

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

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Brazil Real Estate Victory Fund I

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de agosto 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 13 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\$ 113.864.559,59

Valor patrimonial da cota:
R\$ 117,73

Valor de mercado da cota:
R\$ 104,99

Rendimento por cota no mês:
R\$ 0,58

ABL:
5.490,8 m²
11 edifícios diferentes

Aplicações financeiras:
R\$ 3.701.817,36

Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 15 de setembro, **R\$ 0,58 por cota**, relacionado às contas de receitas recebidas e às despesas incorridas no mês de agosto de 2023, apresentando aumento de R\$ 0,01 por cota em relação ao mês anterior.

As despesas operacionais tiveram elevação pontual de aproximadamente R\$ 11.000 em relação ao mês anterior, em decorrência do pagamento de laudo de avaliação dos imóveis.

A receita de locação e a distribuição do fundo BRC Renda Corporativa (nova denominação do fundo Athena) não apresentaram variação em relação ao mês anterior. Apesar da conclusão da venda dos conjuntos do Edifício San Paolo ter ocorrido em julho, a receita de locação competência julho, com entrada no caixa em agosto, ainda é devida ao fundo. Isso explica a estabilidade da receita de locação em relação ao mês anterior. As receitas de aplicações financeiras tiveram crescimento de aproximadamente 293% em agosto, devido a aplicação financeira de parte do preço recebido com a venda dos conjuntos do Edifício San Paolo.

Neste mês foi aplicado o reajuste monetário anual dos conjuntos 21 e 23 do Edifício Atrium IV.

Em 07/08/23 foi encerrada a consulta formal para integralização dos imóveis do BREV11 no Fundo BRC Renda Corporativa, havendo aprovação com 99,9% dos votos recebidos e 77,5% das cotas emitidas (link da ata:

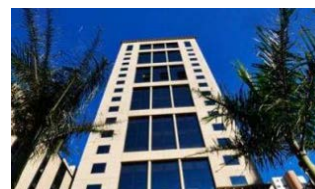
https://www.unitas.com.br/dash/uploads/sistema/brasilvictory/atas/ata_consulta_07_08_2023.pdf)

Tal integralização contemplará R\$ 87.980.000 em imóveis, mais R\$ 3.857.300 em caixa, totalizando R\$ 91.837.300. Por meio dessa integralização, o fundo Brazil Victory recebe 918.373 cotas do fundo BRC Renda Corporativa.

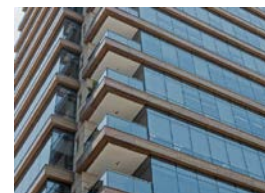
A taxa de ocupação se manteve em 100%. Em agosto a liquidez do fundo apresentou elevação expressiva alcançando R\$ 2,9 milhões de volume financeiro negociado.



Ed. Atrium Jardins



Ed. Result
Corporate Plaza



Ed. Bueno
Business Tower



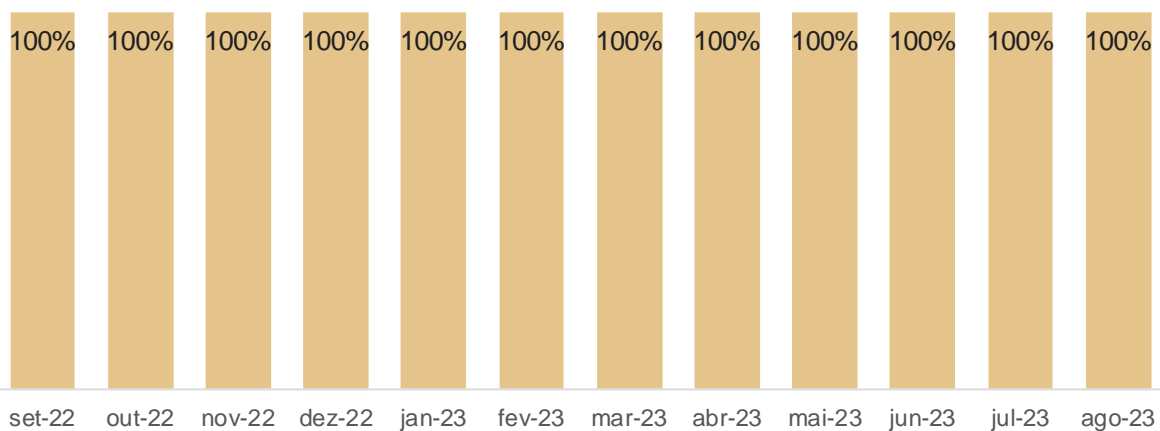
Ed. Atrium IV



Ed. JF 100

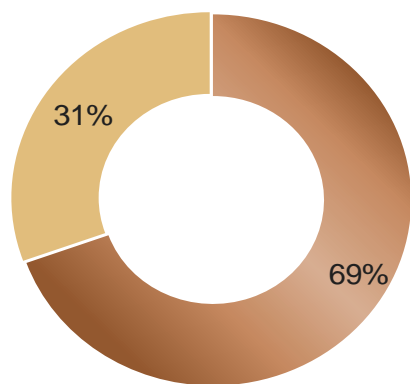
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



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

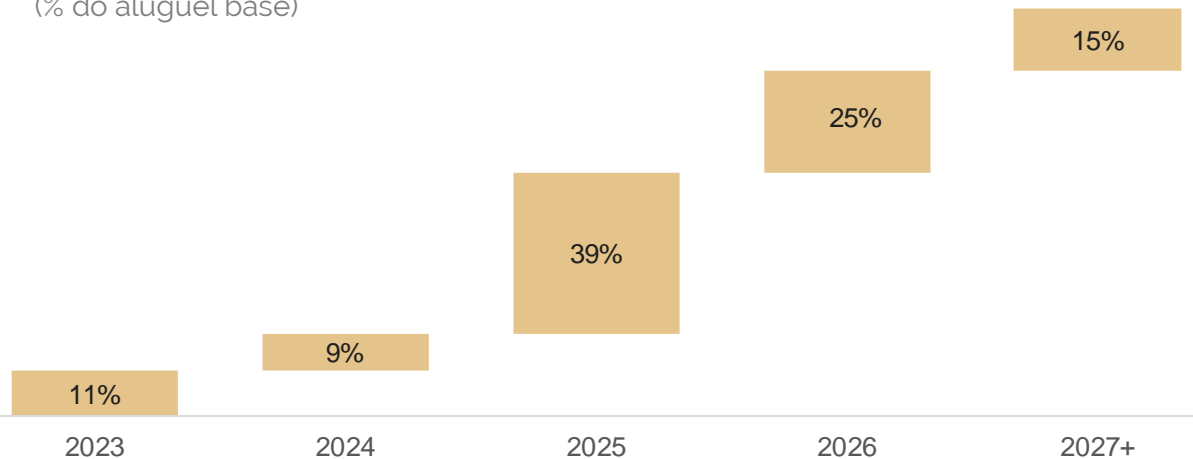
(% do aluguel base)



■ IGP-M ■ IPCA

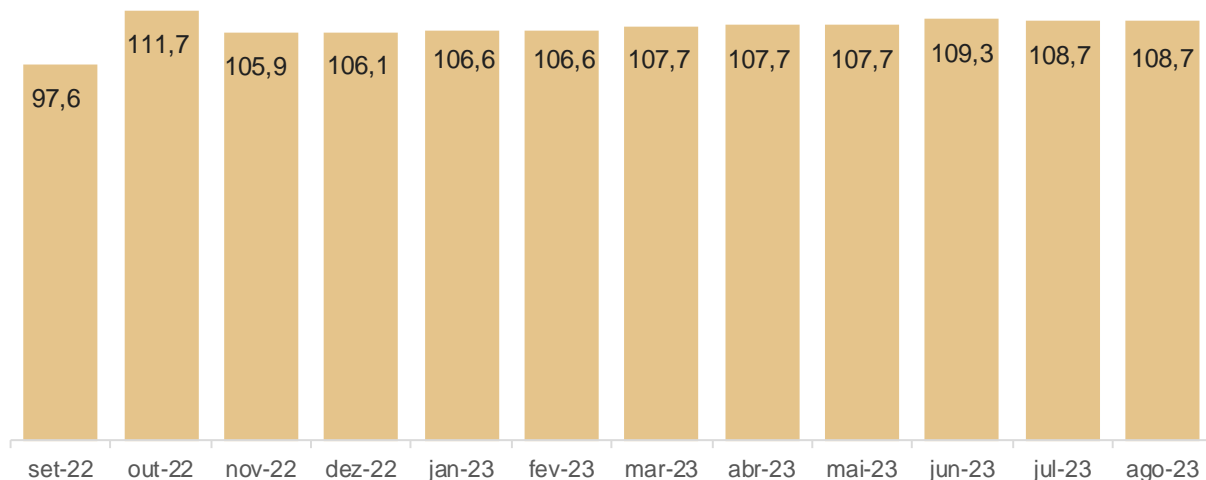
Vencimento dos contratos de locação

(% do aluguel base)



Receita de locação recebida por metro quadrado de ABL

(em R\$/m², últimos 12 meses)



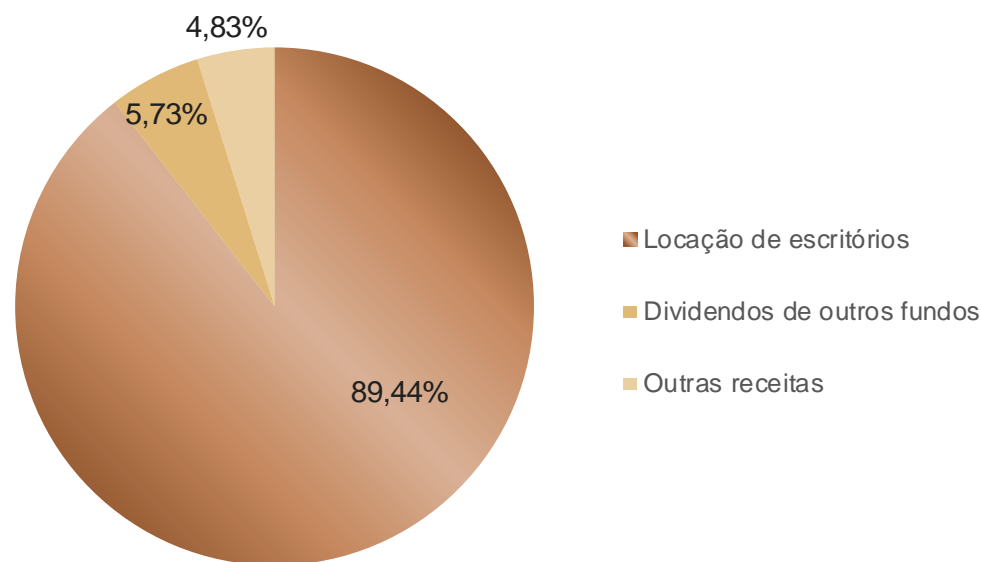
A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carência. Em julho e agosto/23 ainda foi considerada a receita e a área do Ed. San Paolo.

Demonstração de Resultados

	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	725.873	733.233	691.024	690.000	690.282	716.057	9.158.889
Locação de escritórios corporativos	634.077	634.405	634.407	643.427	640.474	640.474	7.586.433
Venda de imóveis	-	-	-	-	-	-	666.119
Investimentos em outros fundos	36.133	40.527	40.039	40.527	41.016	41.016	496.581
Outras receitas	55.663	58.301	16.579	6.046	8.793	34.568	409.757
Despesas	(112.624)	(117.289)	(130.826)	(121.543)	(142.136)	(153.167)	(1.887.172)
Despesas operacionais	(7.001)	(11.212)	(28.303)	(19.077)	(39.672)	(50.752)	(674.625)
Despesas administrativas	(105.624)	(106.077)	(102.523)	(102.466)	(102.464)	(102.416)	(1.212.547)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	613.248	615.944	560.199	568.457	548.146	562.890	7.271.717
Saldo de arredondamentos	5.760	(6.608)	778	2.192	3.158	(1.913)	1.634
Remuneração total distribuída	619.009	609.337	560.977	570.649	551.305	560.977	7.273.352
Remuneração por cota	0,64	0,63	0,58	0,59	0,57	0,58	7,52

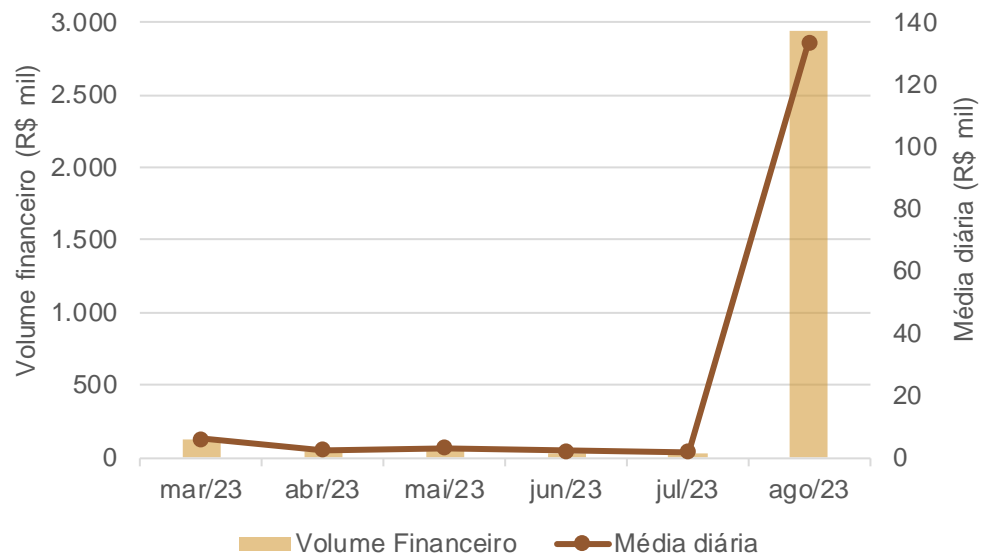
Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

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



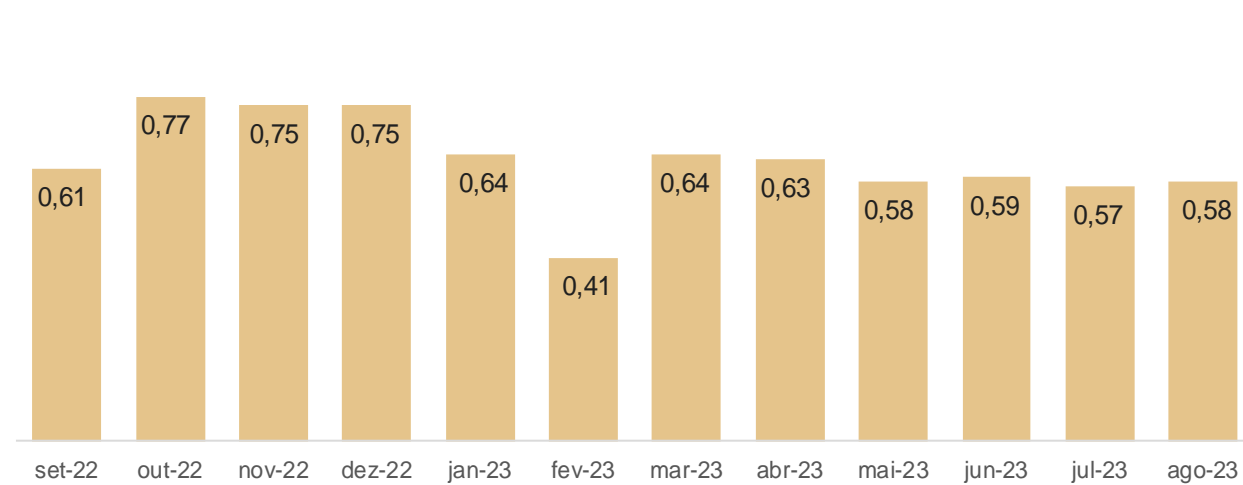
Liquidez

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



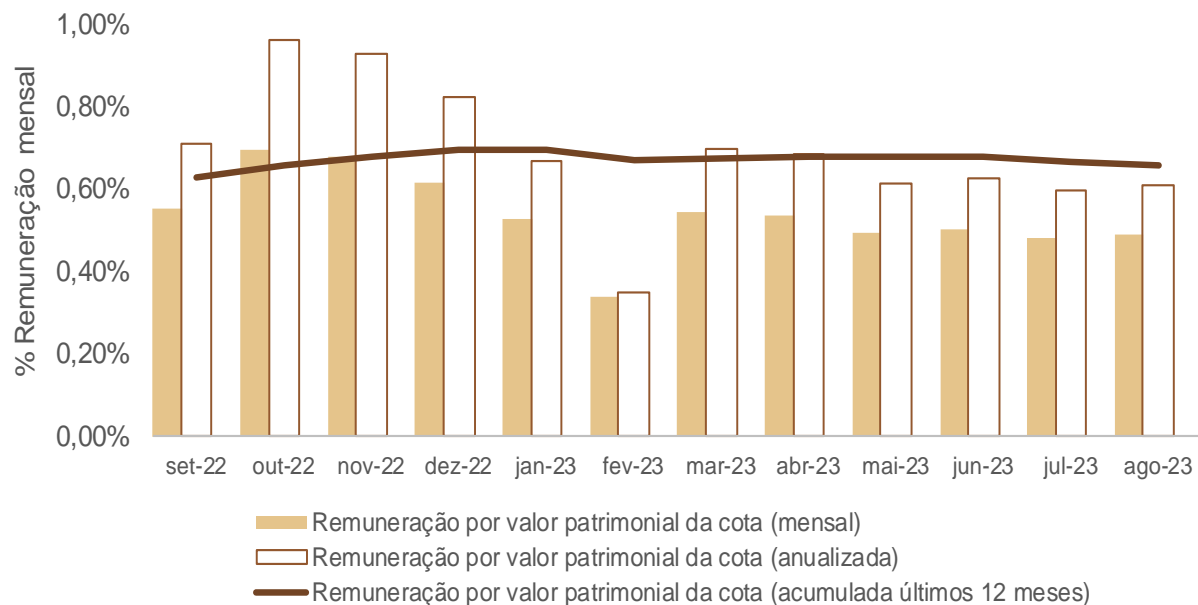
Remuneração

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

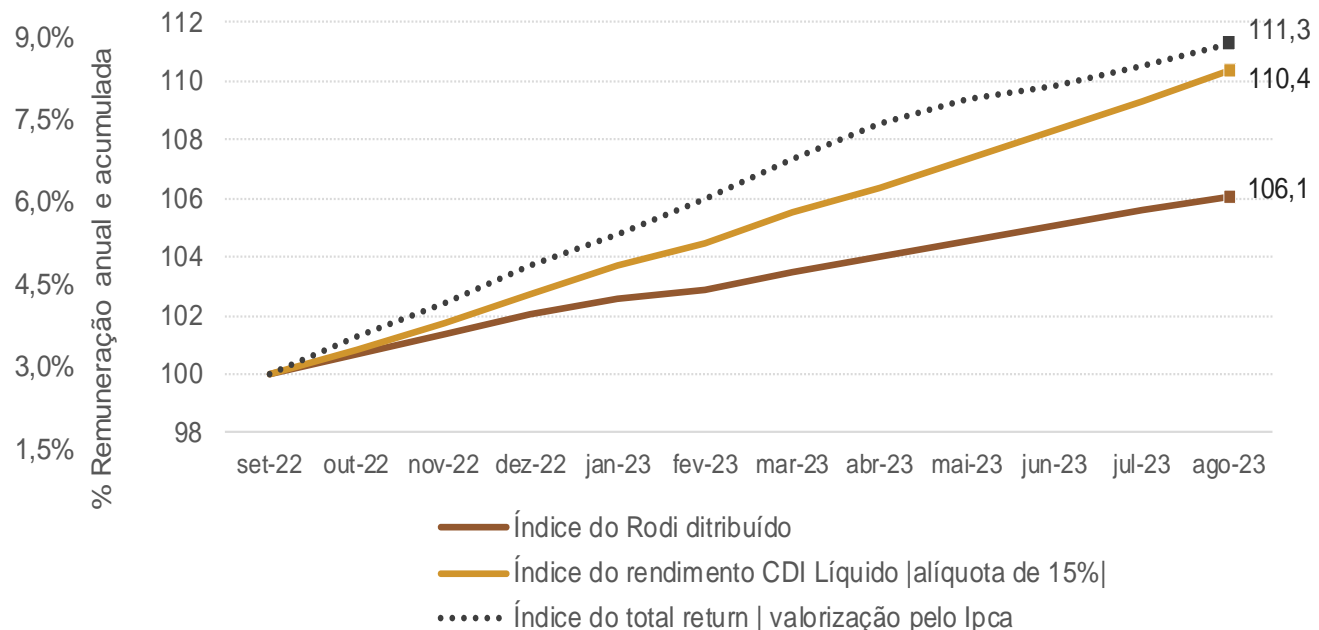


Remuneração

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



Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)

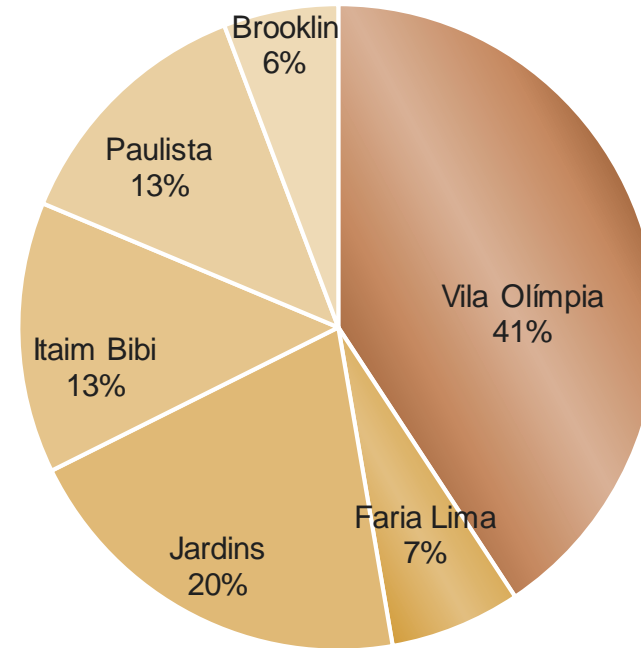


As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em set/22), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

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

Portfólio

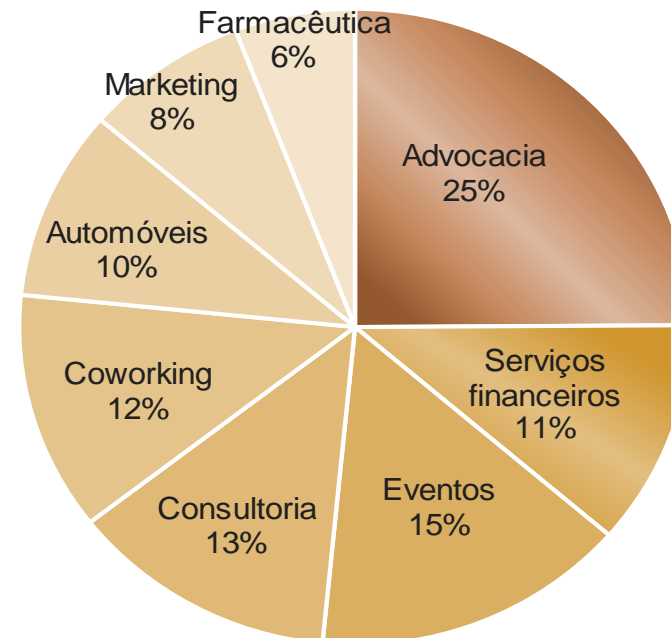
Distribuição do portfólio por região dos escritórios (% do aluguel base)



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 (Ed. San Paolo até a liquidação das parcelas do preço de venda)
- 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 m ²
Vencimento de Contrato:	06/2025
Índice de reajuste:	IGP-M



● Ed. Spazio Centrale

Região:	Jardins
Endereço:	Al. Itú, 852.
ABL:	277 m ²
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.
ri@brcapital.com.br

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>

OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos