Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	**CNPJ do Fundo/Classe:**	47.136.369/0001-90
Data de Funcionamento:	14/07/2022	**Público Alvo:**	Investidor Profissional
Código ISIN:	BROD50CTF006	**Quantidade de cotas emitidas:**	366.011,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Sim	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Renda **Segmento de Atuação:** Híbrido **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	**Entidade administradora de mercado organizado:**	
Nome do Administrador:	BR-CAPITAL DTVM S.A.	**CNPJ do Administrador:**	44.077.014/0001-89
Endereço:	RUA SURUBIM, 577, 10º ANDAR- CIDADE MONÇÕES- SÃO PAULO- SP- 04571-050	**Telefones:**	(11) 5508-3500
Site:	www.brcapital.com.br	**E-mail:**	fundos@brcapital.com.br
Competência:	12/2024		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: STARBOARD ASSET LTDA.	15.032.609/0001-10	AV. BRIG. FARIA LIMA, 3311 - 1º ANDAR - CJ.11 -SÃO PAULO/SP	(11) 3077-5300
1.2	Custodiante: BR-CAPITAL DTVM S.A.	44.077.014/0001-89	RUA SURUBIM, 577 - 10º ANDAR	(11) 5508-3500
1.3	Auditor Independente: ECOVIS WFA AUDITORES INDEPENDENTES S/S	40.221.974/0001-10	AV. NAÇÕES UNIDAS, 14401 - CHACARA SANTO ANTONIO - SÃO PAULO/SP	(11) 5183-5422
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado: UNITAS CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.	61.458.998/0001-67	RUA SURUBIM, 577 - 10º ANDAR	(11) 5508.3500
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
	VITRA CONSULTORIA CONTABIL LTDA	47.293.710/0001-10	AL. RIO NEGRO 503, SALA 320- ALPHAVILLE - SÃO PAULO/SP	(11) 2664-6400

2.	**Investimentos FII**
2.1	**Descrição dos negócios realizados no período**
	Não possui informação apresentada.
3.	**Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:**
	O fundo iniciou o ano de 2023 com duas obrigações de investimento sendo: (i) R$ 25.230.000 correspondente à aquisição de 50% do Ed. sito à R. Sete de Abril, 309 - República - São Paulo - SP. Desse total, parte havia sido investido em 2022 e aproximadamente 12,3 milhões foram investidos em 2023. O saldo, devidamente corrigido conforme previsão contratual, foi quitado em 2024. (ii) R$ 11 milhões correspondente à participação societária. Desse valor, parte havia sido investido em 2022 e aproximadamente R$ 4,7 milhões foram investidos em 2023. Há um saldo de aproximadamente 2,0 milhões a ser investido de acordo com a demanda.
4.	**Análise do administrador sobre:**
4.1	**Resultado do fundo no exercício findo**
	O Fundo apurou um resultado liquido positivo de R$ 10.492.661,22 no período.
4.2	**Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**
	Uma pesquisa realizada pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), em parceria com a Brain Inteligência Estratégica e divulgada no site da CBIC, indica que o mercado imobiliário encerrou 2024 com uma melhora de desempenho em comparação a 2023. Os lançamentos

apresentaram um aumento de 18,6%, enquanto as vendas também registraram uma trajetória ascendente, com crescimento de 20,9% na comparação anual. Segundo os dados, foram lançados 383.483 apartamentos no ano, abrangendo 221 cidades analisadas, incluindo as 27 capitais e as principais regiões metropolitanas. As vendas somaram 400.547 unidades no mesmo período. O Valor Geral de Lançamentos (VGL) teve um crescimento de 20,72% em relação a 2023. Além disso, o quarto trimestre de 2024 destacou-se como o período com o maior número de unidades lançadas desde o primeiro trimestre de 2017. O segmento econômico, particularmente o Minha Casa Minha Vida (MCMV), desempenhou um papel importante no resultado do setor. Houve um aumento de 44,2% nos lançamentos e de 43,3% nas vendas de unidades enquadradas nesse segmento, em comparação a 2023, conforme apontado na pesquisa. No desempenho regional, a região Sudeste registrou o maior volume de lançamentos e vendas nas 221 cidades pesquisadas em 2024, com um crescimento de 22,51% na quantidade de unidades lançadas e uma elevação de 21,48% no volume de unidades vendidas, em relação a 2023. De acordo com dados publicados pelo SECOVI-SP, na cidade de São Paulo, o Valor Geral de Lançamentos (VGL) foi de R$ 55 bilhões (atualizado pelo INCC-DI, base dezembro/24). Deste montante, 31% correspondeu ao segmento MCMV, enquanto os outros 69% referiram-se a demais mercados. Em 2024, o total de unidades lançadas na capital paulista foi de 104.431, das quais 65,9% pertenciam ao segmento MCMV e 34,1% a outros mercados. O número total de unidades residenciais vendidas em São Paulo, no mesmo período, foi de 103.346, sendo 56% no segmento Minha Casa Minha Vida e 44% em outros mercados.

