

## **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 13, R\$ 0,75 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de dezembro de 2022, mantendo assim, o mesmo patamar de distribuição do mês anterior.

Em dezembro a receita total apresentou um incremento de 2,31%, decorrente do reajuste monetário anual do conjunto 132 do Edifício Millenium e da contribuição do ganho de capital da venda do conjunto 152 do Edifício Vila Olímpia Corporate.

As despesas apresentaram elevação em decorrência de custos adicionais de benfeitorias no Edifício Bueno Business Tower, além da taxa dos órgãos reguladores que incorre em meses alternados.

Em dezembro foi aplicado o reajuste monetário anual dos conjuntos 131 do Edifício Millenium e dos conjuntos 71 e 72 do Edifício Spazio Centrale, que impactará positivamente na receita de janeiro.

O patrimônio líquido do fundo apresentou elevação 10,19% em decorrência da atualização da avaliação anual dos ativos. O valor total do portfólio de escritórios cresceu 11,47%, alcançando R\$ 107.920.000.

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 31 de dezembro 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\$ 117.415.745,85

### **Valor patrimonial da cota:**

R\$ 121,40

### **Valor de mercado da cota:**

R\$ 93,00

### **Rendimento mensal por cota:**

R\$ 0,75

### **ABL:**

5.889,5 m<sup>2</sup>

### **Aplicações financeiras:**

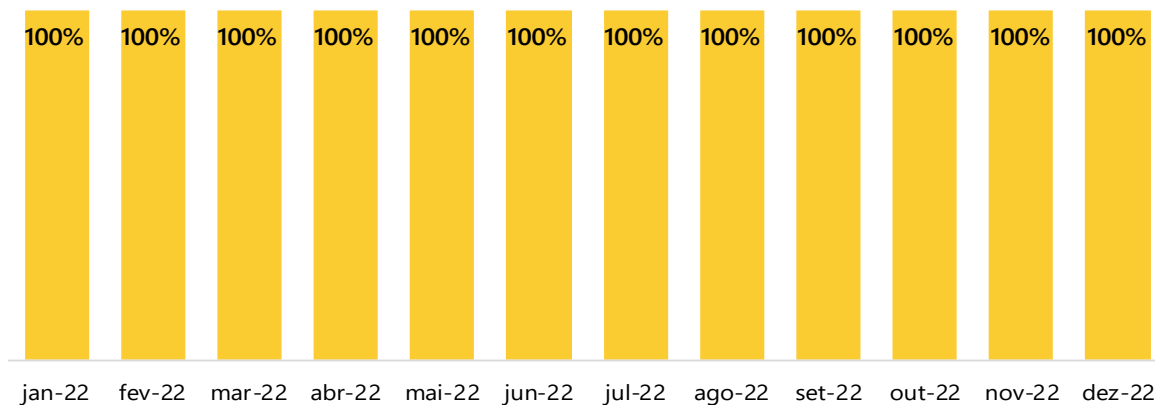
R\$ 5.020.542,18

### **Taxa de administração/gestão:**

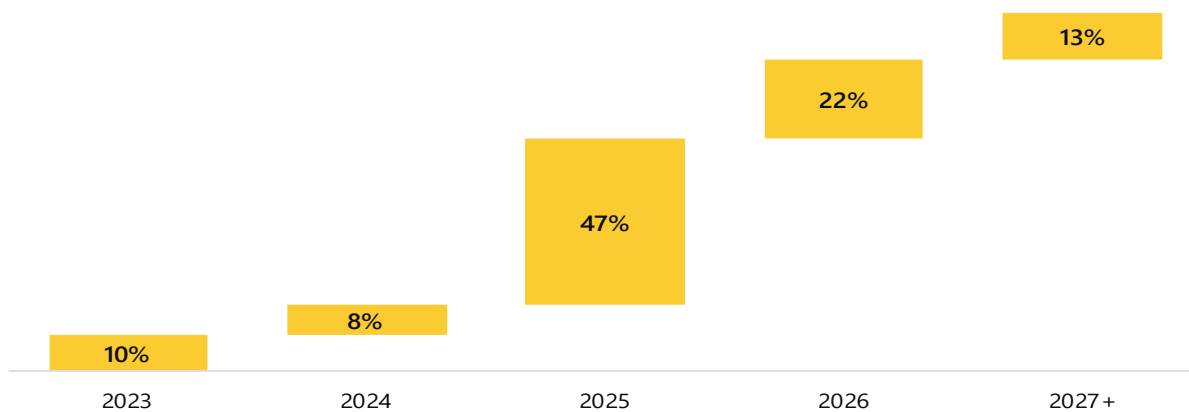
1% a.a. sobre o patrimônio líquido (mínimo R\$ 37.000,00 mensais corrigidos pelo IGP-M)

