



UNITAS

BRICAPITAL




sumário

- O GRUPO EMPRESARIAL UNITAS BR|CAPITAL
- CONSULTORIA & GESTÃO
- NOSSA HISTÓRIA EM NÚMEROS
- NOSSOS EXECUTIVOS
- NOSSOS FUNDOS
- CONSULTORIAS REALIZADAS
- NOSSOS VALORES
- OLHAR PARA O FUTURO
- CONTATO





Um grupo empresarial sólido e inovador por tradição que oferece serviços integrados de consultoria e gestão em real estate.



Há mais de 40 anos criando
valor para nossos clientes,
com soluções que resultam
da sinergia entre o

real estate

e o

mercado
financeiro

consultoria

& gestão



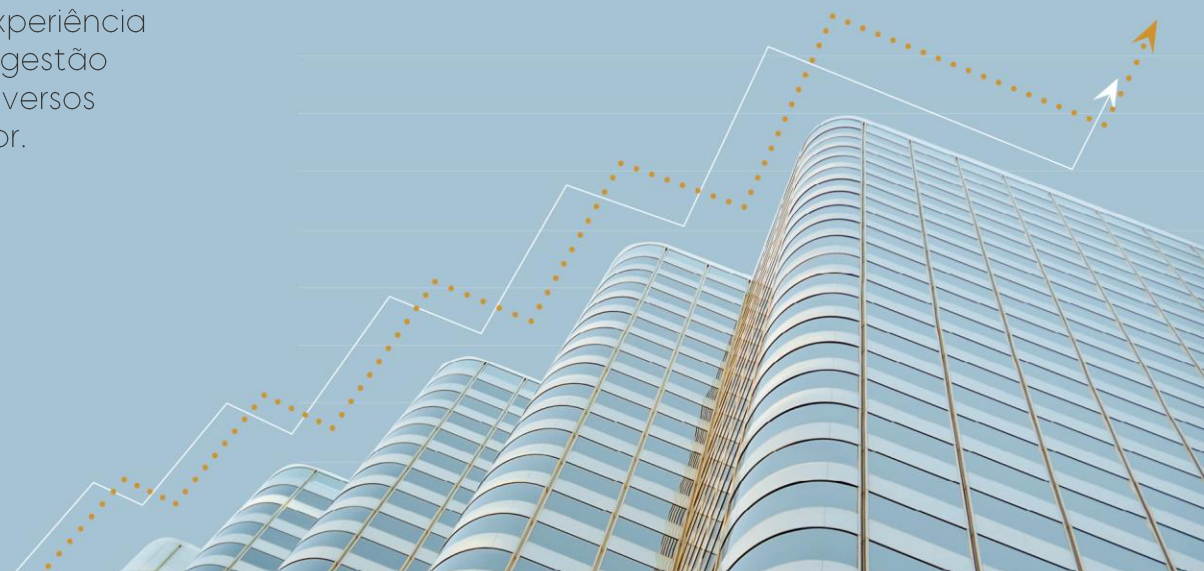


UNITAS

real estate investment advisors

Fundada em 1980, a **UNITAS** iniciou as atividades sob a direção dos sócios **João da Rocha Lima Jr.**, engenheiro civil e doutor pela Escola Politécnica da USP, com uma trajetória profissional de mais de 50 anos como empresário no setor do real estate e uma visão voltada para soluções inovadoras na estruturação de negócios do setor, o arquiteto **Horácio Mario Kleinman** (in memorian) e o engenheiro **Carlos Alberto da Rocha Lima**. Passando, em 2015, a integrar o time de associados a **Carolina Andrea Garisto Gregório**, engenheira civil e doutora pela EPUSP, com experiência na estruturação e gestão de negócios nos diversos segmentos do setor.

Agregando a experiência profissional e acadêmica dos sócios, a **UNITAS** tem foco em consultoria para investimentos e negócios do real estate, aliando a **visão estratégica e criativa** para o planejamento e estruturação de negócios, a **sensibilidade** para o desenvolvimento do produto imobiliário e o **rigor técnico** da fundamentação acadêmica.



BR|CAPITAL

distribuidora de títulos e valores mobiliários

Integrada ao grupo empresarial nos anos 90, com a visão dos sócios de se inserir no mercado de capitais com o objetivo de oferecer aos seus clientes um espectro mais abrangente de serviços, possibilitando realizar as operações planejadas e estruturadas pela consultoria UNITAS.

Com essa visão, a **BR | Capital** estrutura, coordena a distribuição, administra e faz a gestão de Fundos de Investimento Imobiliário (FII), de Fundos de Investimentos em Participações (FIPs) e administra ativos e empreendimentos do real estate.

nosso jeito de realizar

Operamos no conceito "tailor-made", ou seja, não usamos soluções prontas. Desenhamos uma solução para cada empreendimento sempre com o objetivo de maximizar o retorno para o cliente.

Os projetos e consultorias são sempre liderados por um dos associados. Todos os trabalhos são desenvolvidos internamente, sem qualquer grau de terceirização. Havendo necessidade de serviços especializados de terceiros, são contratados diretamente pelos nossos clientes e sempre estão sob nosso gerenciamento.

Desenvolvemos alguns contratos de consultoria em parceria com outras empresas, que têm buscado na Unitas a expertise em real estate e operações estruturadas, com a qualidade que imprimimos aos nossos trabalhos e soluções.





noSSa

história

em números

43 anos

dedicados ao real estate, orientando, educando e estruturando negócios com foco na qualidade do investimento e do produto.

pioneiros

na estruturação de veículos de investimento para compor a equação de fundos para empreendimentos do real estate.

2023

Mais de
60
empresas
assessoradas

Mais de
100
projetos
imobiliários

Mais de
13 bi
de reais em estruturação
de fundos de investimento e
operações estruturadas nos
últimos 10 anos

Mais de
30 mil
investidores



1980

UNITAS

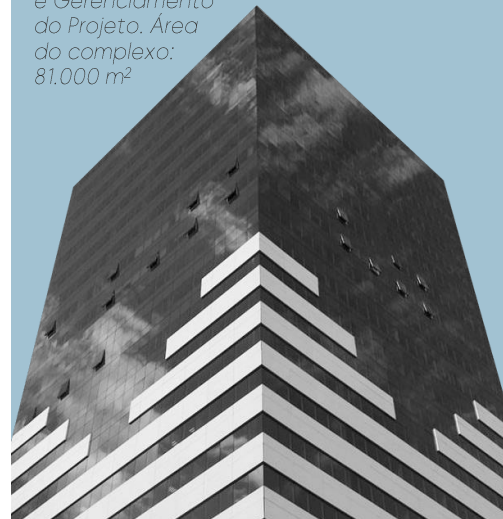
é fundada



Captação de mais de **R\$ 816 milhões** de recursos através de emissão de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Emissão de debêntures para saneamento, rodovias, universidades e hospitais em volume excedente a **R\$ 2,48 bilhões**.

Complexo Multiuso São José dos Campos
Planejamento do Produto, Estruturação, e Gerenciamento do Projeto. Área do complexo: 81.000 m²



Em **2020** são estruturados os fundos **SC 401** e **Athena (atual BRC Renda Corporativa)**, voltados para shoppings e escritórios respectivamente, ambos sob administração da BR Capital.

2021

Estruturação do **BRC-II**, visando retrofit em edifício histórico em **São Paulo**, com rentabilidade esperada de 24,74% ao ano (acima do ipca).

☆ 1980



1990



2000



2010



2020

Desenvolvimento do conceito de financiamento para **flats** em São Paulo.

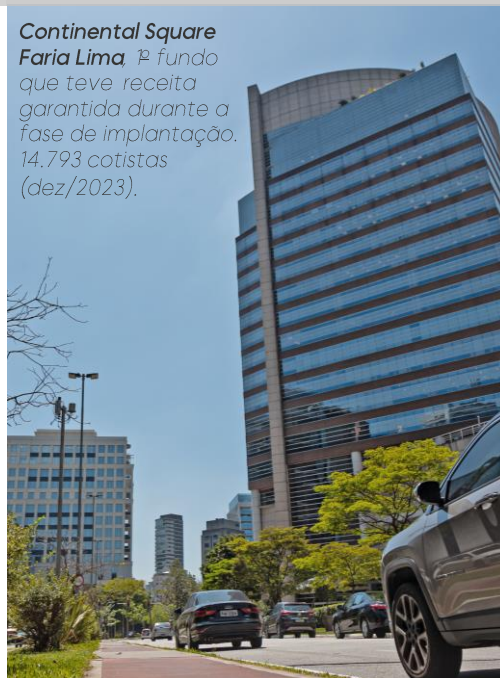
Unitas fecha parceria com o **Novotel** e monta a empresa Flat Service São Paulo.

UNITAS é pioneira na emissão de debêntures para o financiamento de projetos no mercado imobiliário, incluindo o **WTC de São Paulo** (foto acima).

1996 – Consultoria e estruturação de um dos primeiros fundos imobiliários: FII Shopping Center Piedade em Salvador.

Torna-se um dos **5 maiores coordenadores** de emissão de debêntures no país e manteve esta posição por **10 anos**.

Continental Square Faria Lima - Fundo que teve receita garantida durante a fase de implantação. 14.793 cotistas (dez/2023).



2010

A partir de **2010** a UNITAS estrutura diferentes fundos de investimento, sempre utilizando de estratégias inovadoras. A BR Capital é administradora de **16 Fundos** e a Unitas torna-se gestora de **10 deles**.

Em **2012** torna-se gestora do **FIP Infra Patrimonial I**.



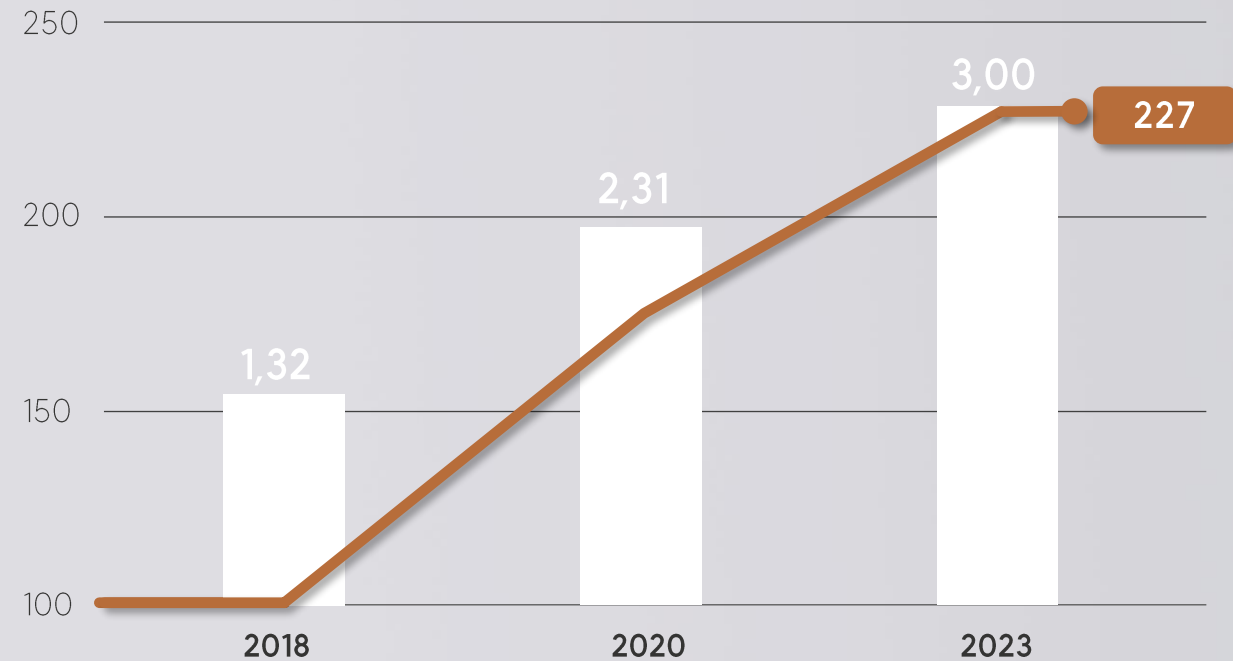
BRC-II: Retrofit no centro de São Paulo.



crecimento sólido

Patrimônio sob gestão cresceu 127% em 5 anos

A curva apresentada no gráfico demonstra a evolução do patrimônio sob gestão nos últimos 5 anos, em número índice (com base 100 em dez/18).



