

## 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\$ 0,40 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e as despesas incorridas no mês de fevereiro de 2021.

Considerando o fim da carência de aluguel de um dos conjuntos do fundo, agora em março, o rendimento do fundo será 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.

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 administradora está buscando um novo locatário para o imóvel.

No momento, os imóveis vagos do fundo são um conjunto do Vila Olímpia Corporate Plaza, que possui 282 m<sup>2</sup> de ABL, e um andar do Atrium Jardins, que possui 989 m<sup>2</sup> de ABL, motivo pelo qual as despesas com condomínio e IPTU continuam impactando o resultado do fundo. A administradora recebeu proposta de locação para o Atrium Jardins e no momento está negociando com o potencial inquilino.

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 28 de fevereiro de 2021

### Foco de atuação do fundo:

Lajes corporativas

### Código de negociação B3:

BREV11

### Administrador:

BR-Capital DTVM S.A.

### Patrimônio líquido:

R\$ 98.965.468,76

### Valor patrimonial da cota:

R\$ 106,04

### Valor de mercado da cota:

R\$ 111,22

### Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,40

### ABL:

6.107,2 m<sup>2</sup>

### Aplicações financeiras:

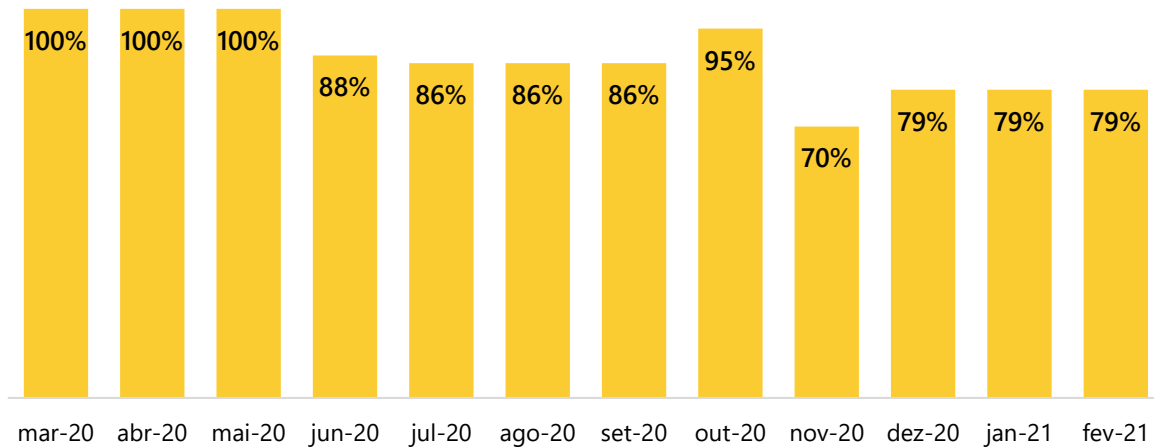
R\$ 2.645.719,50

### Taxa de administração:

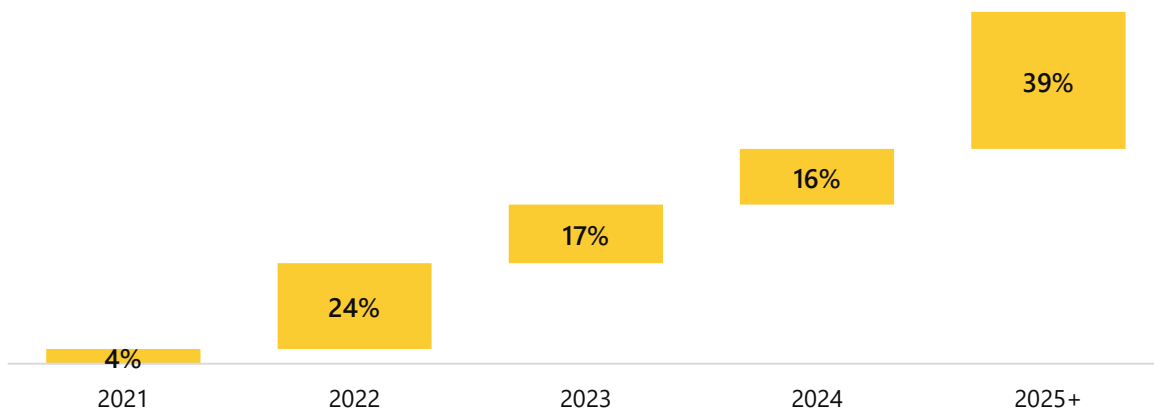
1% a.a. sobre o patrimônio líquido  
(mínimo R\$ 37.000,00 mensais  
corrigidos pelo IGP-M)

## INDICADORES OPERACIONAIS

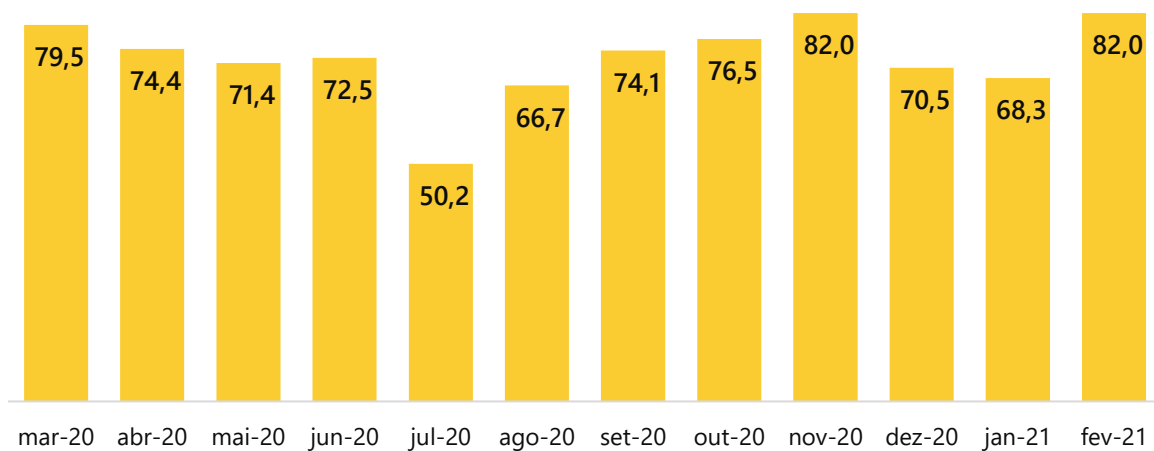
### Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



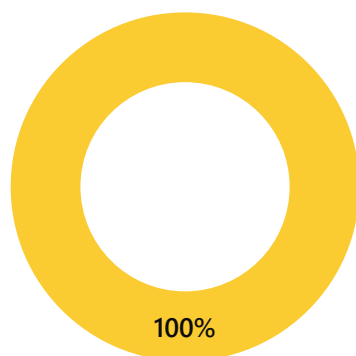
### Vencimento de contrato de locação de escritórios (% do aluguel base)



### Receita recebida<sup>2</sup> de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m<sup>2</sup>, últimos 12 meses)



<sup>2</sup> 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)**


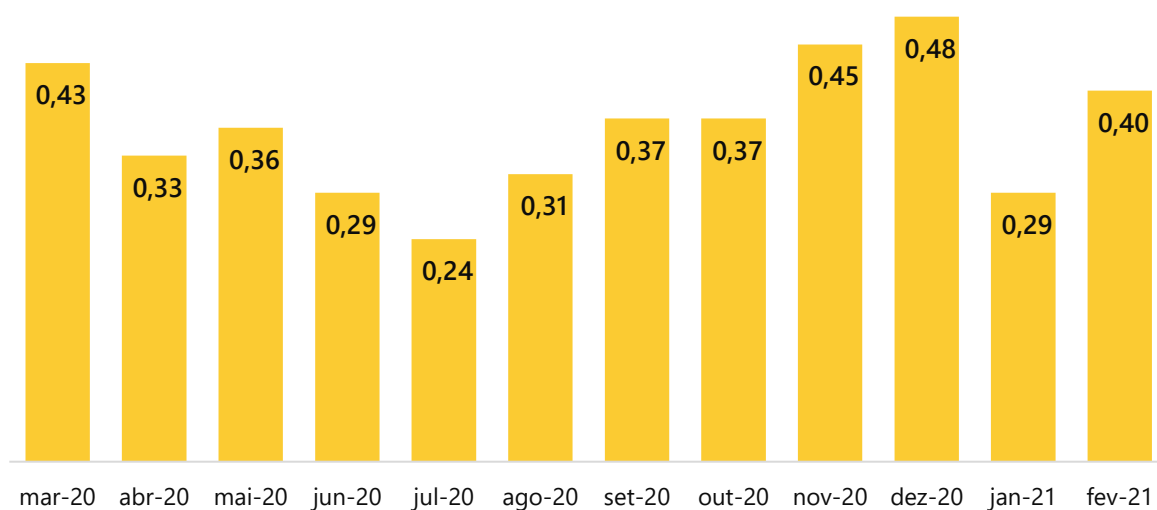
■ IGP-M

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

	set-20	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	Acumulado 12 meses
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>429.584</b>	<b>443.508</b>	<b>473.140</b>	<b>567.906</b>	<b>419.347</b>	<b>419.347</b>	<b>4.768.643</b>
Locação de escritórios corporativos	409.711	423.393	453.597	430.256	417.120	500.748	4.481.685
Outras receitas	19.873	20.115	19.543	137.651	2.227	2.546	286.958
<b>Despesas</b>	<b>(124.670)</b>	<b>(134.186)</b>	<b>(94.436)</b>	<b>(121.393)</b>	<b>(151.144)</b>	<b>(132.467)</b>	<b>(1.334.883)</b>
Despesas operacionais	(45.112)	(53.827)	(13.007)	(39.870)	(66.804)	(43.035)	(468.863)
Despesas administrativas	(79.558)	(80.360)	(81.429)	(81.523)	(84.340)	(89.432)	(866.020)
<b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b>	<b>304.913</b>	<b>309.322</b>	<b>378.705</b>	<b>446.514</b>	<b>268.203</b>	<b>370.828</b>	<b>3.433.760</b>
Saldo de arredondamentos <sup>3</sup>	3.160	(1.249)	(4.021)	1.253	2.322	2.497	949
<b>Remuneração total distribuída</b>	<b>308.073</b>	<b>308.073</b>	<b>374.684</b>	<b>447.766</b>	<b>270.525</b>	<b>373.326</b>	<b>3.434.709</b>
<b>Remuneração por cota (R\$)</b>	<b>0,37</b>	<b>0,37</b>	<b>0,45</b>	<b>0,48</b>	<b>0,29</b>	<b>0,40</b>	<b>4,32</b>

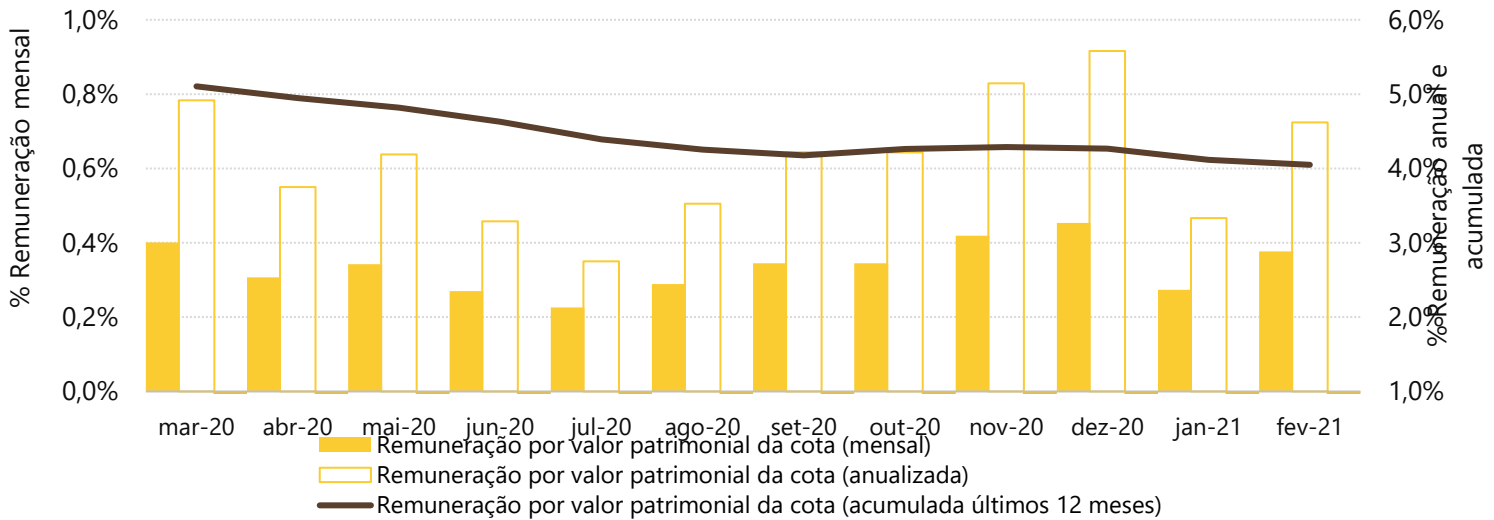
**REMUNERAÇÃO POR COTA**

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

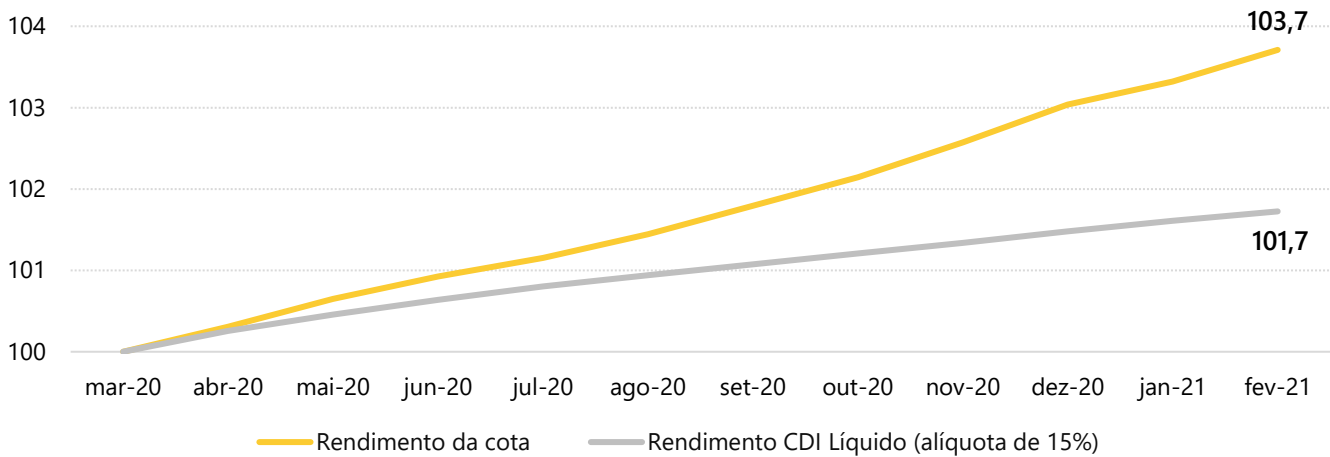


<sup>3</sup> Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro

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



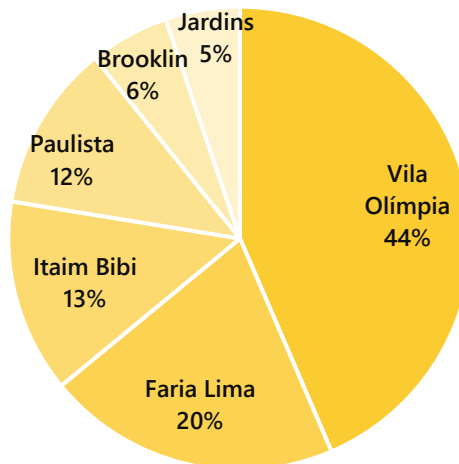
## Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



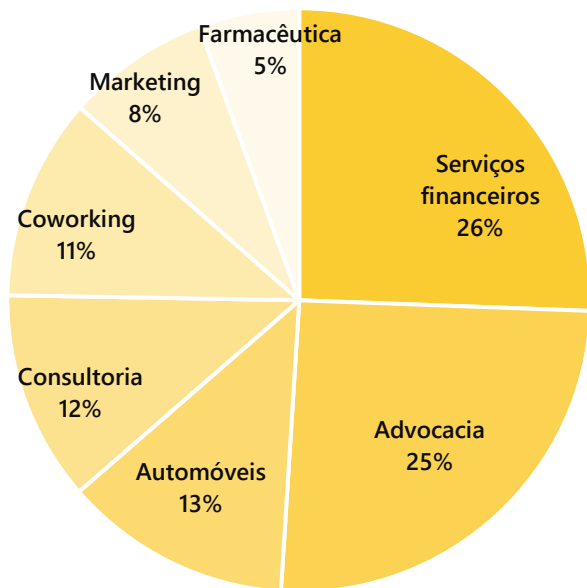
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em mar/20), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

## PORTFÓLIO

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



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



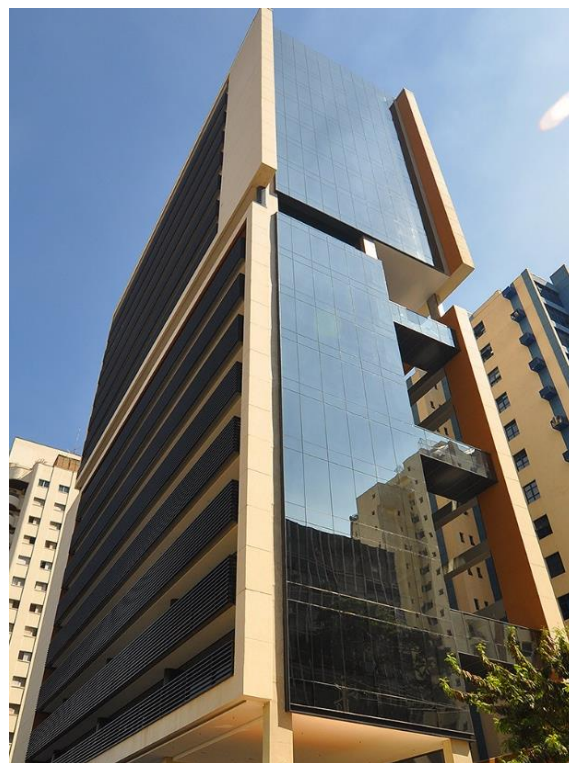
### Lista de locatários do fundo:

- 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**

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



**ATRIUM JARDINS**

<b>Localização</b>	Jardins
<b>Área bruta locável</b>	989 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	-
<b>Índice de reajuste</b>	-



**ATRIUM VIII**

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



**BBT – BUENO BUSINESS TOWER**

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



**JF 100**

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



**MILLENIUM**

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



**MYKONOS**

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



**PARQUE PAULISTA**

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



**PLAZA I**

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



**RESULT CORPORATE PLAZA**

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


**SAN PAOLO**

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


**SPAZIO CENTRALE**

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


**VILA OLÍMPIA CORPORATE**

<b>Localização</b>	Vila Olímpia
<b>ABL</b>	509 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	05/2021
<b>Índice de reajuste</b>	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](mailto:fundos@brcapital.com.br)  
 OUVIDORIA 0800 777 3505 | [ouvidoria@brcapital.com.br](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)