## INDICADORES OPERACIONAIS

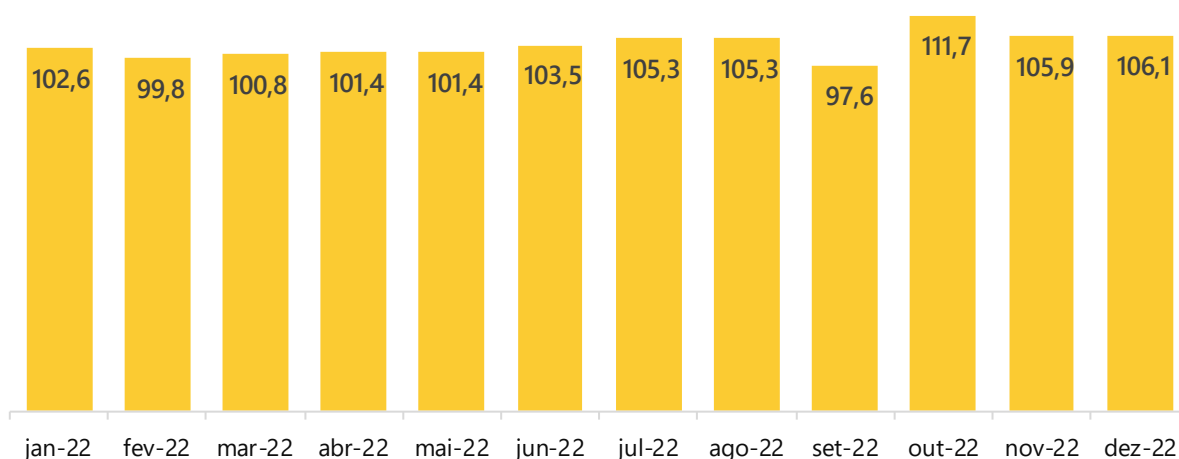
### Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



### 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)

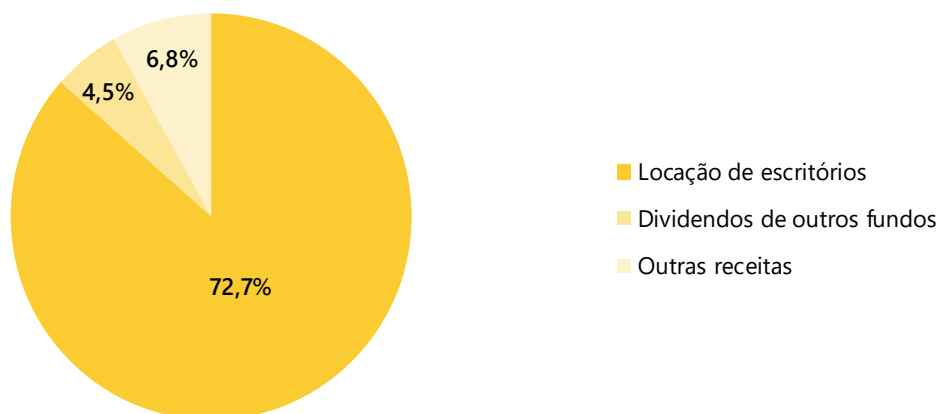


<sup>2</sup> A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

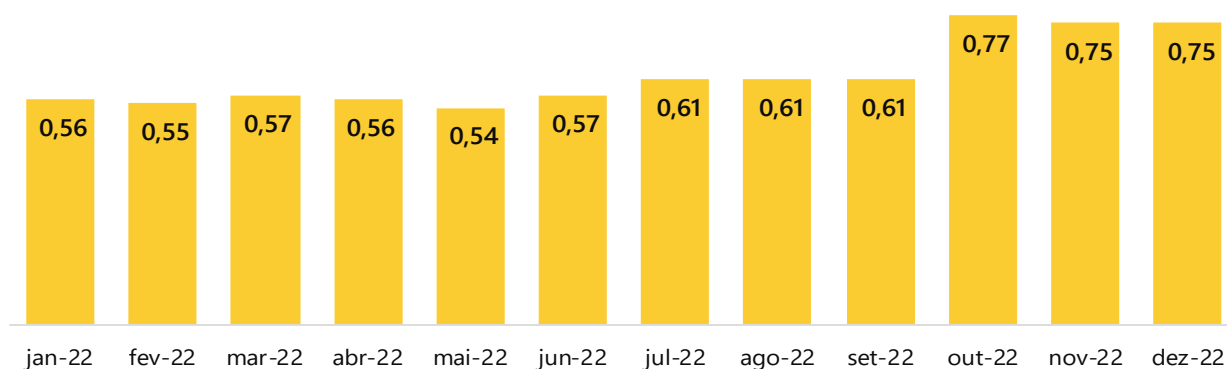
	Jul-22	Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22	Acumulado 12 meses
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>692.621</b>	<b>696.534</b>	<b>887.646</b>	<b>872.109</b>	<b>840.700</b>	<b>860.144</b>	<b>8.843.841</b>
Locação de escritórios corporativos	643.733	644.058	596.814	658.107	623.848	625.002	7.518.885
Venda de imóveis	-	-	224.000	110.530	125.530	137.530	597.589
Investimento em outros fundos	41.016	41.992	41.992	43.457	43.945	39.062	481.932
Outras receitas	7.872	10.484	24.840	60.016	47.377	58.550	245.435
<b>Despesas</b>	<b>(107.283)</b>	<b>(105.942)</b>	<b>(301.827)</b>	<b>(122.112)</b>	<b>(120.639)</b>	<b>(133.977)</b>	<b>(1.630.838)</b>
Despesas operacionais	(11.287)	(9.923)	(205.827)	(26.152)	(23.923)	(37.354)	(472.184)
Despesas administrativas	(95.996)	(96.019)	(96.000)	(95.960)	(96.716)	(96.623)	(1.158.654)
<b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b>	<b>585.338</b>	<b>590.592</b>	<b>585.818</b>	<b>749.997</b>	<b>720.061</b>	<b>726.167</b>	<b>7.213.003</b>
Saldo de arredondamentos <sup>3</sup>	4.655	(599)	4.174	(5.253)	5.340	(767)	(210)
<b>Remuneração total distribuída</b>	<b>589.993</b>	<b>589.993</b>	<b>589.993</b>	<b>744.745</b>	<b>725.401</b>	<b>725.401</b>	<b>7.212.793</b>
<b>Remuneração por cota (R\$)</b>	<b>0,61</b>	<b>0,61</b>	<b>0,61</b>	<b>0,77</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>7,45</b>

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



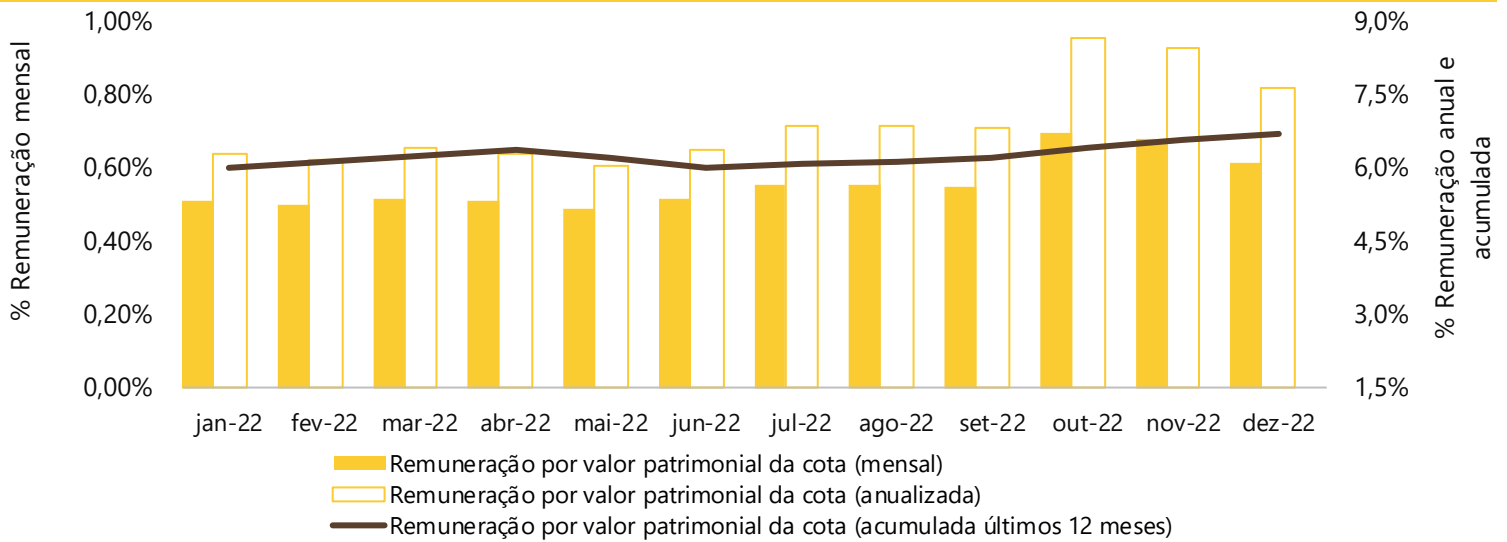
## REMUNERAÇÃO POR COTA

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

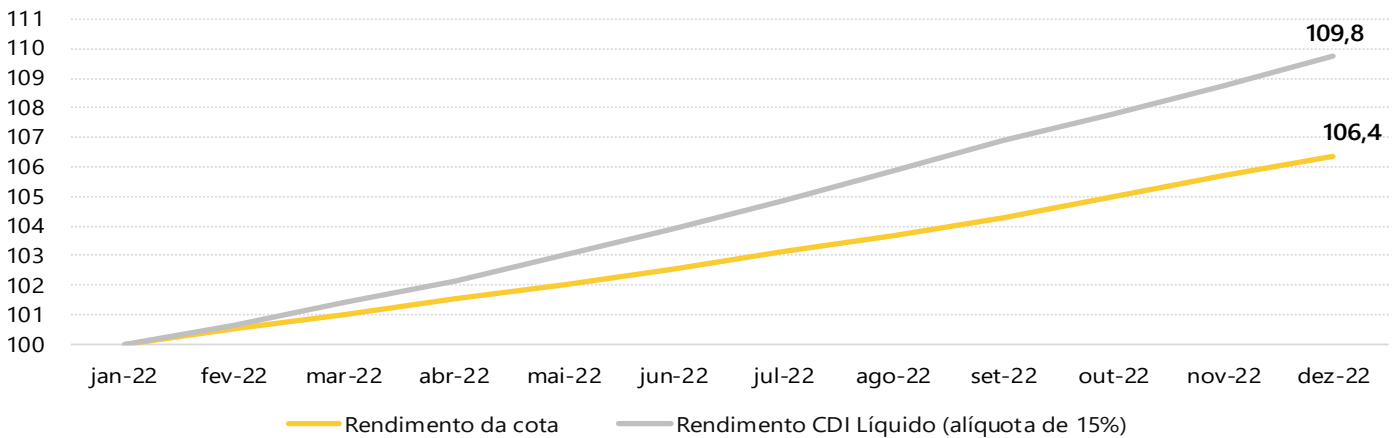


<sup>3</sup> Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro

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



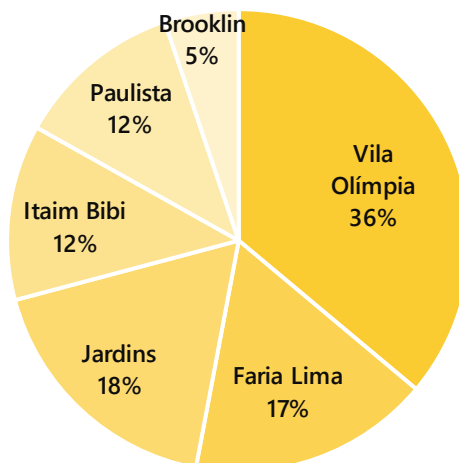
## Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



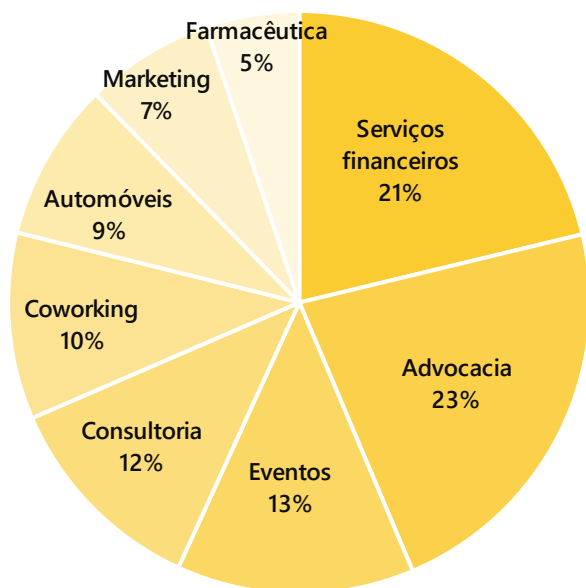
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em jan/22), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

## PORTFÓLIO

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



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



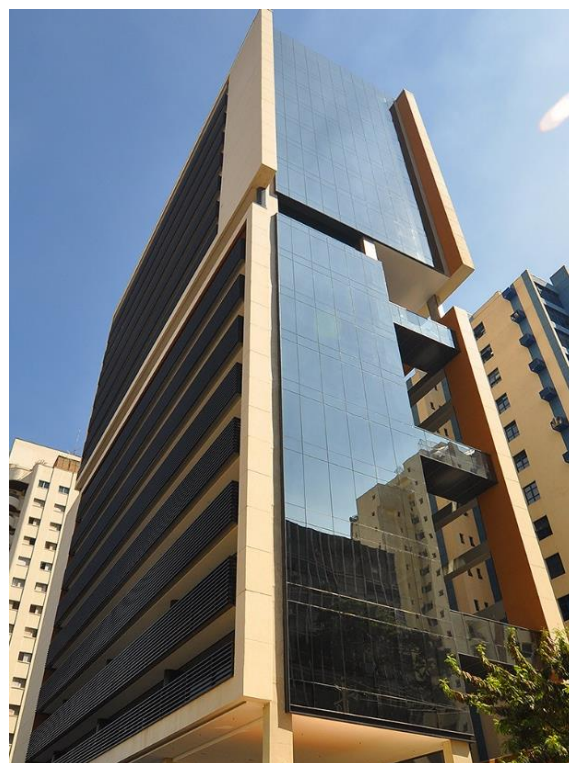
### Lista de locatários do fundo:

- 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**

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



**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>	IPCA



**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>	08/2026
<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>	IPCA



**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>	03/2024
<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>	06/2025
<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>	01/2025
<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

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)

