FII BRC II

relatório gerencial
dezembro/24 - abril/2025

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Fundo Imobiliário

BRC II

INFORMAÇÕES GERAIS
30 de abril 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$ 40.000,00 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 à 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 – 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.

Destaques e Comentários

Distribuição e amortização para as cotas série C
ocorridas em abril/25

Distribuição
R$ 0,28 por cota C
realizada em 10/04/25

Amortização
R$ 4,00 por cota C
realizada em 10/04/25

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/25 foi realizada uma amortização das cotas série B.

No período de fevereiro/24 a abril/25, houve distribuição de resultados para as cotas da Série C. No período de setembro/24 a abril/25 houve amortização de cotas da série C.

Patrimônio líquido:
R$ 31.657.686,79

(=) R$ 40.675.000,00 cotas subscritas
(-) R$ 16.876.024,00 amortizações de cotas
(+) R$ 7.858.710,79 lucro acumulado
Informações contábeis de 30/04/2025

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

Área privativa residencial:
21.577 m²

Disponibilidades:
R$ 2.060.183,73
30/04/25

Destaques 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 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

- eventos de arte, gastronômicos, encontros, como o 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 destas atividades culturais e eventos foram coordenados em parceria com a Kura, curadoria de arte, que vem atuando na divulgação do empreendimento.
- 15/Março foi realizado o plantio do "Jequitibá", nomeado como "O Primeiro Morador do Basílio" com quase 15 metros de altura, com evento de visita ao apartamento decorado;
- 16/Março - inauguração do apartamento decorado;
- 22 e 23 de Março: realizados eventos direcionados ao clientes que estavam em negociações e a todos os compradores do Basílio;
- A partir de abril/2025 novos estudos de marketing vêm sendo utilizados para visando aprimorar e atualizar constantemente a estratégia.
- Foram ativados novos pontos de captação de clientes em importantes pontos gastronômicos da região.

Vendas

- Desde o lançamento até o final do mês de abril/25 foram comercializadas 194 unidades residenciais, somando 13.418m² vendidos
- Em abril/24 foram vendidas 4 unidades. Há mais 5 unidades em tratativas, com previsão de assinatura em maio.

70,8%

de vendas das unidades residenciais

R$ 143 milhões

de VGV vendido até abr-25

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

Destaques e Comentários

Avanço de obras

As obras estão evoluindo conforme o previsto, e a emissão do habite-se (certificado de conclusão de obras) está prevista para o início do segundo semestre de 2025. Houve avanço com etapas que precedem o habite-se, tais como vistorias preliminares para preparação de emissão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e atividades que precedem a obtenção do alvará de funcionamento de elevadores.

Até o mês de abril/25, a obra atingiu 70,85%. Fotos da evolução das obras estão disponíveis adiante, no presente relatório. No período entre janeiro e abril/25, os principais serviços em andamento foram:

- Bloco A: pintura de paredes e cerâmica nos banheiros dos pavimentos 8º e 9º;
- Bloco B: finalização de instalações elétricas e hidráulicas primeiros pavimentos, colocação de esquadrias no 4º pavimento, construção das lajes do 9º e 10º pavimentos;
- Bloco C (nova torre): instalações elétricas e drywall nos andares superiores, instalações hidráulicas e contrapiso nas varandas dos andares 10º e 11º;
- Ramal (´térreo): contrapiso e alvenaria
- Projeto de bombeiros (AVCB): em abril foi protocolado e recebido o retorno da primeira análise. Há previsão de emissão do AVCB entre maio/25 e junho/25;
- Áreas Comuns:
  - ✓ Bem Estar e 1º pavimento da Praça: instalações hidráulicas e drywall
  - ✓ Skybar: instalações hidráulicas e drywall
  - ✓ Piscina: impermeabilização

70,85%

de avanço de obras até abr-25

Destaques e Comentários

RAMAL

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.

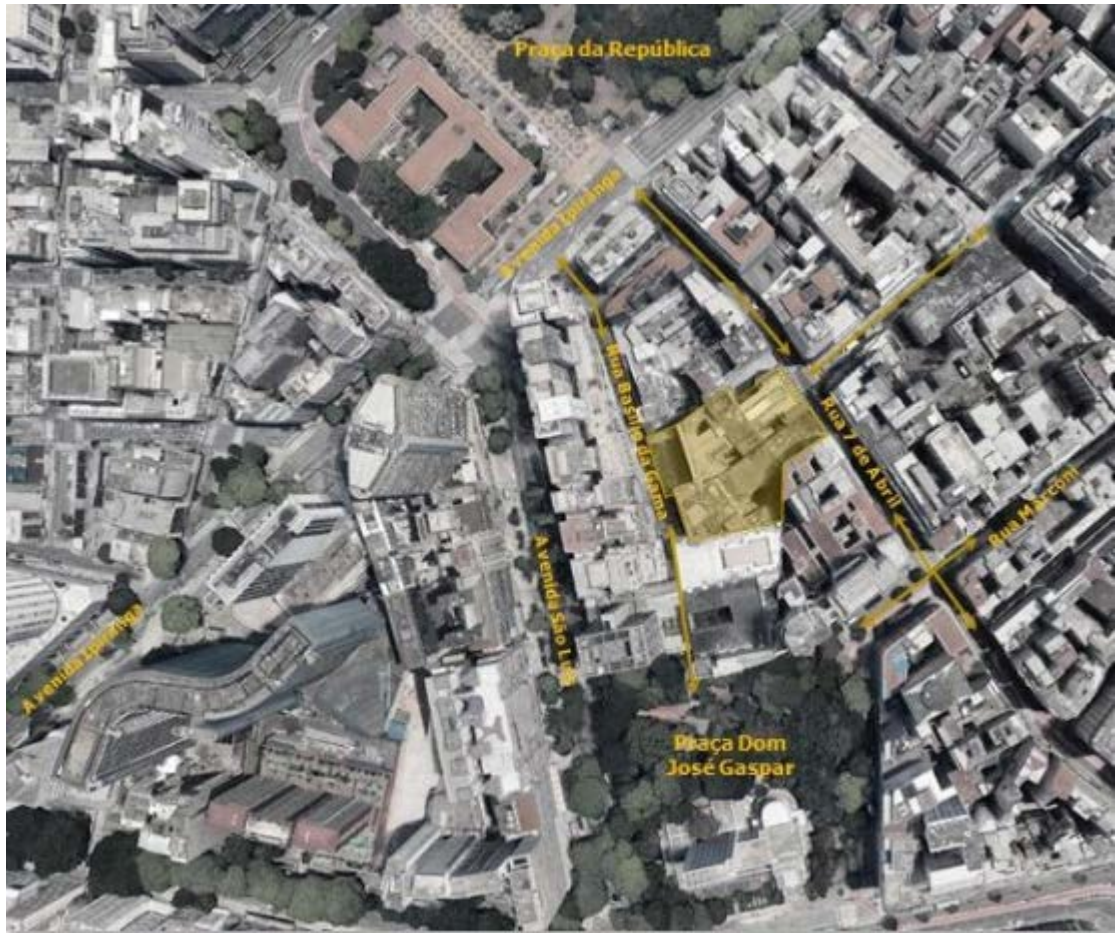
Houve atualização do projeto dos espaços internos e há tratativas com potenciais operadores para o espaço como um todo, visando melhores condições comerciais de locação.

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

Imagens ilustrativas.
Projeto em desenvolvimento e poderá passar por alterações

UNITAS BR|CAPITAL

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



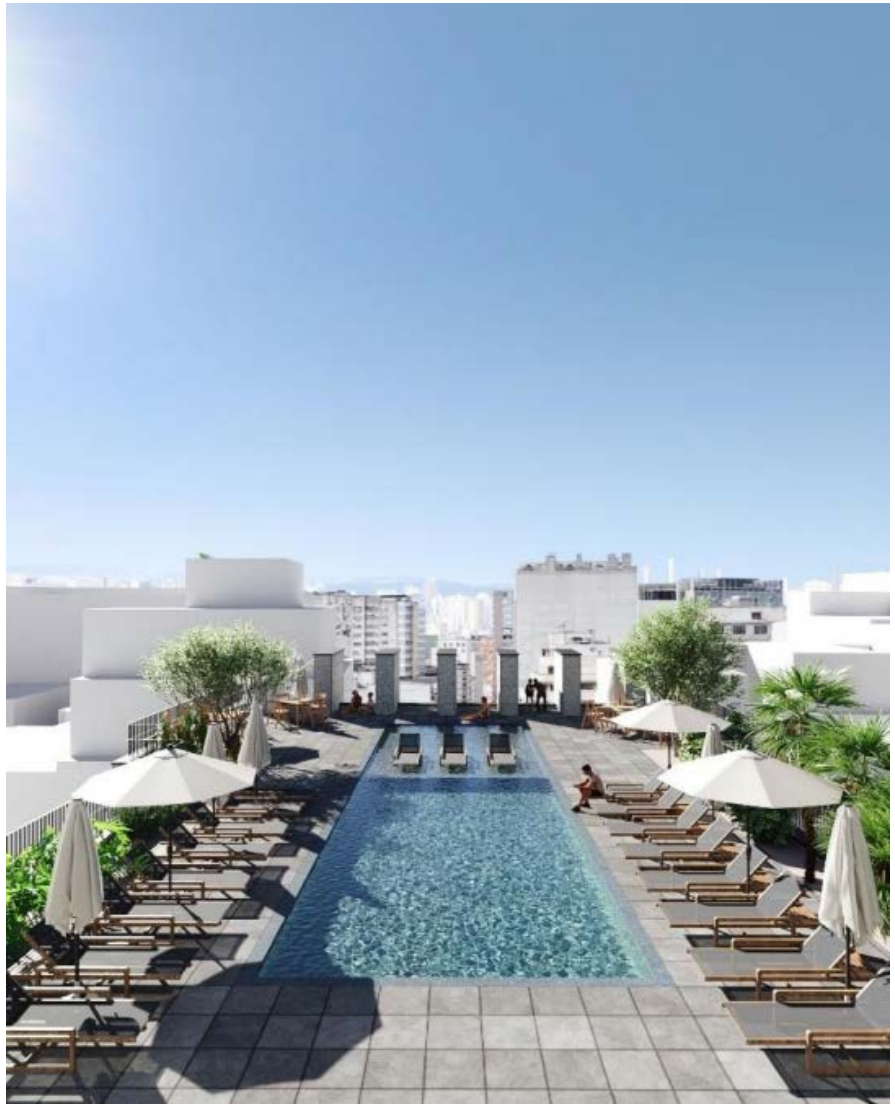
3 Dormitórios

Imagens ilustrativas.
Projeto em desenvolvimento e poderá passar por alterações

UNITAS BR|CAPITAL

O Empreendimento

Lazer e áreas comuns



Rooftop

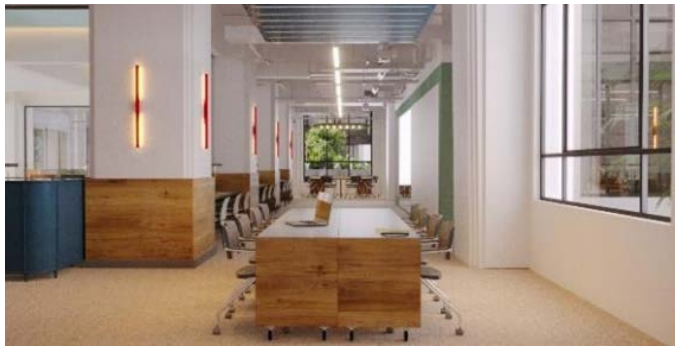
Vista para a Praça da República e para o Centro Histórico



Academia



Ateliê



Coworking

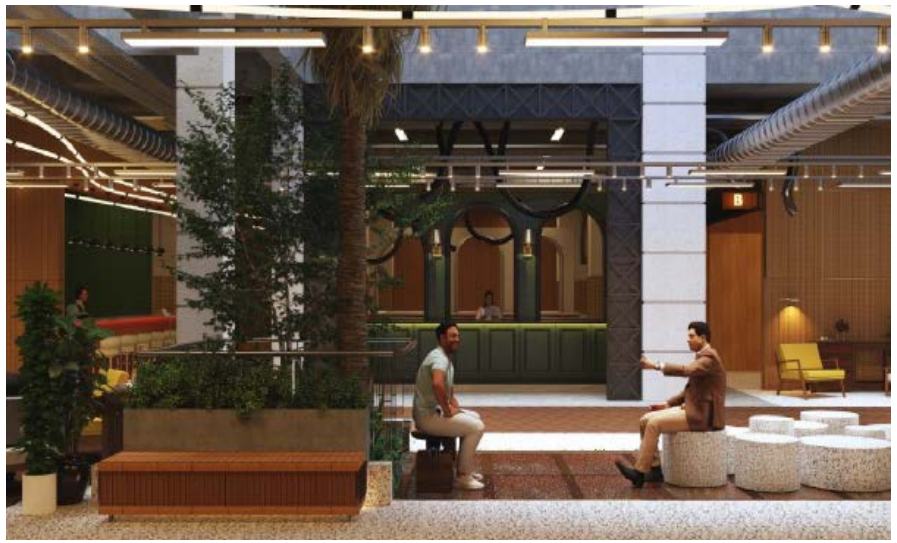
Imagens ilustrativas.
Projeto em desenvolvimento e poderá passar por alterações

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.
Projeto em desenvolvimento e poderá passar por alterações

UNITAS BR|CAPITAL

O Empreendimento

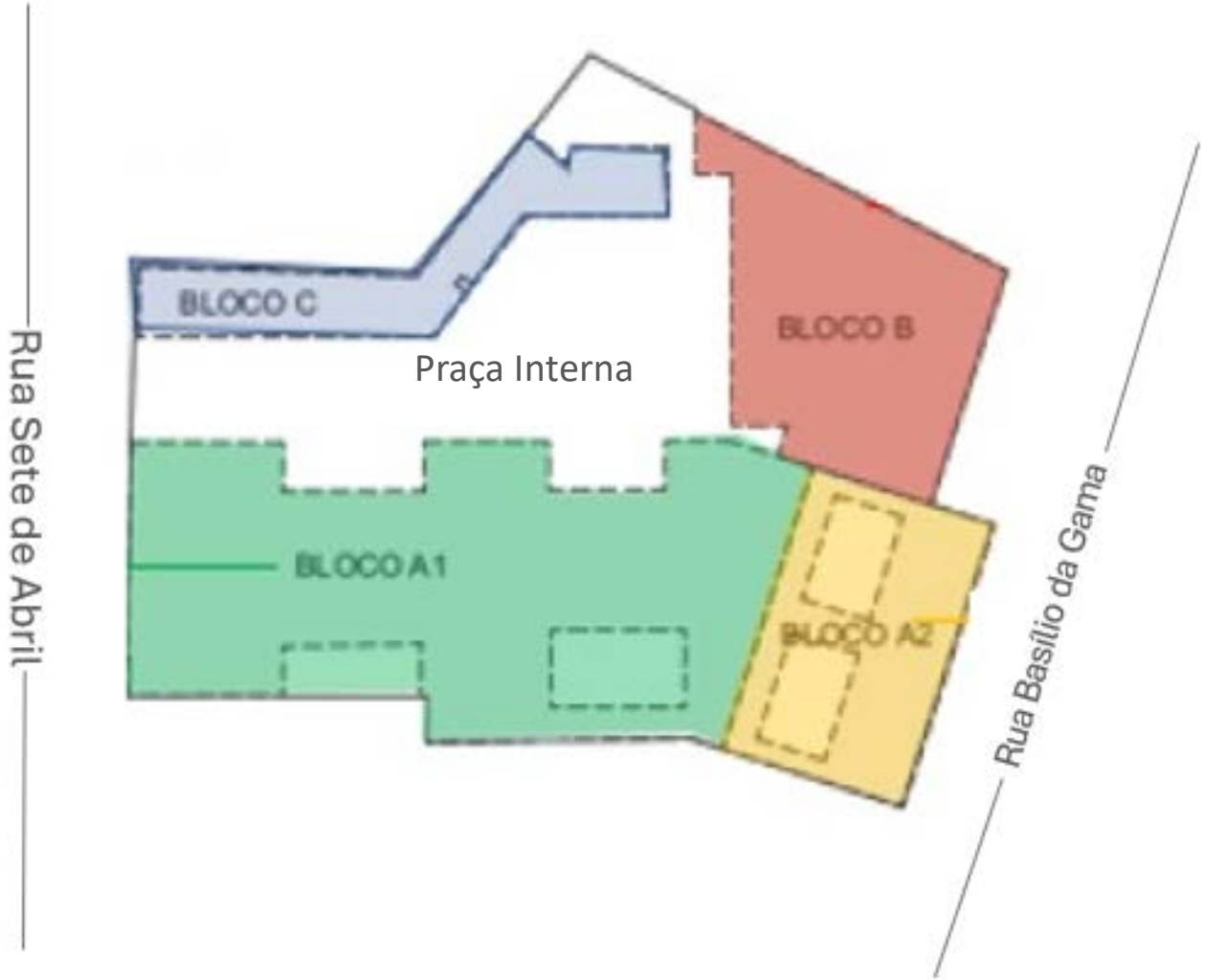


Imagem ilustrativa
Planta esquemática | implantação das torres

UNITAS BR|CAPITAL

O Apartamento Decorado

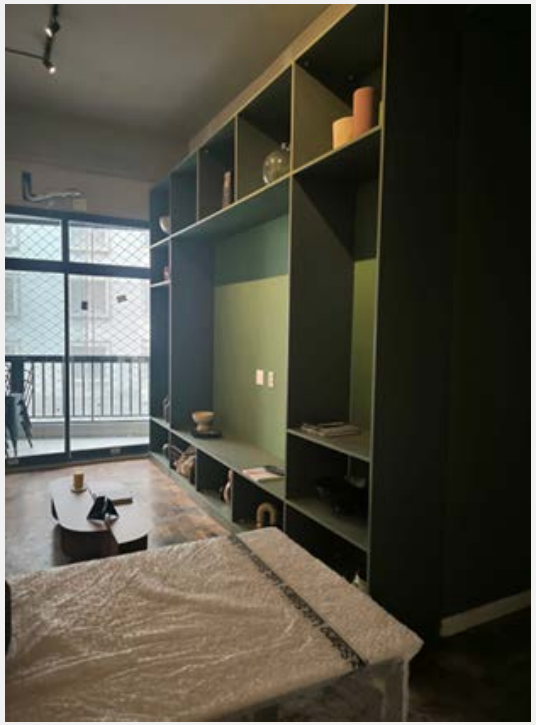
Torre B | Inauguração março/25



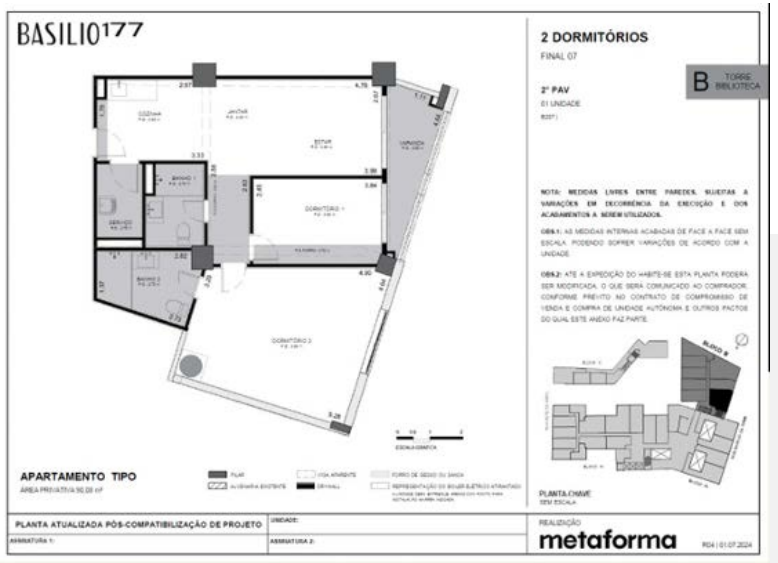
Conceito 1 – 3D

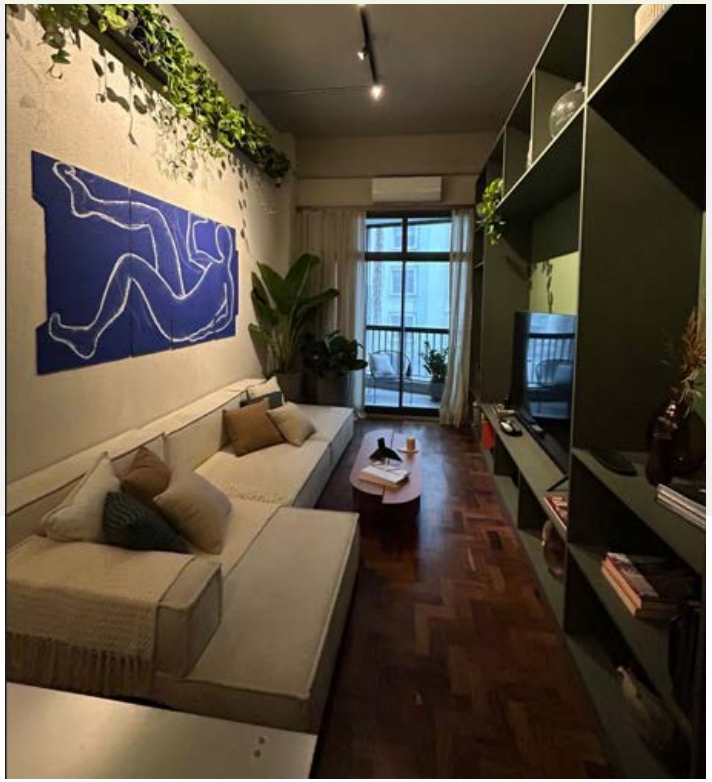


janeiro/25



Fevereiro/25





Março/25

Fevereiro 2025
- instalação da decoração
- finalização da marcenaria
- polimento dos tacos

Março 2025
- abertura do decorado

UNITAS BR|CAPITAL

Evolução das obras

Torre A | fachada



Fachada bloco A1
Garden
(abr/25)



Fachada bloco
A1
Praça
(abr/25)

Evolução das obras

Torre A | fachada



Fachada bloco A1
Rua Sete de Abril
(abr/25)



Fachada bloco A1
Rua Sete de abril
(abr/25)

Evolução das obras

Torre A | fachada



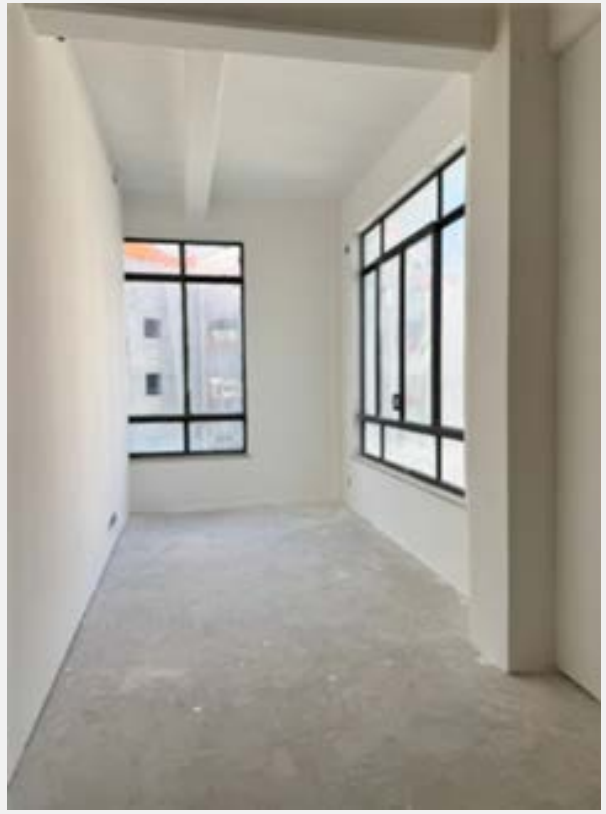
Fachada bloco A2
Rua Basílio da Gama
(abr/25)

Evolução das obras

Torre A1 | interiores | acabamentos







Acabamentos
8º pavimento
(abr/25)

Evolução das obras

Torre A1 | interiores | cerâmica | acabamentos





Acabamentos e cerâmica
9º pavimento
(abr/25)

Evolução das obras

Torre B | fachada



Fachada bloco B
Praça (abr/25)

Evolução das obras

Torre B | interiores | drywall | instalações



Drywall e instalações 1º pavimento (abr/25)





4° pavimento (abr/25)

UNITAS BR|CAPITAL

Evolução das obras

Torre B | interiores | alvenaria | instalações



Instalações e alvenaria 9º pavimento (abr/25)

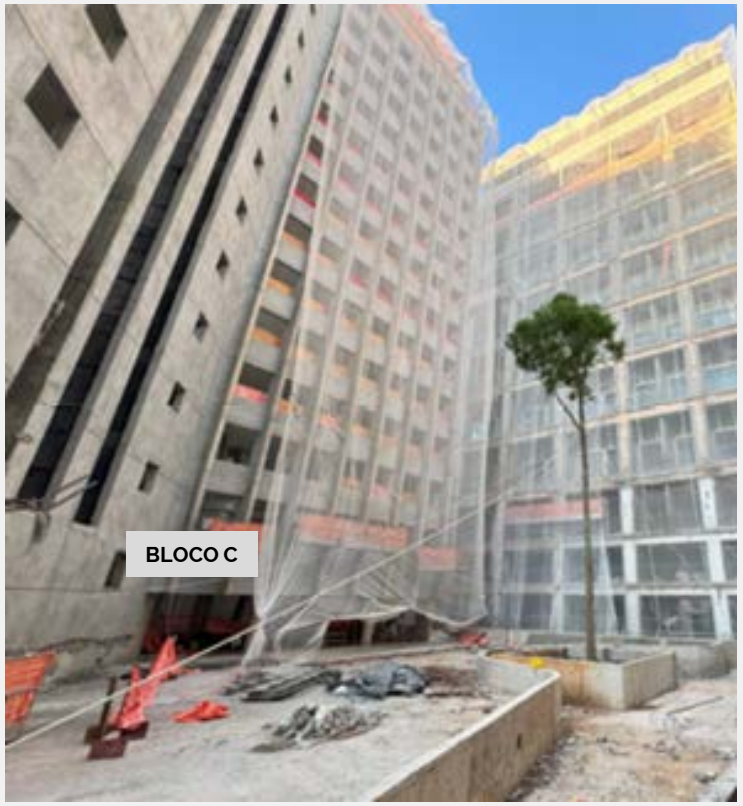


Instalações e alvenaria 10º pavimento (abr/25)

UNITAS BR|CAPITAL

Evolução das obras

Torre C | fachada





Fachada bloco C
Praça (abr/25)

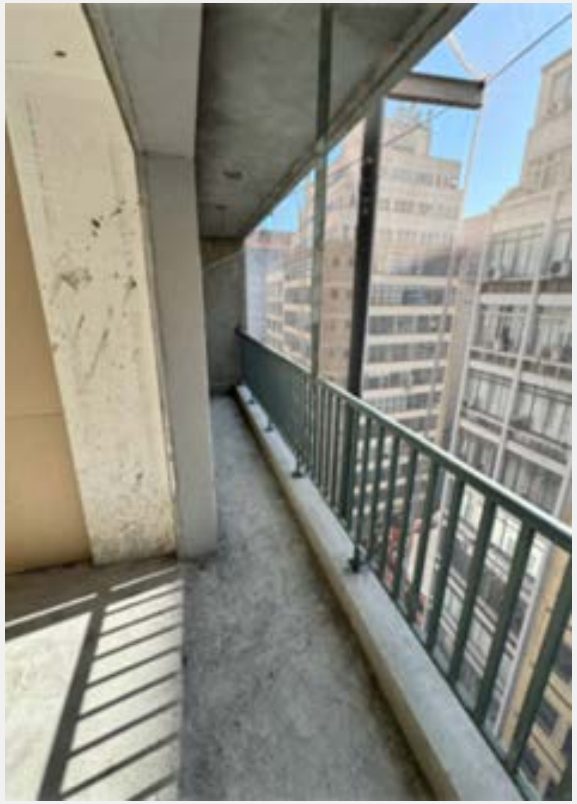
Evolução das obras

Torre C | interiores | instalações | acabamentos | drywall



Drywall, instalações e acabamentos 13º pavimento (abr/25)





Varanda 10º e 11º pavimento (abr/25)

Evolução das obras

Áreas Comuns | interiores | hidáulica | contrapiso | drywall



Bem Estar / Praça
(abr/25)



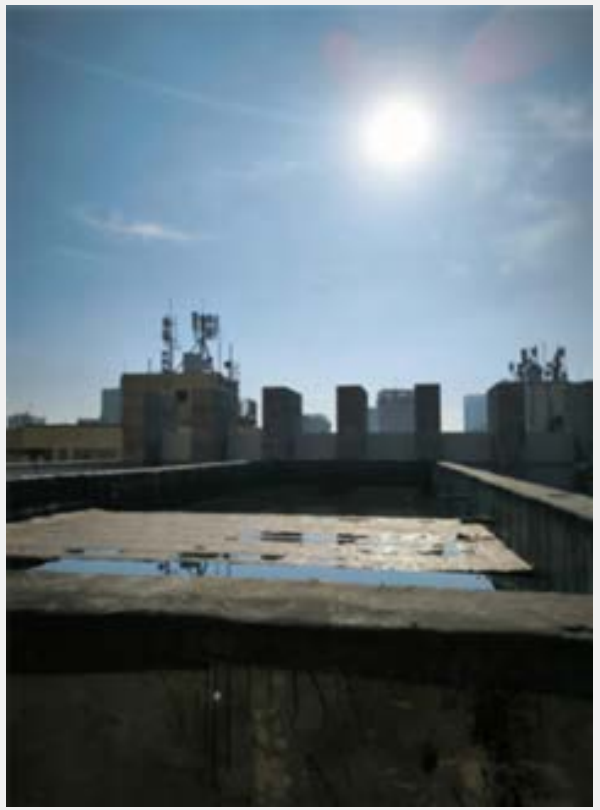
1º pavimento / Praça
(abr/25)

Evolução das obras

Áreas Comuns | interiores e piscina | hidáulica | contrapiso | drywall



Skybar
(abr/25)



Piscina
(abr/25)

UNITAS BR|CAPITAL

Evolução das obras

Ramal | interiores | alvenaria | contrapiso



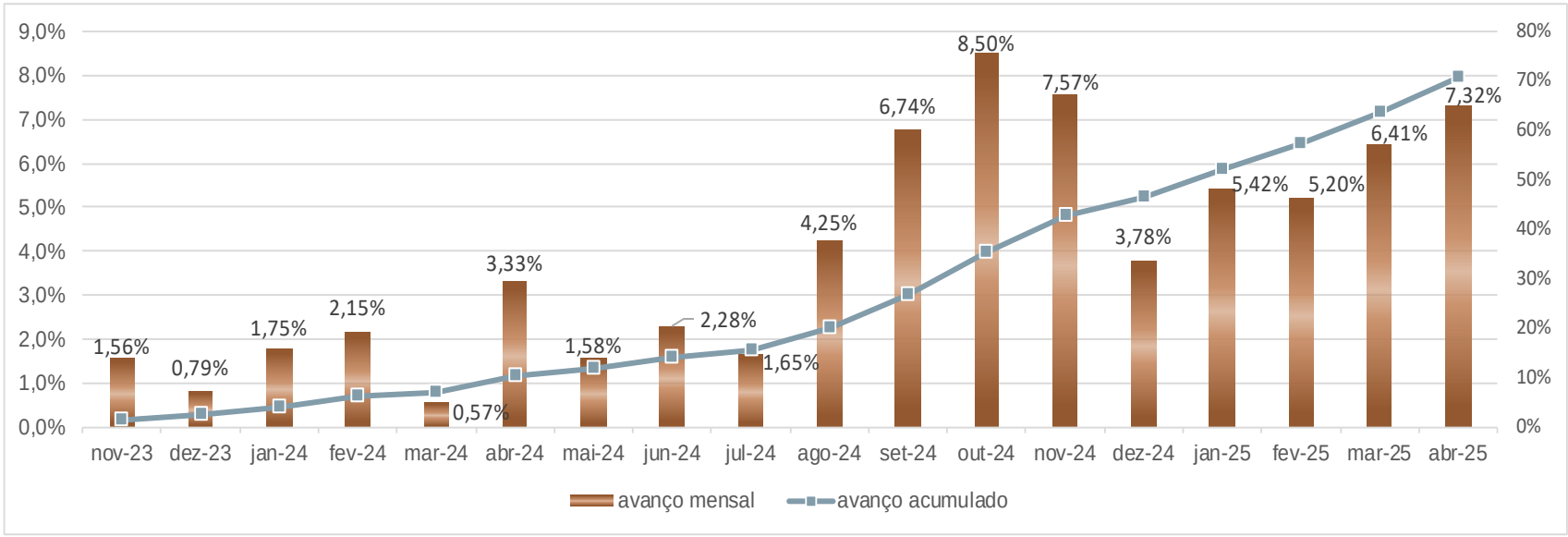
Ramal
(abr/25)

Indicadores Operacionais

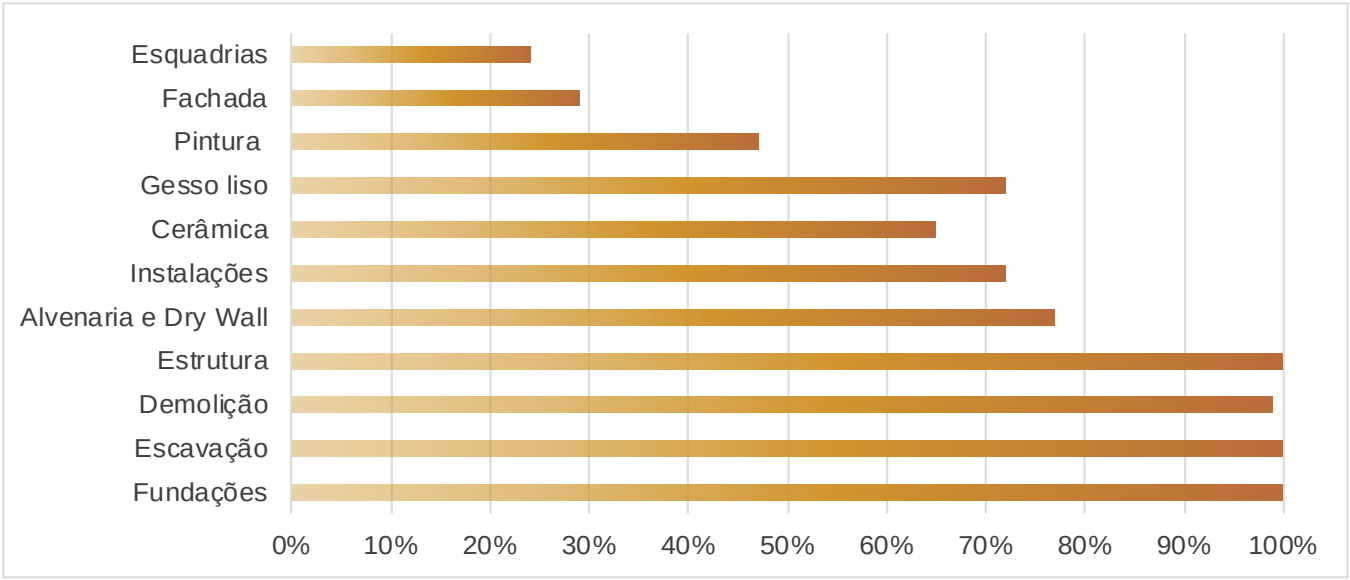
Avanço físico de obras

70,85%

de avanço de obras até abr-24



Avanço físico de etapas específicas da obra



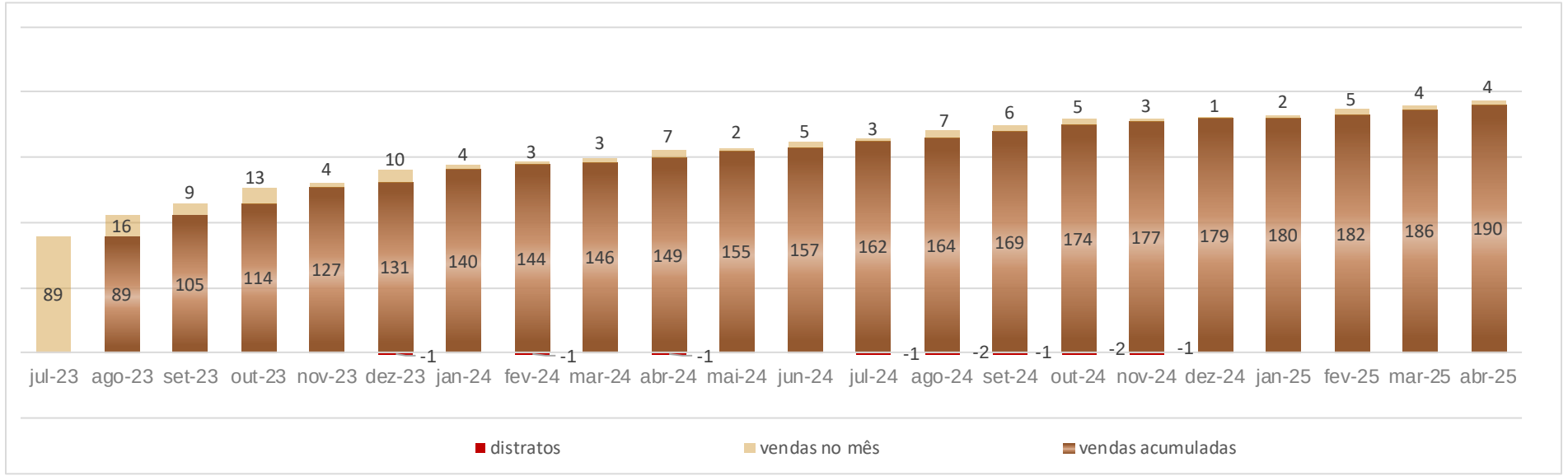
UNITAS BR|CAPITAL

Indicadores Operacionais

Evolução de vendas

194

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, antes do pagamento de comissão de vendas)	R$ 240.323.943 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$ 49.633.023 (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

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
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			
	Quantidade de cotas na data do pagamento | cotas		177.200			
Série C	Distribuição de rendimentos (montante pago) | R$	34.000		37.400	37.400	47.600
	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

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

UNITAS BR|CAPITAL

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos