

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.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 15, R\$ 0,68 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas e as despesas incorridas no mês de maio de 2021. Este rendimento equivale a 238,6% do CDI bruto no mesmo período.

No início de maio, os conjuntos do Atrium Jardins foram locados para a empresa Time For Fun. No contrato de locação de 60 meses, 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. As despesas operacionais, que consideram despesas com corretagem, contemplam o pagamento de 1,5 aluguéis para a CBRE pela locação do Atrium Jardins. Este pagamento está parcelado em cinco parcelas, sendo a última, correspondente a 50% dos honorários de intermediação, no pagamento do primeiro aluguel.

Em maio também foi efetuada a venda do conjunto 151 do edifício Vila Olímpia Corporate, que gerou ganho de capital de R\$ 613.809 para o fundo, que será distribuído em 5 parcelas, sendo as duas primeiras no valor de R\$ 235 mil e as últimas no valor de R\$ 47 mil.

Em 14 de maio, foi realizada uma consulta formal junto aos cotistas para aprovação dos demonstrativos financeiros de 2020 e para deliberação do investimento de até R\$ 5 milhões no fundo FATN11, com recursos resultantes da venda do Vila Olímpia Corporate e um montante que estava em caixa. A consulta em relação ao investimento foi necessária por conta do conflito de interesse, sendo o FATN11 também administrado pela BR-Capital DTVM S.A.

Atualmente o fundo está com 100% de ocupação, sendo apenas o contrato de locação do Atrium Jardins em período de carência de aluguel.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de maio 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\$ 98.402.688,55

Valor patrimonial da cota:

R\$ 105,43

Valor de mercado da cota:

R\$ 106,51

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,68

ABL:

5.824,6 m²

Aplicações financeiras:

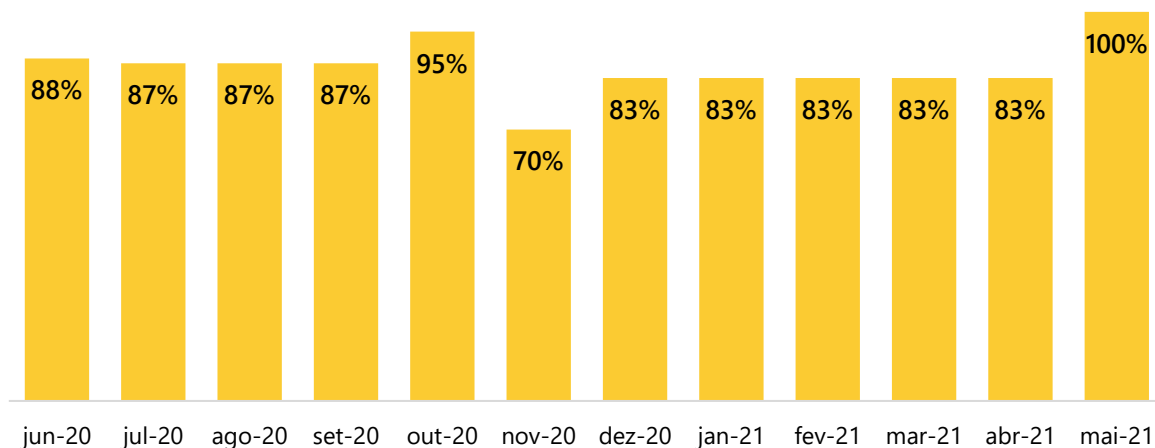
R\$ 6.787.341,27

Taxa de administração:

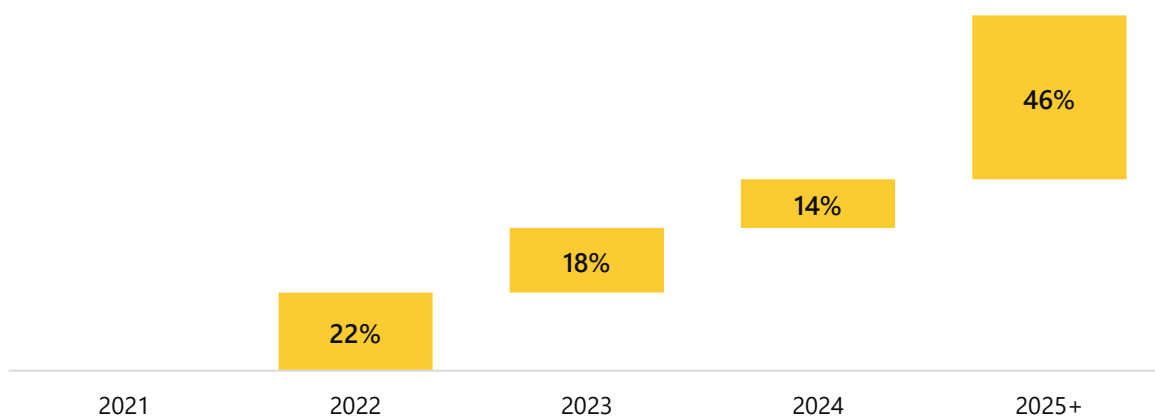
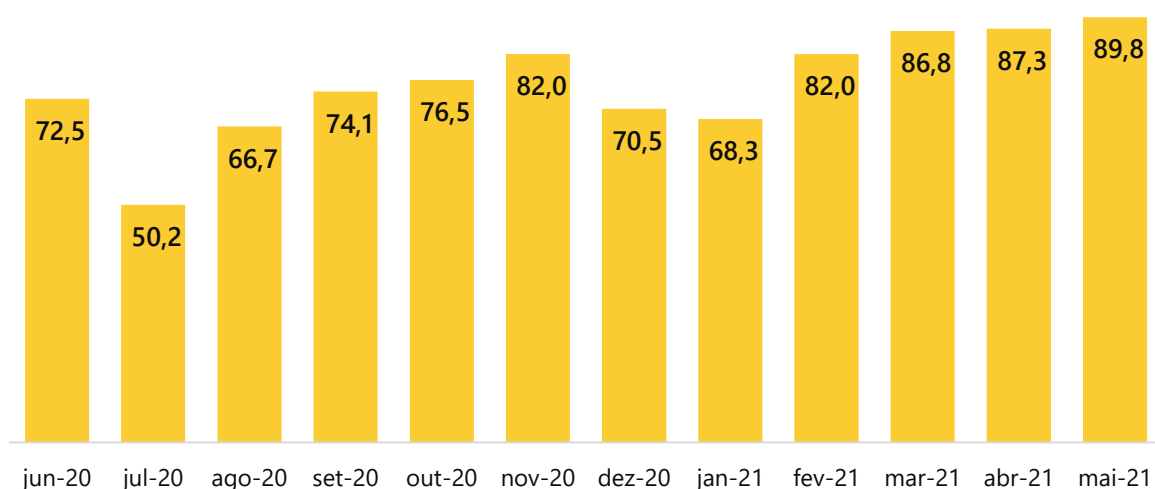
1% a.a. sobre o patrimônio líquido
(mínimo R\$ 37.000,00 mensais
corrigidos pelo IGP-M)

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)

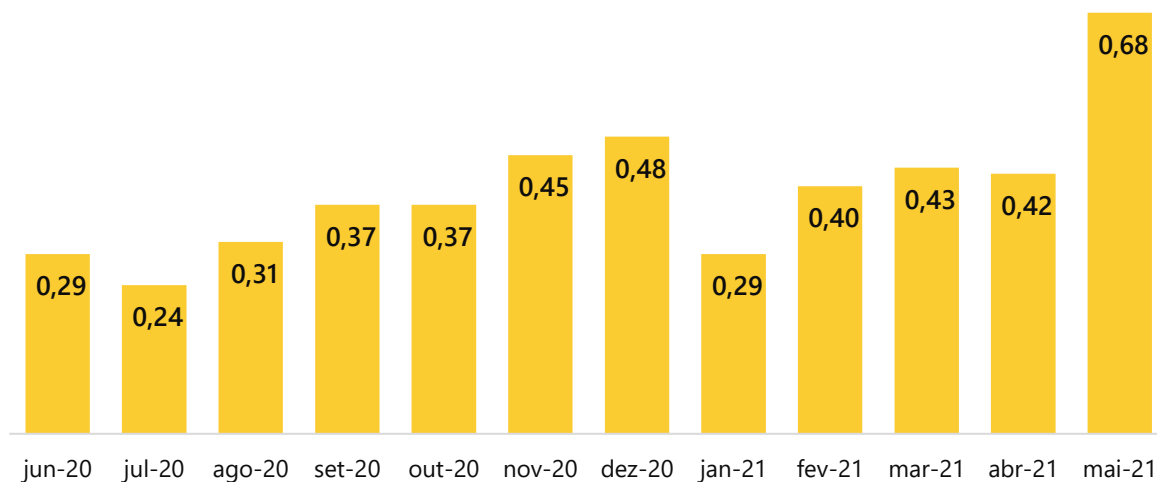
² A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

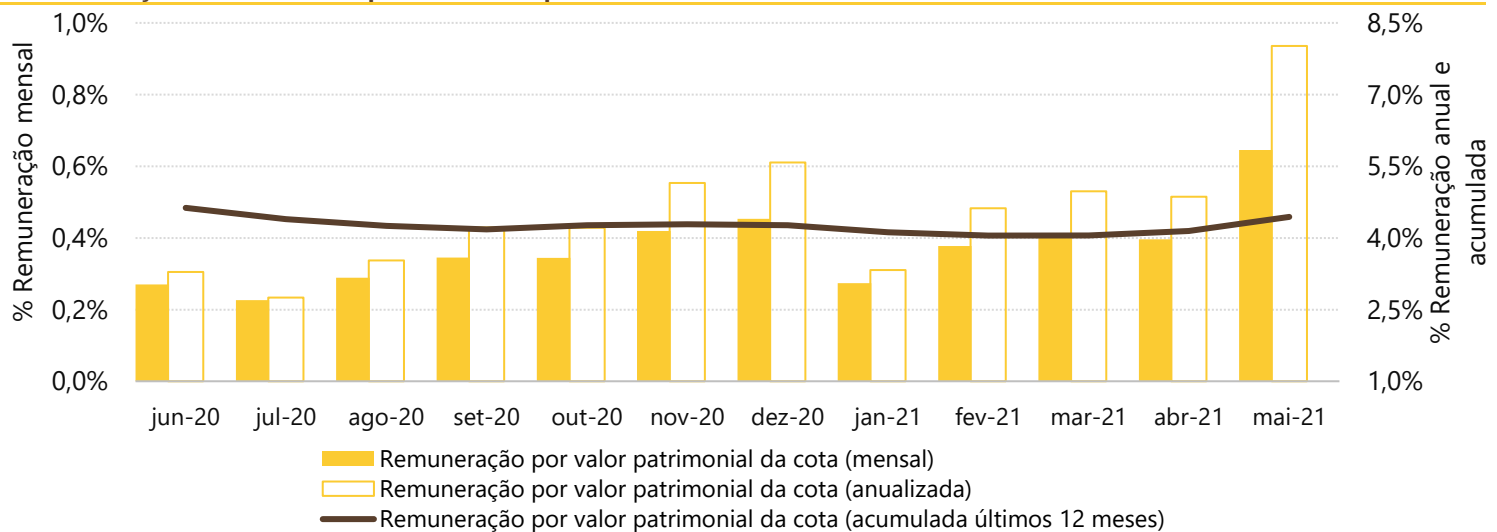
	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	567.906	419.347	503.295	535.373	539.204	538.005	5.678.827
Locação de escritórios corporativos	430.256	417.120	500.748	530.359	533.106	522.806	5.170.720
Venda de imóveis	-	-	-	-	-	235.592	235.592
Outras receitas	137.651	2.227	2.546	5.015	6.099	15.199	272.514
Despesas	(121.393)	(151.144)	(132.467)	(130.749)	(144.355)	(142.172)	(1.513.176)
Despesas operacionais	(39.870)	(66.804)	(43.035)	(41.188)	(54.761)	(52.555)	(559.740)
Despesas administrativas	(81.523)	(84.340)	(89.432)	(89.561)	(89.595)	(89.617)	(953.435)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	446.514	268.203	370.828	404.624	394.849	631.426	4.165.651
Saldo de arredondamentos ³	1.253	2.322	2.497	(3.299)	(2.857)	3.228	(9.443)
Remuneração total distribuída	447.766	270.525	373.326	401.325	391.992	634.654	4.156.209
Remuneração por cota (R\$)	0,48	0,29	0,40	0,43	0,42	0,68	4,73

REMUNERAÇÃO POR COTA

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

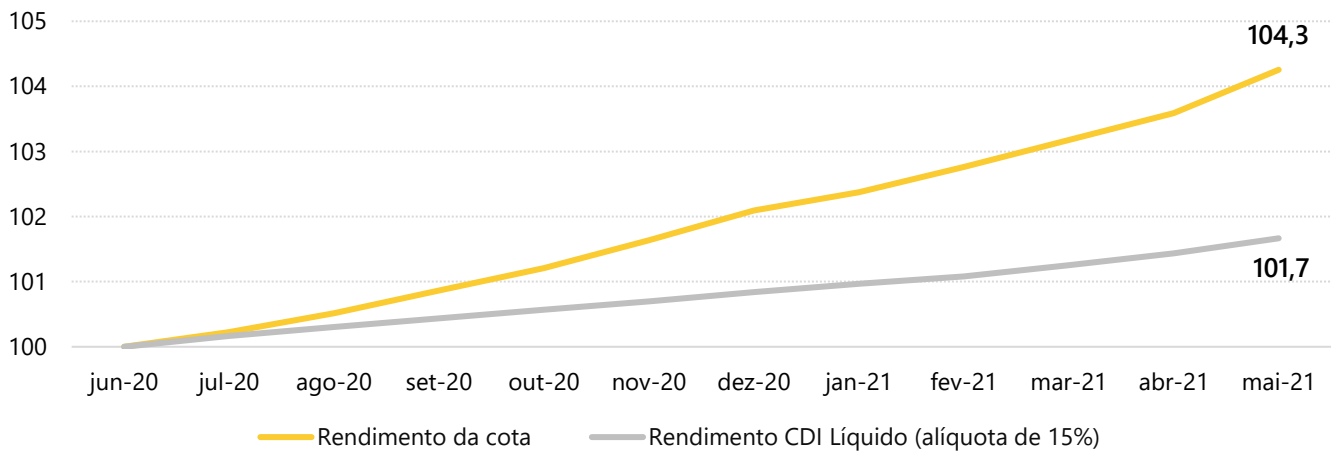


Remuneração sobre valor patrimonial por cota mensal, anualizado e acumulado (últimos 12 meses)



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

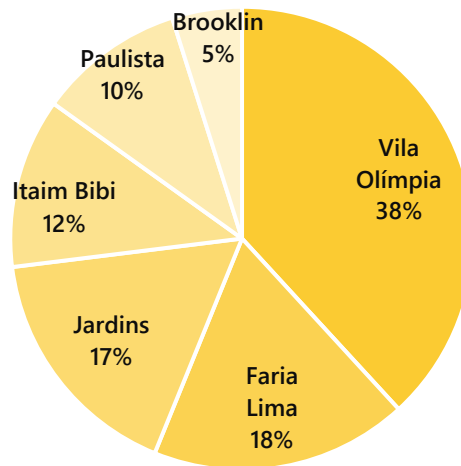
Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



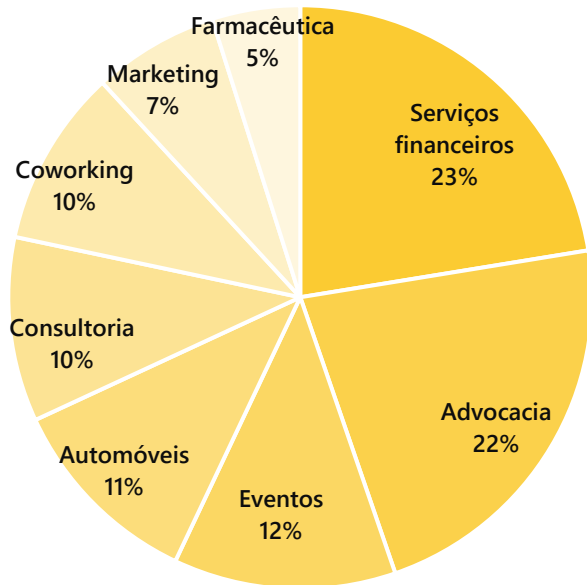
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em jun/20), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

PORTFÓLIO

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



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



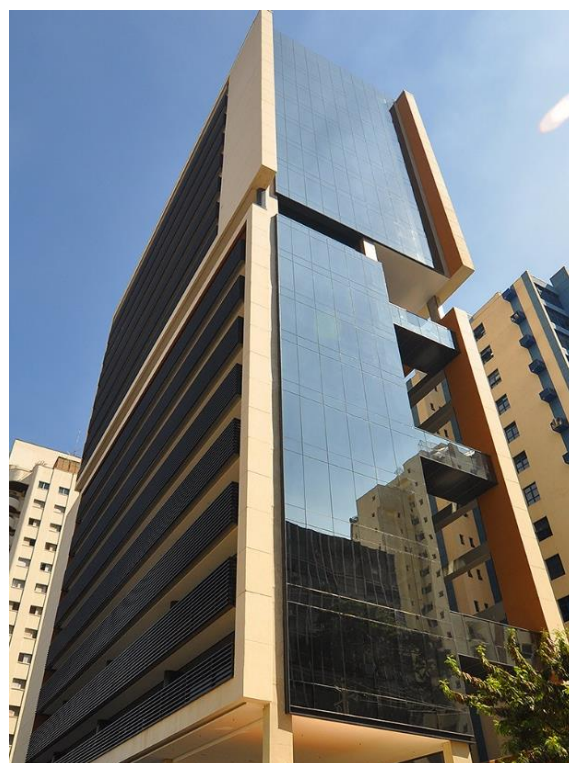
Lista de locatários do fundo:

- 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+
- Time For Fun
- 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
ABL	989 m ²
Vencimento de contrato	05/2026
Índice de reajuste	IGP-M



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



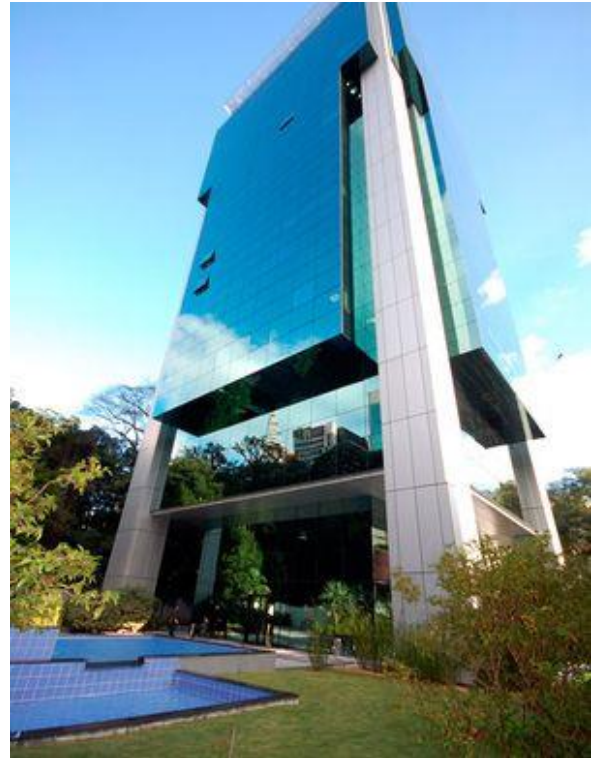
MILLENIUM

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	226 m ²
Vencimento de contrato	05/2023
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


Administração Fiduciária

Gestão de Recursos