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

O alvará de aprovação do projeto e o registro da incorporação do empreendimento foram concluídos no primeiro semestre de 2023, enquanto o alvará de execução foi publicado em setembro do mesmo ano. O lançamento do empreendimento ocorreu em julho de 2023. Até o final de dezembro de 2024, 63,47% das 274 unidades residenciais haviam sido comercializadas, e as obras atingiram 46,5% de evolução. Para 2025, estão previstas ações de marketing com o objetivo de manter a velocidade de vendas planejada. Vale destacar que produtos oriundos de retrofit no centro de São Paulo têm ganhado cada vez mais visibilidade, acompanhados de uma crescente demanda. Nesse cenário, a expectativa para 2025 é de que as unidades ainda disponíveis do empreendimento Basílio 177 sejam bem absorvidas pelo mercado. Conforme cronograma, as obras deverão ser concluídas em meados do segundo semestre de 2025.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS PARTICIPAÇÃO LTDA	9.709.398,18	SIM	8,47%
Ed. Basílio 177	11.600.009,70	NÃO	0,00%

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

Os ativos referentes aos investimentos do Fundo foram avaliados pela equivalência patrimonial

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

Não possui informação apresentada.

10. Assembleia Geral

10.1 **Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**

RUA SURUBIM, 577 - 10º ANDAR - CIDADE MONÇÕES - SÃO PAULO/SP
brcapital@brcapital.com.br; www.brcapital.com.br

10.2 **Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**

Disponibilizamos aos cotistas o endereço de e-mail para solicitações as assembleias bem como dúvidas em geral: brcapital@brcapital.com.br Cotistas com pelo menos 3% das cotas podem solicitar a inclusão de matérias na ordem do dia enviando requerimento escrito à Administradora. (Art. 28, §3º); O pedido deve ser enviado em até 10 dias após a convocação da Assembleia e incluir documentos necessários ao direito de voto. (Art. 28, §4º);

10.3 **Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**

Só podem votar os cotistas inscritos no livro de registro na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 ano. (Art. 34); As deliberações podem ser feitas via consulta formal por carta, telegrama ou e-mail, com prazo máximo de 30 dias para resposta. (Art. 31); Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica. (Art. 34, Parágrafo único); O pedido de procuração para participação remota deve conter todas as informações necessárias ao voto e permitir manifestação contrária. (Art. 35, Incisos I e II); A Administradora deve enviar esse pedido a todos os cotistas em até 5 dias úteis, sem cobrança de custos. (Art. 35, Parágrafos 2º e 4º).

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

A convocação pode ser feita por correspondência ou e-mail e deve ser divulgada na página da Administradora na internet. (Art. 30); Devem ser disponibilizados, no ato da convocação, todos os documentos necessários ao exercício do voto. (Art. 29, §2º); Cotistas podem votar por comunicação escrita ou eletrônica. (Art. 34, Parágrafo único); O pedido de procuração para participação remota deve conter todas as informações necessárias ao voto e permitir manifestação contrária. (Art. 35, Incisos I e II); Consultas formais podem ser realizadas via carta, telegrama ou e-mail, com prazo de até 30 dias para resposta. (Art. 31).

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

Taxa de Administração Composta por três partes: i) Serviços de escrituração de cotas ii) Serviços de controladoria e contabilidade iii) 0,72% ao ano sobre o patrimônio líquido do fundo. (Art. 20)O pagamento é mensal, proporcional a 1/12 avos, feito até o dia 10 do mês subsequente. (Parágrafo 1º)Há um valor mínimo mensal de R$ 25.000,00, ajustado anualmente pelo IPCA. (Parágrafo 2º)Taxa de Gestão Corresponde a 0,01% ao ano sobre o patrimônio líquido do fundo. (Art. 22)Taxa de Estruturação 1% sobre cada chamada de capital do fundo. (Art. 21)Taxa de Captação 0,01% sobre cada integralização de cotas. (Art. 23)Taxa de Performance 20% dos retornos sucessivos de cada empreendimento após o saldo investido ser ajustado e zerado. (Art. 24)Deve ser paga até 10 de janeiro do ano subsequente. (Parágrafo 1º)Em caso de destituição sem justa causa, aplica-se uma "Taxa de Performance Antecipada" de 10% sobre o valor de mercado dos ativos excedentes ao capital integralizado ou 2% do patrimônio líquido do fundo, o que for maior. (Parágrafo 3º)

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:

375.059,74	0,91%	0,91%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	CAROLINA ANDREA GARISTO GREGORIO	**Idade:**	45 ANOS
Profissão:	ENGENHEIRA CIVIL	**CPF:**	21715650808
E-mail:	carolina.gregorio@unitas.com.br	**Formação acadêmica:**	ENGENHEIRA CIVIL
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	31/07/2018

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
BR-CAPITAL D.T.V.M. S.A.	2016 até a presente data	Diretora	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
UNITAS CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.	2016 até a presente data	Diretora	Consultoria Imobiliária, Estruturação e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliária.

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	366.011,00	100,00%		100,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, https://www.unitas.com.br/site/conteudo/pagina/1,359+Fundo_de_Investimento_Imobiliario_Real_Estate_Special_Situations_I.html, e no sistema FundosNet daB3-Brasil, Bolsa, Balcão e da CVM-Comissão de Valores Mobiliários

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

As cotas do Fundo são negociadas apenas no mercado de balcão

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

https://www.unitas.com.br/dash/uploads/sistema/brcapital/politicas_manuais/politica_exercicio_voto_setembro_2022.pdf

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

- Carlos Orlandelli Lopes - Jacqueline Maria França Carmo

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

Ao receber a Chamada de Capital o Cotista será obrigado a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, no prazo de até 12 (doze) dias úteis contados do recebimento da respectiva Chamada de Capital, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento.

Anexos
5. riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII