

BRC Renda Corporativa

nova denominação do FII Athena I

FATN11

relatório gerencial
setembro/2023

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

BRC Renda Corporativa

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de setembro de 2023

Código de negociação B3:
FATN11

Administrador:
BR-Capital DTVM S.A.

Consultor Imobiliário:
Unitas Consultoria e
Empreendimentos Ltda.

Escriturador:
BR | Capital DTVM S.A.

Taxa de administração e consultoria
imobiliária:
0,8% ao ano sobre o Patrimônio
Líquido

Foco de atuação: Lajes corporativas no conceito plug and play

O BRC Renda Corporativa (FATN11) é um fundo de investimento imobiliário focado na aquisição e geração de renda a partir da locação de lajes corporativas entregues aos inquilinos no conceito de plug and play conforme suas demandas, com contratos atípicos (Built to Suit), nos quais não há revisional e os prazos e multas são acima do convencional de mercado.

Por conta da estratégia adotada pelo fundo – foco no “midle market”, aquisição de imóveis com alta liquidez, entrega de imóveis reformados, mobiliados e prontos para operar - os imóveis apresentam alta demanda, sendo que, historicamente, o prazo médio de recolocação dos aluguéis tem sido de 13 dias. Há casos que a formalização do novo contrato ocorreu ainda no prazo de desocupação pelo inquilino anterior, uma vez que os contratos preveem aviso prévio de no mínimo 90 dias. Em sua maioria, as novas locações tiveram valor igual ou superior ao contrato rescindido ou vencido.

O fundo possui 17.947 m² de ABL, composto por 60 lajes corporativas. As lajes estão distribuídas em 42 edifícios, localizados em regiões consolidadas de São Paulo como Vila Olímpia, Itaim Bibi, Faria Lima, Berrini, Jardins e Paulista, com qualidade e potencialidade equivalentes e locadas para 60 diferentes inquilinos.

Patrimônio líquido:
R\$ 248.584.223,08

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 99,58

Valor de mercado da cota:
R\$ 90,64

Rendimento por cota
no mês:
R\$ 0,85

ABL:
17.947 m²
42 edifícios diferentes

Aplicações financeiras:
R\$ 8.173.265,93

Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 16 de outubro, R\$ 0,85 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de setembro de 2023, mantendo o mesmo patamar de distribuição em relação ao mês anterior.

Em setembro foi concluída a integralização dos imóveis antes pertencentes ao fundo Brazil Victory (BREV11), assim como a incorporação do referido fundo. Esse movimento corrobora com a estratégia do fundo de aumentar a liquidez, o patrimônio líquido, a quantidade de cotistas, a diversificação do patrimônio e de diminuir a alavancagem.

A administradora tem também como estratégia reciclar o patrimônio adquirido do BREV11, migrando-o para o modelo “plug and play” sob medida, conforme ocorrer transição dos atuais locatários, assim como realizar vendas estratégicas de alguns ativos, visando distribuir o ganho de capital.

Foram também adquiridos três novos imóveis, sendo os conjuntos 111, 113 e 114, no Edifício The Taj, na Vila Olímpia, o conjunto 31 do Edifício Brasif, localizado na região da Berrini e os conjuntos 52 a 56 do Ed. Conselheiro Paranaguá, localizado na Av. Brig. Faria Lima.

A receita de locação apresentou crescimento de 38,48% comparativamente ao mês anterior, tendo a contribuição dos novos imóveis. A receita total, por sua vez, aumentou em 78,13%, impulsionada pela receita dos novos ativos, pelo recebimento de parcelas de multas rescisórias e pela distribuição da primeira parcela do ganho de capital da venda do Edifício San Paolo. A taxa de ocupação permanece em 100%.

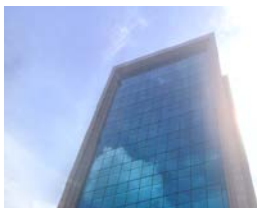
O total de despesas apresentou elevação devido aos custos pontuais com avaliação de imóveis, à variação das despesas com securitização e às despesas administrativas que são vinculadas ao valor do PL.

A liquidez das cotas do fundo segue em crescimento desde o mês de abril/23, atingindo, em setembro, o volume de R\$ 8,2 milhões, ficando 7,24% acima do mês de julho e apresentando 949% de crescimento em relação a abril.

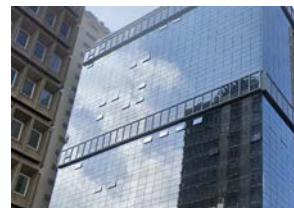
Mantendo a estratégia do fundo e considerando o potencial de ganho de capital dos imóveis integralizados, há negociações em andamento para a venda de alguns imóveis, visando a reciclagem de ativos.



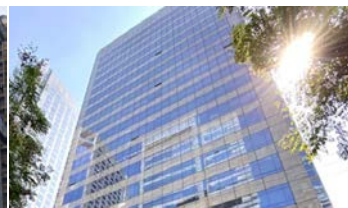
Ed. Nações Unidas



Ed. Maximum



Ed. Av. Paulista



Ed. Plaza I



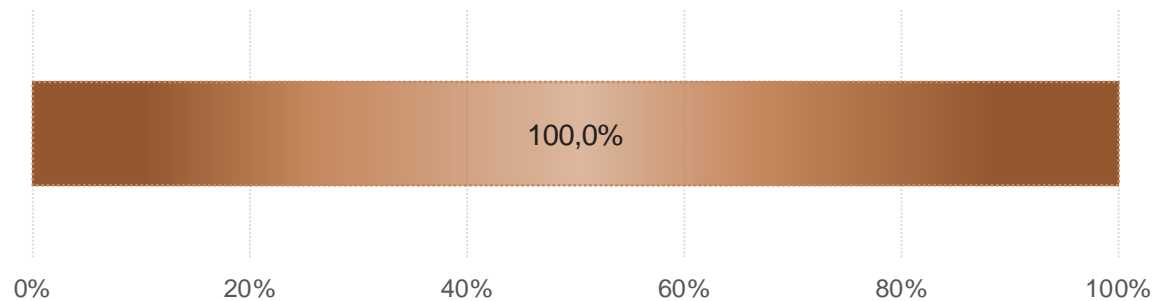
Ed. Atrium VII



Ed. Setin Tower

Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento dos contratos de locação

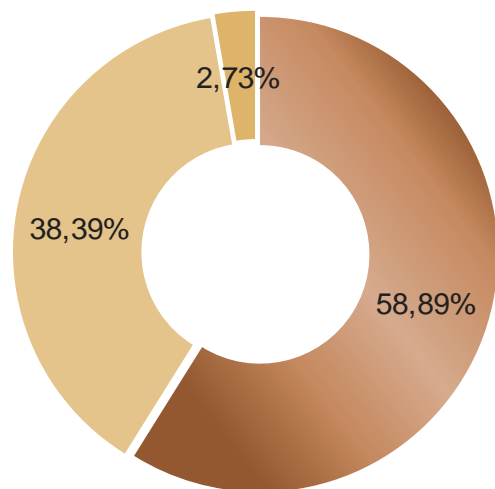
(% do aluguel base)



Não há contratos com vencimento previsto para 2023.

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

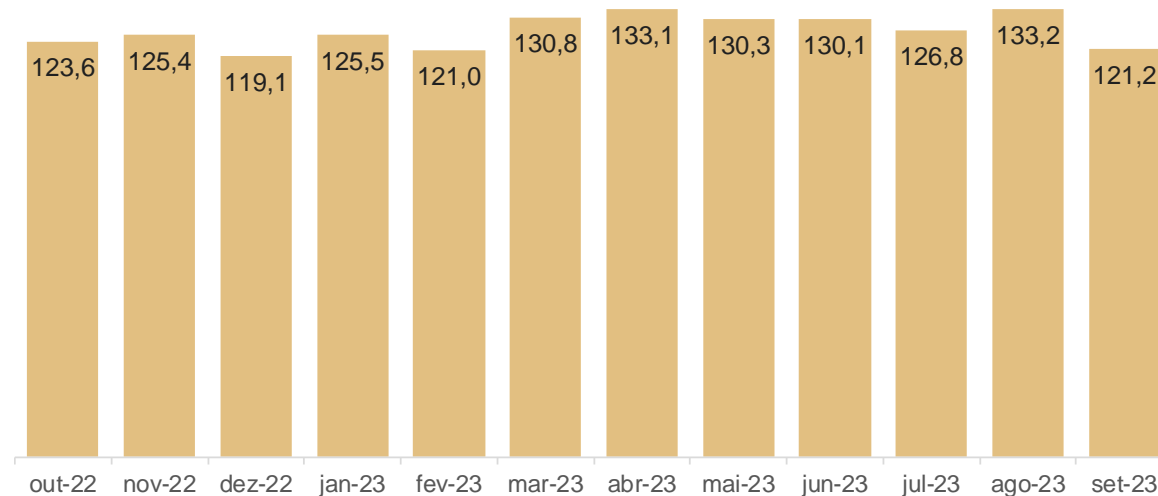
(% do aluguel base)



