

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.

O fundo também possui investimentos alocados em 48.828 cotas do fundo de investimento imobiliário Athena I (FATN11).

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 16, R\$ 0,49 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e as despesas incorridas no mês de outubro de 2021. Este rendimento equivale a 112,8% do CDI líquido¹ no mesmo período.

Em agosto houve a integralização de um novo imóvel ao fundo: o conjunto 51 do Edifício Atrium VIII, com 291 m² de ABL e que já possui inquilino. O primeiro recebimento de aluguel deste conjunto para o fundo ocorreu em outubro e está sendo distribuído agora em novembro.

Conforme mencionado nos relatórios anteriores, os conjuntos do Atrium Jardins locados em maio para a empresa Time For Fun continuam no período de carência e o valor restante de corretagem será paga mediante o recebimento do primeiro aluguel em novembro.

Atualmente o fundo está com 100% de ocupação, sendo apenas o contrato de locação do Atrium Jardins em período de carência de aluguel.

O processo de recuperação dos fundos imobiliários que investem em lajes corporativas já pode ser observado, muito por conta do avanço na campanha de vacinação no país, sendo o Brasil um dos países que mais vacinou sua população em termos absolutos, o que é crucial para que empresas retornem aos escritórios, mesmo aquelas que adotaram um modelo híbrido de trabalho. Entendemos que 2022 será um ano favorável para a retomada do crescimento do fundo e expansão de seu portfólio.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de outubro de 2021

Foco de atuação do fundo:

Lajes corporativas

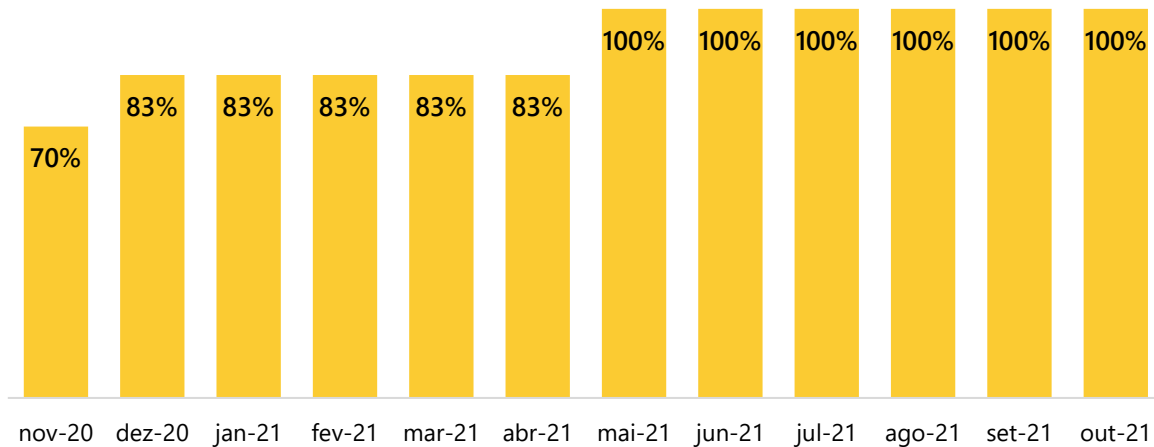
Código de negociação B3:

BREV11

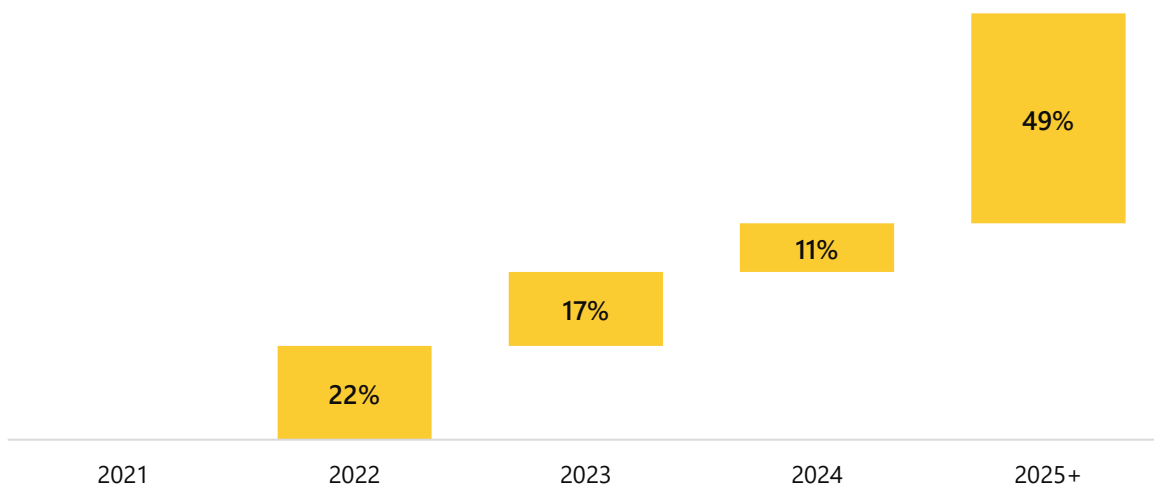
¹ Considerando uma aplicação financeira com alíquota de 15%.

INDICADORES OPERACIONAIS

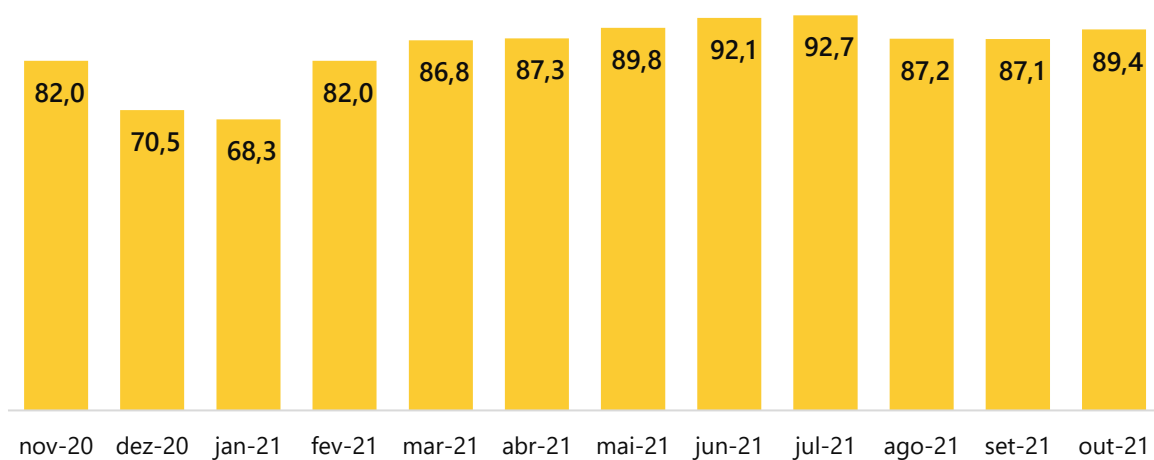
Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



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



Receita recebida³ de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)

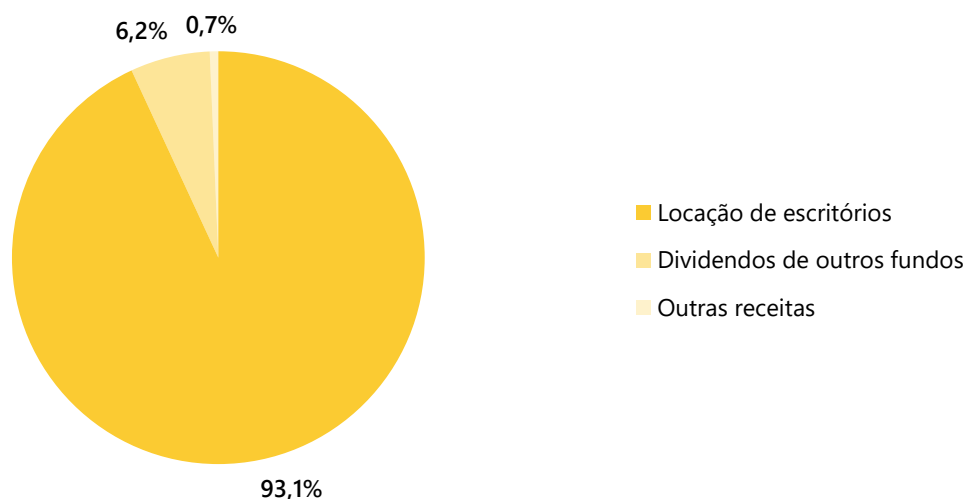


³ A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

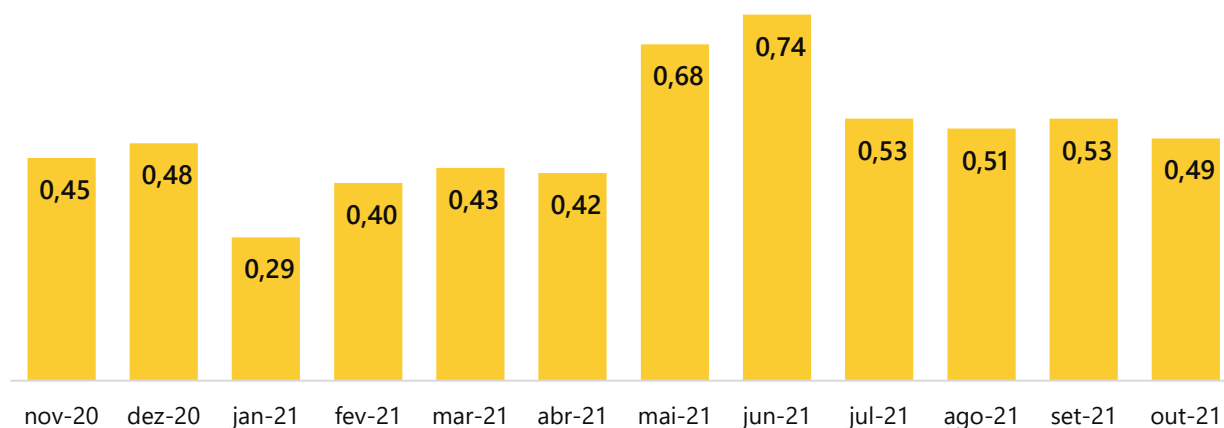
	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	773.597	795.974	624.861	618.541	618.948	586.987	7.057.233
Locação de escritórios corporativos	522.806	536.171	539.793	533.431	532.779	546.442	6.076.668
Venda de imóveis	235.592	235.592	47.301	47.301	47.301	-	613.089
Investimento em outros fundos	-	-	32.715	32.715	32.715	36.621	134.765
Outras receitas	15.199	24.210	5.051	5.094	6.153	3.954	232.711
Despesas	(142.172)	(109.888)	(127.032)	(127.264)	(103.976)	(112.141)	(1.497.016)
Despesas operacionais	(52.555)	(20.349)	(37.922)	(38.922)	(15.081)	(20.251)	(443.197)
Despesas administrativas	(89.617)	(89.540)	(89.109)	(88.889)	(88.889)	(91.890)	(1.053.820)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	631.426	686.085	497.829	491.277	514.972	474.846	5.560.217
Saldo de arredondamentos ⁴	3.228	4.567	(3.173)	1.995	(2.356)	(917)	(820)
Remuneração total distribuída	634.654	690.652	494.656	493.273	512.617	473.928	5.559.397
Remuneração por cota (R\$)	0,68	0,74	0,53	0,51	0,53	0,49	5,95

Distribuição da receita operacional bruta pela origem (em percentual da receita, neste mês)



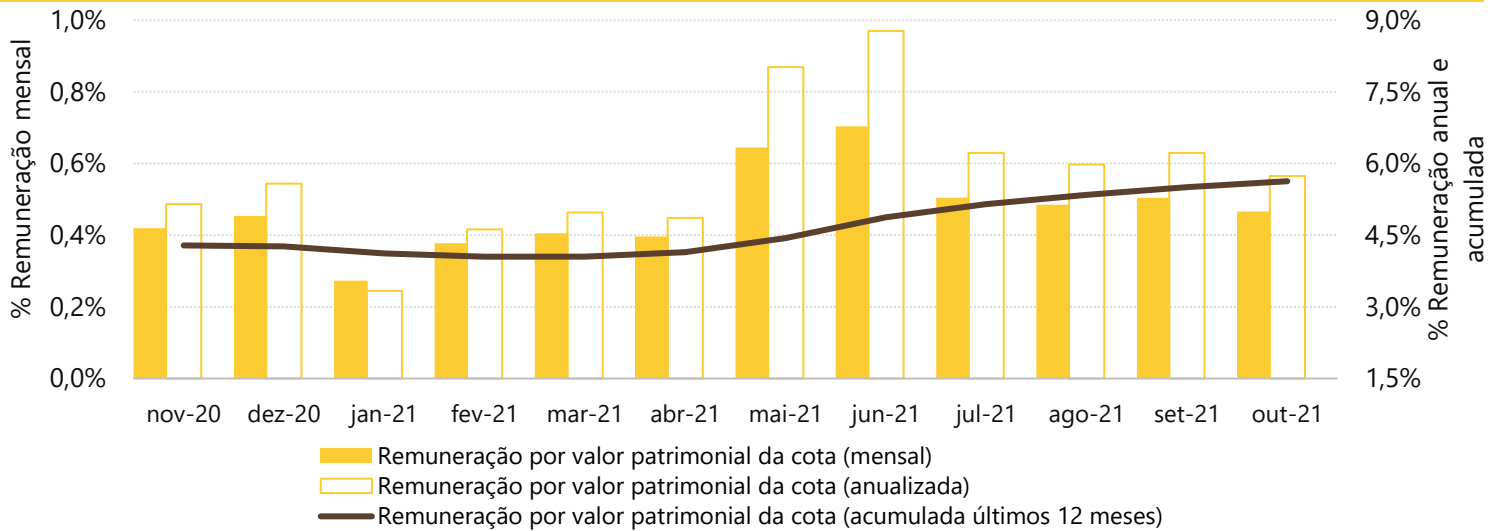
REMUNERAÇÃO POR COTA

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

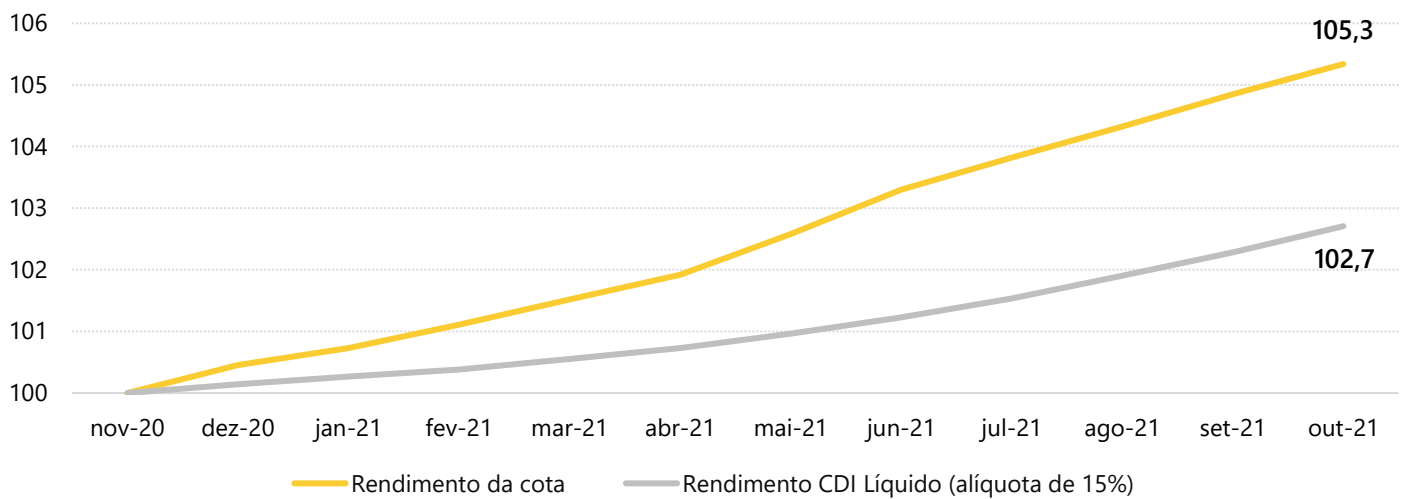


⁴ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro

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



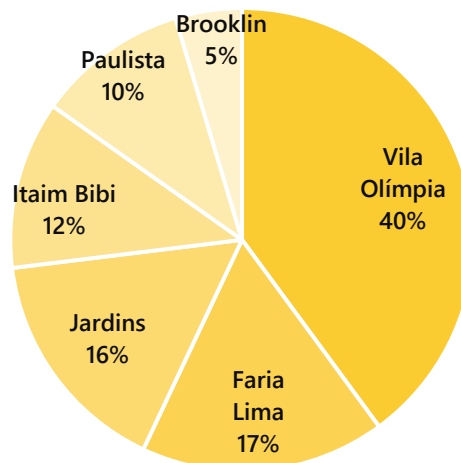
Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



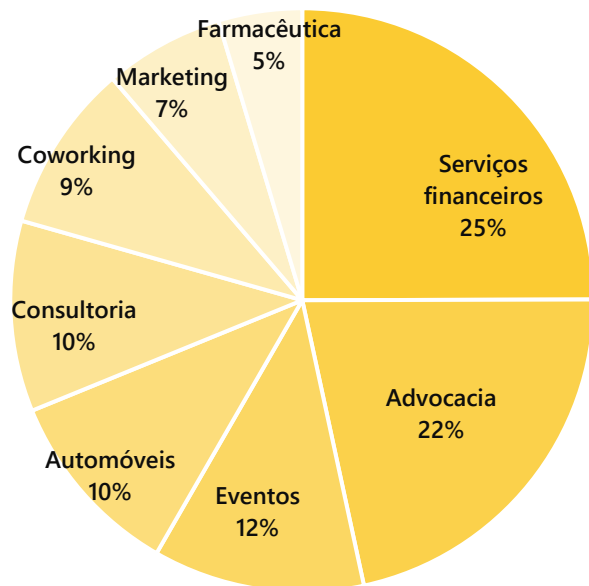
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em nov/20), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

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+
- RTSC
- Time For Fun
- Vella Pugliesi Buoni e Guidoni



ATRIUM IV



ATRIUM JARDINS

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

Localização	Jardins
ABL	989 m ²
Vencimento de contrato	05/2026
Índice de reajuste	IGP-M



ATRIUM VIII

Localização	Vila Olímpia
ABL	874 m ²
Vencimento de contrato	08/2025 10/2025
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



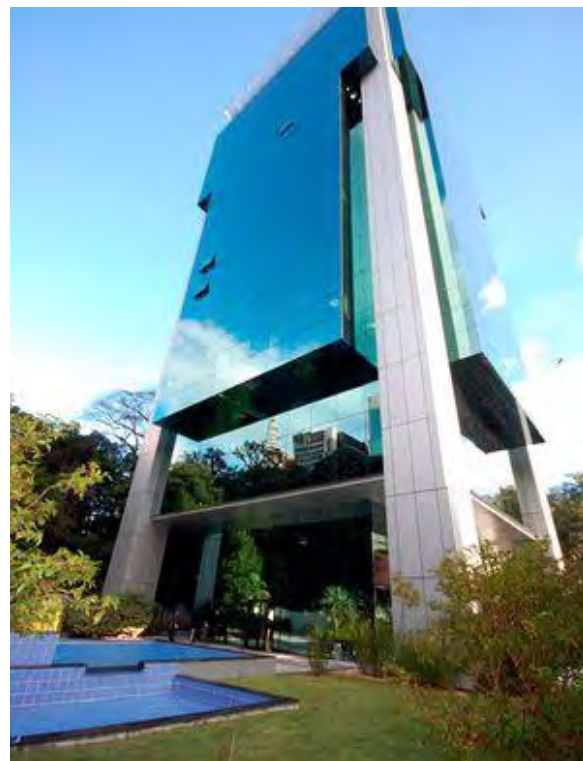
MILLENIUM

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	226 m ²
Vencimento de contrato	05/2023
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

