

Brazil Real Estate
Victory Fund I
BREVI11
relatório gerencial - mai/2023

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Brazil Real Estate Victory Fund I

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de maio 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\$ 59.563,37
mensais atualizado conforme
regulamento)

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\$ 113.377.630,16

Valor patrimonial da cota:
R\$ 117,22

Valor de mercado da cota:
R\$ 105,00

Rendimento por cota no mês:
R\$ 0,58

ABL:
5.889,5 m²
12 edifícios diferentes

Aplicações financeiras:
R\$ 625.135,33

Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 15, **R\$ 0,58 por cota**, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de maio de 2023, apresentando uma redução de R\$ 0,05 por cota em relação ao mês anterior. Tal redução ocorreu em função da variação das despesas.

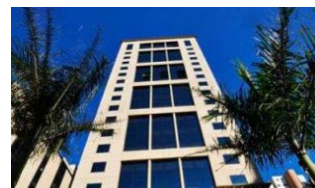
As despesas operacionais tiveram elevação de aproximadamente R\$ 17.000 em relação ao mês de abril, representando um crescimento de 152%. Essa elevação é pontual e foi impactada principalmente pelo pagamento da anuidade da CVM, que incorre em parcela única no mês de maio. Houve ainda o pagamento da parcela 1/18 dos custos com benfeitorias e modernização do edifício Millennium, valor este menos expressivo e que refletirá na valorização do ativo.

A receita de locação se manteve estável comparativamente ao mês anterior. A distribuição do Fundo Athena não apresentou variação significativa em relação à abril.

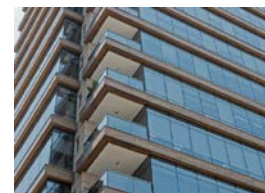
A taxa de ocupação se manteve em 100%. Os ativos do fundo estão localizados em centralidades consolidadas da cidade de São Paulo, com taxa de vacância abaixo de 12%, o que eleva as expectativas de valorização dos aluguéis e, conseqüentemente, das cotas do fundo.



Ed. Atrium Jardins



Ed. Result
Corporate Plaza



Ed. Bueno
Business Tower



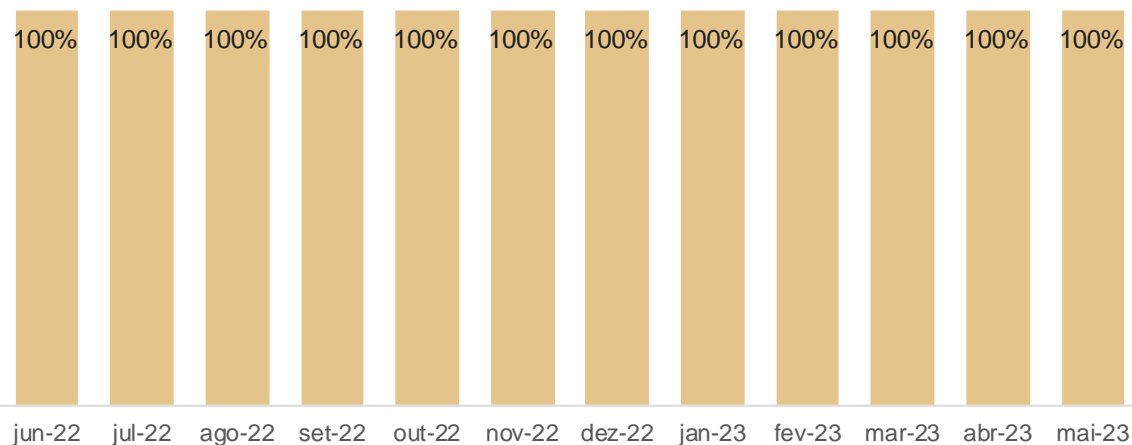
Ed. Atrium IV



Ed. JF 100

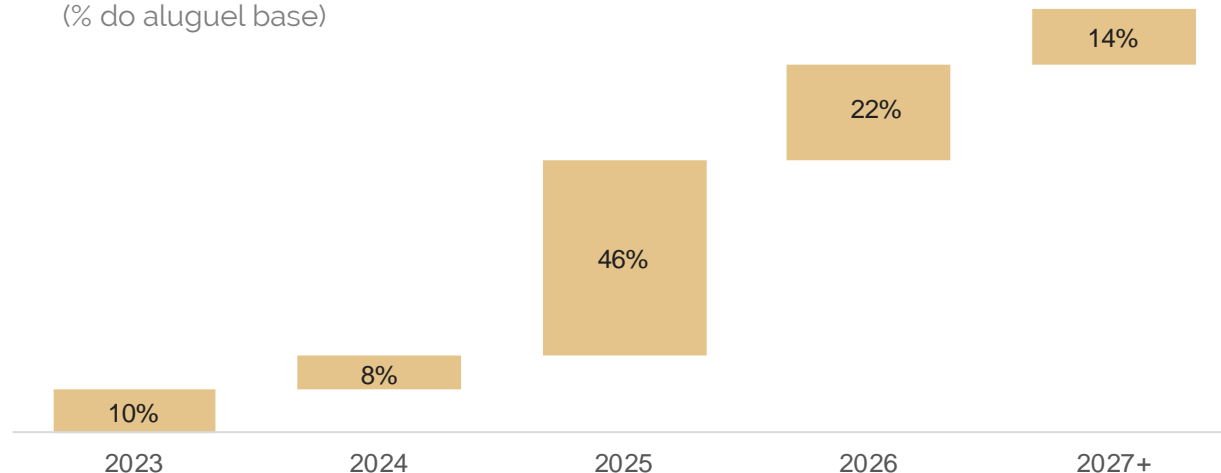
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



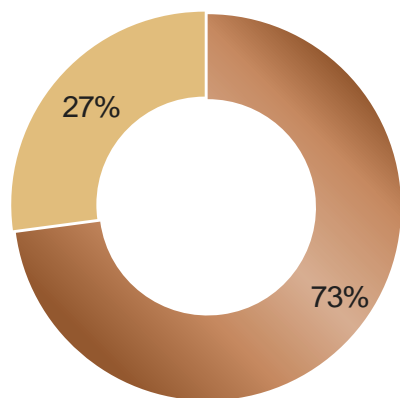
Vencimento dos contratos de locação

(% do aluguel base)



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

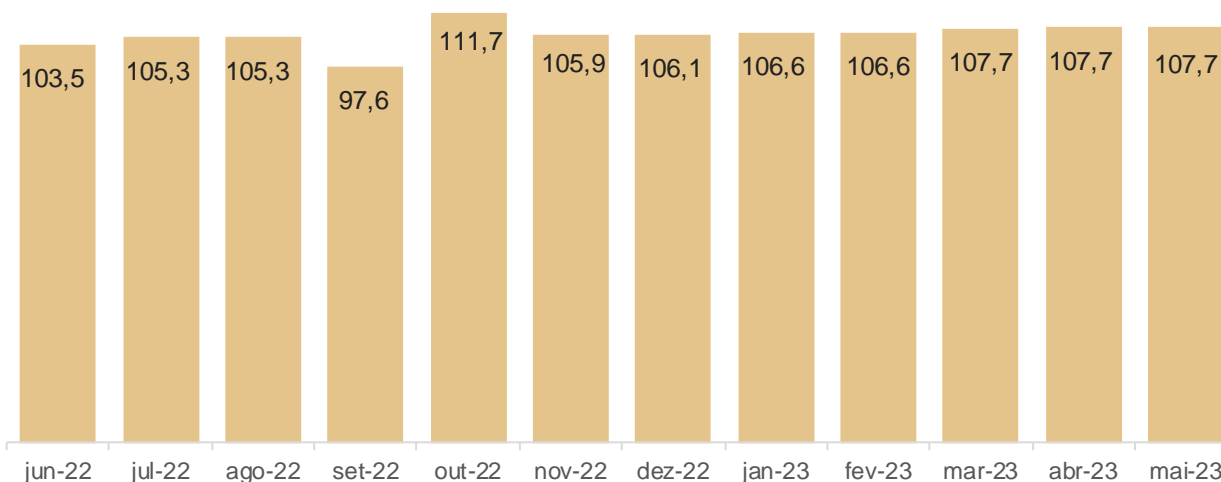
(% do aluguel base)



■ IGP-M ■ IPCA

Receita de locação recebida por metro quadrado de ABL

(em R\$/m², últimos 12 meses)



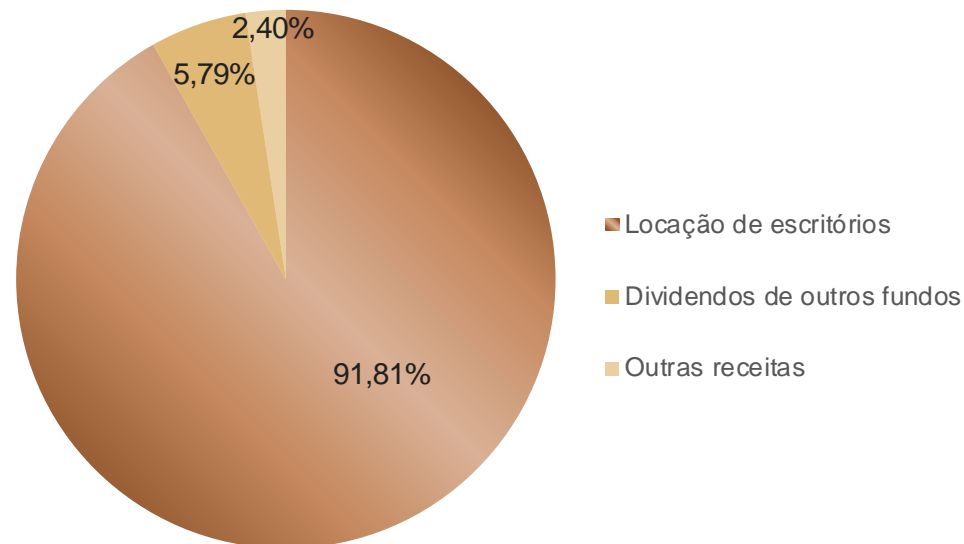
A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carência.

Demonstração de Resultados

	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	860.144	741.488	710.332	725.873	733.233	691.024	9.132.312
Locação de escritórios corporativos	625.002	627.700	627.698	634.077	634.405	634.407	7.582.819
Venda de imóveis	137.530	68.530	-	-	-	-	666.119
Investimentos em outros fundos	39.062	44.922	43.945	36.133	40.527	40.039	497.557
Outras receitas	58.550	337	38.688	55.663	58.301	16.579	385.817
Despesas	(133.977)	(118.123)	(312.908)	(112.624)	(117.289)	(130.826)	(1.805.049)
Despesas operacionais	(37.354)	(18.170)	(207.182)	(7.001)	(11.212)	(28.303)	(611.592)
Despesas administrativas	(96.623)	(99.953)	(105.726)	(105.624)	(106.077)	(102.523)	(1.193.457)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	726.167	623.365	397.423	613.248	615.944	560.199	7.327.262
Saldo de arredondamentos	(767)	(4.357)	(871)	5.760	(6.608)	778	(5.551)
Remuneração total distribuída	725.401	619.009	396.552	619.009	609.337	560.977	7.321.712
Remuneração por cota	0,75	0,64	0,41	0,64	0,63	0,58	7,57

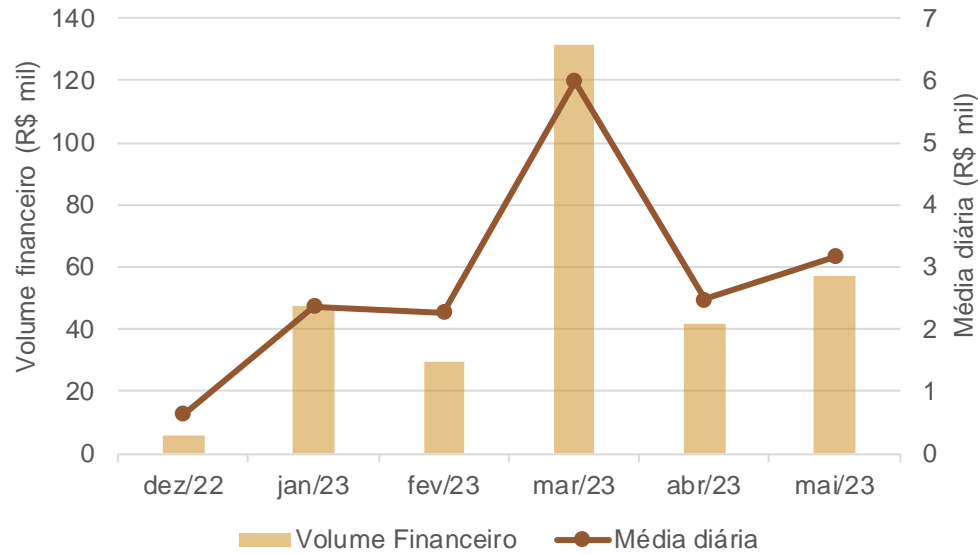
Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

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



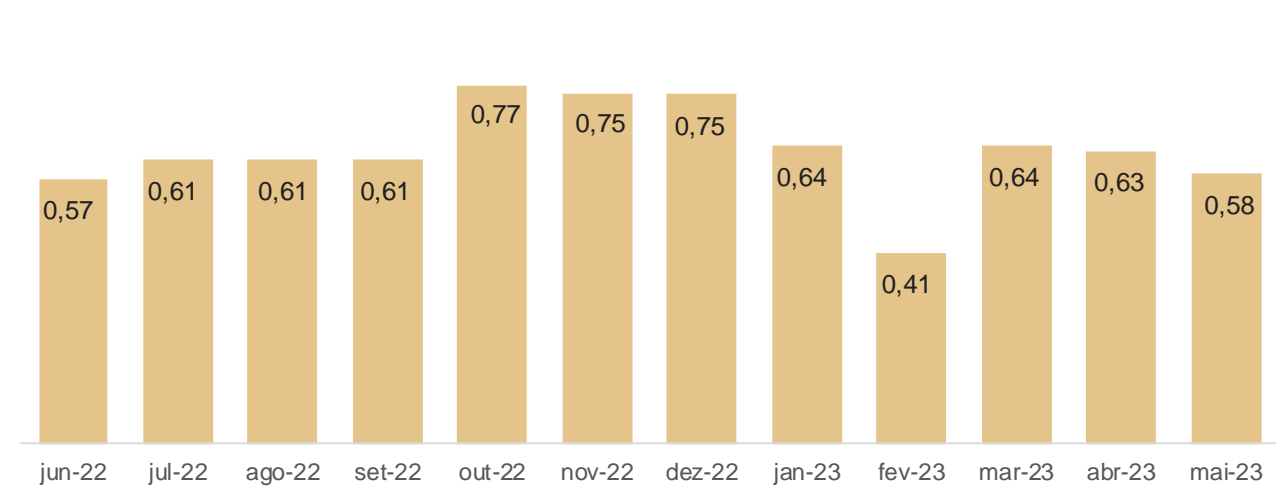
Liquidez

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



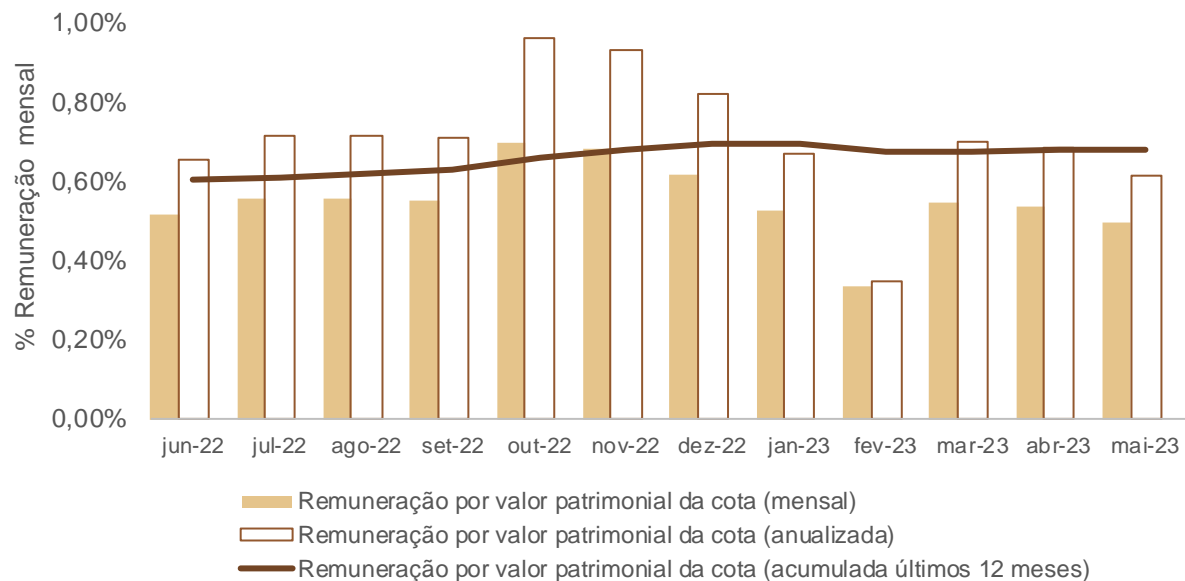
Remuneração

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

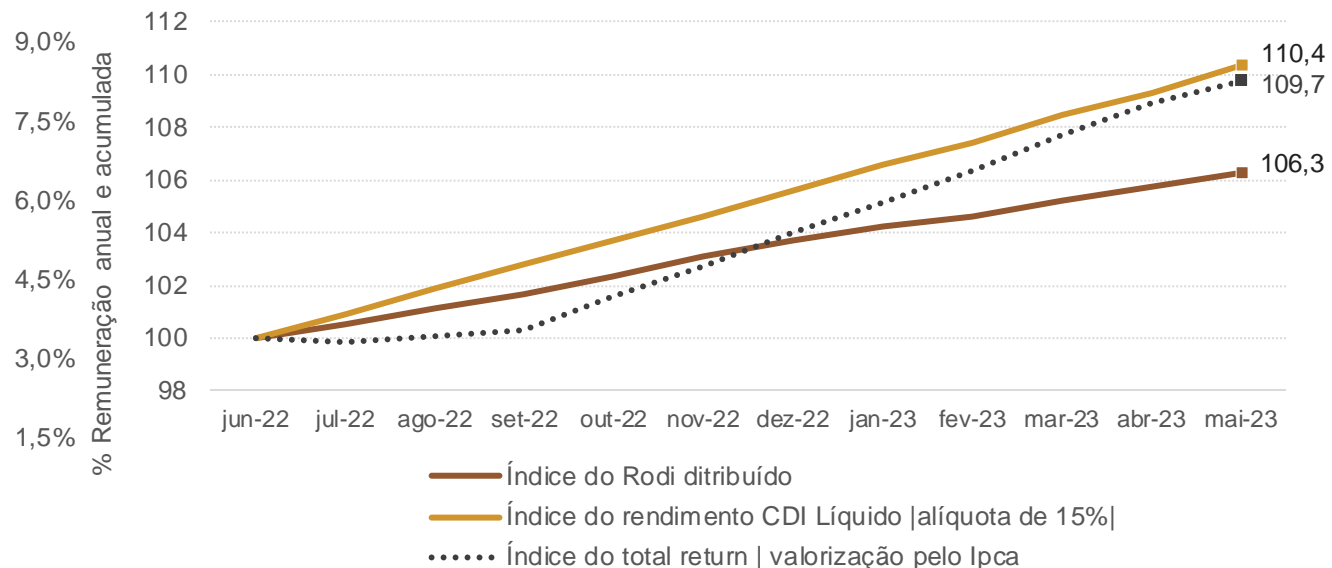


Remuneração

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



Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)

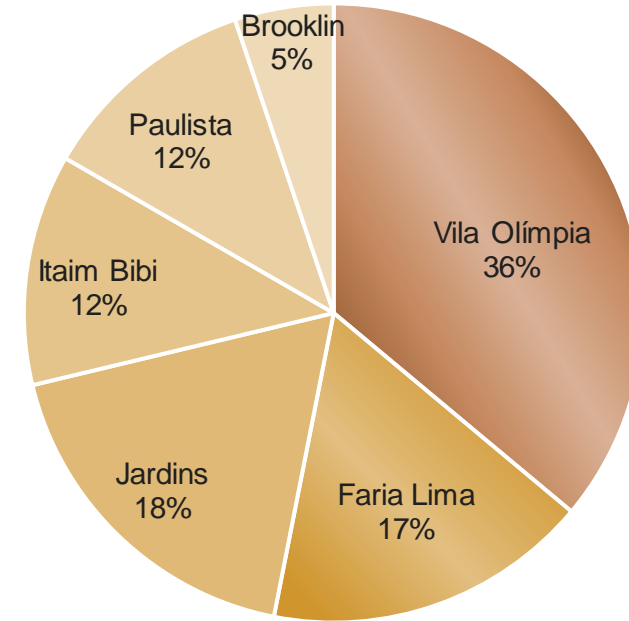


As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em jun/22), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

O índice do total return considera que a valorização dos ativos acompanha a evolução do Ijca.

Portfólio

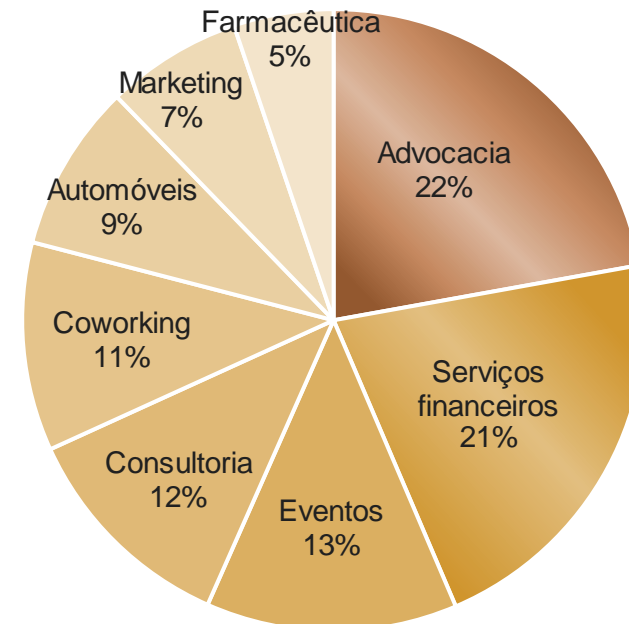
Distribuição do portfólio por região dos escritórios (% do aluguel base)



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
Índice de reajuste: 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