

Brazil Real Estate
Victory Fund I
BREV11
relatório gerencial - março/2023

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Brazil Real Estate Victory Fund I

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de março de 2023

Código de negociação B3:
BREV11

Administrador:
BR | Capital DTVM S.A.

Escriturador:
BR | Capital DTVM S.A.

Taxa de administração/gestão:
1,0% ao ano sobre o Patrimônio
Líquido (mínimo R\$ 37.000
mensais corrigidos pelo IGP-M)

Foco de atuação:

Lajes corporativas localizadas em bairros
consolidados da cidade de São Paulo

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).

Patrimônio líquido:
R\$ 113.444.241,78

Valor patrimonial da cota:
R\$ 117,29

Valor de mercado da cota:
R\$ 103,00

Rendimento mensal por cota:
R\$ 0,64

ABL:
5.889,5 m²
12 edifícios diferentes

Aplicações financeiras:
R\$ 972.356,68

Destques e Comentários

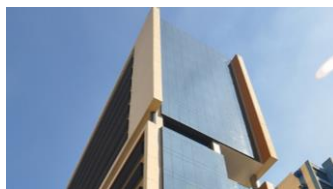
O fundo distribuiu, no dia 17, **R\$ 0,64 por cota**, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de março de 2023, apresentando uma elevação de R\$ 0,23 por cota em relação ao mês anterior e retornando a um patamar similar à média dos últimos seis meses.

Em março foi realizada a amortização do montante de R\$ 4 milhões, conforme aprovado na consulta formal realizada em fevereiro.

A receita de locação teve elevação de 1,02%, em decorrência do reajuste aplicado nos contratos dos conjuntos 181 e 182 do Edifício San Paolo e nos conjuntos 51 e 52 do Edifício Mykonos.

As despesas operacionais tiveram redução de 73% comparativamente à média do período de out/22 a jan/23. Tal redução ocorreu porque em março não incorreram despesas com auditoria, laudo de avaliação e os custos de revitalização de ativos foram cobertos pela reserva de recurso provisionada em fevereiro. Para fins de comparação, foi utilizado o período de out/22 a jan/23 porque nesses meses não incorreram despesas extraordinárias.

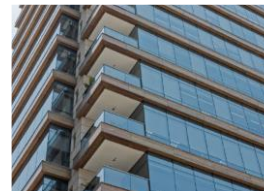
A taxa de ocupação se manteve em 100%. Os ativos do fundo estão localizados em centralidades consolidadas da cidade de São Paulo, com taxa de vacância abaixo de 12%, o que eleva as expectativas de valorização dos aluguéis e, conseqüentemente, das cotas do fundo.



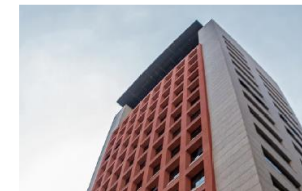
Ed. Atrium Jardins



Ed. Result
Corporate Plaza



Ed. Bueno
Business Tower



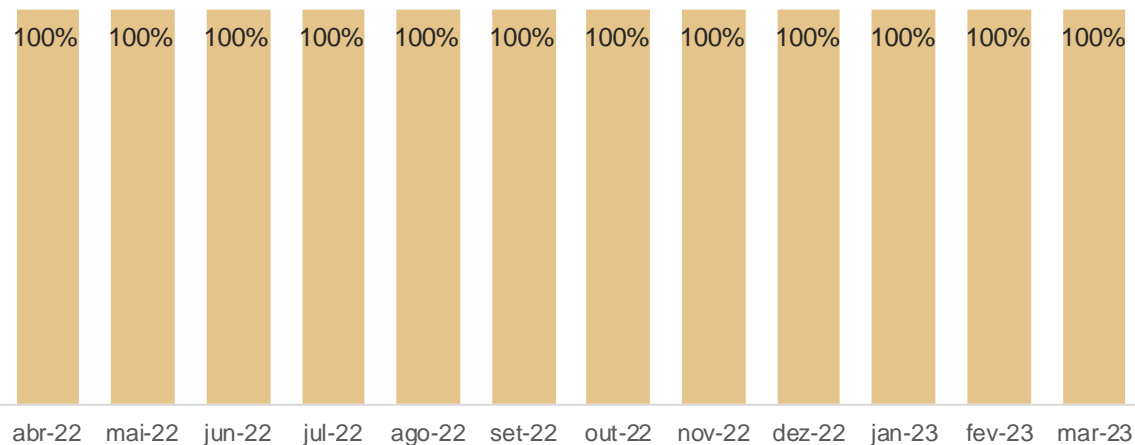
Ed. Atrium IV



Ed. JF 100

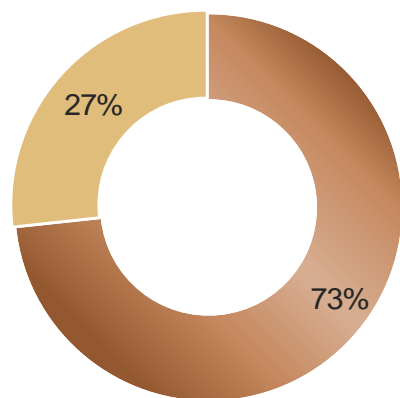
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo

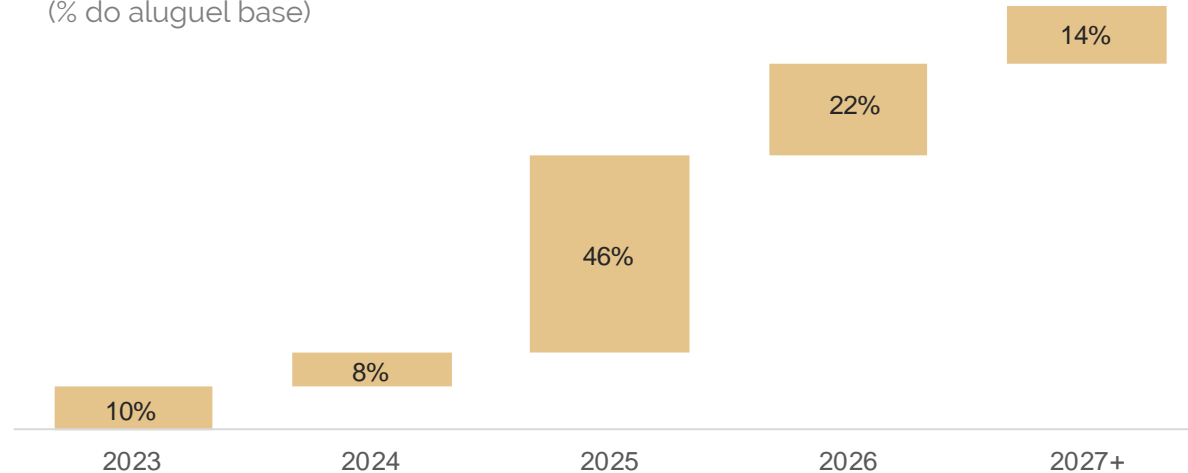
(% do aluguel base)



■ IGP-M ■ IPCA

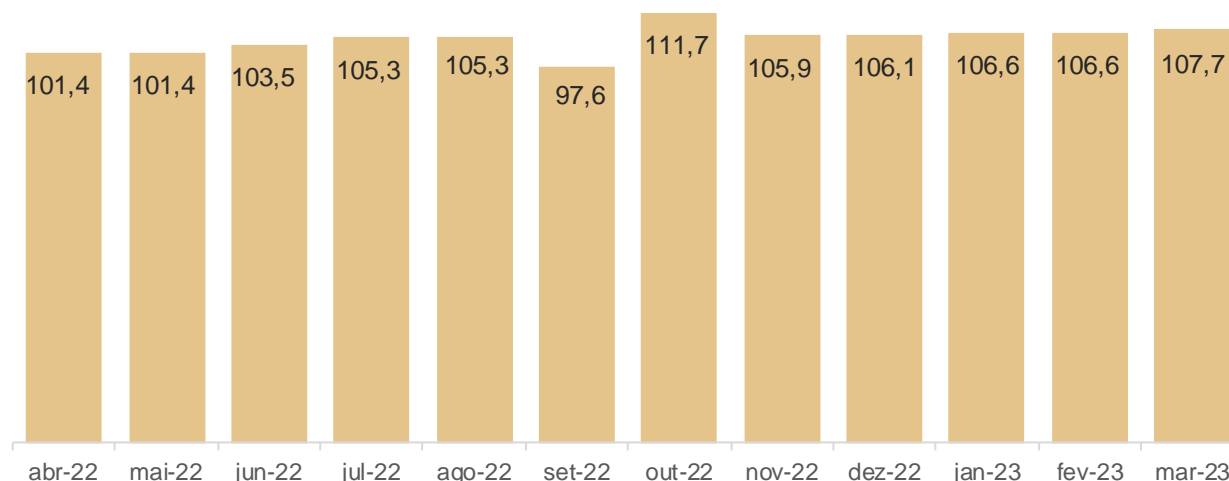
Vencimento dos contratos de locação

(% do aluguel base)



Receita de locação recebida por metro quadrado de ABL

(em R\$/m², últimos 12 meses)



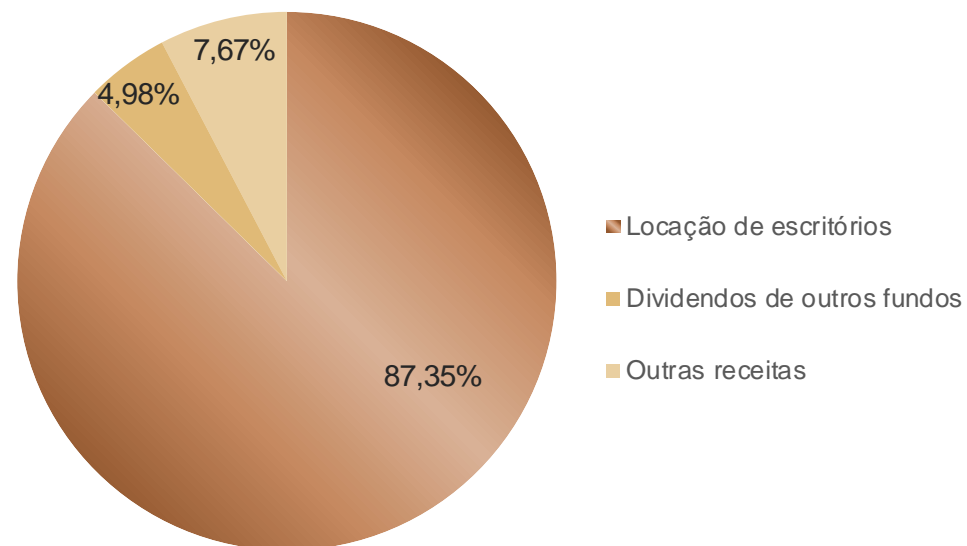
A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carência.

Demonstração de Resultados

	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	872.109	840.700	860.144	741.488	710.332	725.873	9.036.652
Locação de escritórios corporativos	658.107	623.848	625.002	627.700	627.698	634.077	7.553.805
Venda de imóveis	110.530	125.530	137.530	68.530	-	-	666.119
Investimentos em outros fundos	43.457	43.945	39.062	44.922	43.945	36.133	494.139
Outras receitas	60.016	47.377	58.550	337	38.688	55.663	322.589
Despesas	(122.112)	(120.639)	(133.977)	(118.123)	(312.908)	(112.624)	(1.815.131)
Despesas operacionais	(26.152)	(23.923)	(37.354)	(18.170)	(207.182)	(7.001)	(635.993)
Despesas administrativas	(95.960)	(96.716)	(96.623)	(99.953)	(105.726)	(105.624)	(1.179.138)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	749.997	720.061	726.167	623.365	397.423	613.248	7.221.521
Saldo de arredondamentos	(5.253)	5.340	(767)	(4.357)	(871)	5.760	945
Remuneração total distribuída	744.745	725.401	725.401	619.009	396.552	619.009	7.222.465
Remuneração por cota	0,77	0,75	0,75	0,64	0,41	0,64	7,46

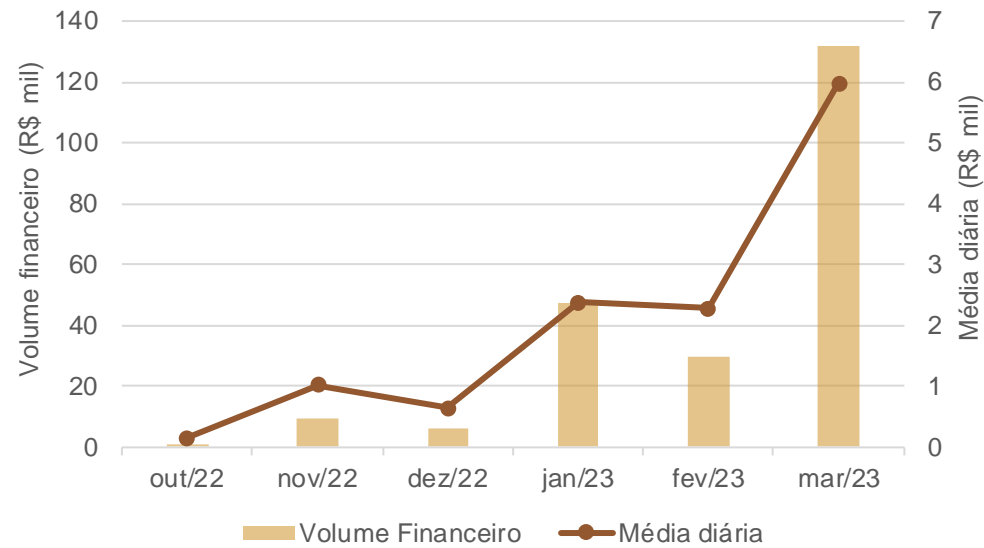
Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

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



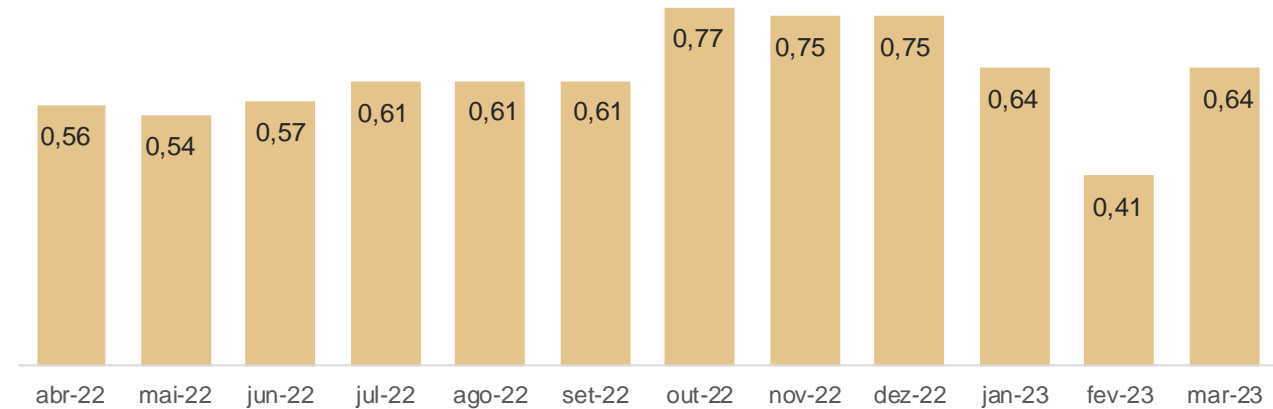
Liquidez

Liquidez das cotas (em R\$ mil, últimos 6 meses)



