

SOBRE O FUNDO

O Brazil Real Estate Victory Fund I - FII (BREV11) é um fundo de investimento imobiliário focado na aquisição e geração de renda a partir da locação de lajes corporativas em regiões consolidadas de São Paulo, contendo atualmente 15 escritórios corporativos, localizados nas regiões Vila Olímpia, Faria Lima, Itaim Bibi, Paulista, Jardins e Brooklin.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 12, R\$ 0,29 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e as despesas incorridas no mês de janeiro de 2021.

O resultado operacional disponível distribuído aos cotistas neste mês foi impactado por conta das carências dos aluguéis nos contratos de locação dos edifícios Parque Paulista e JF100, além do pagamento da taxa anual da B3 e do aumento nas contas de condomínio e IPTU decorrentes da vacância recente do Atrium Jardins. Considerando o fim destas carências (uma já em janeiro e a outra em março), o rendimento do fundo seria próximo aos rendimentos de novembro e dezembro de 2020. Além disso, nos próximos meses haverá o recebimento dos diferimentos dos contratos de locação realizados no meio do ano passado por conta da pandemia. Com estes valores, espera-se que o rendimento se iguale ao rendimento de dez-20, mesmo considerando nenhuma nova locação para os dois ativos vagos, caso não haja nenhuma inadimplência contratual.

No final de novembro houve a rescisão do contrato de locação do Atrium Jardins. Mesmo com o pagamento da multa rescisória em novembro, ainda há um valor a receber em aberto que está em negociação entre as partes. A gestora está buscando um novo locatário para o imóvel.

No dia 8 de dezembro, houve uma AGE que aprovou uma nova emissão de 200 mil cotas a um valor de R\$ 107,34 e alterou o regulamento para permitir um capital autorizado de R\$ 150 milhões para novas emissões. Desta nova emissão, já houve a integralização de 98.336 cotas.

No momento, os imóveis vagos do fundo são um conjunto do Vila Olímpia Corporate Plaza, que possui 282 m² de ABL, e um andar do Atrium Jardins, que possui 989 m² de ABL. Ambos os conjuntos vêm recebendo um maior número de visitas nos últimos dois meses, portanto acreditamos que serão locados ainda no primeiro semestre deste ano.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de janeiro de 2021

Foco de atuação do fundo:

Lajes corporativas

Código de negociação B3:

BREV11

Administrador:

BR-Capital DTVM S.A.

Patrimônio líquido:

R\$ 98.940.753,75

Valor patrimonial da cota:

R\$ 106,06

Valor de mercado da cota:

R\$ 110,52

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,29

ABL:

6.107,2 m²

Aplicações financeiras:

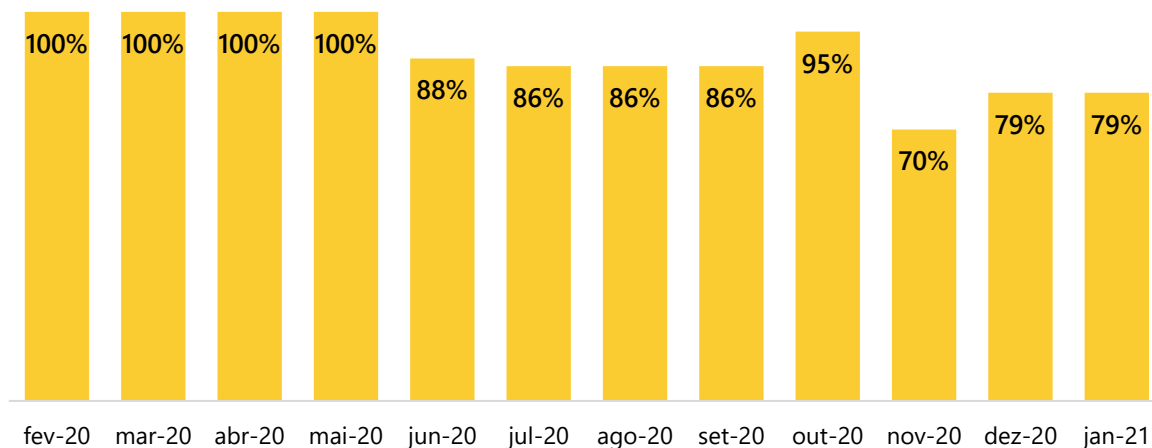
R\$ 2.505.273,83

Taxa de administração:

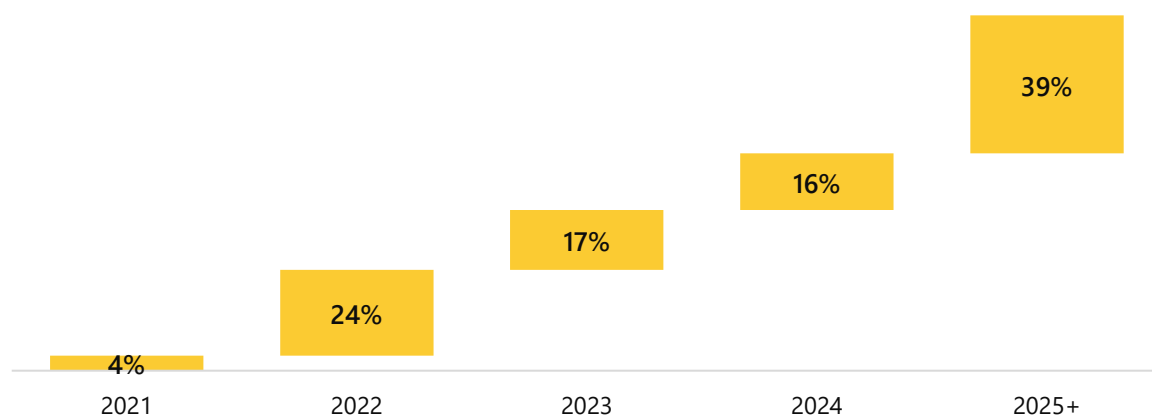
1% a.a. sobre o patrimônio líquido
(mínimo R\$ 37.000,00 mensais
corrigidos pelo IGP-M)

INDICADORES OPERACIONAIS

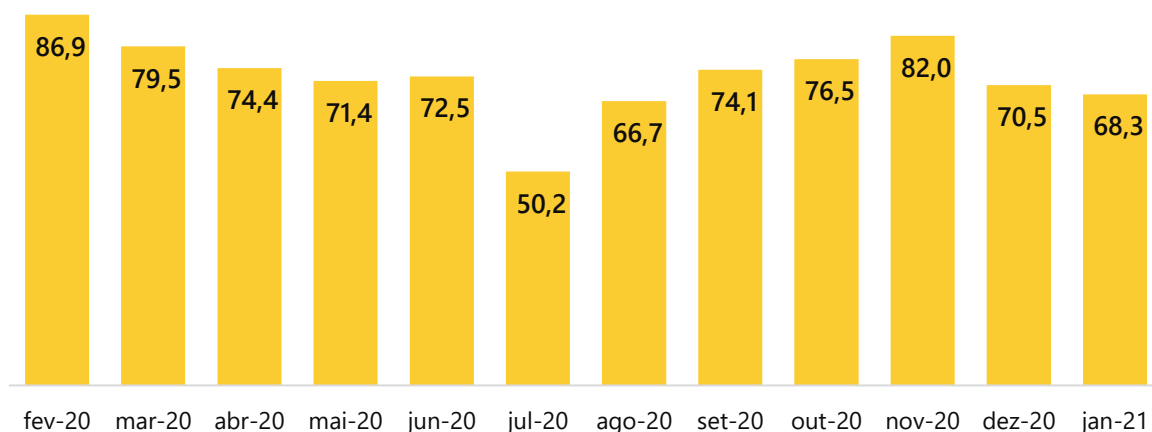
Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



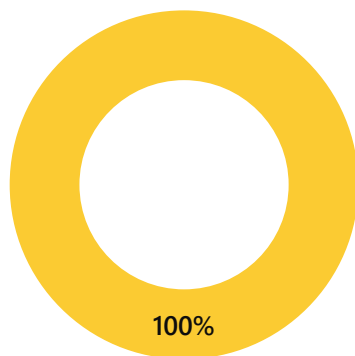
Vencimento de contrato de locação de escritórios (% do aluguel base)



Receita recebida² de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)



² A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo (% do aluguel base)


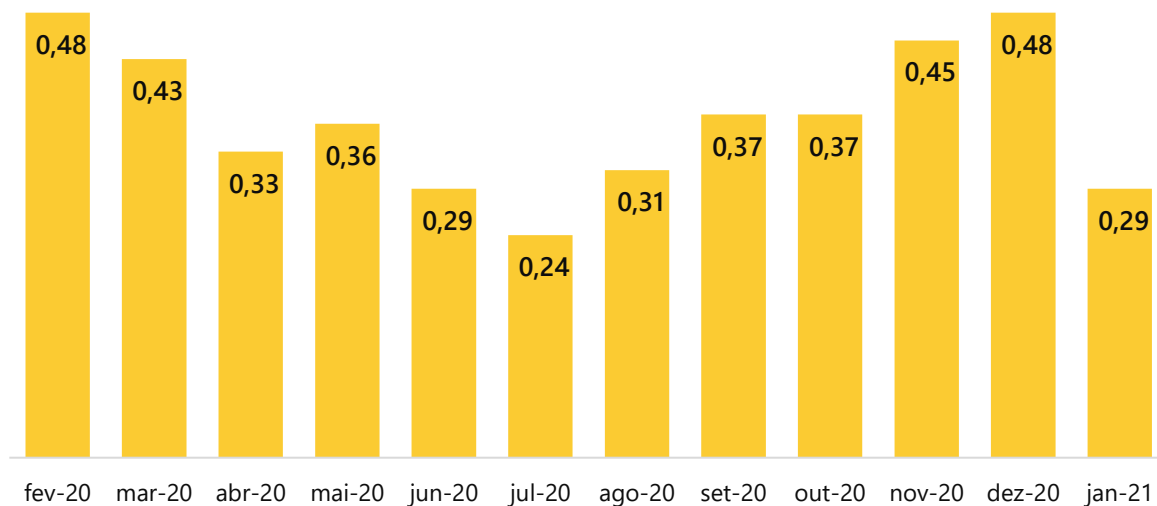
■ IGP-M

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	373.173	429.584	443.508	473.140	567.906	419.347	4.623.375
Locação de escritórios corporativos	368.975	409.711	423.393	453.597	430.256	417.120	4.327.131
Outras receitas	4.198	19.873	20.115	19.543	137.651	2.227	295.244
Despesas	(114.927)	(124.670)	(134.186)	(94.436)	(121.393)	(151.144)	(1.261.992)
Despesas operacionais	(51.066)	(45.112)	(53.827)	(13.007)	(39.870)	(66.804)	(434.384)
Despesas administrativas	(63.860)	(79.558)	(80.360)	(81.429)	(81.523)	(84.340)	(827.608)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	258.247	304.913	309.322	378.705	446.514	268.203	3.361.383
Saldo de arredondamentos ³	(131)	3.160	(1.249)	(4.021)	1.253	2.322	(1.083)
Remuneração total distribuída	258.115	308.073	308.073	374.684	447.766	270.525	3.360.300
Remuneração por cota (R\$)	0,31	0,37	0,37	0,45	0,48	0,29	4,40

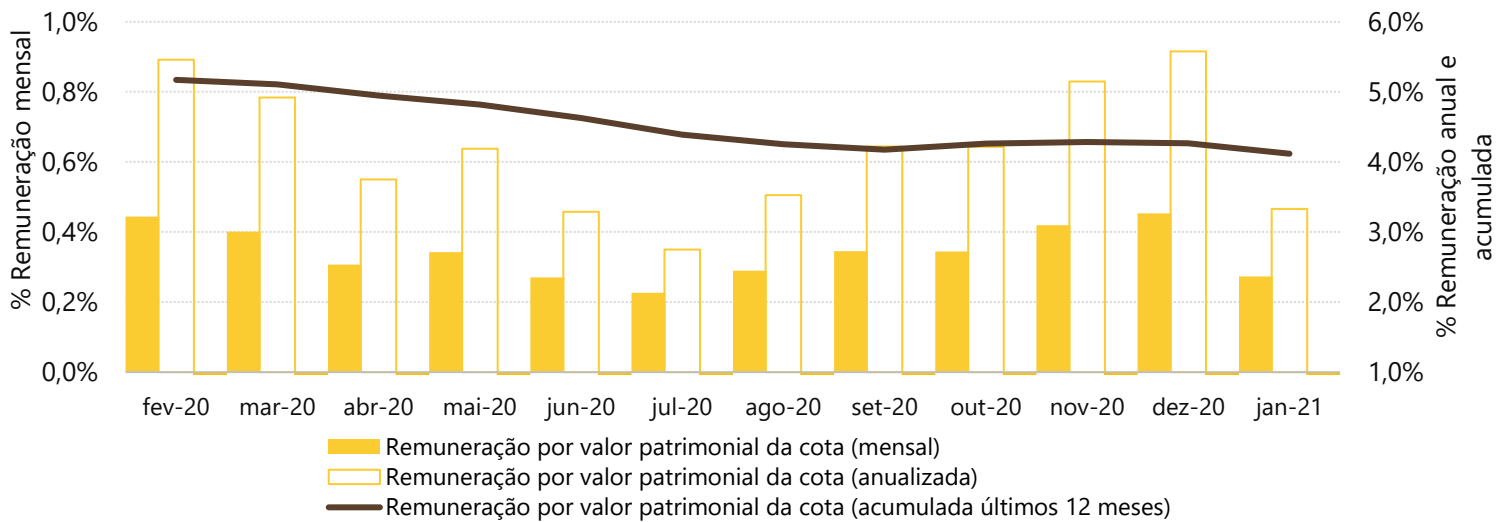
REMUNERAÇÃO POR COTA

Remuneração por cota (em R\$, últimos 12 meses)

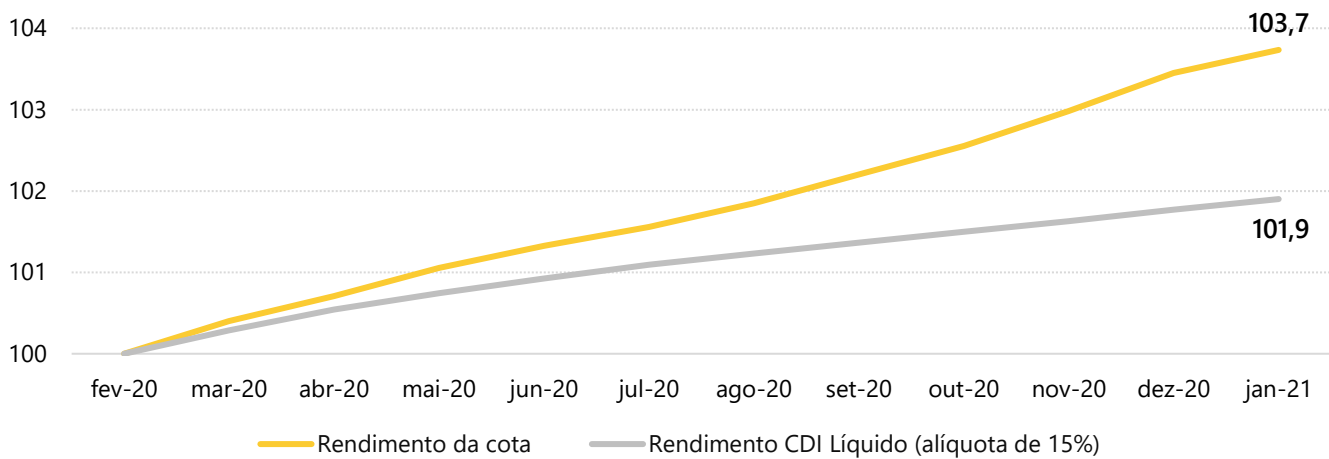


³ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro

Remuneração sobre valor patrimonial por cota mensal, anualizado e acumulado (últimos 12 meses)



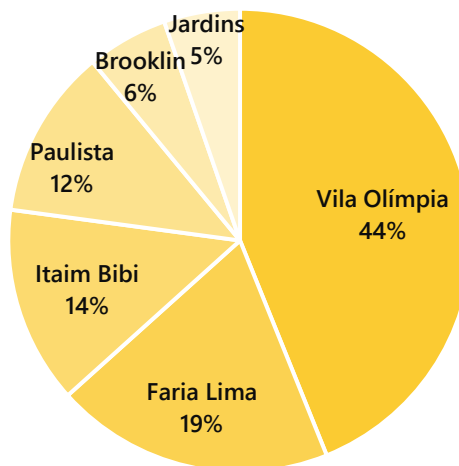
Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



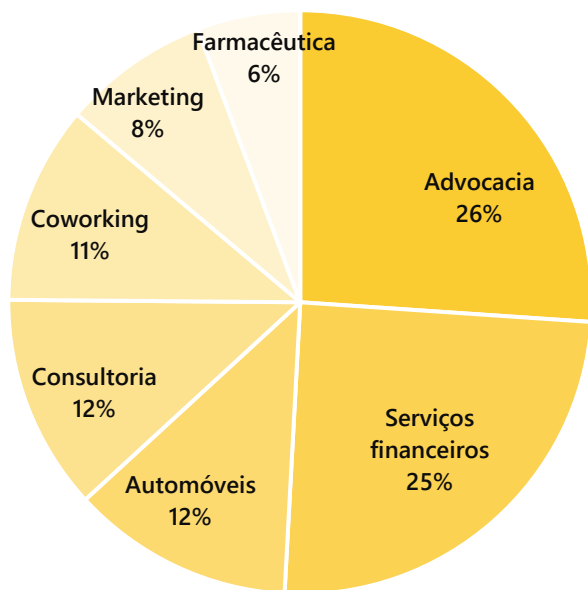
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em fev/20), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

PORTFÓLIO

Distribuição do portfólio em região dos escritórios (% do aluguel base)



Distribuição do portfólio em segmentos de atuação dos locatários (% do aluguel base)



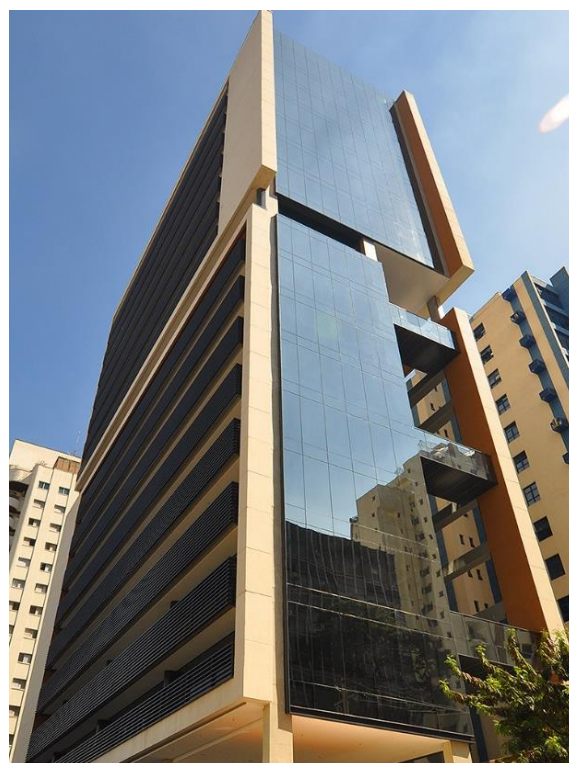
Lista de locatários do fundo:

- Arap Nishi Ueda
- BioMarin Brasil
- FESAP
- Focal Capital
- Ford do Brasil
- Justen Pereira Oliveira e Talamini
- Lehmann Warde
- Livance
- N M Rothschild e Sons
- One Investimentos
- Pro Solutti
- REF+
- Vella Pugliesi Buoni e Guidoni



ATRIUM IV

Localização	Vila Olímpia
ABL	198 m ²
Vencimento de contrato	07/2022
Índice de reajuste	IGP-M



ATRIUM JARDINS

Localização	Jardins
Área bruta locável	989 m ²
Vencimento de contrato	-
Índice de reajuste	-



ATRIUM VIII

Localização	Vila Olímpia
ABL	583 m ²
Vencimento de contrato	08/2025
Índice de reajuste	IGP-M



BBT – BUENO BUSINESS TOWER

Localização	Vila Olímpia
ABL	607 m ²
Vencimento de contrato	08/2024
Índice de reajuste	IGP-M



JF 100

Localização	Vila Olímpia
ABL	489 m ²
Vencimento de contrato	10/2023
Índice de reajuste	IGP-M



MILLENIUM

Localização	Faria Lima
ABL	363 m ²
Vencimento de contrato	12/2023 11/2024
Índice de reajuste	IGP-M



MYKONOS

Localização	Vila Olímpia
ABL	572 m ²
Vencimento de contrato	02/2030
Índice de reajuste	IGP-M



PARQUE PAULISTA

Localização	Jardins
ABL	576 m ²
Vencimento de contrato	10/2025
Índice de reajuste	IGP-M



PLAZA I

Localização	Brooklin
ABL	306 m ²
Vencimento de contrato	03/2023
Índice de reajuste	IGP-M



RESULT CORPORATE PLAZA

Localização	Itaim Bibi
ABL	241 m ²
Vencimento de contrato	06/2022
Índice de reajuste	IGP-M


SAN PAOLO

Localização	Faria Lima
ABL	399 m ²
Vencimento de contrato	01/2022
Índice de reajuste	IGP-M


SPAZIO CENTRALE

Localização	Jardins
ABL	277 m ²
Vencimento de contrato	02/2025
Índice de reajuste	IGP-M


VILA OLÍMPIA CORPORATE

Localização	Vila Olímpia
ABL	509 m ²
Vencimento de contrato	05/2021
Índice de reajuste	IGP-M

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/1,192+Brazil-Real-Estate-Victory-Fund-I--Fundo-de-Investimento-Imobiliario.html>

Relação com investidores: fundos@brcapital.com.br
 OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

