

## **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 15, R\$ 0,48 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e as despesas incorridas no mês de dezembro de 2020.

No final de novembro houve a rescisão do contrato de locação do Atrium Jardins. A vistoria final do imóvel ocorreu em 30 de novembro de 2020. Em dezembro houve o recebimento da multa rescisória no valor de 134 mil reais, apresentado na demonstração de resultados (na linha "Outras Receitas"). Ainda há um valor a receber em aberto que está em negociação entre as partes. A gestora está buscando um novo locatário para o imóvel.

No início de outubro, foi assinado o contrato de locação do 12º andar do edifício JF 100, com 489 m<sup>2</sup> de ABL, que estava vago desde junho deste ano. Neste contrato, foi concedida uma carência de três meses, além da corretagem referente a um aluguel e meio, portanto o primeiro recebimento deste aluguel será em março de 2021.

No dia 8 de dezembro, houve uma AGE que aprovou uma nova emissão de 200 mil cotas a um valor de R\$ 107,34 e alterou o regulamento para permitir um capital autorizado de R\$ 150 milhões para novas emissões. Desta nova emissão, já houve a integralização de 98.336 cotas.

No dia 9 de dezembro, foi integralizado um novo imóvel no fundo: o 10º andar do Edifício Parque Paulista, totalizando 576 m<sup>2</sup> de ABL. O imóvel foi recém alugado, com vencimento em outubro de 2025. Em dezembro também houve a renovação do contrato de aluguel da Focal Capital, que ocupa o conjunto 131 do Edifício Millenium, com vencimento do novo acordo para dezembro de 2023.

No momento, os imóveis vagos do fundo são um conjunto do Vila Olímpia Corporate Plaza, que possui 282 m<sup>2</sup> de ABL, e um andar do Atrium Jardins, que possui 989 m<sup>2</sup> de ABL. Ambos os conjuntos vêm recebendo um maior número de visitas nos últimos dois meses, portanto acreditamos que serão locados ainda no primeiro semestre deste ano.

## **INFORMAÇÕES GERAIS**

Dados de 31 de dezembro de 2020

### **Foco de atuação do fundo:**

Lajes corporativas

### **Código de negociação B3:**

BREV11

### **Administrador:**

BR-Capital DTVM S.A.

### **Patrimônio líquido:**

R\$ 98.731.602,47

### **Valor patrimonial da cota:**

R\$ 105,84

### **Valor de mercado da cota:**

R\$ 109,30

### **Rendimento mensal por cota:**

R\$ 0,48

### **ABL:**

6.107,2 m<sup>2</sup>

### **Aplicações financeiras:**

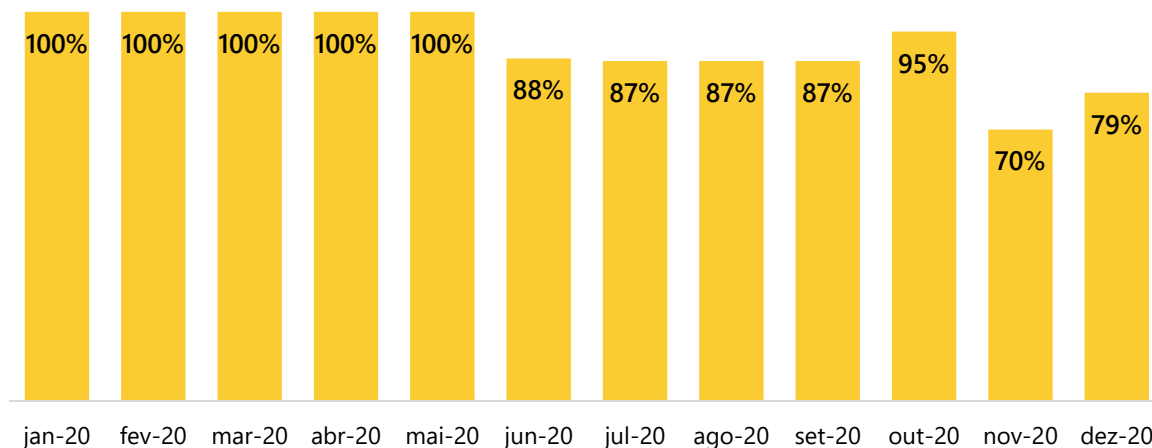
R\$ 2.483.940,05

### **Taxa de administração:**

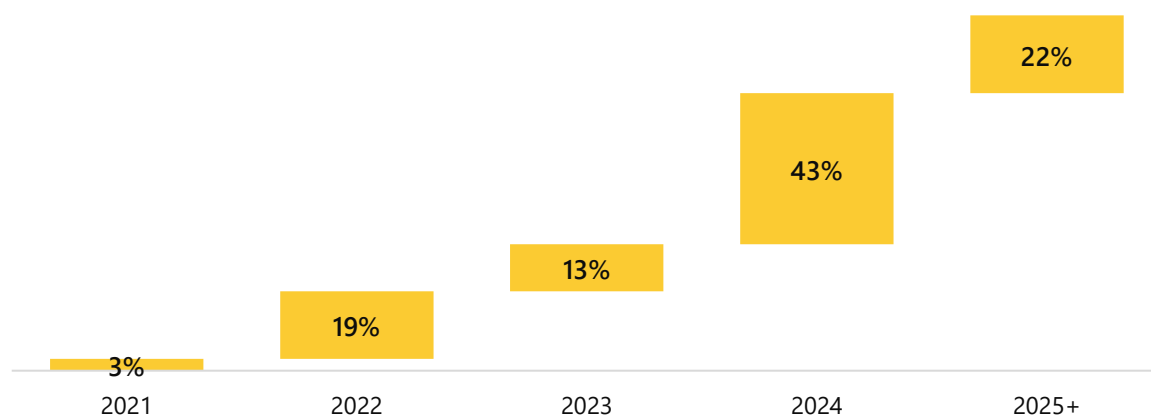
1% a.a. sobre o patrimônio líquido  
(mínimo R\$ 37.000,00 mensais  
corrigidos pelo IGP-M)

## INDICADORES OPERACIONAIS

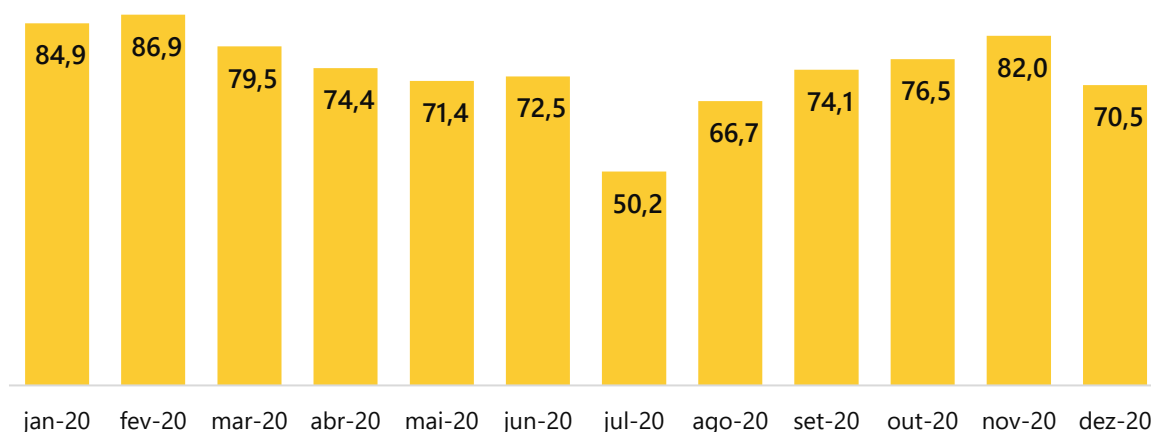
### Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



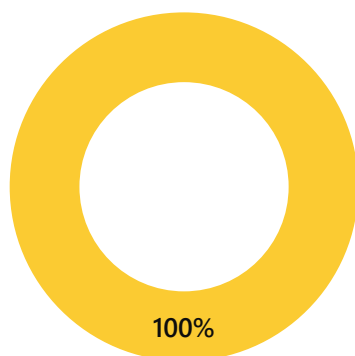
### Vencimento de contrato de locação de escritórios (% do aluguel base)