■ IGPM ■ IPCA ■ IPC-FIPE

Receita de locação recebida por metro quadrado de ABL

(em R\$/m², últimos 12 meses)



A receita recebida por metro quadrado de ABL indicada 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. Com a inclusão de novos imóveis em ago/22 e nov/22, passou a se considerar a área total locada, que em alguns casos é maior do que a área da matrícula, por incluir o hall.

Demonstração de Resultados

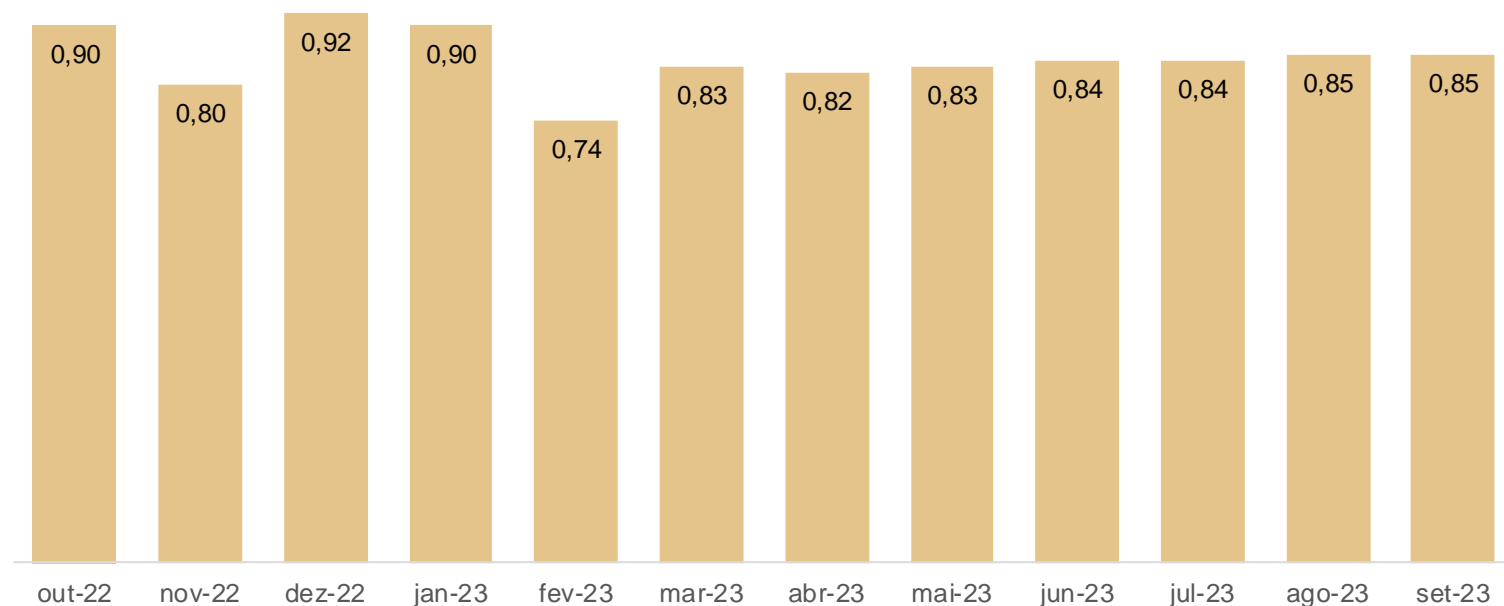
	abr-23	mai-23	jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	1.644.745	1.613.803	1.656.782	1.667.920	1.632.666	2.908.281	20.532.597
Locação de escritórios corporativos	1.569.762	1.536.853	1.534.488	1.495.569	1.570.948	2.175.524	18.309.267
Outras receitas	74.983	76.950	122.294	172.351	61.718	732.757	2.223.330
Despesas	(606.763)	(560.092)	(591.437)	(594.989)	(560.896)	(785.339)	(7.019.699)
Despesas operacionais e financeiras	(536.390)	(497.771)	(518.387)	(513.207)	(491.413)	(601.976)	(5.970.254)
Despesas administrativas	(97.151)	(93.647)	(97.814)	(98.900)	(100.673)	(205.436)	(1.224.698)
Movimentos do FRA	26.777	31.326	24.764	17.118	31.190	22.074	175.252
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.037.982	1.053.711	1.065.345	1.072.931	1.071.770	2.122.943	13.512.898
Saldo de arredondamentos	2.349	(693)	360	(7.226)	7.575	(1.065)	2.999
Remuneração total distribuída	1.040.331	1.053.018	1.065.705	1.065.705	1.079.345	2.121.878	13.515.897
Remuneração por cota	0,82	0,83	0,84	0,84	0,85	0,85	10,12

FRA: Fundo de reposição de ativos. Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

Remuneração

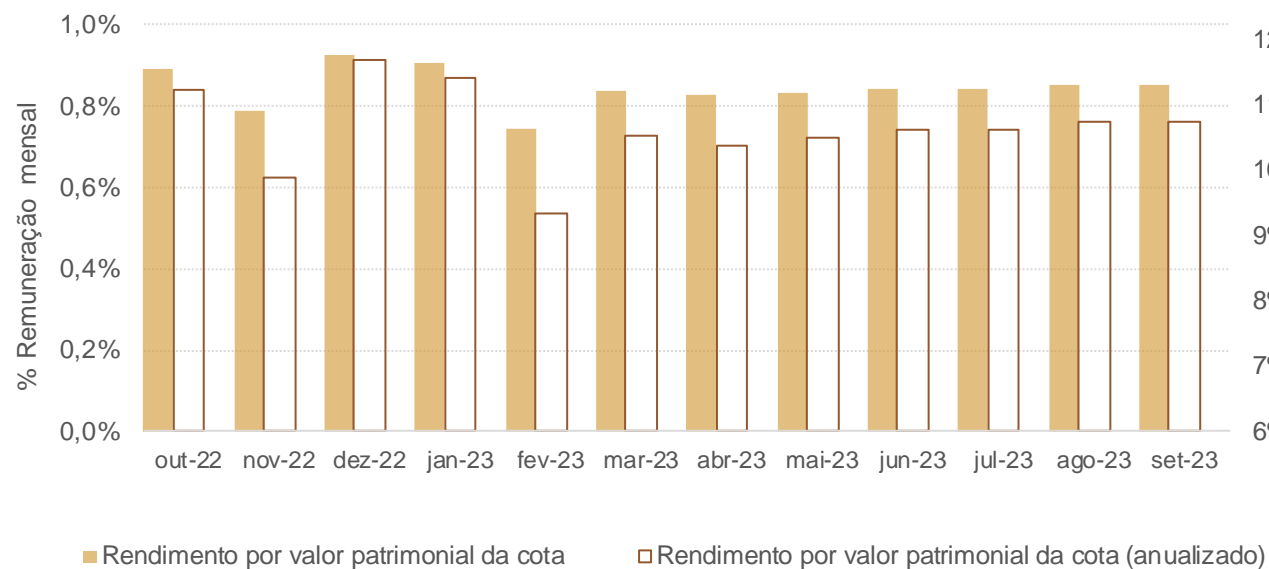
Remuneração por cota

(em R\$, últimos 12 meses)

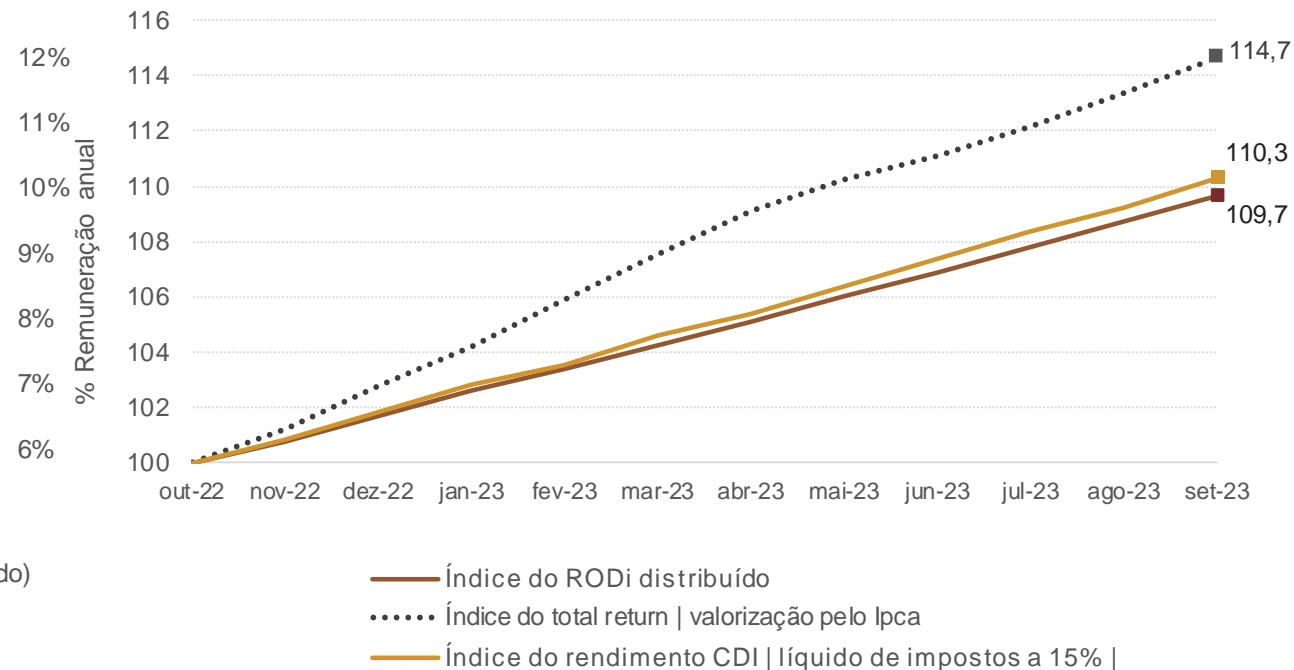


Remuneração

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



Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



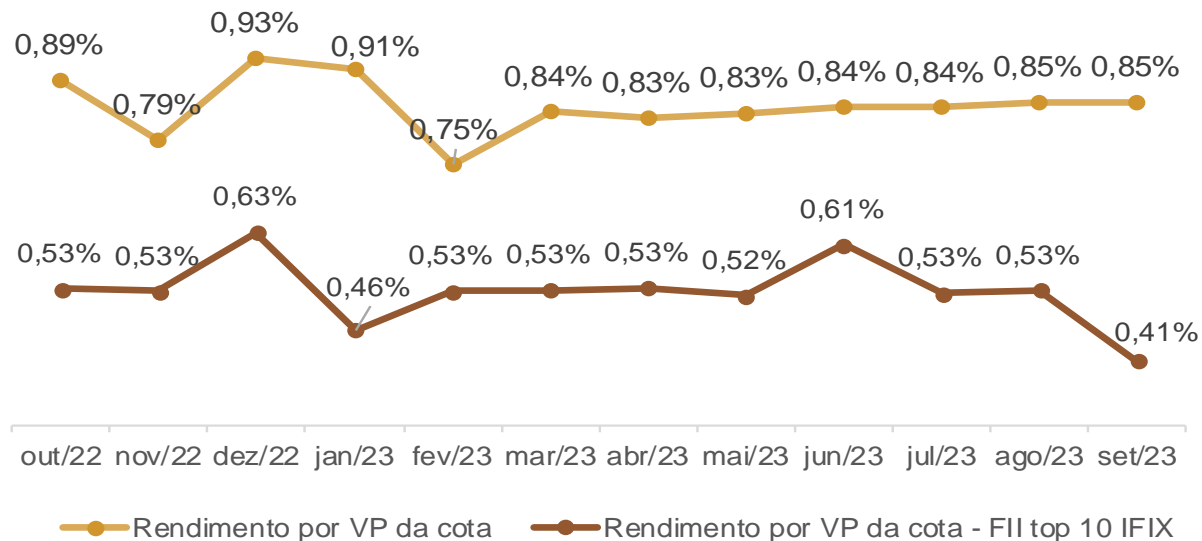
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em out/22), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

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

Remuneração

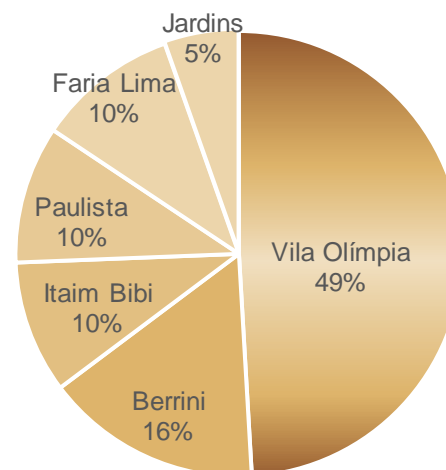
Remuneração sobre valor patrimonial (VP) da cota

BRC Renda Corporativa comparativamente à média dos Top 10 FIIs de lajes comerciais em participação no IFIX (últimos 12 meses)



Portfólio

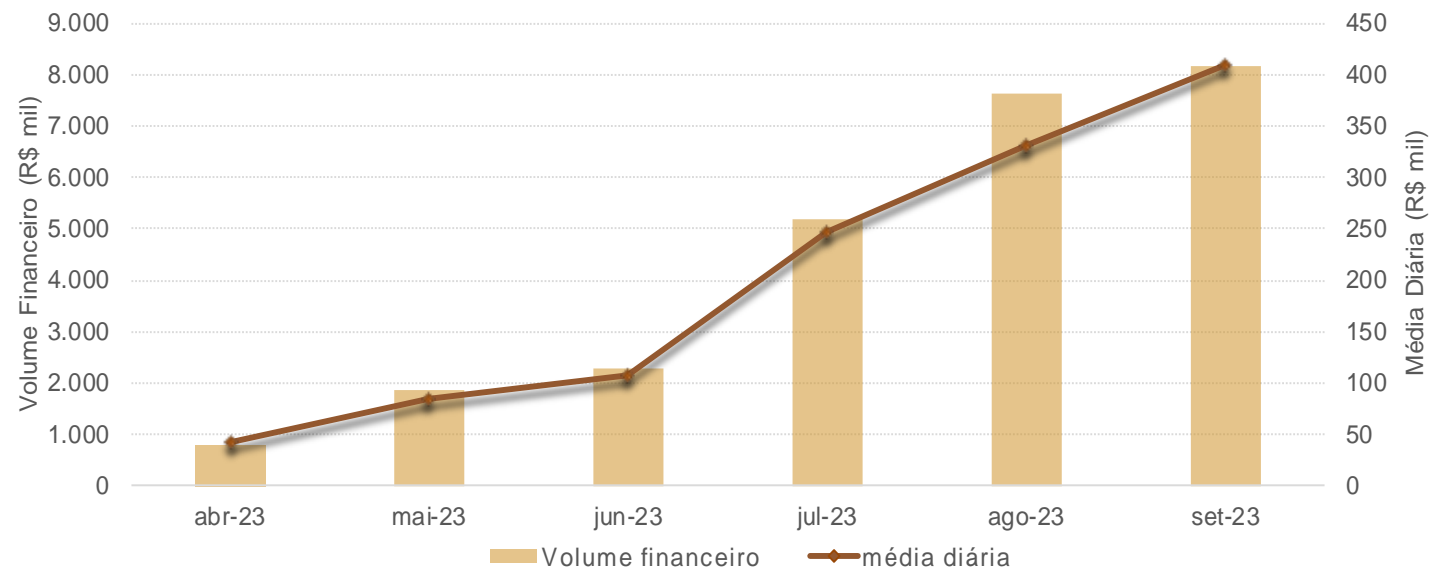
Distribuição do portfólio por região dos escritórios (% da ABL)



