

## **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 14, R\$ 0,41 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de fevereiro de 2023, apresentando uma redução de R\$ 0,23 por cota, em relação ao mês anterior. Tal redução ocorreu principalmente em função de uma reserva de recursos para honrar o pagamento de despesas extraordinárias de condomínio, abaixo detalhadas.

Em fevereiro, a pedido de um dos cotistas que detém mais de 5% das cotas, foi realizada a consulta formal para aprovar a amortização do montante de R\$ 4 milhões, cuja amortização foi aprovada e programada para o mês de março.

Tendo em vista que há investimentos em revitalização de áreas comuns e equipamentos nos edifícios Joaquim Floriano, Atrium Jardins e Bueno Business Tower, cujos custos estão sendo pagos parceladamente, neste mês foi realizada uma reserva de caixa para cobertura de tais custos, considerando que parte do caixa atual foi utilizada para a referida amortização.

A receita de locação de fevereiro se manteve no mesmo patamar do mês anterior.

As despesas operacionais não apresentaram variações significativas comparativamente aos meses anteriores. A principal variação ocorreu no investimento na revitalização dos ativos, tendo em vista que tais custos incorrem parceladamente.

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 28 de fevereiro de 2023

### **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\$ 117.495.806,73

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

R\$ 121,48

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

R\$ 103,00

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

R\$ 0,41

### **ABL:**

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

### **Aplicações financeiras:**

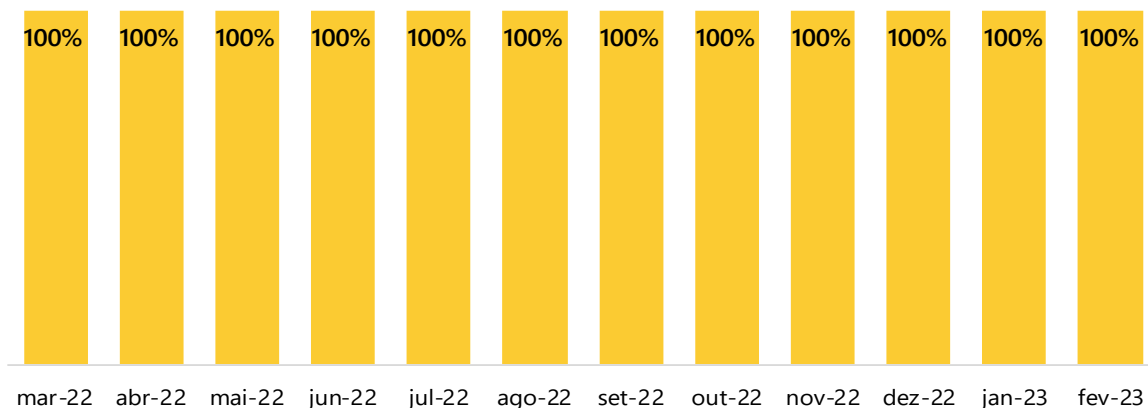
R\$ 4.755.932,22

### **Taxa de administração/gestão:**

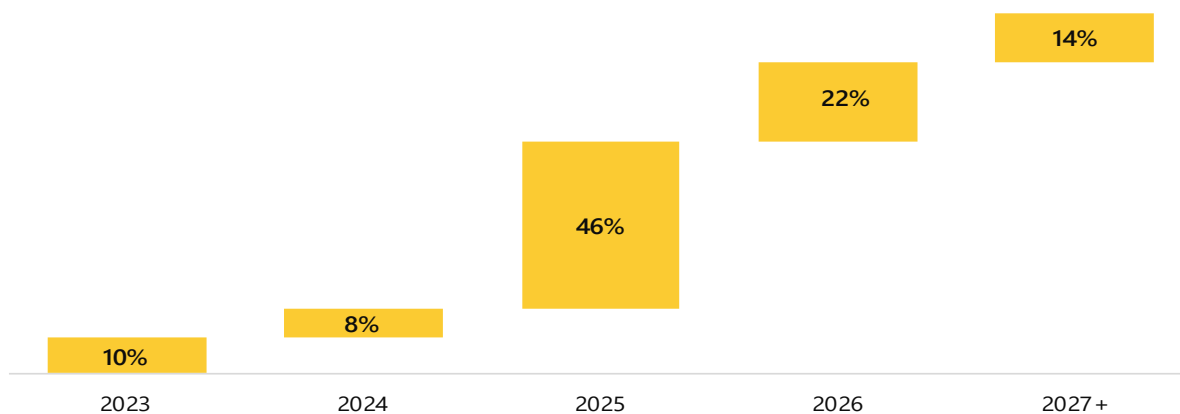
1% a.a. sobre o patrimônio líquido (mínimo R\$ 37.000,00 mensais corrigidos pelo IGP-M)

## INDICADORES OPERACIONAIS

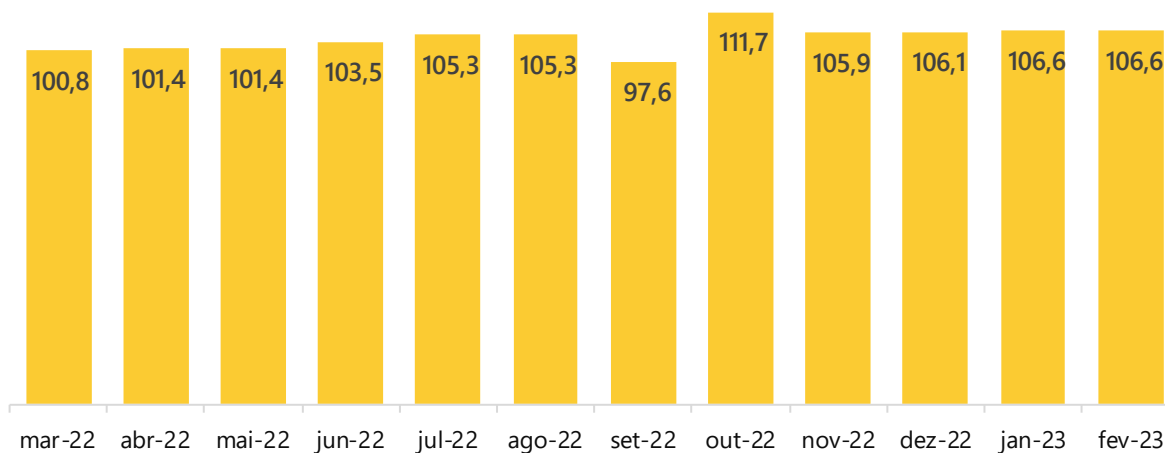
Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



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)

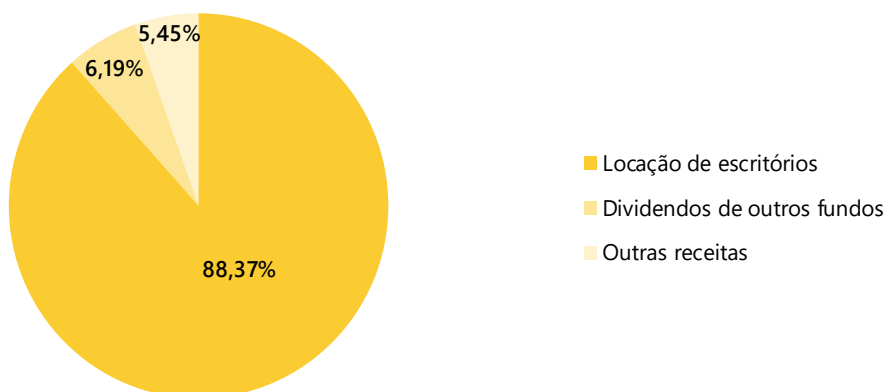


<sup>2</sup> A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

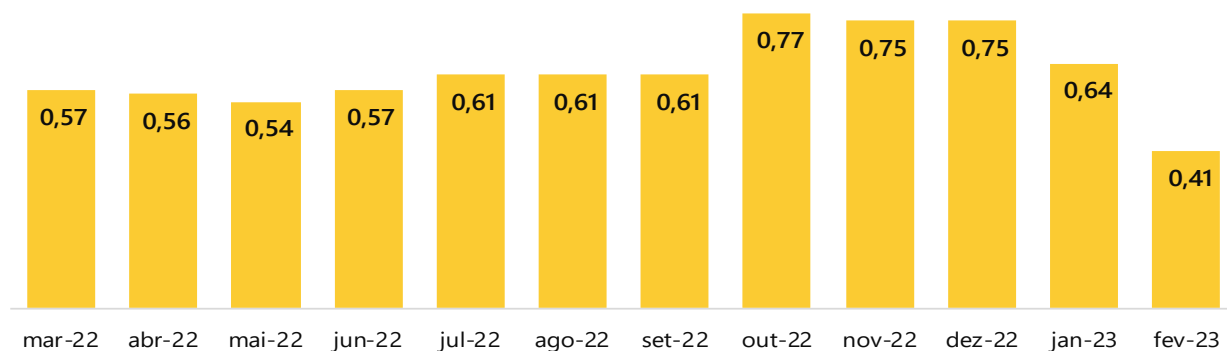
	Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Fev-23	Acumulado 12 meses
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>887.646</b>	<b>872.109</b>	<b>840.700</b>	<b>860.144</b>	<b>741.488</b>	<b>710.332</b>	<b>8.969.645</b>
Locação de escritórios corporativos	596.814	658.107	623.848	625.002	627.700	627.698	7.536.305
Venda de imóveis	224.000	110.530	125.530	137.530	68.530	-	666.119
Investimento em outros fundos	41.992	43.457	43.945	39.062	44.922	43.945	495.116
Outras receitas	24.840	60.016	47.377	58.550	337	38.688	272.105
<b>Despesas</b>	<b>(301.827)</b>	<b>(122.112)</b>	<b>(120.639)</b>	<b>(133.977)</b>	<b>(118.123)</b>	<b>(312.908)</b>	<b>(1.817.370)</b>
Despesas operacionais	(205.827)	(26.152)	(23.923)	(37.354)	(18.170)	(207.182)	(646.692)
Despesas administrativas	(96.000)	(95.960)	(96.716)	(96.623)	(99.953)	(105.726)	(1.170.678)
<b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b>	<b>585.818</b>	<b>749.997</b>	<b>720.061</b>	<b>726.167</b>	<b>623.365</b>	<b>397.423</b>	<b>7.152.274</b>
Saldo de arredondamentos <sup>3</sup>	4.174	(5.253)	5.340	(767)	(4.357)	(871)	2.487
<b>Remuneração total distribuída</b>	<b>589.993</b>	<b>744.745</b>	<b>725.401</b>	<b>725.401</b>	<b>619.009</b>	<b>396.552</b>	<b>7.154.761</b>
<b>Remuneração por cota (R\$)</b>	<b>0,61</b>	<b>0,77</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>0,64</b>	<b>0,41</b>	<b>7,39</b>

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



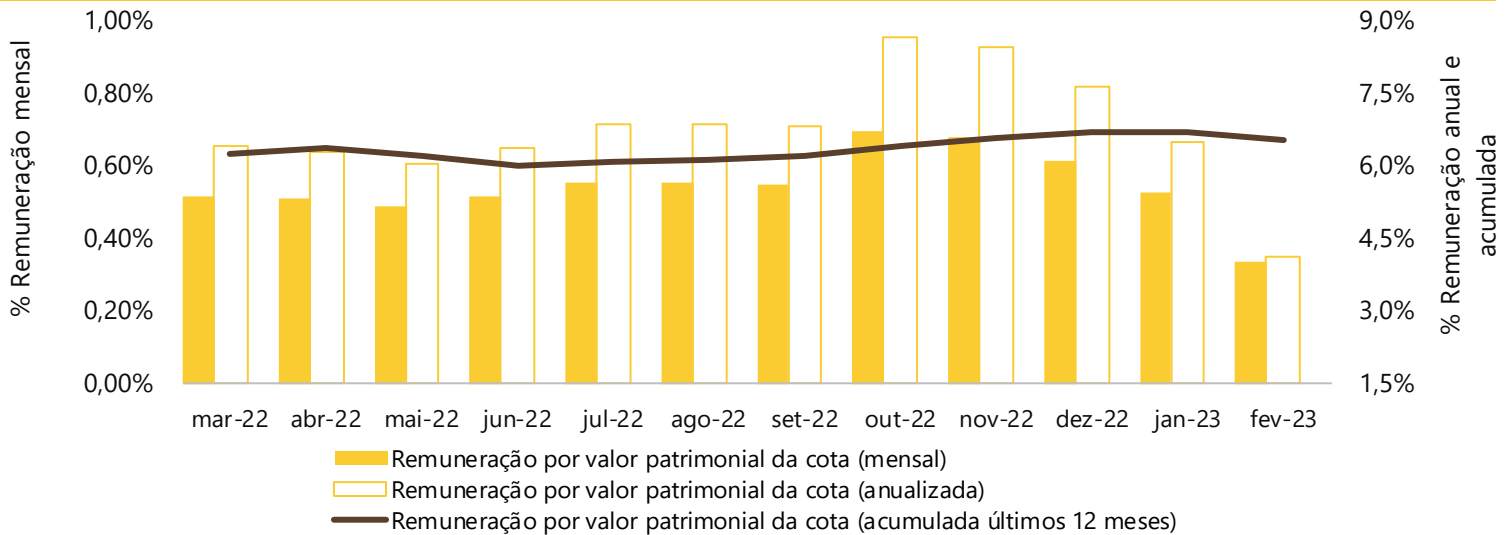
## REMUNERAÇÃO POR COTA

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

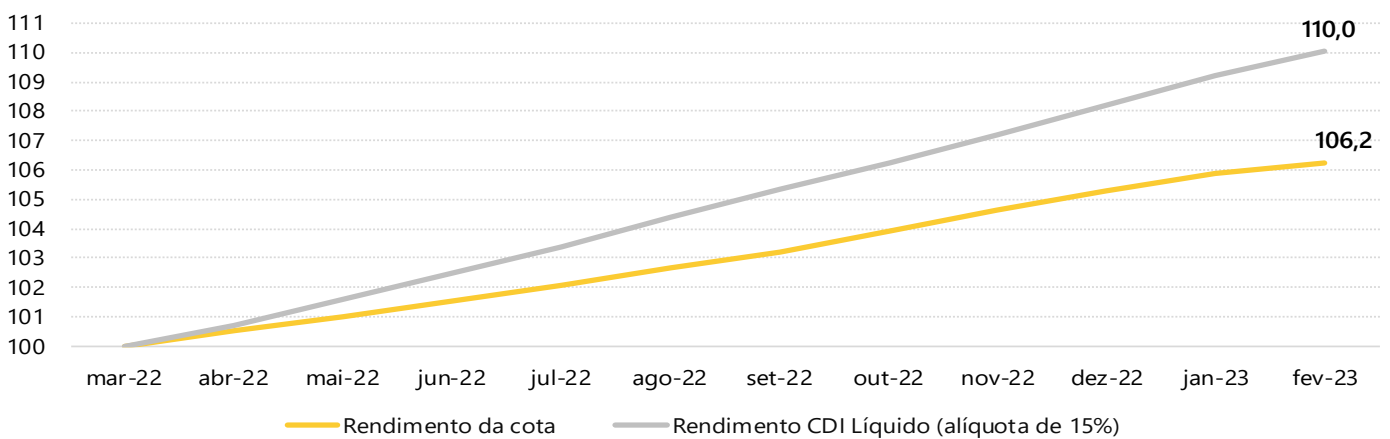


<sup>3</sup> Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro

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



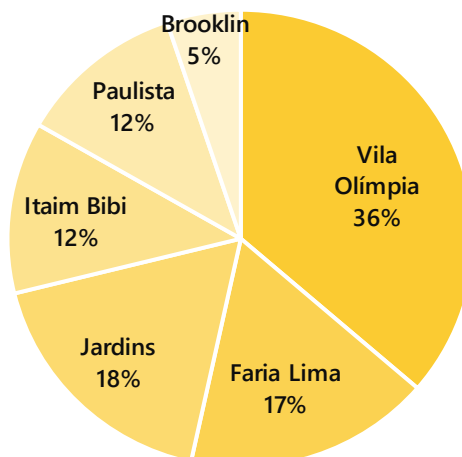
## Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



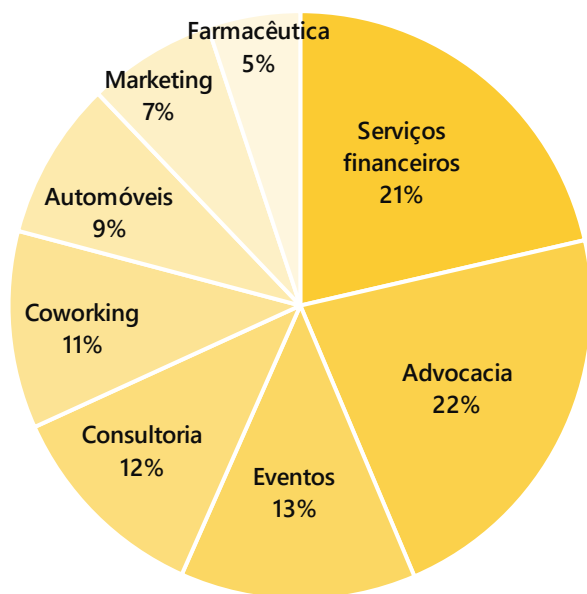
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em mar/22), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

## PORTFÓLIO

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



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



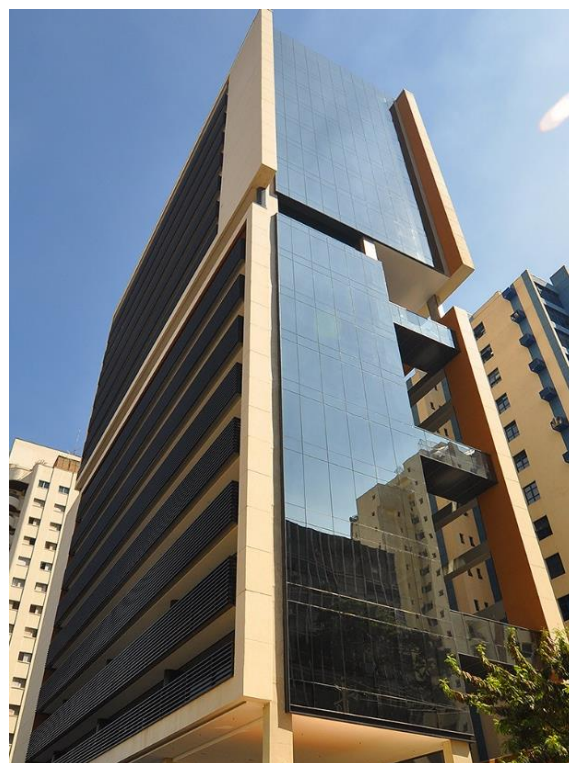
### Lista de locatários do fundo:

- 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)