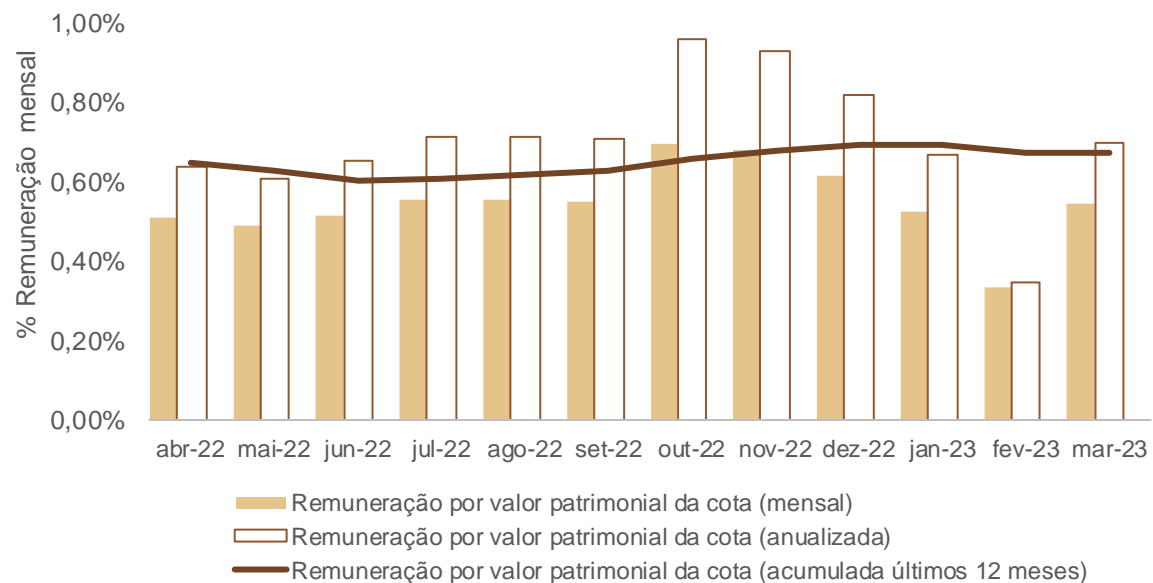
Remuneração

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

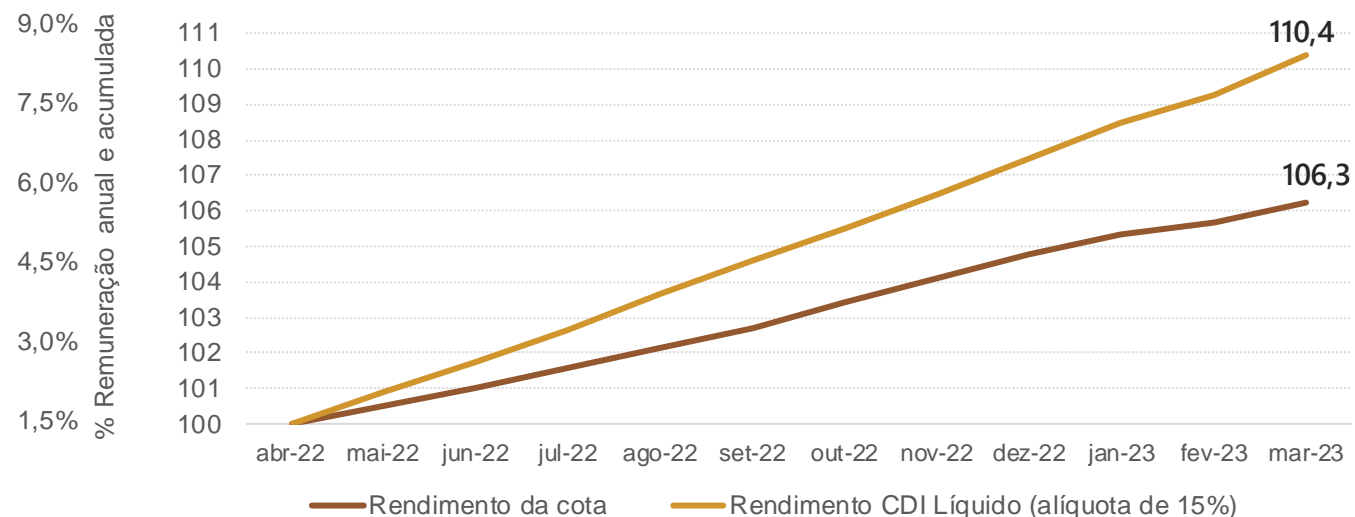


Remuneração

Remuneração sobre valor patrimonial por cota (mensal, anualizada e acumulada) (últimos 12 meses)



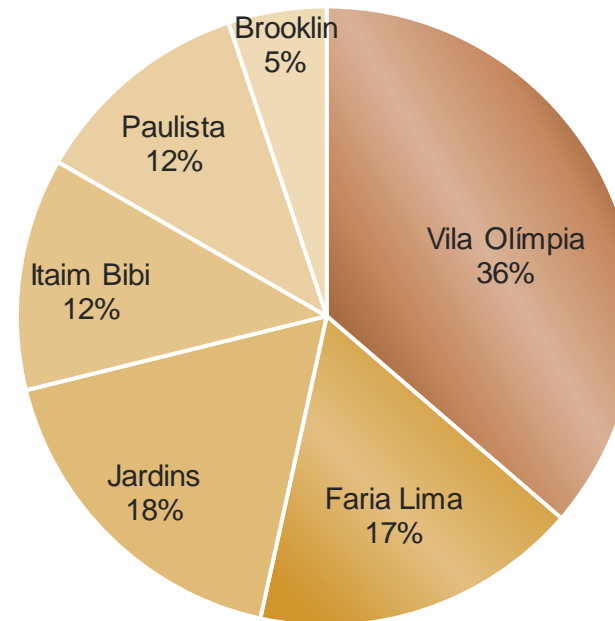
Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em abr/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

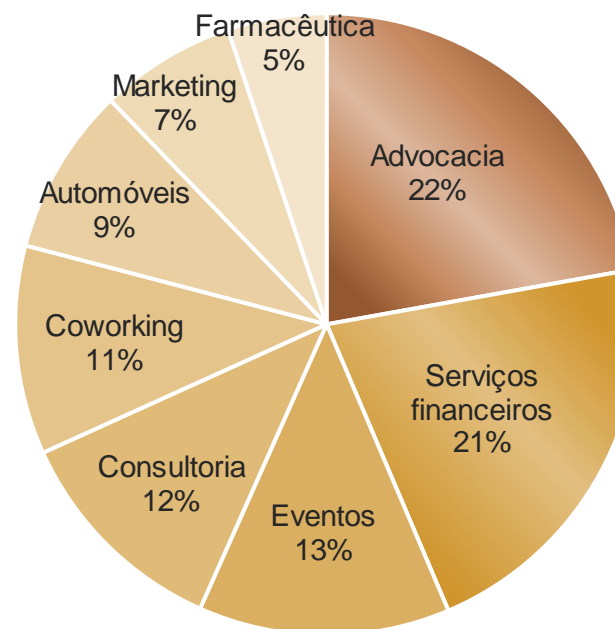
Distribuição do portfólio por região dos escritórios (% do aluguel base)



Distribuição do portfólio por segmento de atuação dos locatários (% do aluguel base)

Locatários:

- 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



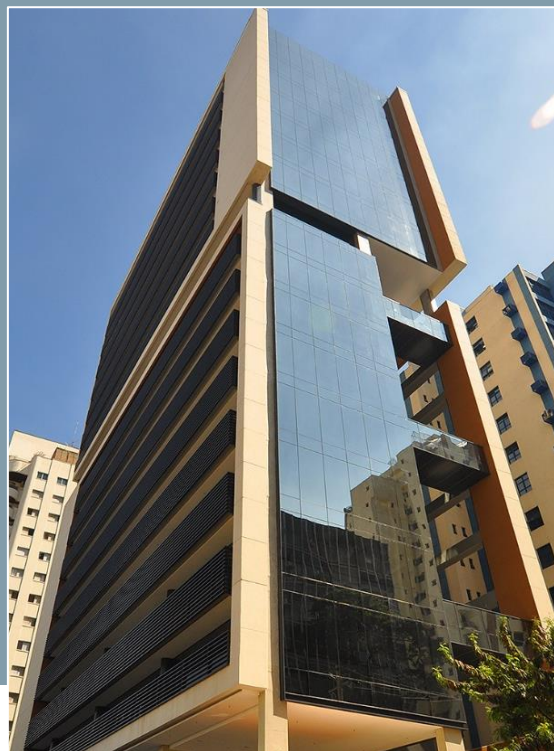
Os Ativos

Edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas



● Ed. Atrium IV
Região: Vila Olímpia
Endereço: Rua Helena, 260

ABL: 198 m²
Vencimento de Contrato: 07/2027
Índice de reajuste: IPCA



● Ed. Atrium Jardins
Região: Jardins
Endereço: R. Cristiano Viana, 401

ABL: 989 m²
Vencimento de Contrato: 05/2026
Índice de reajuste: IPCA



● Ed. Atrium VIII
Região: Vila Olímpia
Endereço: R. Fidêncio Ramos, 213

ABL: 874 m²
Vencimento de Contrato: 08/2025
Índice de reajuste: 10/2025
IGP-M

Os Ativos

Edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas



● Ed. Bueno Business Tower - BBT
Região: Vila Olímpia
Endereço: Av. Dr. Cardoso de Melo, 1336.
ABL: 607 m²
Vencimento de Contrato: 08/2026
Índice de reajuste: IGP-M



● Ed. JF 100
Região: Itaim Bibi
Endereço: R. Joaquim Floriano, 100
ABL: 489 m²
Vencimento de Contrato: 10/2023
Índice de reajuste: IGP-M



● Ed. Millennium
Região: Faria Lima
Endereço: Av. Brig. Faria Lima, 3015.
ABL: 363 m²
Vencimento de Contrato: 12/2023 | 11/2024
Índice de reajuste: IGP-M

Os Ativos

Edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas



● Ed. Mykonos
Região: Vila Olímpia
Endereço: R. Gomes de Carvalho, 1356

ABL: 572 m²
Vencimento de Contrato: 02/2030
Índice de reajuste: IPCA



● Ed. Parque Paulista
Região: Jardins
Endereço: Al. Santos, 1940

ABL: 576 m²
Vencimento de Contrato: 10/2025
Índice de reajuste: IGP-M



● Ed. Plaza I
Região: Brooklin
Endereço: Rua James Joule, 92.

ABL: 306 m²
Vencimento de Contrato: 03/2024
Índice de reajuste: IGP-M

Os Ativos

Edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas



● Ed. Result Corporate Plaza

Região: Itaim Bibi
Endereço: R. Joaquim Floriano, 413
ABL: 241 m²
Vencimento de Contrato: 06/2025
Índice de reajuste: IGP-M



● Ed. San Paulo

Região: Faria Lima
Endereço: Av. Brig. Faria Lima, 2055
ABL: 399 m²
Vencimento de Contrato: 01/2025
Índice de reajuste: IGP-M



● Ed. Spazio Centrale

Região: Jardins
Endereço: Al. Itú, 852.
ABL: 277 m²
Vencimento de Contrato: 02/2025
Índice de reajuste: IGP-M



UNITAS BR|CAPITAL

Há mais de **40 anos criando valor para nossos clientes**, com soluções que resultam da sinergia entre o real estate e o mercado financeiro.

www.unitas.com.br

visite e conheça nossos fundos

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



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos