

## 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 lajes corporativas, localizadas nas regiões Vila Olímpia, Faria Lima, Itaim Bibi, Jardins e Brooklin.

## DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 14, R\$ 0,24 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas e as despesas incorridas no mês de julho de 2020.

No mês de junho, o fundo adquiriu mais um imóvel ao seu portfólio. Trata-se de uma laje no Edifício Atrium IV, localizado na rua Helena, próximo ao Shopping JK Iguatemi, com contrato de locação até 2022, totalizando um acréscimo de aproximadamente 200 m<sup>2</sup> de ABL. Em julho também houve a aquisição de mais dois ativos: o 15º andar do Edifício Atrium Jardins, localizado na Rua Cristiano Viana, próximo à Rua Oscar Freire, e o 13º andar do Edifício Millenium Faria Lima, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, totalizando um incremento de ABL de 1.351 m<sup>2</sup>.

Em razão dos descontos e diferimentos dos aluguéis concebidos a alguns inquilinos, consequência da crise causada pela pandemia do COVID-19, o rendimento foi impactado em 24% em relação ao início desse ano (antes dos impactos da pandemia). O maior impacto foi devido ao diferimento de 41,5% do valor de aluguel da Ford do mês de maio, condição repetida nos meses de junho e julho, e cujo pagamento será feito em 6 parcelas a partir de janeiro de 2021, ajustado pela inflação. Outro fator pontual que impactou nos rendimentos foi o incremento de cotas integralizadas para aquisição dos ativos adquiridos em julho mencionados acima, ainda sem receita recebida dos mesmos.

O proprietário do Atrium Jardins concedeu um desconto de 30% no aluguel-base pela locatária em razão dos impactos da pandemia do COVID-19. Esse desconto está concedido até a competência do mês de setembro de 2020, que impactará os recebimentos até outubro. Em junho, houve a devolução de uma laje do edifício JF 100, com 489 m<sup>2</sup> de ABL. Em julho, houve a devolução de meio andar do Vila Olímpia Corporate Plaza com 282 m<sup>2</sup> de ABL. Estes são os dois únicos imóveis vagos no portfólio do fundo. A administradora do fundo está prospectando novos inquilinos, com boas perspectivas de locação rápida e com melhores preços.

<sup>1</sup>O fundo teve apenas uma negociação no mercado secundário, realizada em fevereiro/2020

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de julho de 2020

### Foco de atuação do fundo:

Lajes corporativas

### Código de negociação B3:

BREV11

### Administrador:

BR-Capital DTVM S.A.

### Patrimônio líquido:

R\$ 88.275.410,91

### Valor patrimonial da cota:

R\$ 106,02

### Valor de mercado da cota:

R\$ 110,00<sup>1</sup>

### Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,24

### ABL:

5.531,6 m<sup>2</sup>

### Aplicações financeiras:

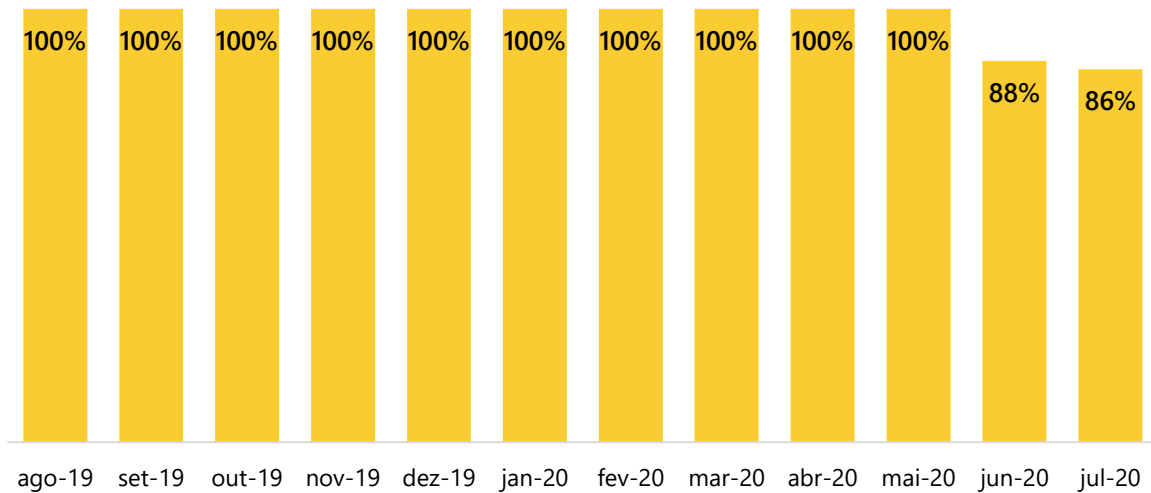
R\$ 2.716.084,15

### Taxa de administração:

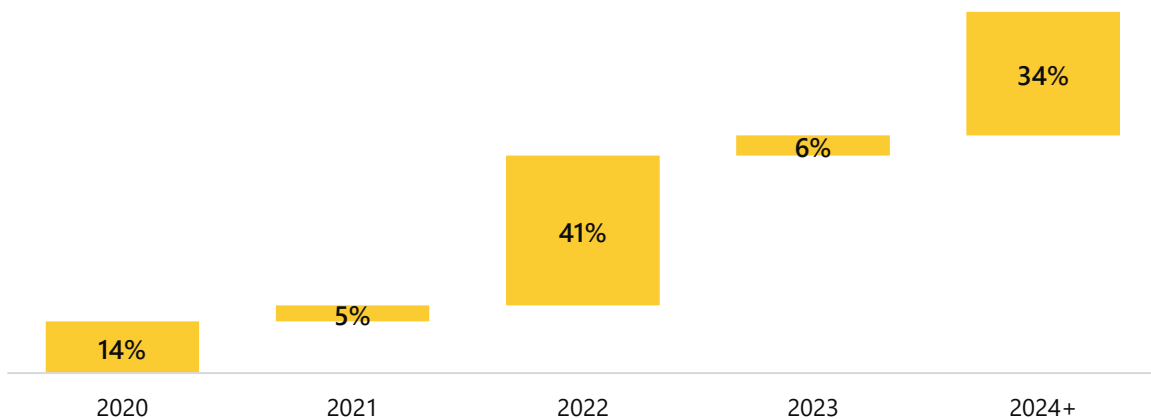
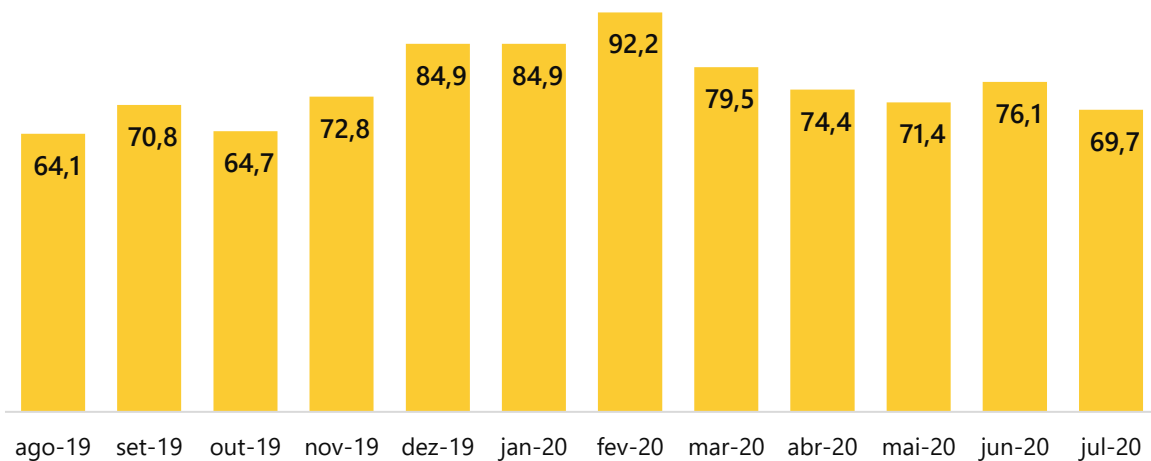
1% a.a. sobre o patrimônio líquido (mínimo R\$ 37.000,00 mensais corrigidos pelo IGP-M)

## INDICADORES OPERACIONAIS

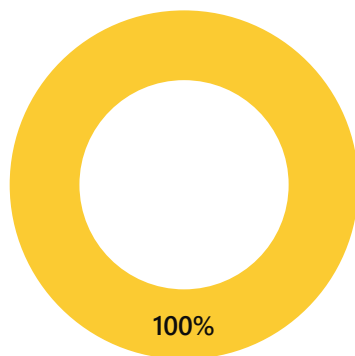
## Taxa de ocupação do fundo (últimos 12 meses)



## 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)**


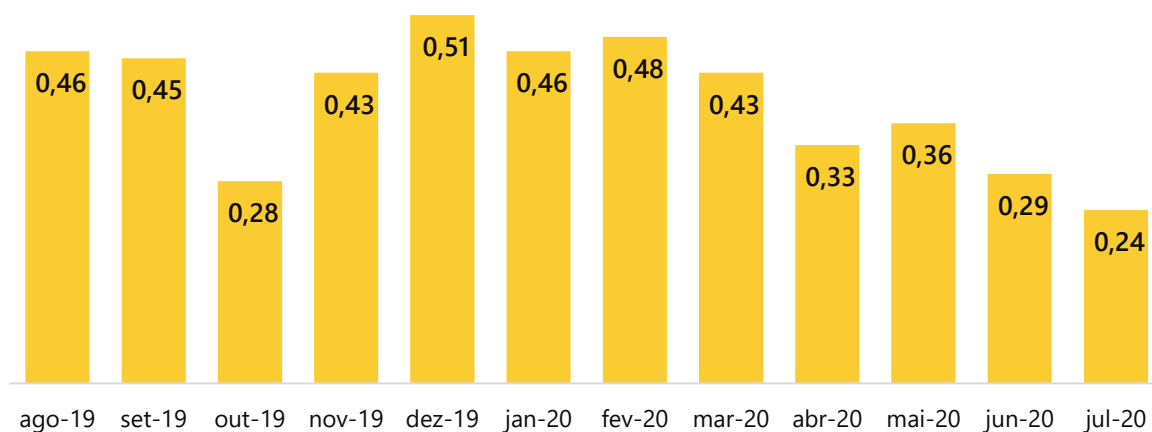
■ IGP-M

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

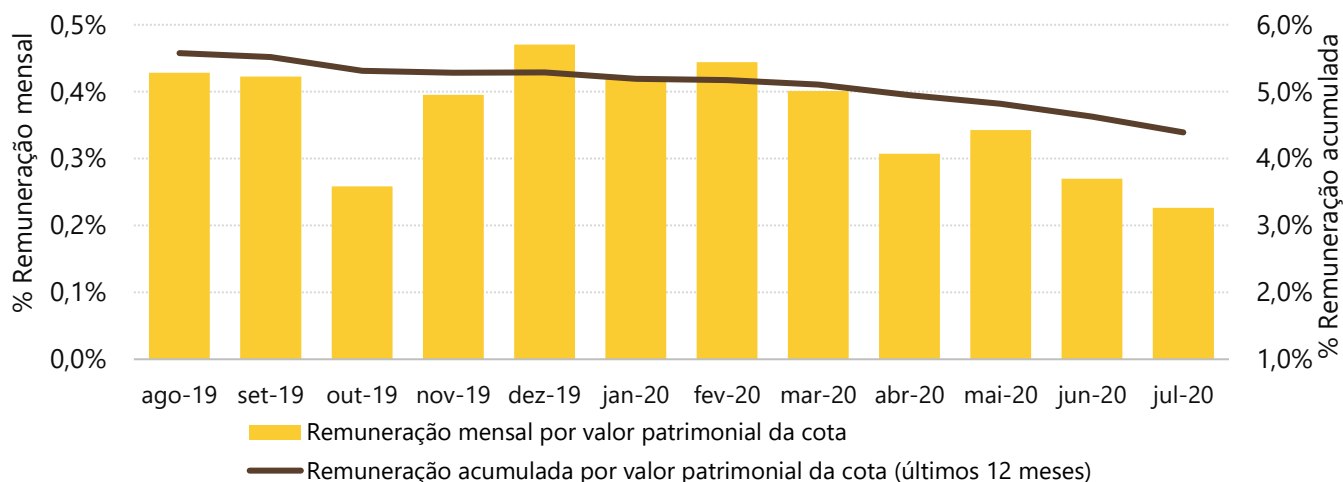
	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	Acumulado 12 meses
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>358.027</b>	<b>341.085</b>	<b>305.531</b>	<b>291.435</b>	<b>305.762</b>	<b>314.876</b>	<b>3.350.818</b>
Locação de escritórios corporativos	346.195	316.613	296.241	284.441	303.083	277.508	3.199.815
Outras receitas	11.833	24.472	9.289	6.994	2.679	37.369	151.003
<b>Despesas</b>	<b>(59.577)</b>	<b>(74.577)</b>	<b>(100.111)</b>	<b>(64.295)</b>	<b>(110.142)</b>	<b>(112.535)</b>	<b>(848.086)</b>
Despesas operacionais	(8.555)	(16.807)	(38.150)	(2.670)	(48.556)	(49.960)	(218.185)
Despesas administrativas	(51.021)	(57.770)	(61.961)	(61.626)	(61.586)	(62.575)	(629.901)
<b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b>	<b>298.451</b>	<b>266.508</b>	<b>205.420</b>	<b>227.140</b>	<b>195.620</b>	<b>202.341</b>	<b>2.502.731</b>
Saldo de arredondamentos <sup>3</sup>	465	1.271	85	6.047	(7.775)	(2.510)	(3.155)
<b>Remuneração total distribuída</b>	<b>298.916</b>	<b>267.779</b>	<b>205.505</b>	<b>233.187</b>	<b>187.845</b>	<b>199.831</b>	<b>2.499.576</b>
<b>Remuneração por cota (R\$)</b>	<b>0,48</b>	<b>0,43</b>	<b>0,33</b>	<b>0,36</b>	<b>0,29</b>	<b>0,24</b>	<b>4,72</b>

**REMUNERAÇÃO POR COTA**

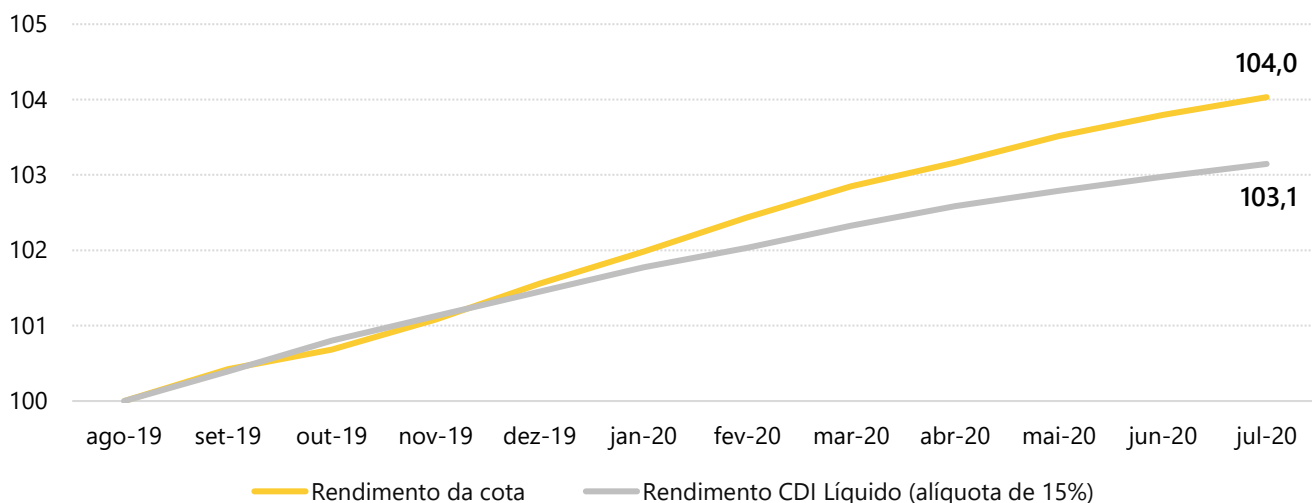
Remuneração por cota (em R\$, últimos 12 meses)


<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 e acumulado (últimos 12 meses)



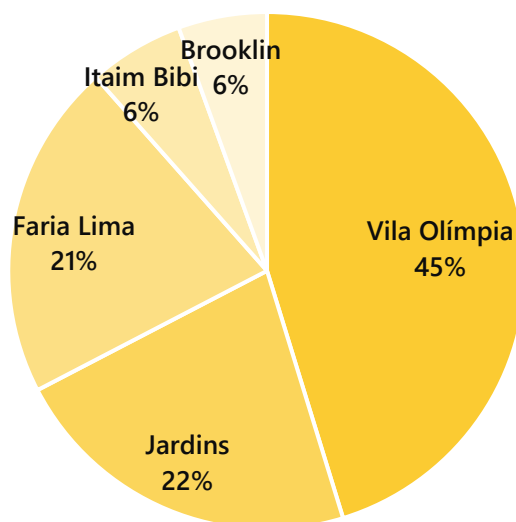
## Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



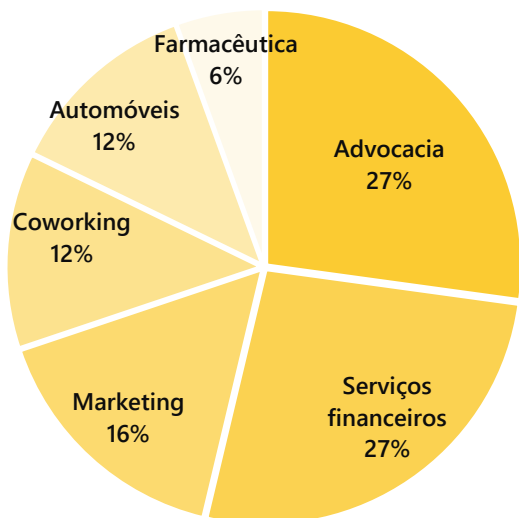
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em ago/19), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

## PORTFÓLIO

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



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



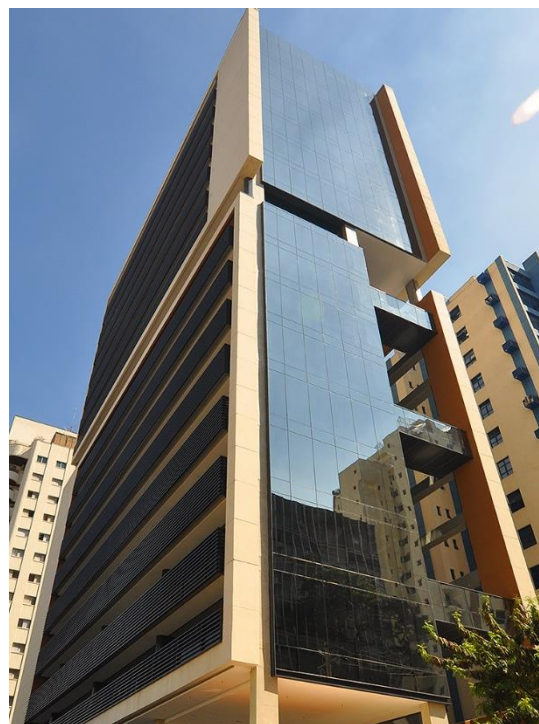
### Relação de locatários do fundo:

- Arap Nishi Uyeda
- BioMarin Brasil
- CDI Comunicação
- Focal Capital
- Ford do Brasil
- Justen Pereira Oliveira e Talamini
- Lehmann Warde
- Livance
- N M Rothschild & Sons
- Pro Solutti
- 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>	10/2022
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



**BBT – BUENO BUSINESS TOWER**

<b>Localização</b>	Vila Olímpia
<b>ABL</b>	583 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	08/2020
<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>	-
<b>Índice de reajuste</b>	-



**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



**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)