### Receita recebida<sup>2</sup> de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m<sup>2</sup>, últimos 12 meses)



<sup>2</sup> 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)**


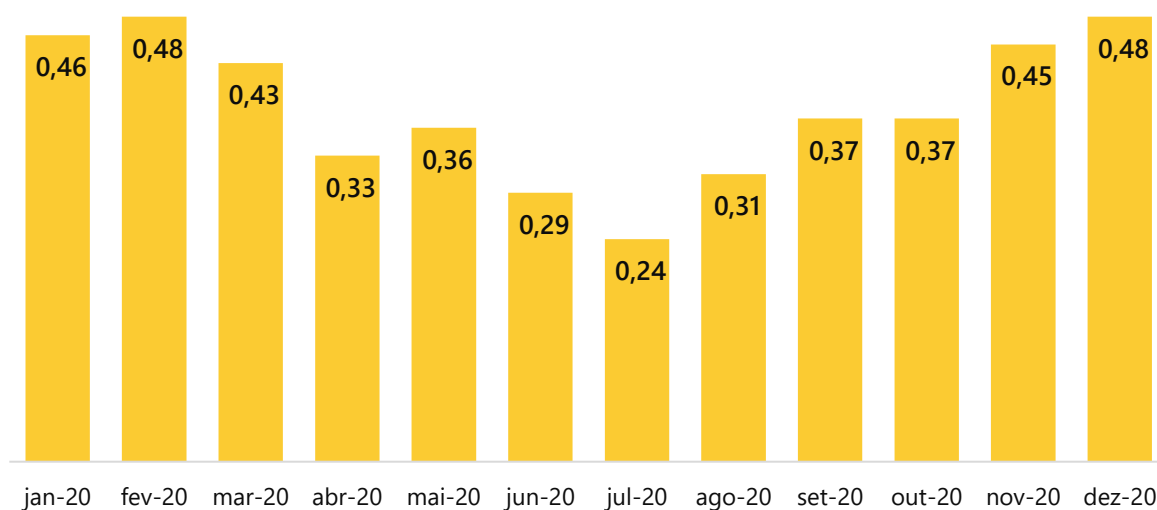
■ IGP-M

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20	Acumulado 12 meses
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>314.876</b>	<b>373.173</b>	<b>429.584</b>	<b>443.508</b>	<b>473.140</b>	<b>567.906</b>	<b>4.534.248</b>
Locação de escritórios corporativos	277.508	368.975	409.711	423.393	453.597	430.256	4.229.047
Outras receitas	37.369	4.198	19.873	20.115	19.543	137.651	305.201
<b>Despesas</b>	<b>(112.535)</b>	<b>(114.927)</b>	<b>(124.670)</b>	<b>(134.186)</b>	<b>(94.436)</b>	<b>(121.393)</b>	<b>(1.177.551)</b>
Despesas operacionais	(49.960)	(51.066)	(45.112)	(53.827)	(13.007)	(39.870)	(380.686)
Despesas administrativas	(62.575)	(63.860)	(79.558)	(80.360)	(81.429)	(81.523)	(796.865)
<b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b>	<b>202.341</b>	<b>258.247</b>	<b>304.913</b>	<b>309.322</b>	<b>378.705</b>	<b>446.514</b>	<b>3.356.697</b>
Saldo de arredondamentos <sup>3</sup>	(2.510)	(131)	3.160	(1.249)	(4.021)	1.253	(4.032)
<b>Remuneração total distribuída</b>	<b>199.831</b>	<b>258.115</b>	<b>308.073</b>	<b>308.073</b>	<b>374.684</b>	<b>447.766</b>	<b>3.352.665</b>
<b>Remuneração por cota (R\$)</b>	<b>0,24</b>	<b>0,31</b>	<b>0,37</b>	<b>0,37</b>	<b>0,45</b>	<b>0,48</b>	<b>4,57</b>

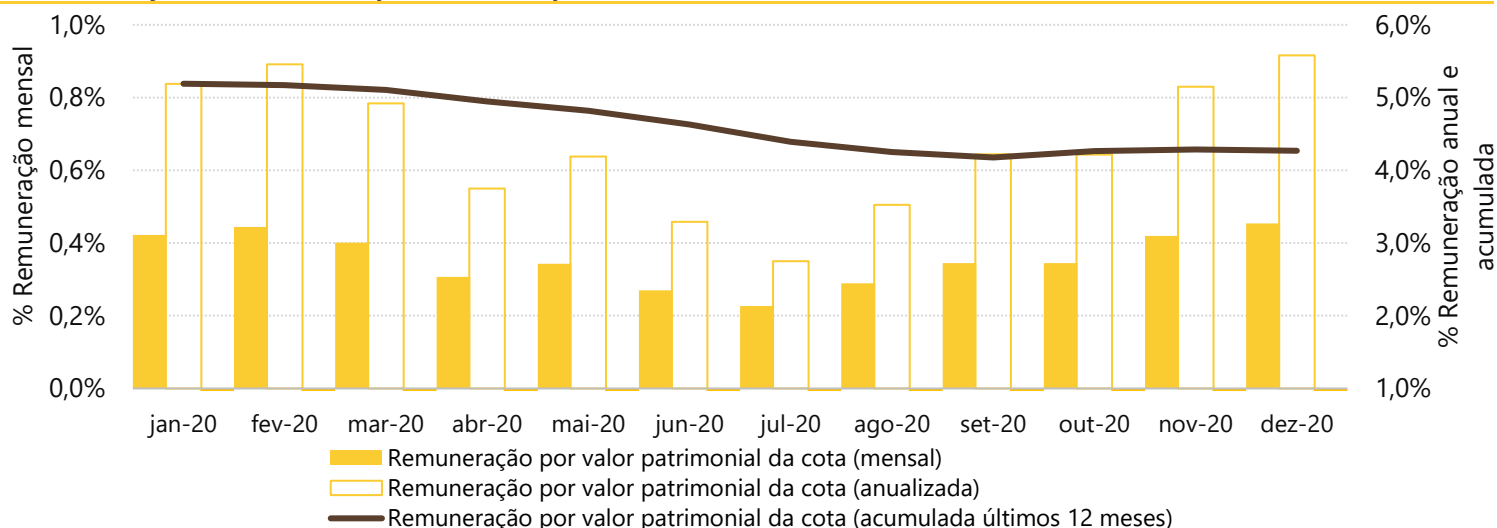
**REMUNERAÇÃO POR COTA**

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

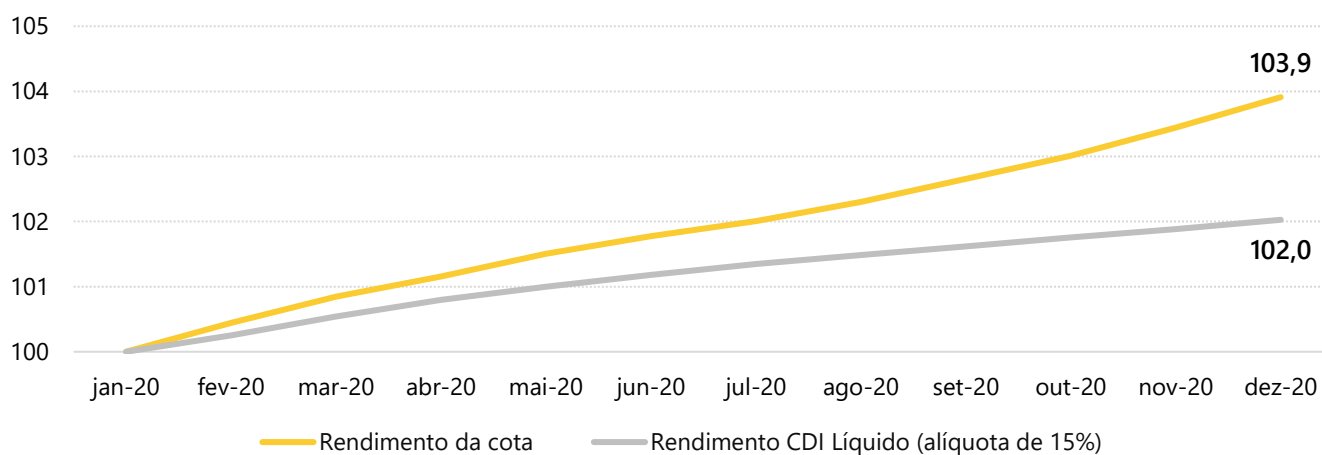


<sup>3</sup> Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro

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



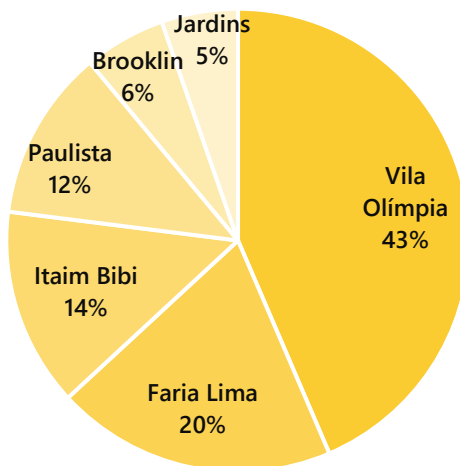
## Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



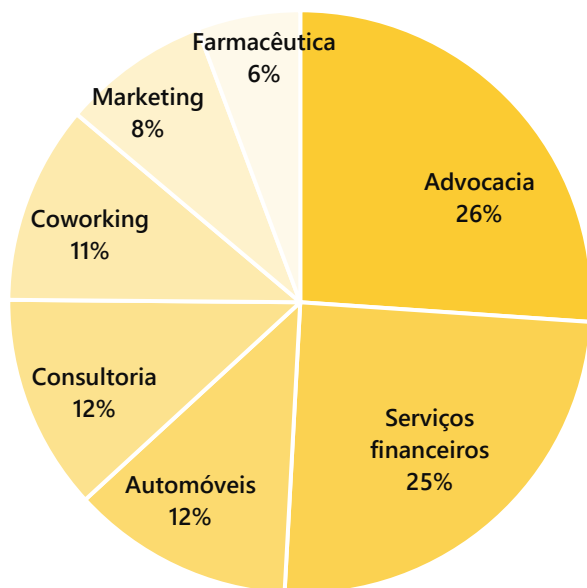
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em jan/20), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

## PORTFÓLIO

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



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



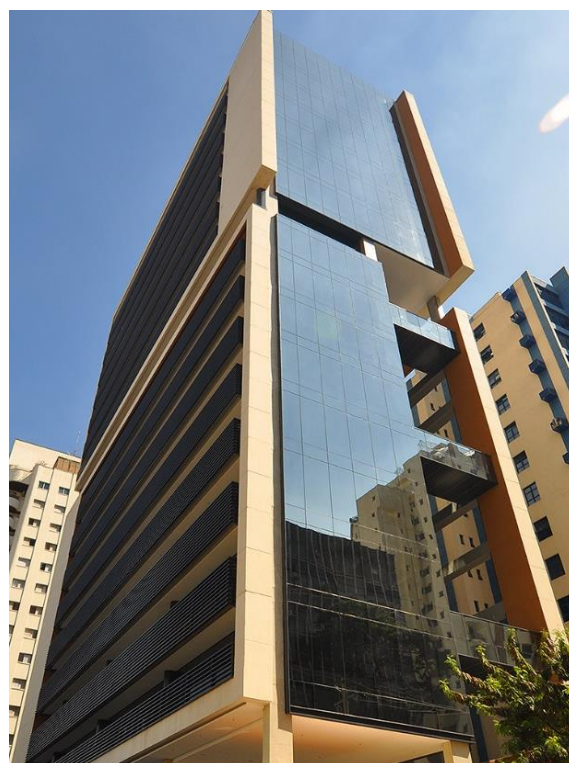
### Lista de locatários do fundo:

- 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**

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



**ATRIUM JARDINS**

<b>Localização</b>	Jardins
<b>Área bruta locável</b>	989 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	-
<b>Índice de reajuste</b>	-





**ATRIUM VIII**

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



**BBT – BUENO BUSINESS TOWER**

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



**JF 100**

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



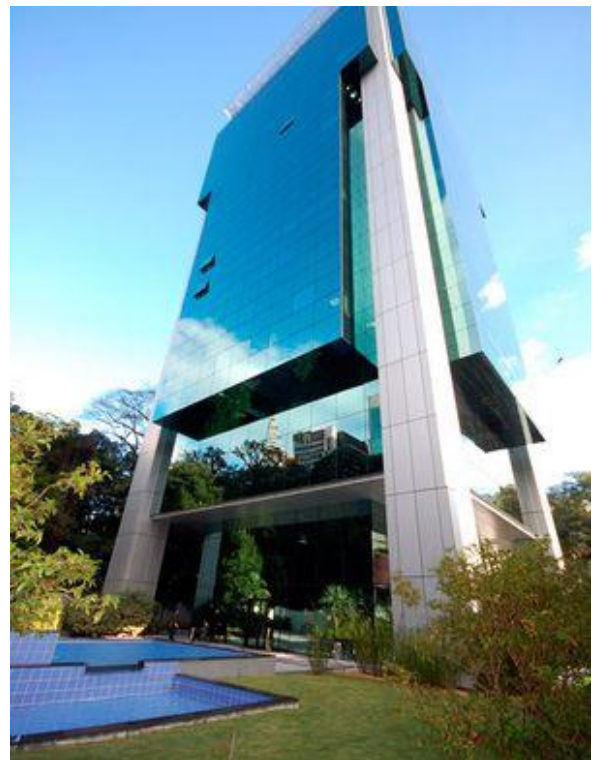
**MILLENIUM**

<b>Localização</b>	Faria Lima
<b>ABL</b>	363 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	12/2020   11/2024
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



**MYKONOS**

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



**PARQUE PAULISTA**

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



**PLAZA I**

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



**RESULT CORPORATE PLAZA**

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




**SAN PAOLO**

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


**SPAZIO CENTRALE**

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


**VILA OLÍMPIA CORPORATE**

<b>Localização</b>	Vila Olímpia
<b>ABL</b>	509 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	05/2021
<b>Índice de reajuste</b>	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](mailto:fundos@brcapital.com.br)  
 OUVIDORIA 0800 777 3505 | [ouvidoria@brcapital.com.br](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)