PATRIMÔNIO SOB GESTÃO*
 EVOLUÇÃO COMPARADA EM NÚMERO ÍNDICE

*Valores em bilhões de reais, ajustados pela inflação para dez/2023

nossos
executivos





Carolina Andrea Garisto Gregório

SÓCIA DIRETORA

Engenheira civil, Doutora pela Escola Politécnica da USP e Professora do MBA em real estate da USP. Com experiência profissional nas áreas do real estate, assessoria financeira para operações estruturadas e infraestrutura, atuou em importantes empresas do setor e foi sócia-diretora da BF Capital.



João da Rocha Lima Jr.

SÓCIO DIRETOR

Engenheiro civil, Doutor pela Escola Politécnica da USP e professor titular de real estate da USP. Há mais de 50 anos como empresário, atuando no planejamento, gestão de negócios do real estate, estruturação de operações e veículos de investimento, buscando e construindo soluções inovadoras.



Carlos Alberto da Rocha Lima

SÓCIO DIRETOR

Engenheiro civil pela Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie. Atua há mais de 40 anos como empresário nos segmentos financeiro e do real estate.

Cuidam da seleção e da estratégia dos investimentos, da estruturação dos fundos de investimento e da condução dos negócios dos fundos sob a gestão e/ou administração do Grupo.

Cuida da controladoria e compliance dos fundos e das empresas do Grupo.



Regina Maria Machado

DIRETORA

Pós graduada em administração financeira, tem extensa trajetória profissional na área financeira e de controladoria.

Cuida das finanças da BR| Capital e dos fundos que compõem o portfólio da empresa.



Carlos Orlandelli Lopes

DIRETOR

Graduado em ciências contábeis, atua há mais de 40 anos nas áreas de contabilidade e administração de fundos de investimento.

Cuida da área administrativa das empresas do Grupo e dos fundos que gerimos e administramos.



Cristiane Bueno de Camargo

DIRETORA

Arquiteta, Mestre pela Escola Politécnica da USP e professora do MBA em Real Estate da USP. Apresenta ampla experiência em desenvolvimento imobiliário, na estruturação e gestão de negócios do real estate.

Cuida da gestão de informações e do relacionamento com nossos investidores.



Jacqueline Maria de França Carmo

DIRETORA

Graduada em ciências contábeis, tem vasta experiência na gestão contábil de fundos de investimentos.

Cuida da operação contábil dos nossos fundos e das empresas do grupo.

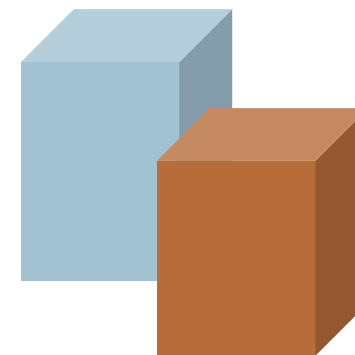
nossos
fundos



prezamos pela proteção

Nossos fundos investem adotando estratégias que não apresentam viés especulativo.

Buscamos oferecer a melhor relação **risco x rentabilidade** por meio de uma administração séria e comprometida.



segmentos em que atuamos

Shoppings e Hotelaria

Administramos três fundos de investimento imobiliário voltados para shoppings centers. Parte deles integra complexos com empreendimento hoteleiro e/ou conjuntos de escritórios. Os ativos estão localizados nas cidades de São Paulo, Caxias do Sul, Florianópolis e Salvador.

Healthcare Real Estate

Este fundo de investimento imobiliário foi constituído visando a geração de renda por meio de locação de ativos para estabelecimentos de saúde, cuja atividade tenha importante vínculo com o endereço do ativo. Essa particularidade fortalece os contratos, mitigando riscos e potencializando a rentabilidade.

Lajes Corporativas e Conjuntos Comerciais

Somos gestores e administradores de fundos com foco específico em lajes corporativas e escritórios no segmento Middle Market. Os ativos estão localizados predominantemente na cidade de São Paulo.



Shoppings e Hotelaria

SC 401

O Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 detém ativos voltados para locação no empreendimento multiuso localizado em Florianópolis (SC) e no Mall W Tower, shopping localizado em Caxias do Sul (RS).

São 29 lojas, mais 2.770m² de escritórios corporativos, além de 82,4% do estacionamento rotativo, todos no Square SC. Mais 19 lojas do Mall W Tower e 100% do estacionamento rotativo do Mall.



Administrado pela
BR Capital desde
2020.



Patrimônio
(dez/2023)
R\$ 204
milhões.



22.510 m²
de ABL. Mais participação
nos estacionamentos rotativos.



Shoppings e Hotelaria

Continental Square

Faria Lima

Pullman Hotel (Accor Group) e escritórios corporativos em São Paulo. Foi constituído para captar recursos para construção por meio de um FII. Atualmente possui 18 conjuntos de escritórios além da participação no hotel.

Crescimento de 23,8% na distribuição da renda nos últimos doze meses.

Dados de dezembro/2023.



Estruturado pela Unitas e administrado pela BR Capital desde 2001.



Patrimônio (dez/2023)

R\$ 299 milhões.



75% do hotel cinco estrelas administrado pelo grupo Accor, mais

7.874 m² de ABL de escritórios.



Shoppings e Hotelaria

Shopping Center Piedade

SCP Fundo Imobiliário

Um dos primeiros fundos imobiliários do mercado, o SCP FII possui lojas do Shopping Center Piedade, localizado em Salvador/BA, destinadas à locação. O shopping contém 20.365m² de ABL. O fundo possui 54 lojas do shopping, correspondendo à 31,57% da ABL total.



Estruturado pela Unitas e administrado pelo grupo empresarial desde sua constituição em 1996.



Patrimônio (dez/2023)
R\$ 50 milhões.



31,57%
do Shopping Piedade.



