

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 15 escritórios corporativos, localizados nas regiões Vila Olímpia, Faria Lima, Itaim Bibi, Paulista, Jardins e Brooklin.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 14, R\$ 0,42 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e as despesas incorridas no mês de abril de 2021. Este rendimento equivale a 190,7% do CDI bruto no mesmo período.

Neste mês, embora a receita tenha crescido, mostrando a retomada de crescimento do fundo, houve também aumento de despesas por conta de honorários advocatícios e taxas da B3 e CVM, o que impactou o resultado a ser distribuído pelo fundo.

No início de maio, os conjuntos do Atrium Jardins foram locados para a empresa Time For Fun. No contrato de locação existe uma carência para o prazo de obras e mais 6 meses com desconto contratual no valor de aluguel. Com esta locação haverá redução nas contas de IPTU e condomínio que incidem nas despesas do fundo. Também haverá uma despesa de corretagem correspondente a 1,5 aluguéis a ser paga em parcelas pelo fundo.

Em maio também foi efetuada a venda do conjunto 151 do edifício Vila Olímpia Corporate, que estava vago desde julho de 2020, com bom resultado de lucro para o fundo com a venda.

Com estes dois fatos relevantes, o fundo passará a estar 100% ocupado a partir de maio. Com a manutenção dos contratos atuais e a redução das despesas, a administradora espera que o fundo apresente um rendimento de aproximadamente R\$0,50 por cota, ainda sem considerar a devida aplicação do caixa do fundo em outros ativos-alvo e a receita de locação do Atrium Jardins, que está em período de carência.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de abril de 2021

Foco de atuação do fundo:

Lajes corporativas

Código de negociação B3:

BREV11

Administrador:

BR-Capital DTVM S.A.

Escriturador:

Corretora Itaú

Patrimônio líquido:

R\$ 98.928.504,28

Valor patrimonial da cota:

R\$ 106,00

Valor de mercado da cota:

R\$ 107,77

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,42

ABL:

6.107,2 m²

Aplicações financeiras:

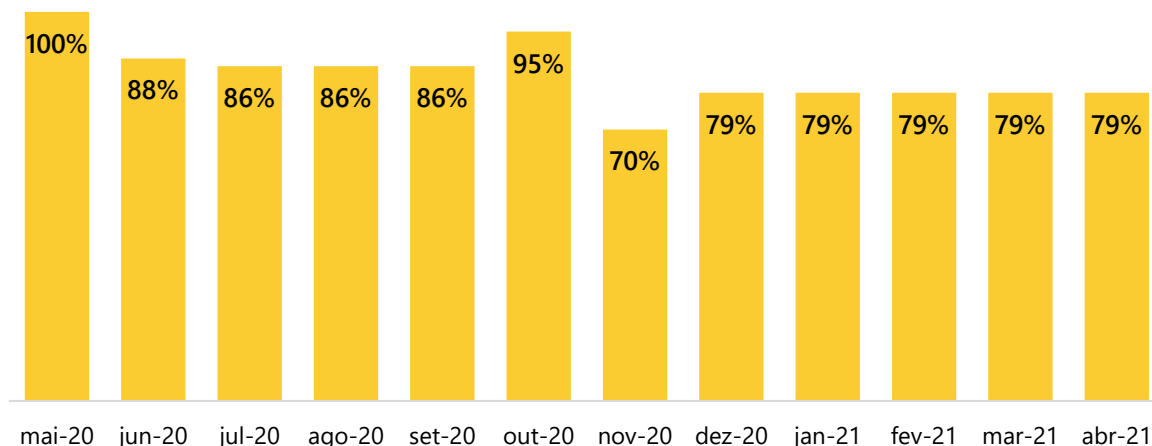
R\$ 2.639.615,09

Taxa de administração:

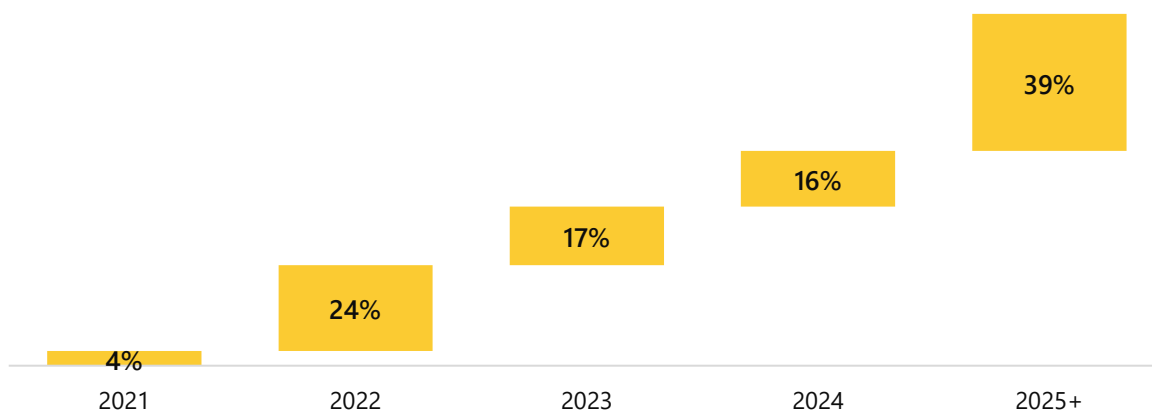
1% a.a. sobre o patrimônio líquido
(mínimo R\$ 37.000,00 mensais
corrigidos pelo IGP-M)

INDICADORES OPERACIONAIS

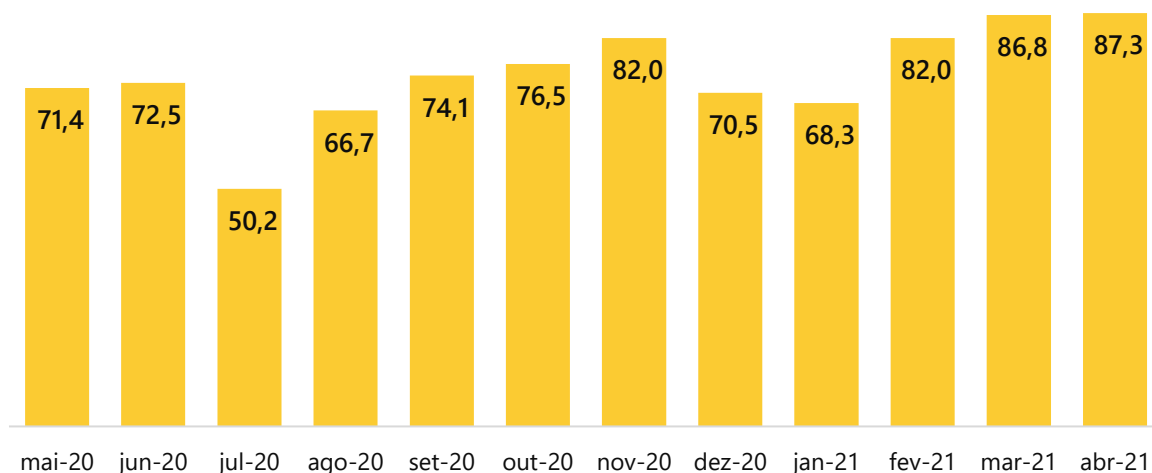
Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



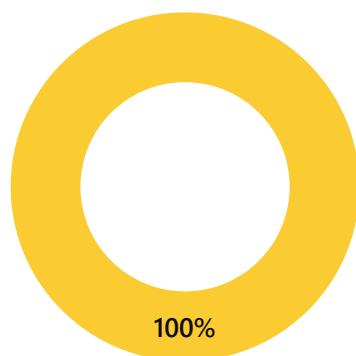
Vencimento de contrato de locação de escritórios (% do aluguel base)



Receita recebida² de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)



² 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.

Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo (% do aluguel base)


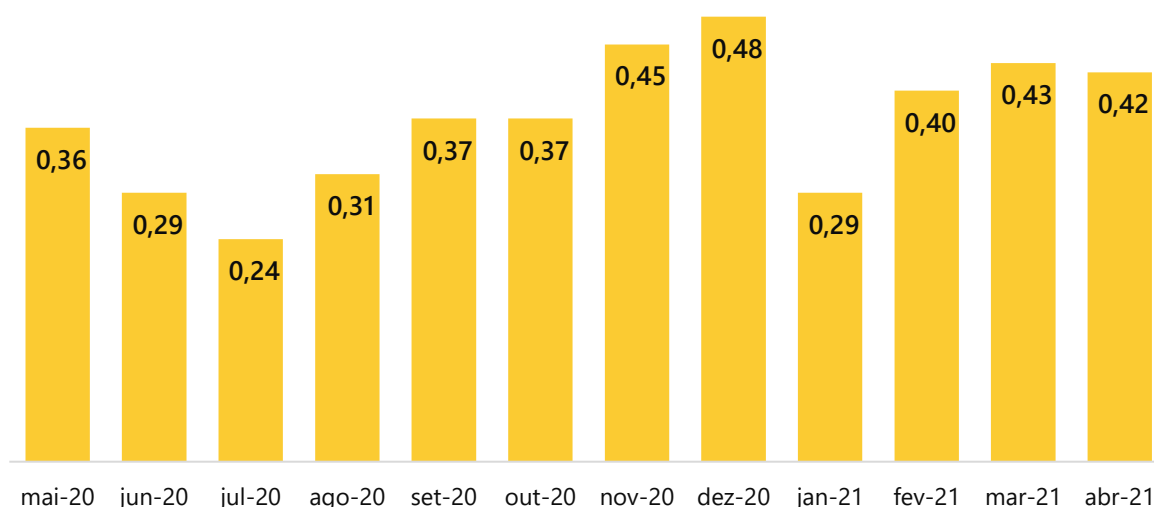
■ IGP-M

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	473.140	567.906	419.347	503.295	535.373	539.204	5.196.605
Locação de escritórios corporativos	453.597	430.256	417.120	500.748	530.359	533.106	4.932.295
Outras receitas	19.543	137.651	2.227	2.546	5.015	6.099	264.310
Despesas	(94.436)	(121.393)	(151.144)	(132.467)	(130.749)	(144.355)	(1.435.299)
Despesas operacionais	(13.007)	(39.870)	(66.804)	(43.035)	(41.188)	(54.761)	(509.855)
Despesas administrativas	(81.429)	(81.523)	(84.340)	(89.432)	(89.561)	(89.595)	(925.444)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	378.705	446.514	268.203	370.828	404.624	394.849	3.761.305
Saldo de arredondamentos ³	(4.021)	1.253	2.322	2.497	(3.299)	(2.857)	(6.563)
Remuneração total distribuída	374.684	447.766	270.525	373.326	401.325	391.992	3.754.742
Remuneração por cota (R\$)	0,45	0,48	0,29	0,40	0,43	0,42	4,41

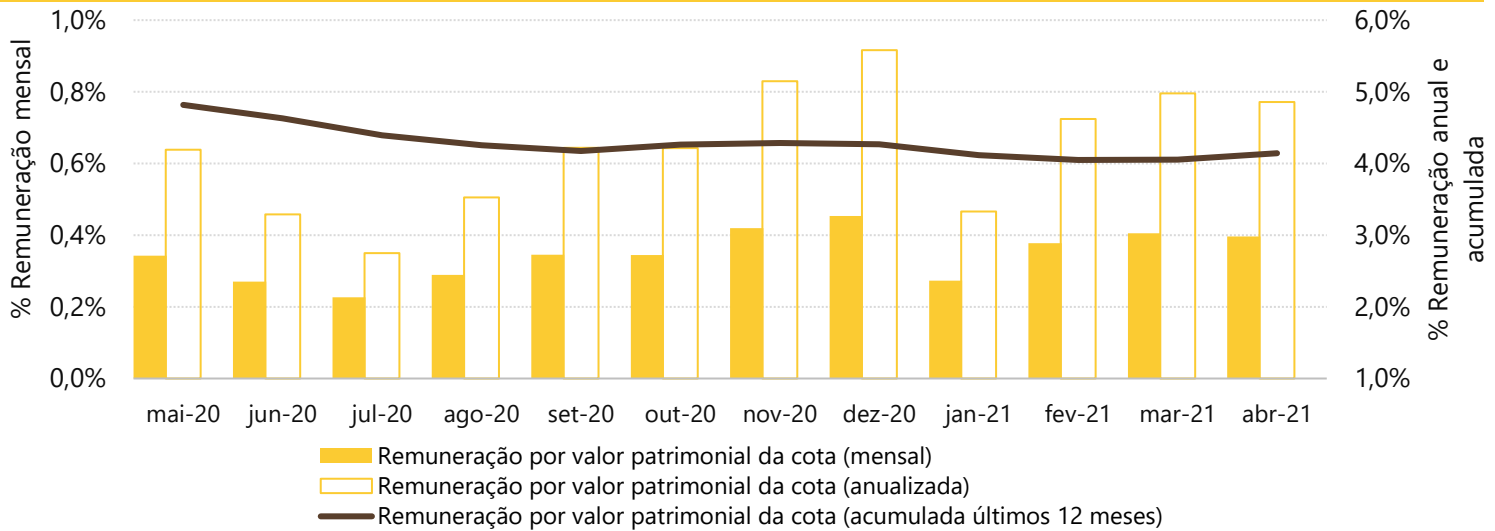
REMUNERAÇÃO POR COTA

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

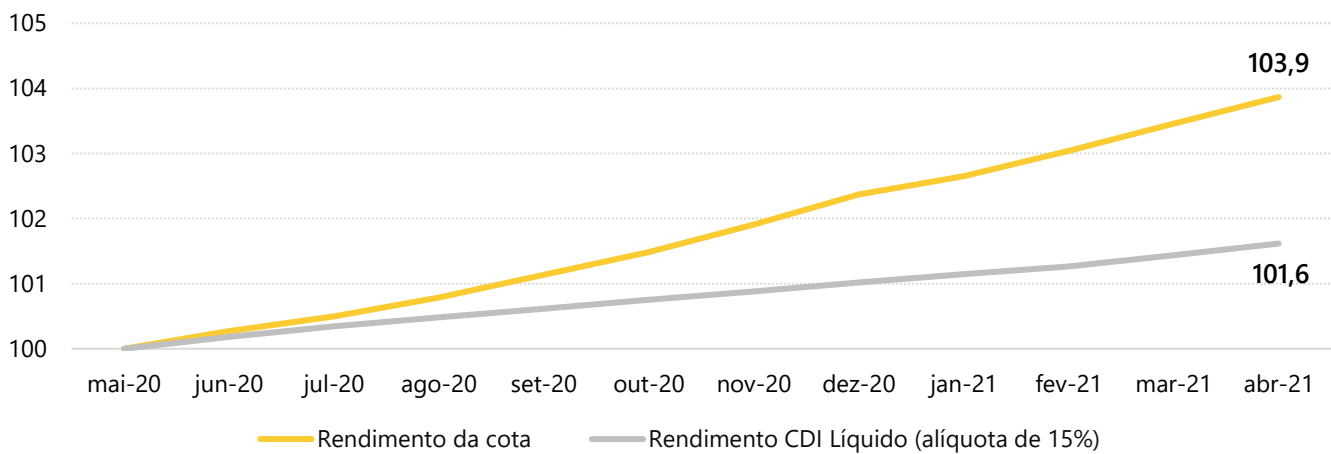


³ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro

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



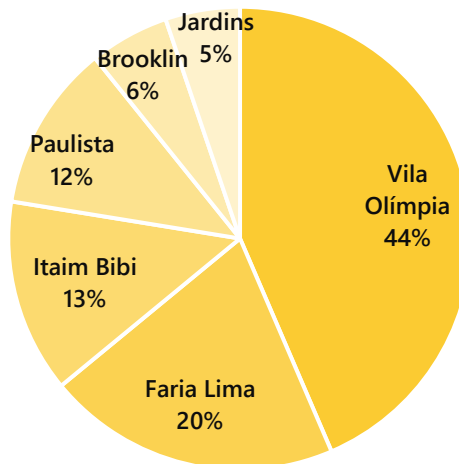
Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



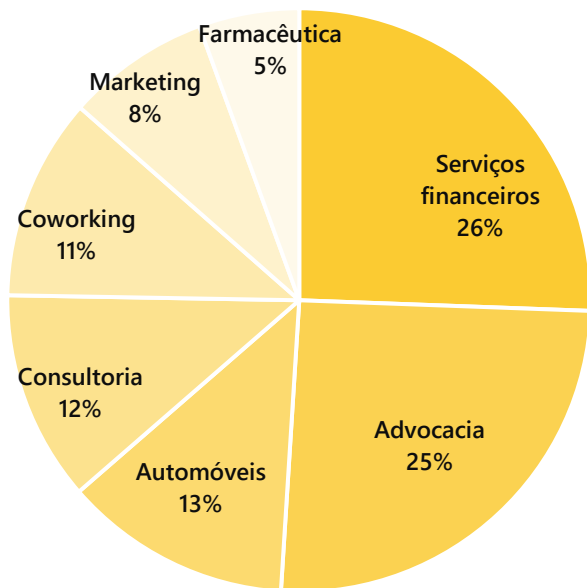
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em mai/20), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

PORTFÓLIO

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



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



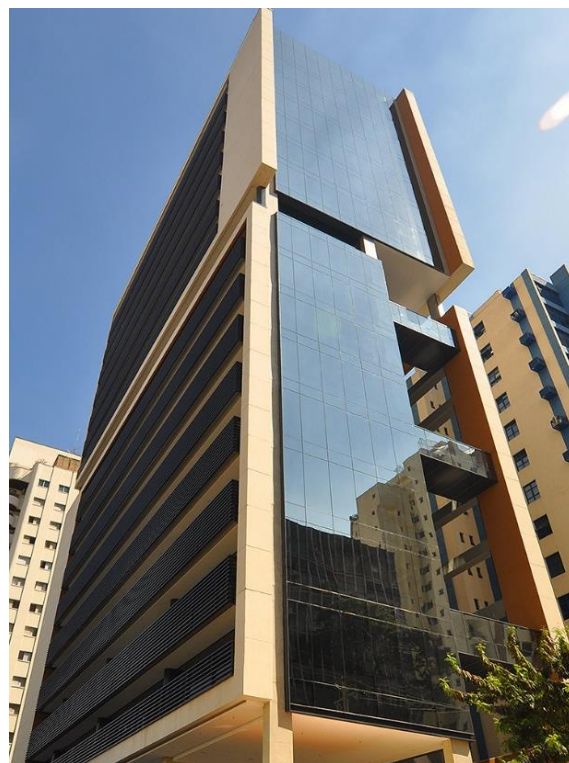
Lista de locatários do fundo:

- Arap Nishi Ueda
- BioMarin Brasil
- FESAP
- Focal Capital
- Ford do Brasil
- Justen Pereira Oliveira e Talamini
- Lehmann Warde
- Livance
- N M Rothschild e Sons
- One Investimentos
- Pro Solutti
- REF+
- Vella Pugliesi Buoni e Guidoni



ATRIUM IV

Localização	Vila Olímpia
ABL	198 m ²
Vencimento de contrato	07/2022
Índice de reajuste	IGP-M



ATRIUM JARDINS

Localização	Jardins
Área bruta locável	989 m ²
Vencimento de contrato	-
Índice de reajuste	-



ATRIUM VIII

Localização	Vila Olímpia
ABL	583 m ²
Vencimento de contrato	08/2025
Índice de reajuste	IGP-M



BBT – BUENO BUSINESS TOWER

Localização	Vila Olímpia
ABL	607 m ²
Vencimento de contrato	08/2024
Índice de reajuste	IGP-M



JF 100

Localização	Vila Olímpia
ABL	489 m ²
Vencimento de contrato	10/2023
Índice de reajuste	IGP-M



MILLENIUM

Localização	Faria Lima
ABL	363 m ²
Vencimento de contrato	12/2023 11/2024
Índice de reajuste	IGP-M



MYKONOS

Localização	Vila Olímpia
ABL	572 m ²
Vencimento de contrato	02/2030
Índice de reajuste	IGP-M



PARQUE PAULISTA

Localização	Jardins
ABL	576 m ²
Vencimento de contrato	10/2025
Índice de reajuste	IGP-M



PLAZA I

Localização	Brooklin
ABL	306 m ²
Vencimento de contrato	03/2023
Índice de reajuste	IGP-M



RESULT CORPORATE PLAZA

Localização	Itaim Bibi
ABL	241 m ²
Vencimento de contrato	06/2022
Índice de reajuste	IGP-M


SAN PAOLO

Localização	Faria Lima
ABL	399 m ²
Vencimento de contrato	01/2022
Índice de reajuste	IGP-M


SPAZIO CENTRALE

Localização	Jardins
ABL	277 m ²
Vencimento de contrato	02/2025
Índice de reajuste	IGP-M


VILA OLÍMPIA CORPORATE

Localização	Vila Olímpia
ABL	509 m ²
Vencimento de contrato	05/2021
Índice de reajuste	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
 OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

