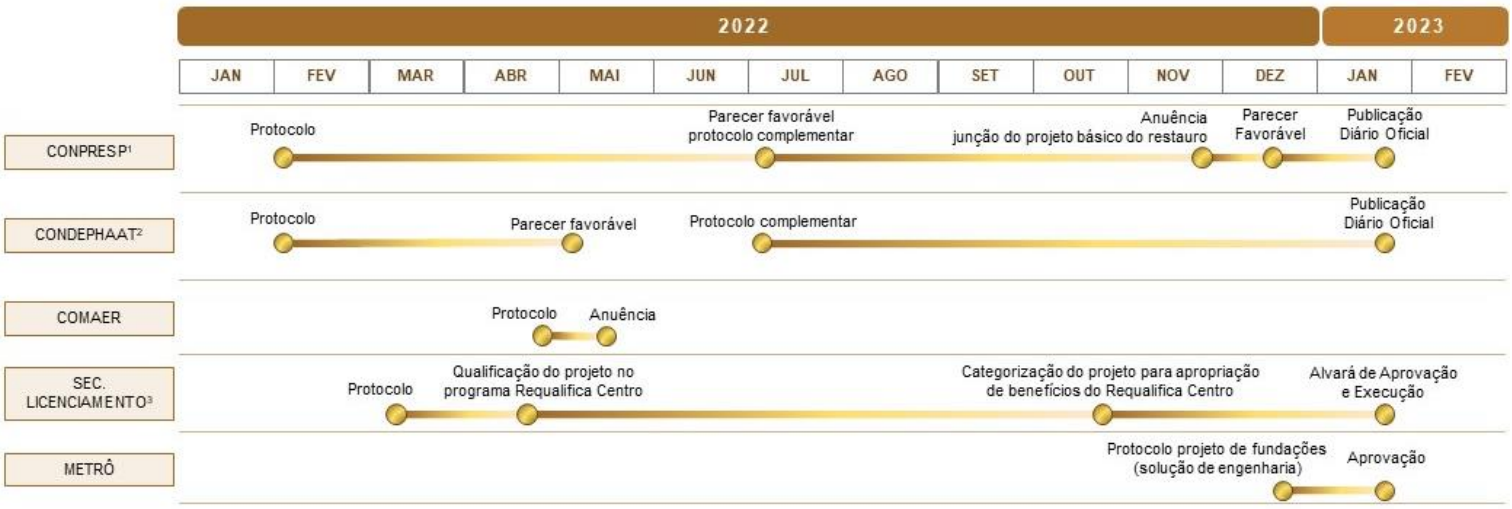
Valores em R$ mil na base pelo Ipca VGV – Valor Global de Vendas

Os indicadores acima resultam do cenário referencial planejado, considerando o preço de vendas de R$ 9.318/m². No entanto, pesquisas de mercado atualizadas mostram uma evolução de preços na região, sendo que a média alcança um valor de negociações efetivadas em torno de R$ 11.600/m². Tal cenário evidencia o potencial de rentabilidade do empreendimento.

Etapas superadas



Prazos previstos para aprovação do projeto



[1]Conpresp: 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 Conpresp.

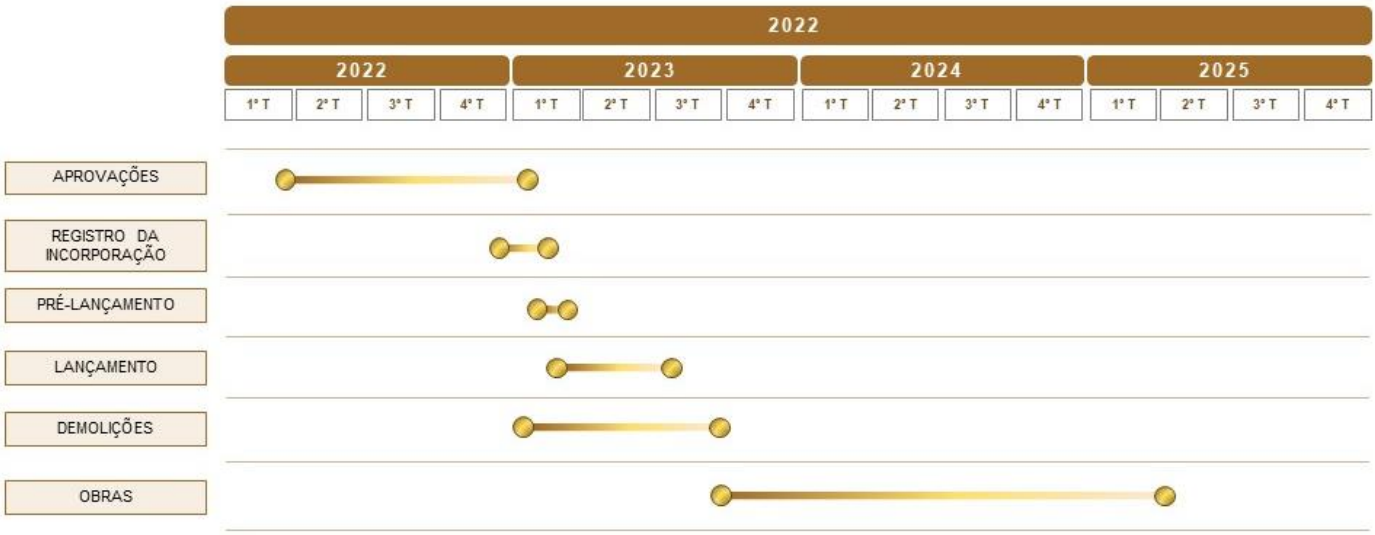
[2]Condephaat: envoltória de tombamento (esfera estadual). Enviado projeto arquitetônico para protocolar o pedido de aprovação/licença. A partir do projeto arquitetônico foi emitido parecer favorável (formalizado no Diário Oficial em Junho/22). Entregue projeto detalhado e aguardando anuência, que deverá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

[3]SEC 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 janeiro/2023, 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;
- Avanço nas etapas pré-engenharia, que contempla a elaboração dos projetos pré-executivos e compatibilizações;
- Avanço dos estudos de *layout* das unidades, áreas comuns;
- Estudo da operação condominial, apurando custo, estrutura e logística;
- Avanços na negociação junto a CasaCor para implementação do evento em 2023: CasaCor está analisando possibilidade de antecipar evento para primeiro trimestre de 2023
- 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. Avanço das reuniões para definição da tabela de vendas de acordo com as particularidades das tipologias das unidades;

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



