

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 14 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 17, R\$ 0,61 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de setembro de 2022, cuja distribuição se manteve estável em relação ao mês anterior.

Em setembro houve uma redução pontual de 7,3% na receita de locação, em decorrência de (i) período de carência do novo ocupante dos conjuntos 21 e 23 do Edifício Atrium IV; e (ii) atraso no pagamento dos conjuntos 51 e 52 do Edifício Atrium VIII. No entanto, houve uma receita de venda do conjunto 152 do Edifício Vila Olímpia Corporate, gerando compensação na receita e mantendo a rentabilidade estável em relação ao mês anterior.

A venda do conjunto citado ocorreu por valor superior à média de mercado. Portanto, o administrador do fundo vislumbrou uma negociação oportunística e uma oportunidade para renovar o patrimônio. Como a escritura foi assinada no meio do mês, em outubro ainda haverá uma receita proporcional aos dias que o ativo ainda se manteve no portfólio do fundo.

As despesas apresentaram elevação, também pontual, em virtude do pagamento de corretagem por intermediação da venda do conjunto supracitado.

Em setembro foi aplicado o reajuste monetário anual dos conjuntos 11 e 12 do Edifício Atrium VIII, que impactará positivamente na receita de outubro. Aplicou-se também o reajuste do contrato dos conjuntos 141 e 142 do Edifício Bueno Business Tower. No entanto, nesse contrato há uma cláusula contratual de desconto sob espaços não sublocados, de forma que, balanceando o reajuste e o desconto, o valor de locação terá uma redução de aproximadamente 5%.

A taxa de ocupação se manteve em 100%. Os ativos do fundo estão localizados em centralidades consolidadas da cidade de São Paulo, com taxa de vacância abaixo de 12%, o que eleva as expectativas de valorização dos aluguéis e, conseqüentemente, das cotas do fundo.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de setembro de 2022

Foco de atuação do fundo:

Lajes corporativas

Código de negociação B3:

BREV11

Administrador:

BR-Capital DTVM S.A.

Escriturador:

BR-Capital DTVM S.A.

Patrimônio líquido:

R\$ 106.835.532,60

Valor patrimonial da cota:

R\$ 110,46

Valor de mercado da cota:

R\$ 106,15

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,61

ABL:

5.889,5 m²

Aplicações financeiras:

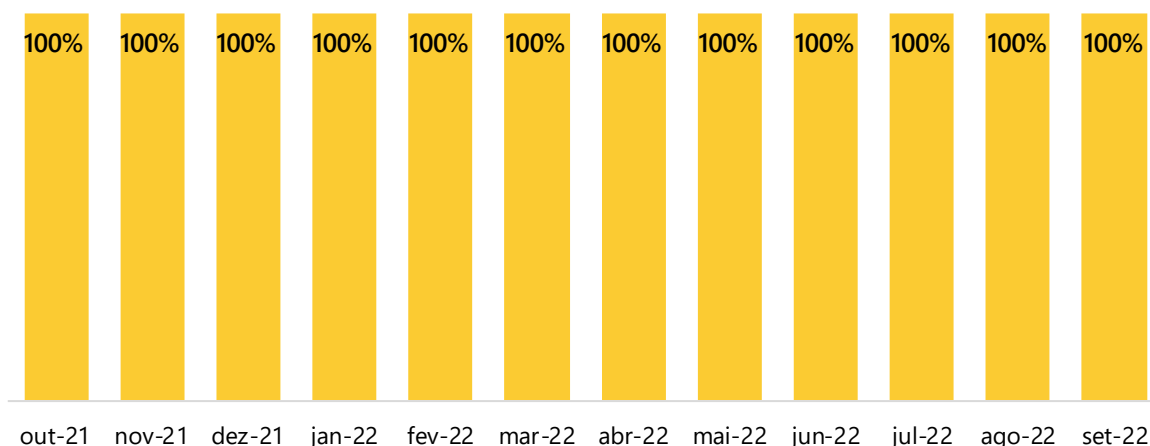
R\$ 5.237.889,58

Taxa de administração:

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

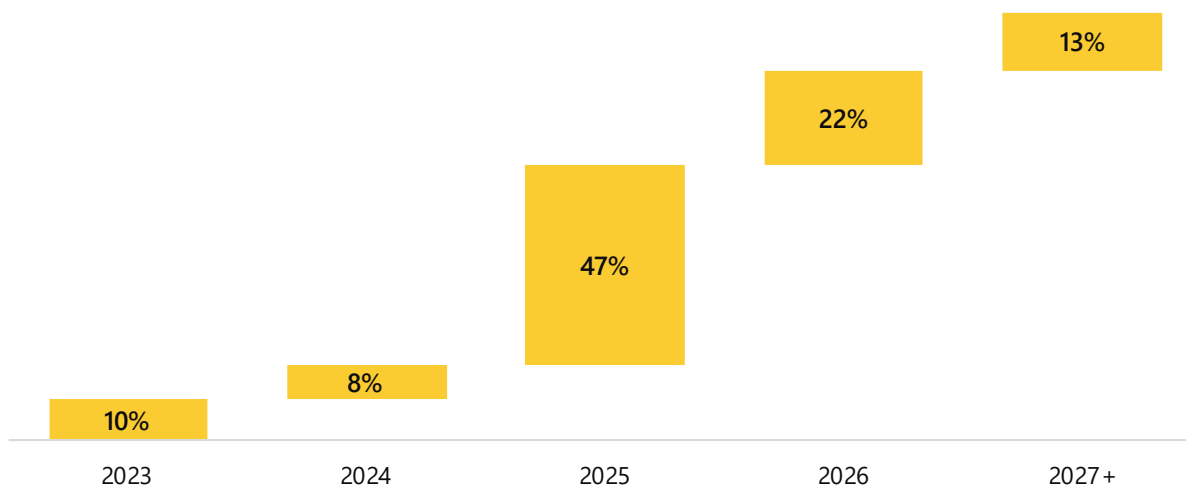
INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)

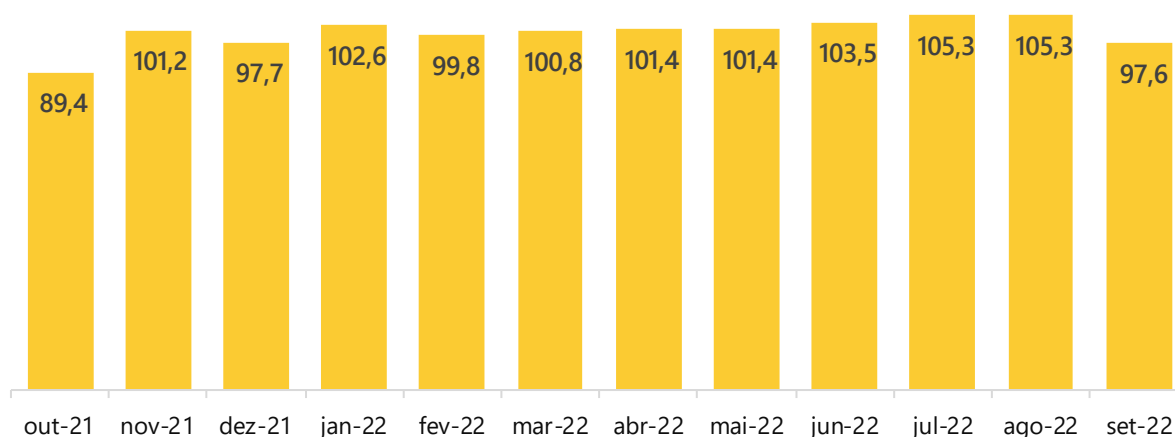


Realizado ajuste no gráfico em relação ao relatório emitido nos meses anteriores, considerando que a taxa de ocupação permanece 100% desde maio de 2021.

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)

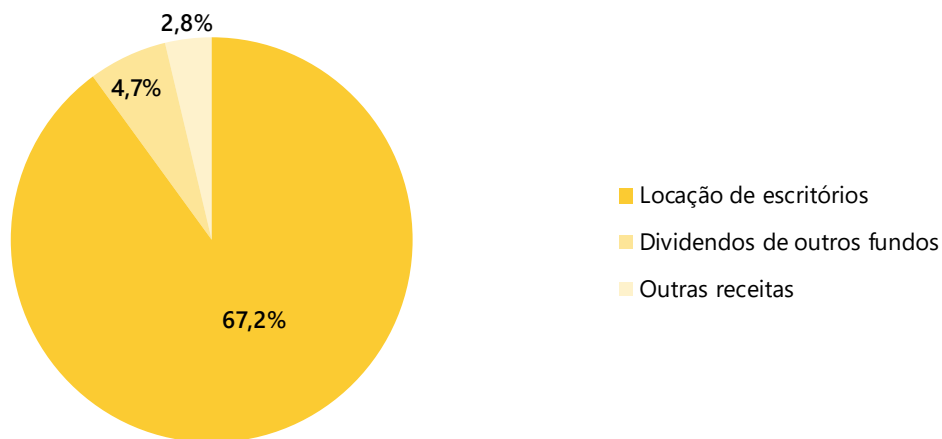


² A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

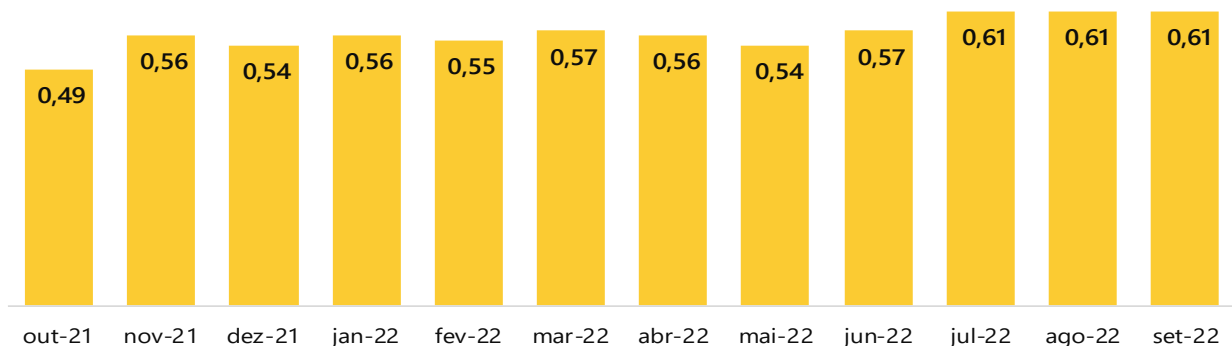
	abr-22	mai-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	663.280	665.318	680.607	692.621	696.534	887.646	8.157.031
Locação de escritórios corporativos	619.899	619.899	632.969	643.733	644.058	596.814	7.374.777
Venda de imóveis	-	-	-	-	-	224.000	224.000
Investimento em outros fundos	38.086	39.062	40.527	41.016	41.992	41.992	462.889
Outras receitas	5.294	6.357	7.111	7.872	10.484	24.840	95.365
Despesas	(114.526)	(143.671)	(121.499)	(107.283)	(105.942)	(301.827)	(1.605.352)
Despesas operacionais	(17.384)	(46.532)	(25.259)	(11.287)	(9.923)	(205.827)	(457.391)
Despesas administrativas	(97.142)	(97.139)	(96.240)	(95.996)	(96.019)	(96.000)	(1.147.961)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	548.754	521.647	559.108	585.338	590.592	585.818	6.551.679
Saldo de arredondamentos ³	(7.122)	641	(7.804)	4.655	(599)	4.174	3.417
Remuneração total distribuída	541.633	522.289	551.305	589.993	589.993	589.993	6.555.097
Remuneração por cota (R\$)	0,56	0,54	0,57	0,61	0,61	0,61	6,77

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



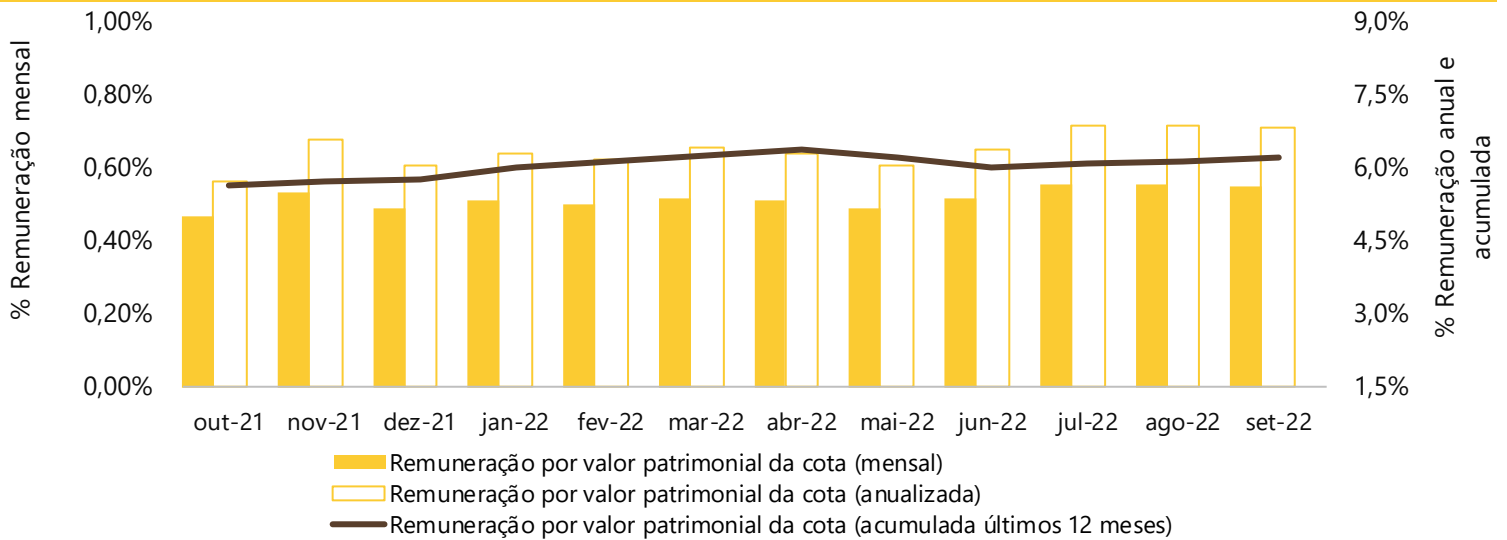
REMUNERAÇÃO POR COTA

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

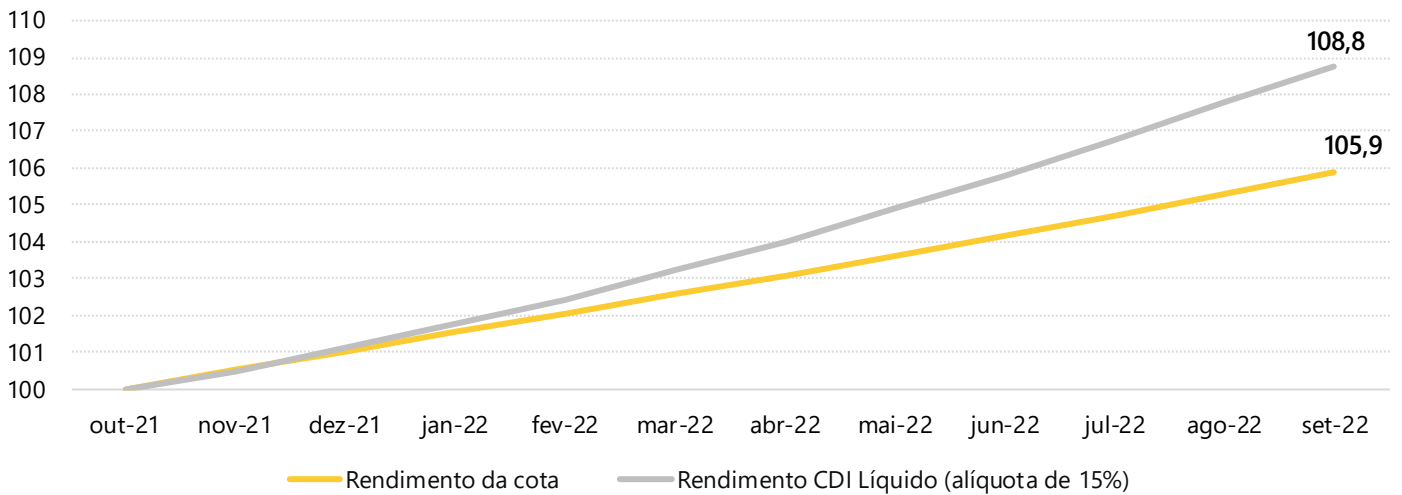


³ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro

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



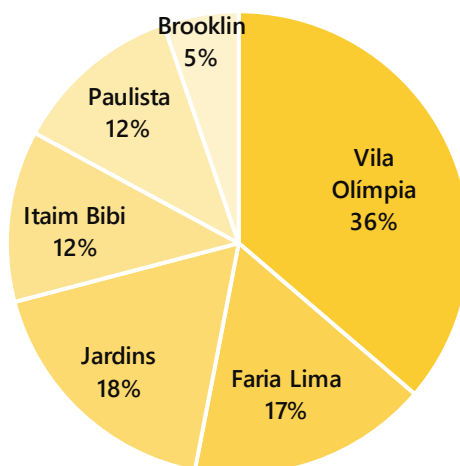
Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



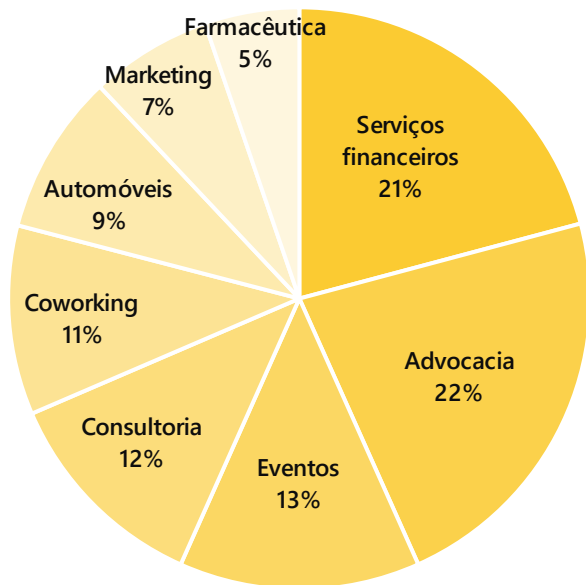
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em out/21), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

PORTFÓLIO

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



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



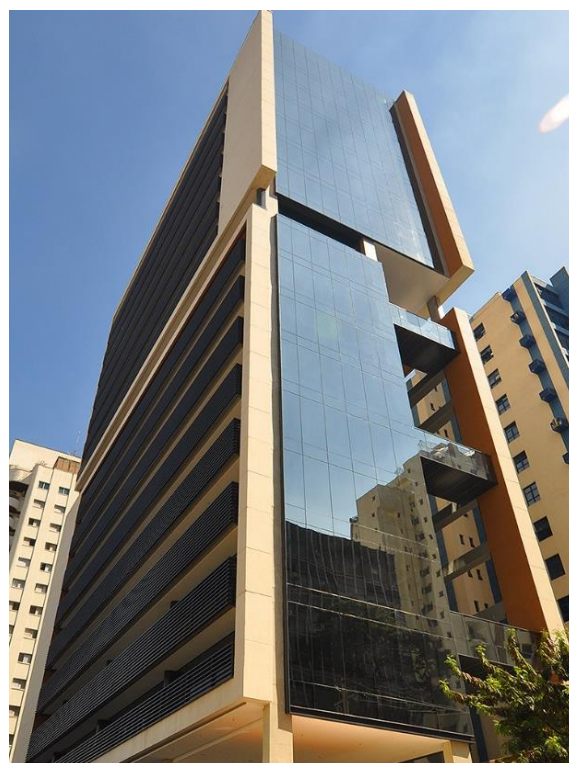
Lista de locatários do fundo:

- Arap Nishi Ueda
- BioMarin Brasil
- FESAP
- Focal Capital
- Ford do Brasil
- Justen Pereira Oliveira e Talamini
- Lehmann Warde
- Livance
- N M Rothschild e Sons
- Mangini, Leite, Siegl & Mermerian Sociedade de Advogados
- Pro Solutti
- REF+
- RTSC
- Time For Fun



ATRIUM IV

Localização	Vila Olímpia
ABL	198 m ²
Vencimento de contrato	07/2027
Índice de reajuste	IPCA



ATRIUM JARDINS

Localização	Jardins
ABL	989 m ²
Vencimento de contrato	05/2026
Índice de reajuste	IPCA



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	08/2026
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	IPCA



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	03/2024
Índice de reajuste	IGP-M



RESULT CORPORATE PLAZA

Localização	Itaim Bibi
ABL	241 m ²
Vencimento de contrato	06/2025
Índice de reajuste	IGP-M


SAN PAOLO

Localização	Faria Lima
ABL	399 m ²
Vencimento de contrato	01/2025
Índice de reajuste	IGP-M


SPAZIO CENTRALE

Localização	Jardins
ABL	277 m ²
Vencimento de contrato	02/2025
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

