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.

O "insumo" terreno, base para empreendimentos greenfield, vem se tornando cada vez mais escasso e, consequentemente, oneroso. Em contrapartida, a cidade de São Paulo dispõe de uma gama abrangente de edificações que se tornaram obsoletas para o uso originariamente proposto, seja em função da idade, da falta de recursos do proprietário para manutenções periódicas e/ou da transformação da região que estão inseridas, passando, em muitos casos, a gerar mais despesas do que receitas.

Neste contexto, 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 sócio-ambientais gerados no entorno de edificações revitalizadas, e em consonância com os movimentos de revitalização ativos em São Paulo, o gestor do fundo 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, anteriormente ocupado pela antiga TELESP.

ESTRATÉGIA DE NEGÓCIO

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.

A gestão da incorporação será realizada pela SPE administrada pela SCDI (Scacchetti Consultoria e Desenvolvimento Imobiliários Ltda), que tem expertise no segmento de negócio.

A análise da oportunidade de negócio foi realizada visando entender a qualidade do investimento tanto no FII, quanto para o incorporador, pois a sua estabilidade é importante para o equilíbrio, a qualidade e os riscos do investimento no FII.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de junho* 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.

Engenharia
Rocontec

Escriturador:
BR-Capital DTVM S.A.

Patrimônio líquido:**
R$ 4.366.255,78

Valor patrimonial da cota:
R$ 90,30

Aplicações financeiras:
R$ 1.571.895,49

*PL, valor patrimonial da cota e aplicações financeiras referente 31/05/22

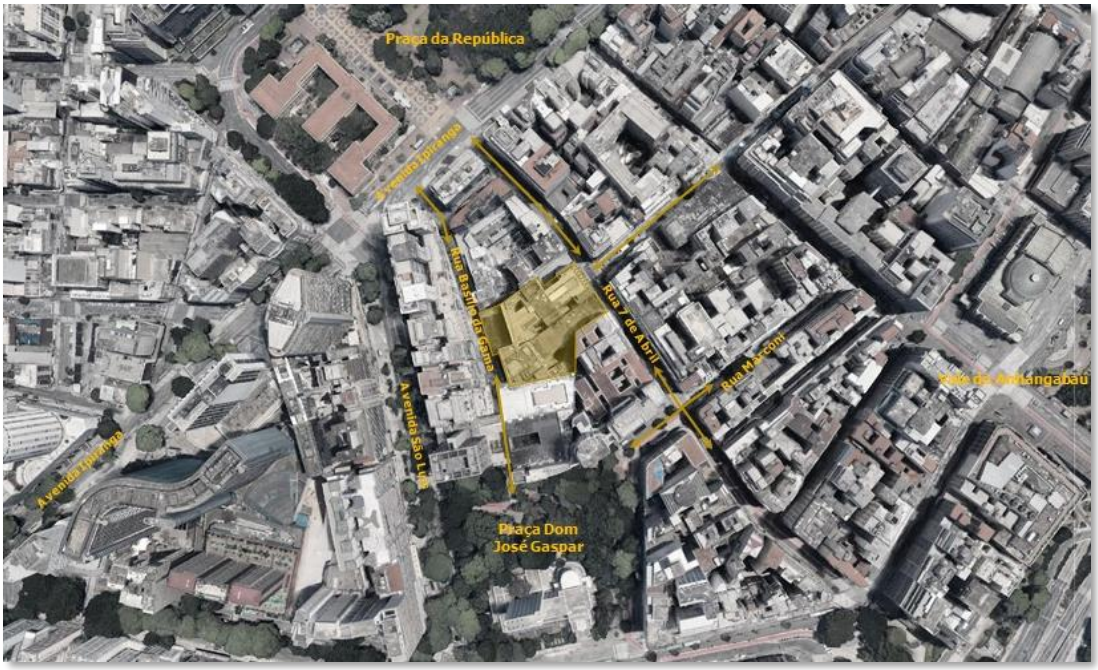
** O PL é apurado com base no capital integralizado, e não no capital comprometido, tendo em vista que as integralizações ocorrerão conforme chamada de capital.

Taxa de administração e consultoria imobiliária:
1,75% ao ano sobre o Patrimônio Líquido (mín. R$ 40.000,00 mensais até o início das vendas e mín. R$ 80.000,00 após o início das vendas)

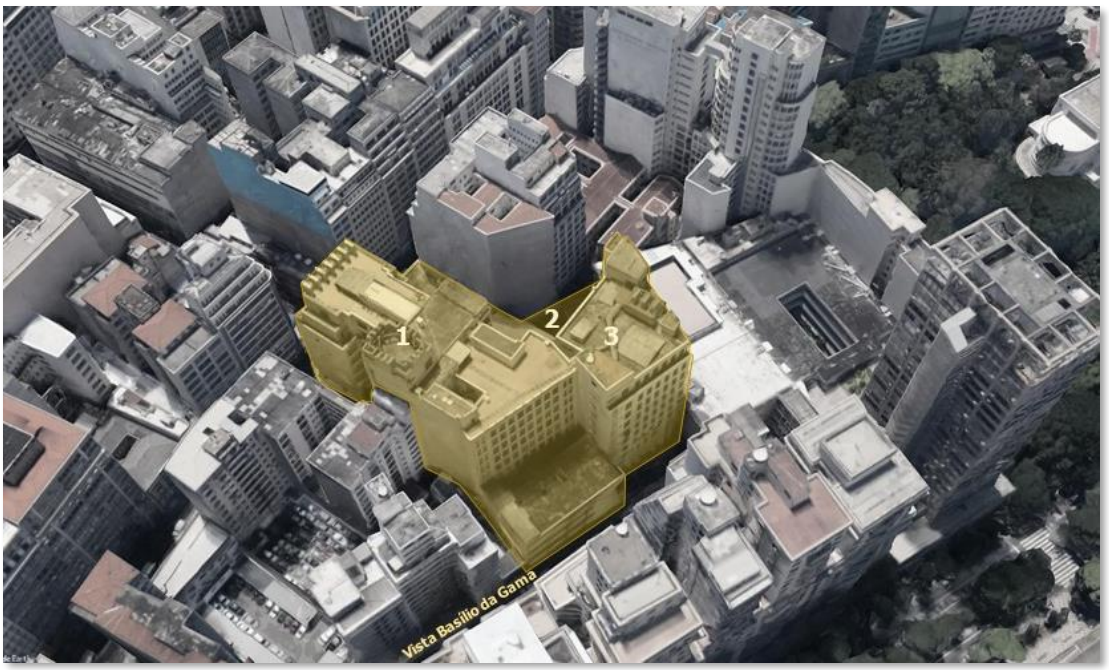
PORTFÓLIO

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.

Trata-se do imóvel anteriormente ocupado pela TELESP (Telecomunicações de São Paulo), com valor histórico e relevante apelo comercial, com potencial de receita de vendas de R$ 230 milhões (residencial e mall).



Localização



Vista a partir da Rua Basílio da Gama

O PROJETO EM ANDAMENTO

Dados gerais

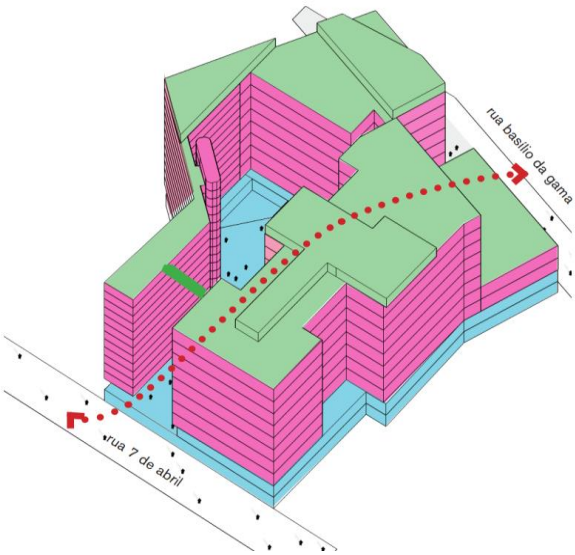
O fundo adquiriu o imóvel pelo valor de R$ 41 milhões e, em ato subsequente, realizou uma operação de permuta financeira com a SPE Retrofit-74, passando a deter 46% da receita de vendas das unidades residenciais a serem incorporadas no próprio empreendimento.

VGV Residencial esperado (total do empreendimento)	R$ 147.095
Permuta financeira (Unid. Residenciais)	46% do VGV
VGV esperado (parte correspondente o FII)	R$ 83.431
TIR esperada (para o FII)	19,34% (efetiva acima do Ipca)
	24,71% (nominal)

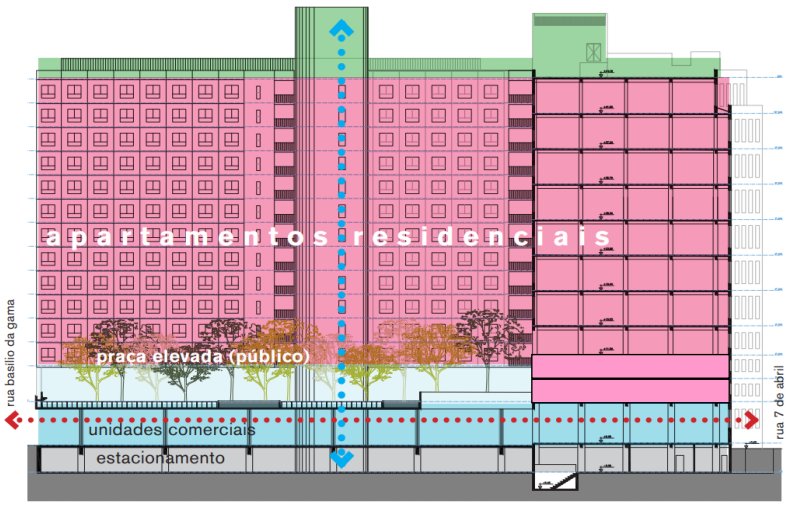
Valores em R$ mil na base pelo Ipca
VGV – Valor Global de Vendas

Características do Projeto

Tirando partido da composição da edificação existente o projeto propõe um empreendimento de uso misto, com unidades residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios nos pavimentos tipo, uma praça elevada privativa para atender o condomínio residencial, áreas comuns do condomínio residencial na cobertura e um mall no pavimento térreo, integrando as ruas Basílio da Gama e Sete de Abril, fomentando a fruição entre as duas vias.



Perspectiva esquemática



Corte Esquemático







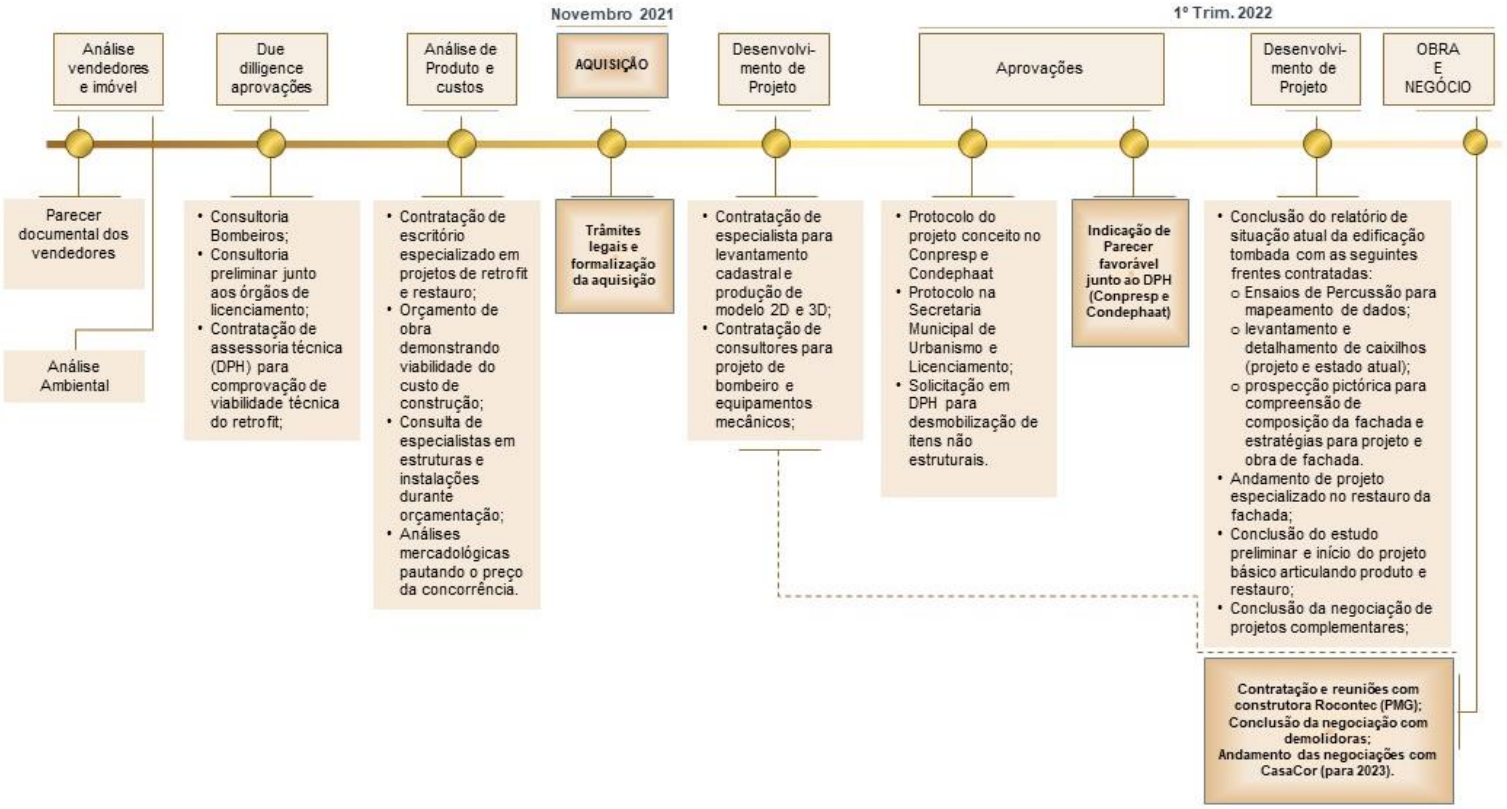




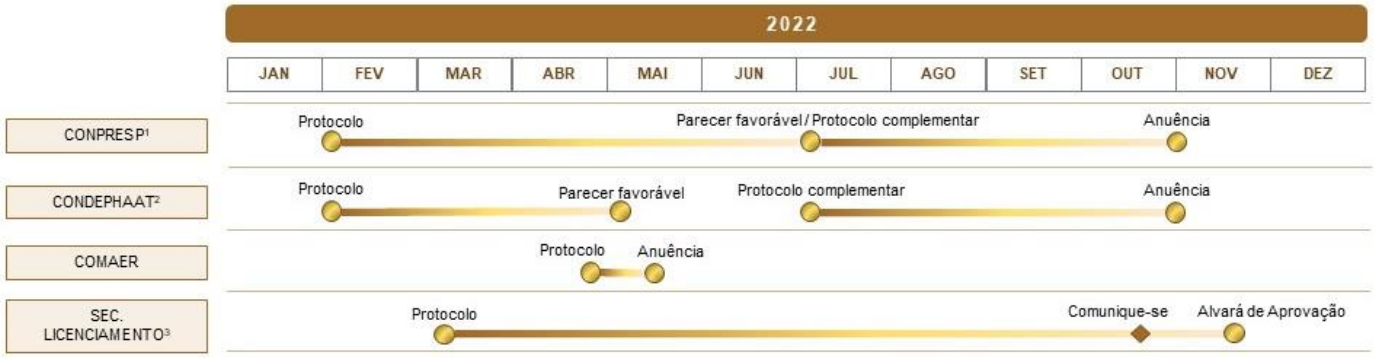


Perspectivas Artísticas

Cronograma de Eventos



Prazos previstos para aprovação do projeto



[1]Conpresp: tombamento da fachada (esfera municipal). Emitido parecer favorável em mai-22 (ainda não formalizado no D.O), Solicitado o detalhamento do restauro da fachada (fase de preparação com a Ambiencia – empresa especializada em restauro).

[2]Condephaat: envoltória de tombamento (esfera estadual). Enviado projeto arquitetônico para protocolar o pedido de aprovação/licença. A partir do projeto arquitetônico o foi emitido parecer favorável (formalizado no Diário Oficial em Junho/22). A anuência será emitida após entrega dos detalhamentos (em produção).

[3]SEC Licenciamento: trâmite na Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento. Procedimento padrão de aprovação de projetos. Deverá passar pelo CEUSO (Comissão de Edificações e Uso do Solo) e pela CTLU (Câmara Técnica de Legislação Urbanística). O Alvará deverá ser emitido aproximadamente 1 mês após a emissão do Comunique-se.

COMAER - Comando da Aeronáutica: anuência emitida em maio/2022.

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

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos