

## 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 14, R\$ 0,54 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e as despesas incorridas no mês de dezembro de 2021.

O resultado do fundo neste mês foi levemente inferior ao mês anterior porque a receita de locação no mês passado teve um incremento por conta do pagamento de um valor de aluguel que estava atrasado. Mesmo assim, neste mês houve a distribuição do primeiro aluguel recebido dos conjuntos do Atrium Jardins, que foi recebido de forma parcial devido ao pagamento da última parcela da taxa de corretagem. O recebimento deste aluguel nos próximos meses será integral, de forma a aumentar a receita do fundo.

No momento, os imóveis do fundo encontram-se totalmente locados.

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 dezembro de 2021

### Foco de atuação do fundo:

Lajes corporativas

### Código de negociação B3:

BREV11

### Administrador:

BR-Capital DTVM S.A.

### Escriturador:

Corretora Itaú

### Patrimônio líquido:

R\$ 106.233.108,69

### Valor patrimonial da cota:

R\$ 109,84

### Valor de mercado da cota:

R\$ 95,62

### Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,54

### ABL:

6.115,7 m<sup>2</sup>

### Aplicações financeiras:

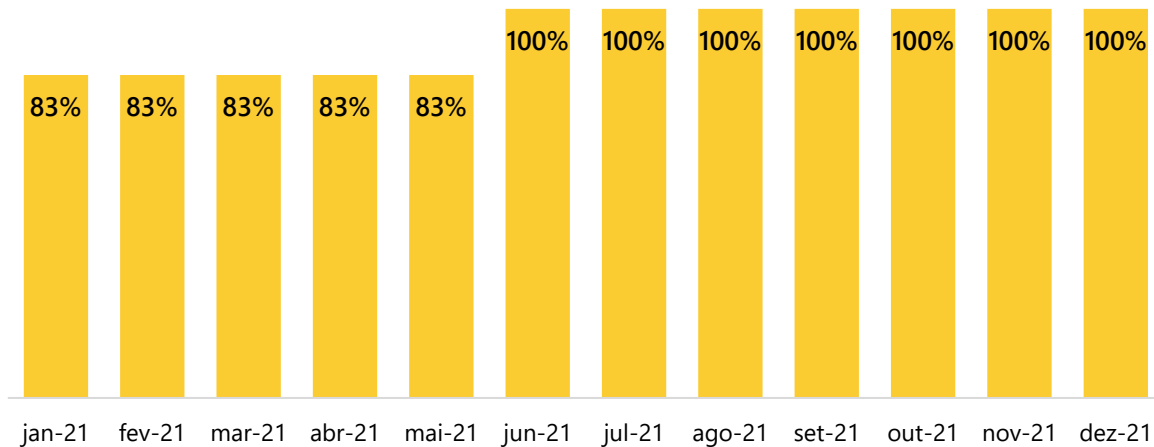
R\$ 949.652,70

### Taxa de administração:

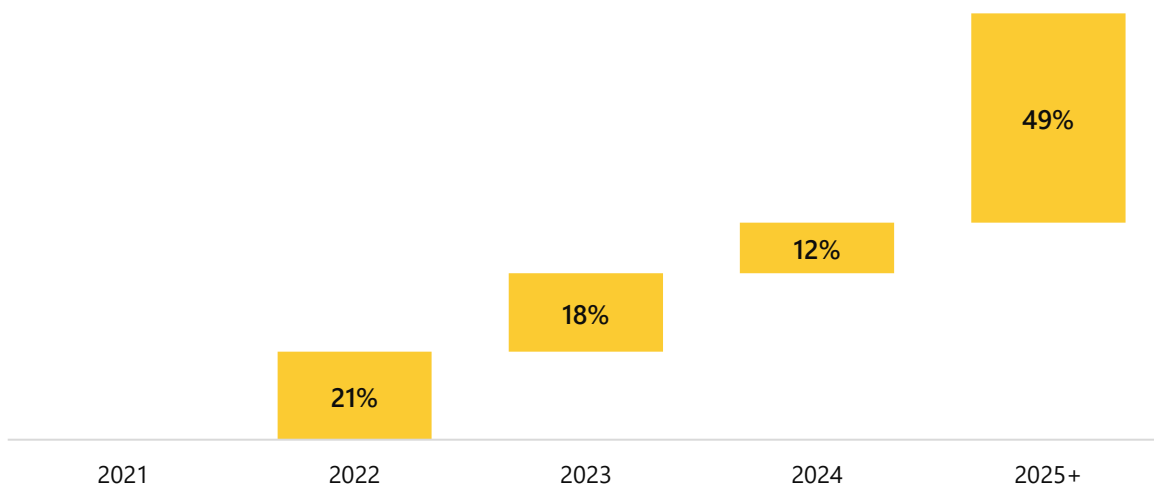
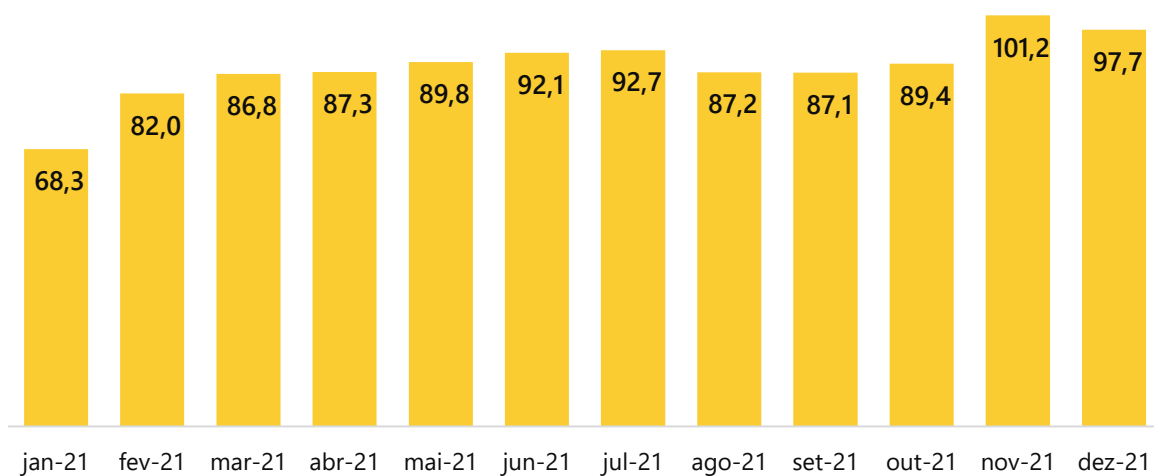
1% a.a. sobre o patrimônio líquido (mínimo R\$ 37.000,00 mensais corrigidos pelo IGP-M)

## INDICADORES OPERACIONAIS

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



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

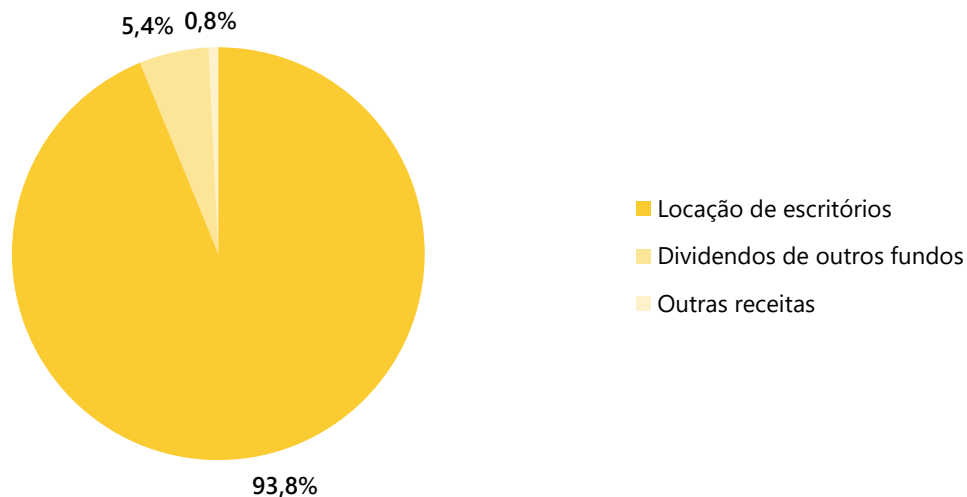
Receita recebida<sup>2</sup> de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m<sup>2</sup>, últimos 12 meses)

<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.

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

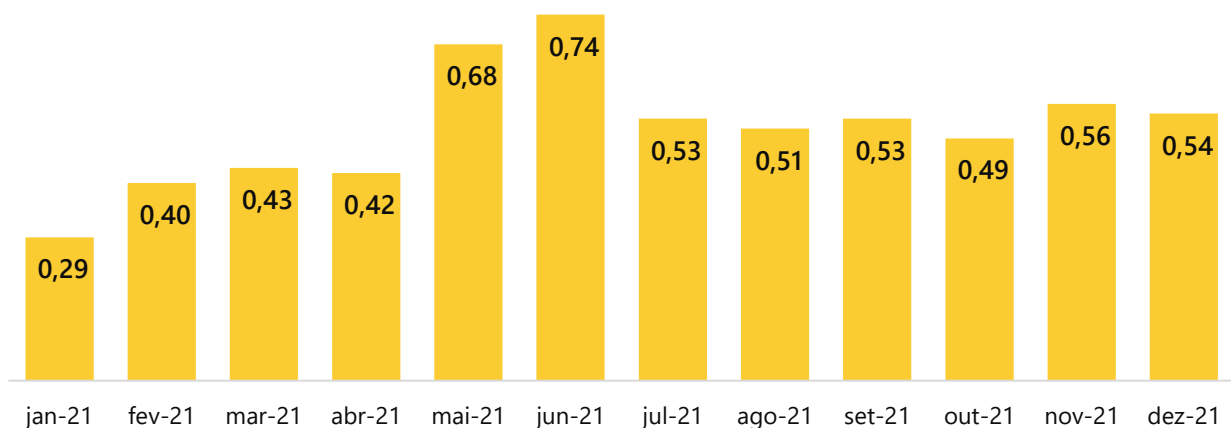
	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	Acumulado 12 meses
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>624.861</b>	<b>618.541</b>	<b>618.948</b>	<b>586.987</b>	<b>662.315</b>	<b>636.841</b>	<b>7.315.343</b>
Locação de escritórios corporativos	539.793	533.431	532.779	546.442	619.076	597.331	6.409.223
Venda de imóveis	47.301	47.301	47.301	-	-	-	613.089
Investimento em outros fundos	32.715	32.715	32.715	36.621	36.133	34.668	205.566
Outras receitas	5.051	5.094	6.153	3.954	7.106	4.842	87.446
<b>Despesas</b>	<b>(127.032)</b>	<b>(127.264)</b>	<b>(103.976)</b>	<b>(112.141)</b>	<b>(123.820)</b>	<b>(115.281)</b>	<b>(1.520.288)</b>
Despesas operacionais	(37.922)	(38.922)	(15.081)	(20.251)	(30.456)	(21.929)	(442.705)
Despesas administrativas	(89.109)	(88.889)	(88.889)	(91.890)	(93.364)	(93.351)	(1.077.583)
<b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b>	<b>497.829</b>	<b>491.277</b>	<b>514.972</b>	<b>474.846</b>	<b>538.496</b>	<b>521.561</b>	<b>5.795.056</b>
Saldo de arredondamentos <sup>3</sup>	(3.173)	1.995	(2.356)	(917)	3.137	728	5.813
<b>Remuneração total distribuída</b>	<b>494.656</b>	<b>493.273</b>	<b>512.617</b>	<b>473.928</b>	<b>541.633</b>	<b>522.289</b>	<b>5.800.869</b>
<b>Remuneração por cota (R\$)</b>	<b>0,53</b>	<b>0,51</b>	<b>0,53</b>	<b>0,49</b>	<b>0,56</b>	<b>0,54</b>	<b>6,12</b>

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



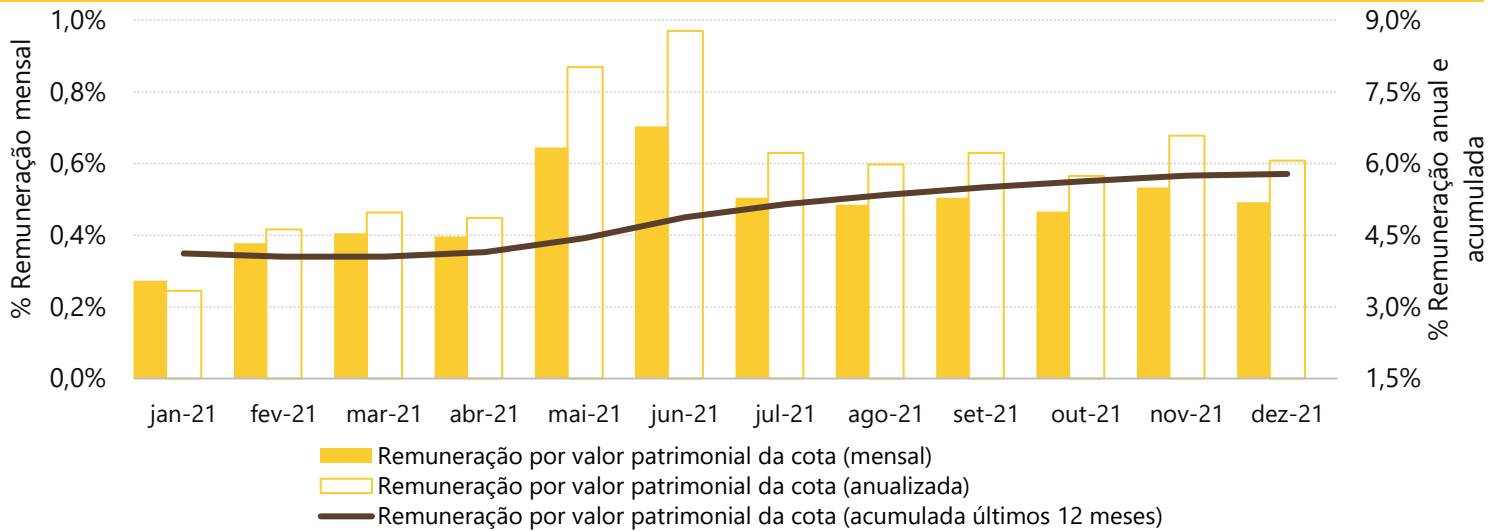
## REMUNERAÇÃO POR COTA

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

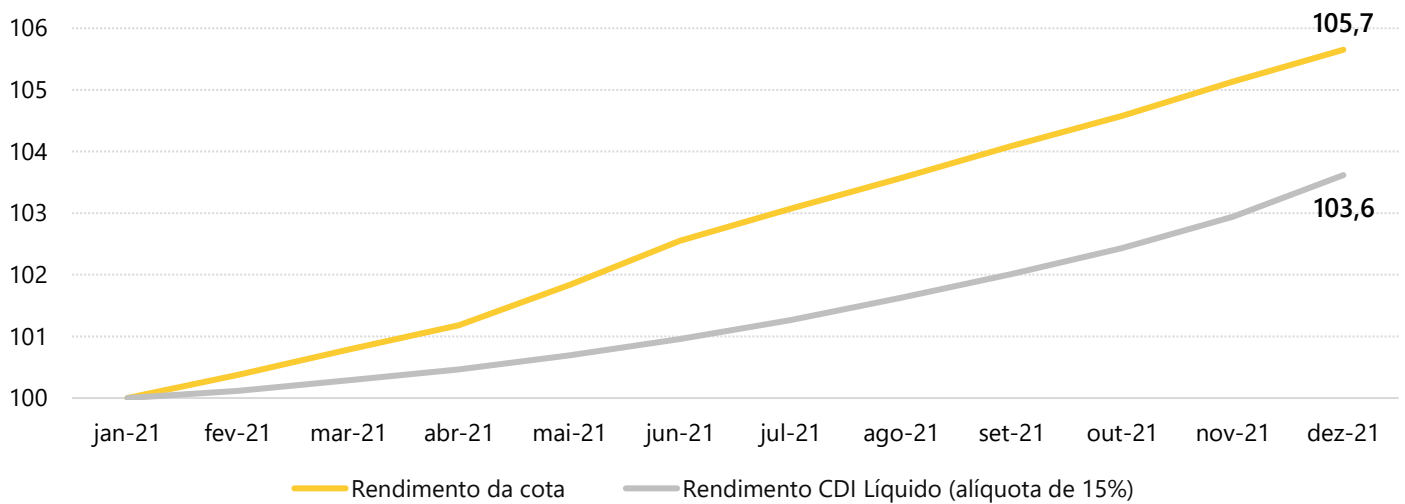


<sup>3</sup> Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro

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



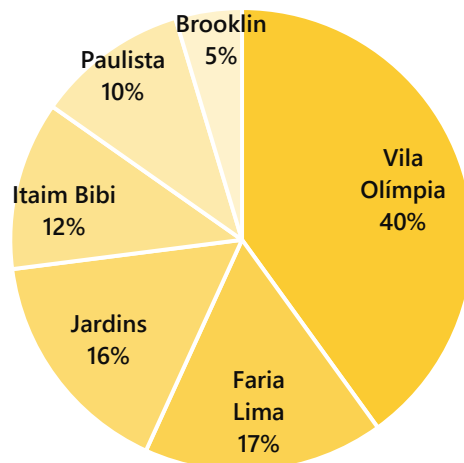
## Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



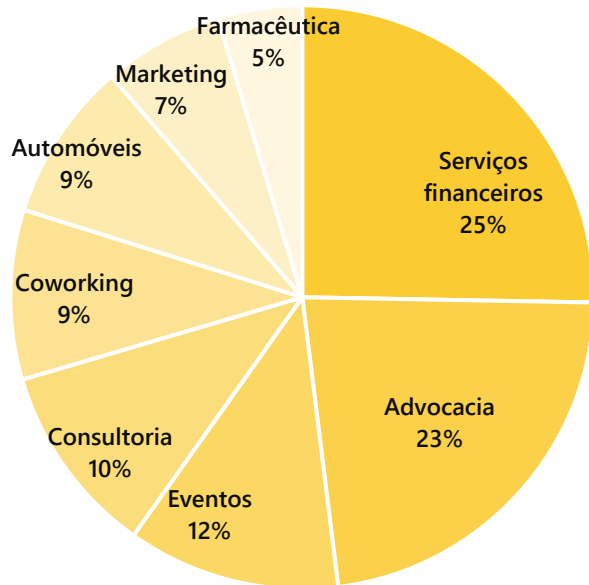
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em jan/21), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

## PORTFÓLIO

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



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



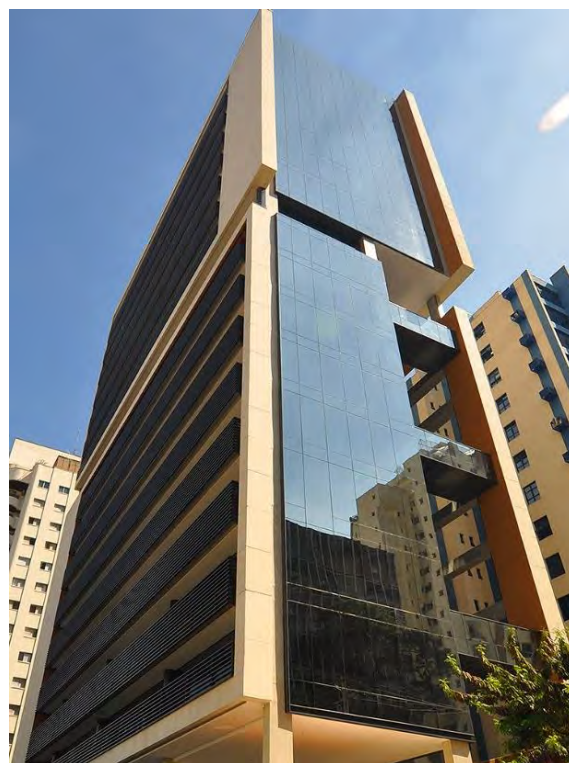
### Lista de locatários do fundo:

- 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**

<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>ABL</b>	989 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	05/2026
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



**ATRIUM VIII**

<b>Localização</b>	Vila Olímpia
<b>ABL</b>	874 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	08/2025   10/2025
<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



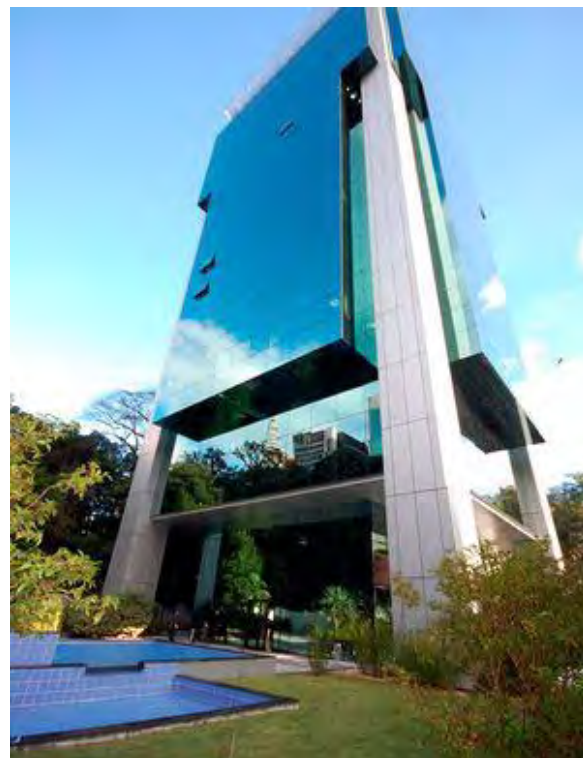
**MILLENIUM**

<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>	226 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	05/2023
<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)