Lajes Corporativas

BRC Renda Corporativa

conceito plug and play

Focado na geração de renda a partir da locação de lajes corporativas entregues aos inquilinos prontas para operar.

São adquiridos ativos em condomínios bem operados, com negociações oportunísticas e são realizadas intervenções para modernização, desde as obras civis até o mobiliário. Portanto, os contratos são atípicos (Built to Suit), nos quais não há revisional e os prazos e multas são acima do convencional de mercado.



Estruturado pela Unitas e administrado pela BR | Capital desde a sua constituição no ano de **2020.**



20.390 m² de escritórios em 40 edifícios corporativos na cidade de São Paulo nos bairros: Vila Olímpia, Faria Lima, Itaim, Paulista e Berrini.



Patrimônio em dezembro de 2023 de **R\$ 289 milhões.**



Total return **acima** do CDI líquido acumulado dos últimos 12 meses (dez/23).



Lajes Corporativas

Pedra Negra

Renda Imobiliária

Constituído com o objetivo de gerar renda por meio de locação de ativos corporativos e comerciais, o fundo dispõe de 74 conjuntos de escritórios distribuídos em 5 diferentes edifícios, entre eles o Concórdia Corporate, em Nova Lima, cujo o fundo detém 77%, além de duas lojas. Possui também aproximadamente 8.000m² distribuídos entre loja e lajes corporativas no Edifício Berlioz, e 24,95% do Shopping Diamond Mall, ambos localizados na capital Belo Horizonte.



Constituído pela
Unitas e administrado
pela BR | Capital desde
2012.



40.081 m²
de ABL diversificada
entre lojas e escritórios,
incluindo 4.900m² de um
BTS em Belo Horizonte.



Patrimônio
em dezembro
de 2023 de
R\$ 349
milhões.



Healthcare Real Estate

TJK Renda Imobiliária

Real Estate

Constituído com foco na geração de renda por meio da aquisição e locação de ativos para instituições do segmento da saúde. Determinadas atividades no segmento do healthcare têm forte vínculo com o endereço, por motivos regulatórios, elevando a segurança dos contratos de locação. Atualmente, todos os ativos têm contratos de locação com prazo de vencimento para 2036.



Estruturado pela Unitas
e administrado pela
BR | Capital desde a sua
constituição em
2020.



Patrimônio de
R\$ 205
milhões.
(dez/23)



100%
de ocupação
desde sua
constituição.



segmentos em que atuamos

Desenvolvimento Imobiliário

Administramos dois fundos Imobiliários voltados para o desenvolvimento imobiliário de empreendimentos residenciais para venda. Esses fundos têm como estratégia remunerar o investimento por meio de participação na receita dos empreendimentos, não participando do risco de variações do custo de construção.

Retrofit e Special Situations

O fundo de Retrofit foi estruturado com o objetivo de desenvolver um projeto específico para o Retrofit de um edifício de grande relevância no centro de São Paulo. A partir dessa iniciativa, vislumbrando oportunidades de investimento em negócios diferenciados, predominantemente voltados para Retrofit, estruturou-se o fundo Special Situations. Ambos são administrados pela BR Capital.

FIP – Fundos de Investimento em Participações

Patrimônio de mais de R\$ 307 milhões de investimento em ações de companhias fechadas.

FIDC – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios

R\$ 532 milhões de Patrimônio em FIDC



Retrofit e Special Situations

BRC II

Fundo de Investimento Imobiliário

O BRC II foi constituído em 2021 com o propósito de realização de um Retrofit residencial em edifício histórico projetado pelo arquiteto Ramos de Azevedo, localizado no centro de São Paulo, com acesso pelas Ruas Sete de Abril e Basílio da Gama. Um ícone paulistano, construído para sediar a antiga TELESP, terá sua representatividade reavivada, por meio dessa iniciativa de revitalização.



R\$ 237
milhões

de VGV residencial previsto no empreendimento. R\$ 98 milhões de VGV previsto corresponde ao fundo. (jun/23).



Sustentabilidade

e contribuição para a cidade: Revitalização de equipamentos urbanos e menor geração de resíduos e ruídos comparativamente a projetos greenfield.

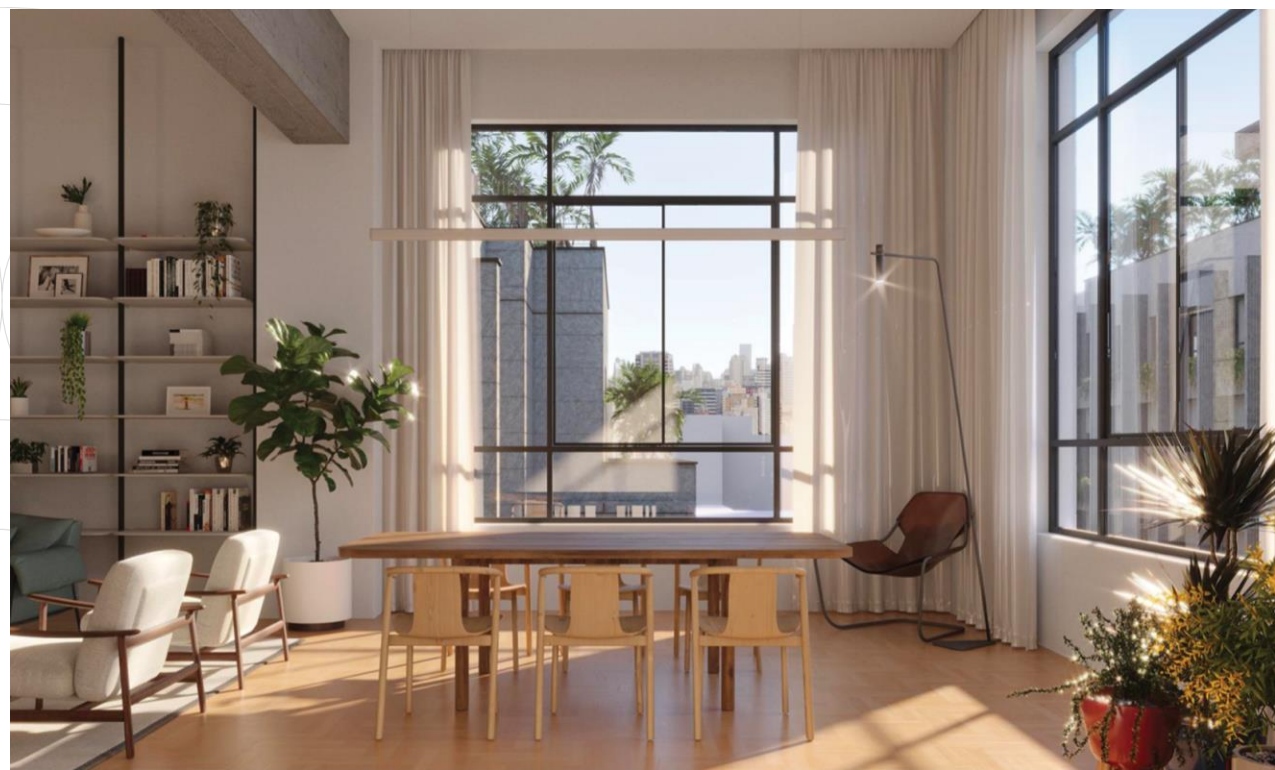


274

unidades residenciais + Mall Interligando as Ruas Sete de Abril e Basílio da Gama.



Lançado em
Julho de
2023



Retrofit e Special Situations

Real Estate Especial Situations I

Fundo de Investimento Imobiliário

Constituído em 2022 com o objetivo de investir em negócios oportunistas voltados predominantemente para ativos com potencial para Retrofit.

É resultado de parceria com importante agente do mercado no segmento de gestão de investimentos.



Estruturado pela Unitas
e administrado pela
BR Capital.



R\$ 25
milhões
já investidos em
Retrofit residencial.



Pipeline em prospecção em bairros
consolidados nas cidades do
Rio de Janeiro
e São Paulo.



Desenvolvimento Imobiliário

BRC V

Desenvolvimento FII

Constituído com o objetivo de investir no desenvolvimento de empreendimentos residenciais de alto padrão, localizados em bairros consolidados da cidade de São Paulo.

A remuneração do investimento se dará por meio da participação na receita de vendas dos empreendimentos



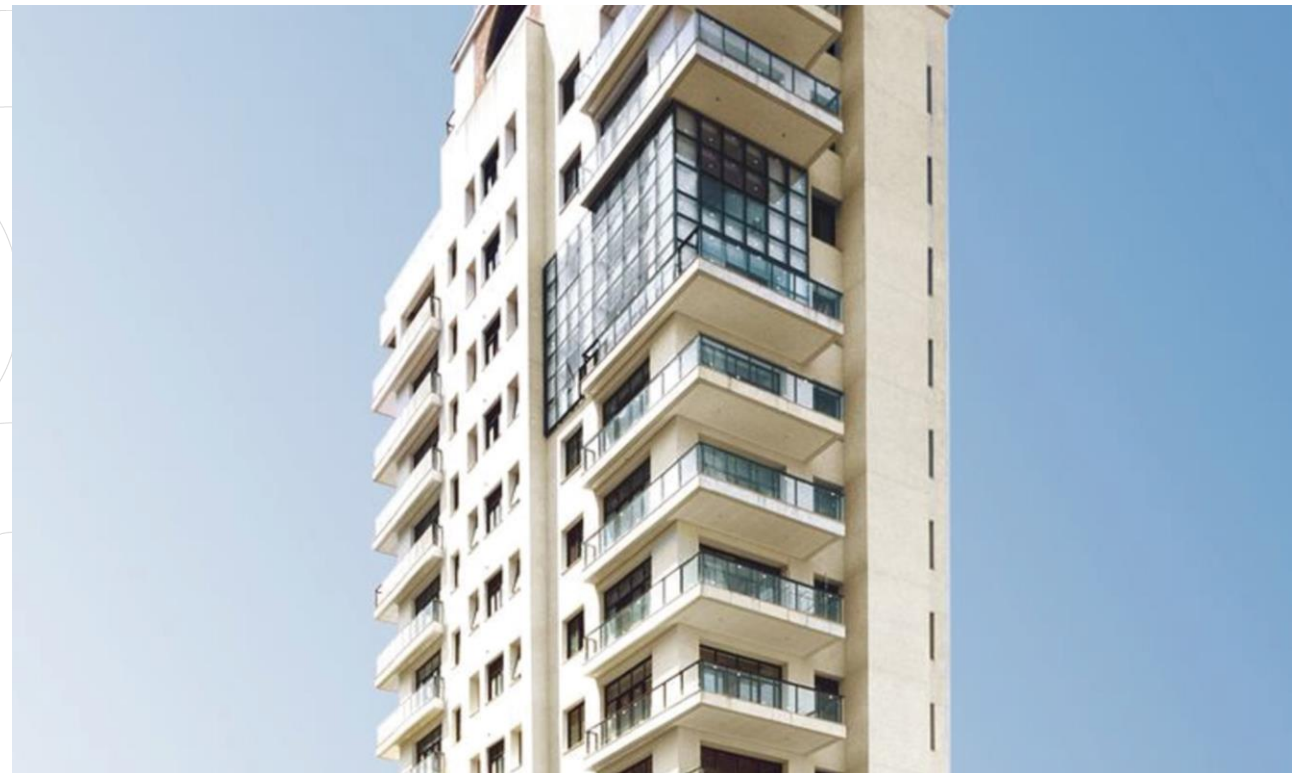
Administrado pela BR Capital e estruturado pela Unitas em 2022.



R\$ 5 bilhões de VGV previsto para lançamento.



Pipeline em prospecção em bairros como Itaim, Vila Olímpia, Alto de Pinheiros e Jardins.

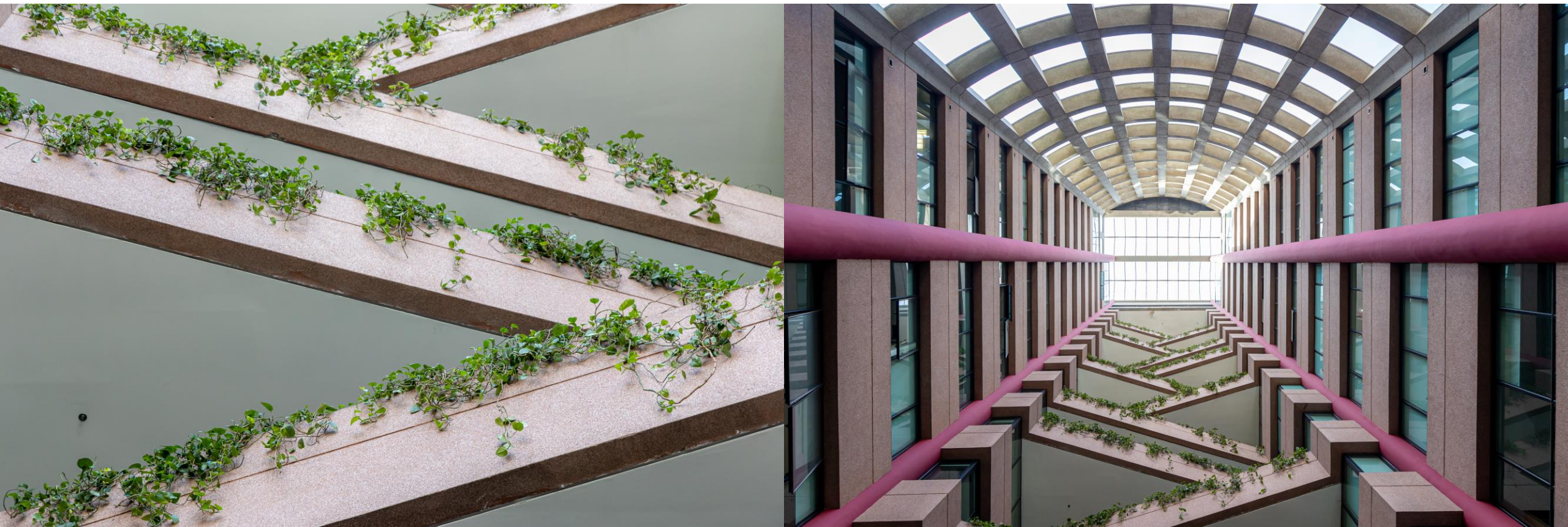




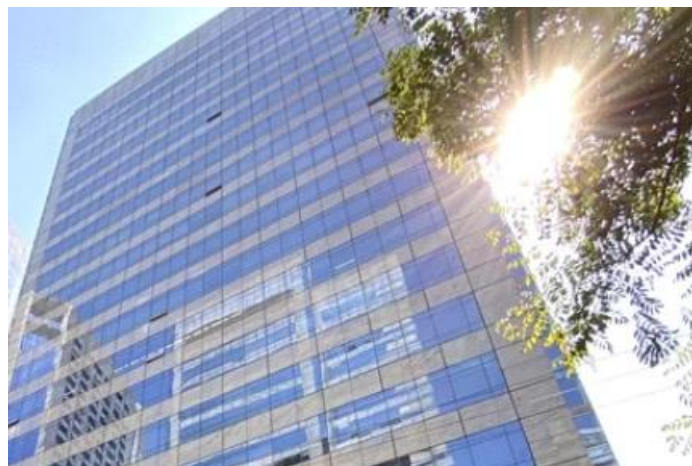
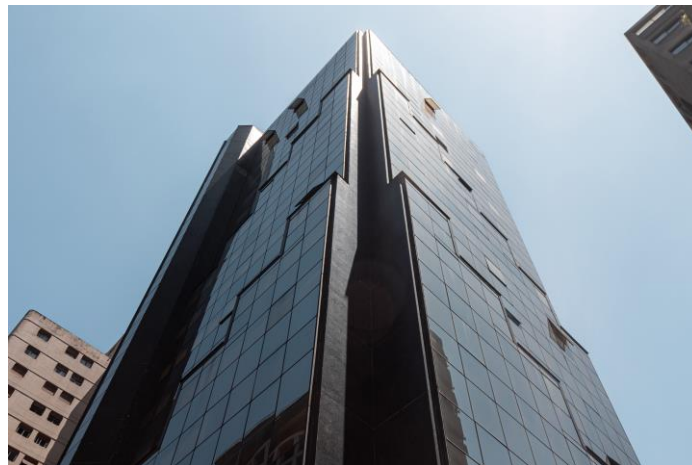
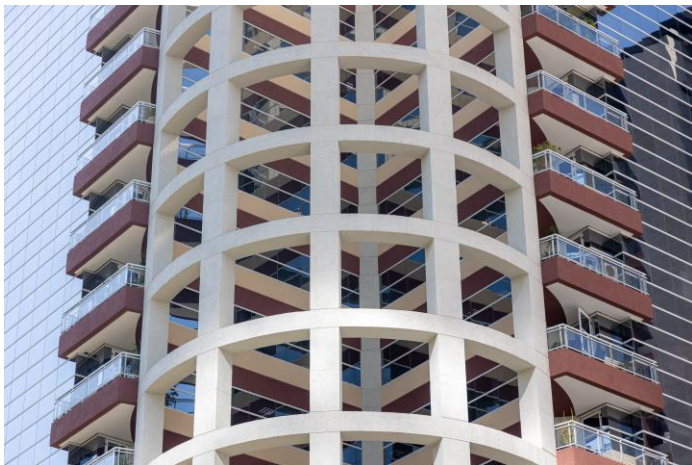
alguns
ativos que
integram
nosso
portfólio



Continental Square Faria Lima



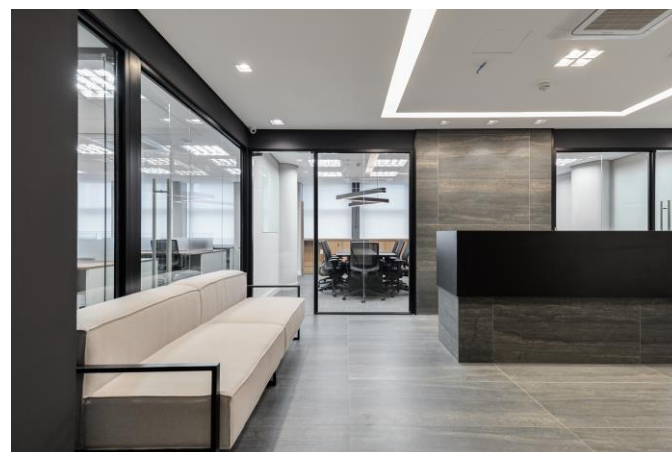
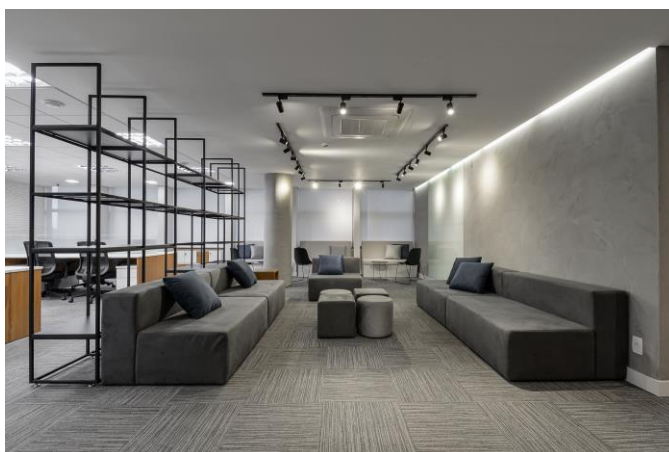
Atrium I, um dos edifícios onde o Fundo BRC Renda Corporativa dispõe de escritórios no modelo plug and play.



Alguns edifícios nos quais o **Fundo BRC Renda Corporativa** dispõe de escritórios e conjuntos. Na faixa superior, da esquerda para a direita: edifícios **Atrium VII**, **Setin Tower** e **Iracema**. Faixa inferior: edifícios **Nações Unidas**, **Plaza I** e **Business Center**.



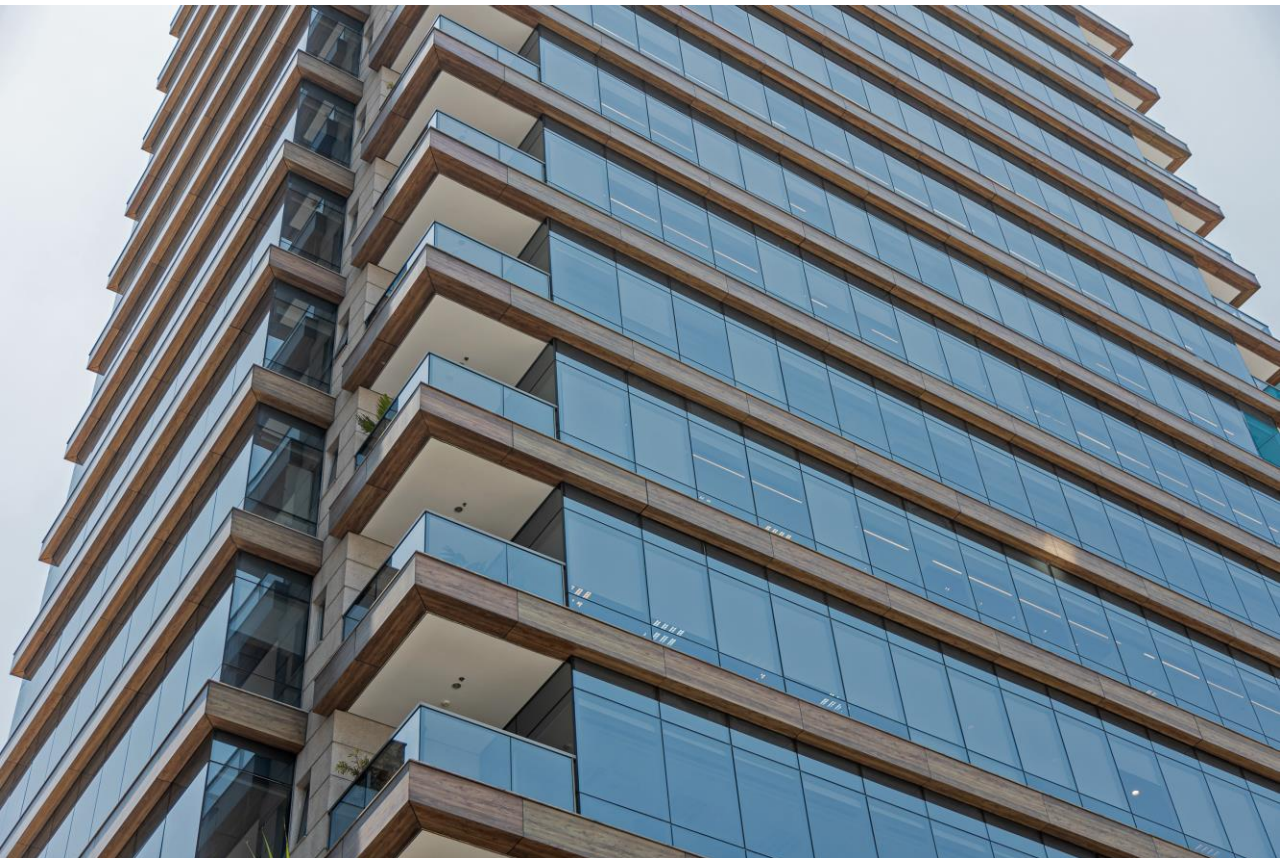
Edifício Érika,
dispõe de
conjuntos do
Fundo BRC Renda
Corporativa.



Fundo BRC Renda Corporativa: Alguns dos escritórios projetados sob demanda para o locatário e entregues no modelo plug and play. Na faixa superior, **Edifício Maximum Office Center** e na faixa inferior, **Edifício Avenida Paulista**.



Edifício Atrium IV,
dispõe de
conjuntos do
Fundo BRC Renda
Corporativa.



Edifício Bueno Business Tower, que dispõe de escritórios do BRC Renda Corporativa.

algumas
das
consultorias
realizadas



Shopping para fiéis da Basílica de Aparecida

Planejamento, arrendamento
e implantação de uma área
comercial e de entretenimento
de 20.000 m² em Aparecida – SP.



Studio 5 Festival Mall

Planejamento, arrendamento
e implantação do Festival Mall
em Manaus (ABL de 40.000 m²).



nossos valores

- Praticamos o que ensinamos como doutrina acadêmica e ensinamos o que aprendemos com os desafios impostos pela prática profissional. Essa é nossa essência e compromisso com os clientes, com o mercado e com a sociedade.
- Investimos nos negócios que estruturamos e oferecemos negócios nos quais também somos investidores.
- Planejamos com rigor, administramos com cuidado e perseguimos o resultado, pois acreditamos que sucesso é entregar o que se propôs a realizar buscando superar expectativas.





“ A Unitas aconselha investimentos em real estate, mostrando sempre qualidade e riscos. Informamos sobre o que esperar se tudo acontecer como prognosticado, mas acentuamos os impactos de comportamentos estressados. A decisão de investir sempre se dá diante do risco. ”

– João da Rocha Lima Jr.



“ Ser conservador não é não assumir riscos, mas ser rigoroso nas análises que embasam a tomada de decisão. ”

- Carolina Andrea Garisto Gregório



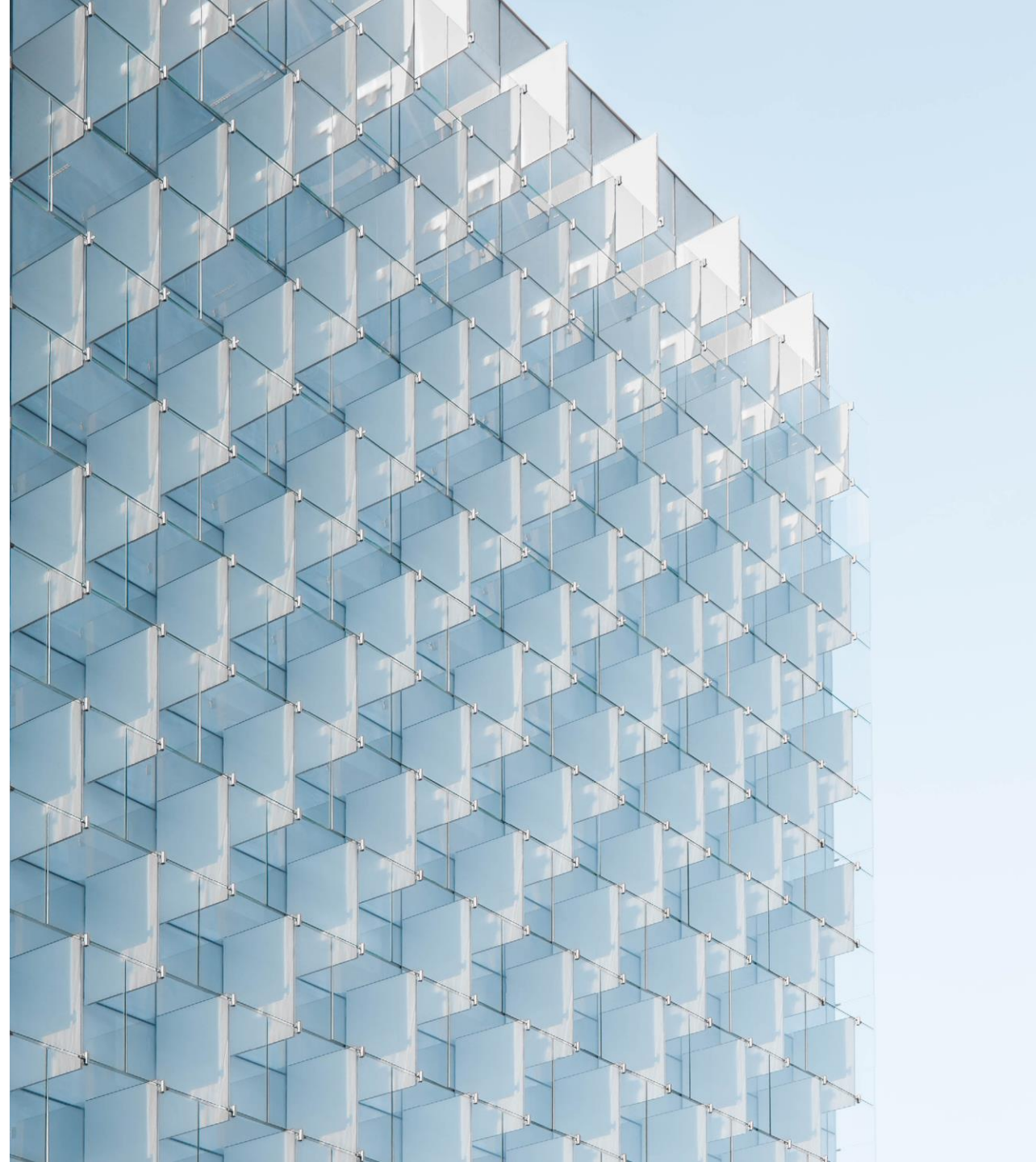
The image shows a perspective view of a modern architectural hallway. On the left, a curved ceiling with a grid of recessed lighting panels curves over the space. On the right, a wall of glass panels with dark vertical frames extends into the distance. The floor is a light, neutral color. The overall atmosphere is clean, bright, and futuristic.

olhar **para** o futuro

mais
qualidade
maior
proteção

Planejamos um crescimento constante e sólido.

Nos fundos em operação, praticamos uma gestão proativa, buscando ampliar oportunamente o patrimônio por meio da seleção criteriosa de ativos de qualidade. Para novas operações, buscamos a diversificação e inovação, sempre lastreadas em análises cuidadosas, sem viés especulativo, priorizando o bom desempenho e a melhor relação do binômio risco - rentabilidade.



contato

Av. das Nações Unidas 11.857 – 111
São Paulo – SP
04578-000

+ 55 11 5508.3500

www.unitas.com.br
www.realestate.br

jdarochalima@unitas.com.br
carolina.gregorio@unitas.com.br



UNITAS **BR|CAPITAL**