Liquidez

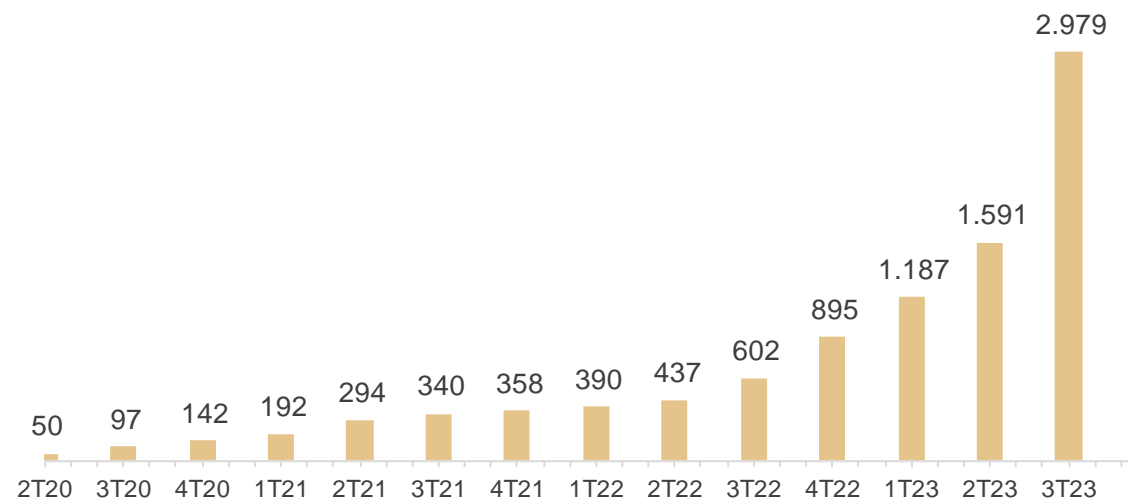
Liquidez das cotas

(em R\$ mil, últimos 6 meses)



Evolução da quantidade de cotistas

(em número de cotistas)



Operação do CRI

Evolução do pagamento da operação do CRI

% em relação à receita operacional (últimos 6 meses)

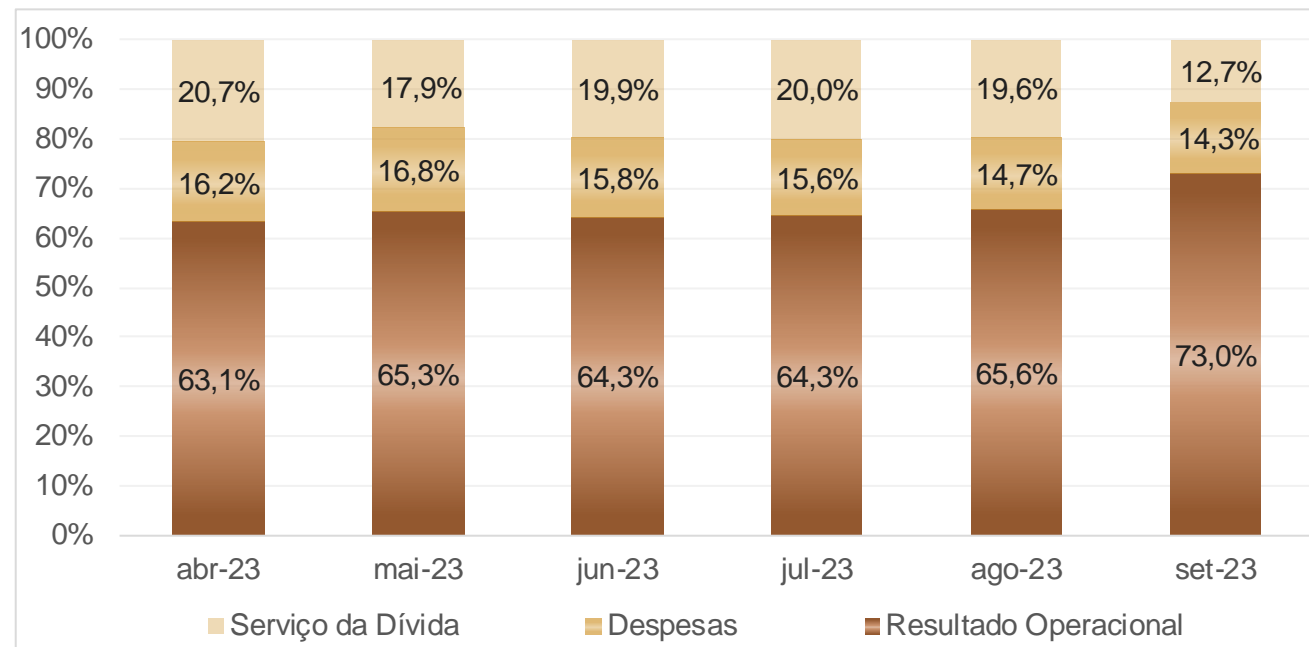
Foram realizadas duas operações de CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), sendo, uma em 2021 visando a aquisição de 8 novas lajes corporativas e outra em agosto de 2022, com o objetivo de adquirir mais 9 lajes. O custo financeiro da primeira operação foi de 6,25% a.a., mais IPCA, e a segunda com custo de 7,70% a.a. mais IPCA, ambas com carência para amortização do principal, cujo pagamento será suportado com equity, por meio de nova captação já programada.

O início do pagamento da amortização do primeiro CRI se dará em set/2024 e do segundo em out/2025.

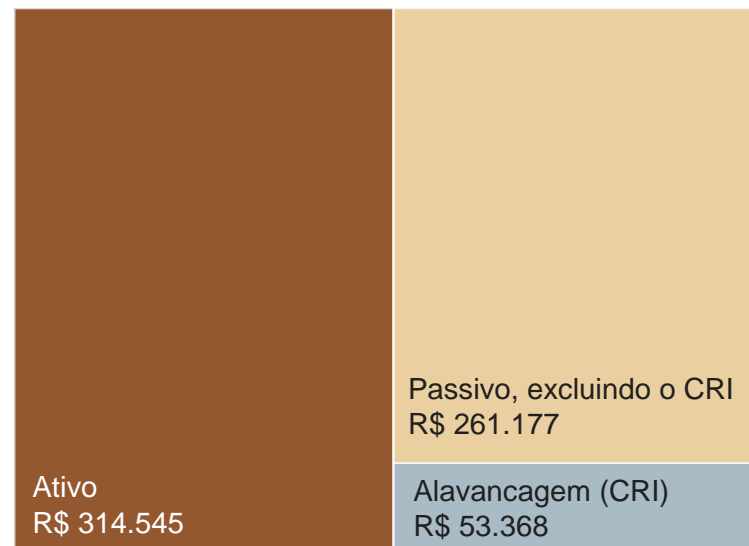
Vale ressaltar que a aquisição de imóveis do fundo é realizada apenas se o imóvel auferir rentabilidade mínima de 10% a.a. mais IPCA, o que torna a operação de CRI atrativa para a performance do fundo, mantendo o equilíbrio da estrutura de capital em torno de 30% (CRI) e 70% (equity).

O crescimento gradativo das despesas do CRI verificado de janeiro/23 adiante decorre dos juros cobrados sobre o saldo devedor, o qual é atualizado pelo IpcA. Os juros são calculados considerando os dias úteis do mês. Portanto, meses com menos dias úteis apresentam redução no montante.

Estrategicamente, a administradora poderá optar por quitar a operação antecipadamente, desde que o custo de capital para quitação seja mais atrativo do que o pagamento parcelado.



Balanco do FII (representatividade do CRI | valores em R\$ mil)



Os Ativos

Alguns dos edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas

Detalhes de ABL e dos contratos dos conjuntos localizados nos edifícios abaixo, informados adiante



Ed. Plaza I



Ed. Business Center



Ed. GC Square



Ed. Network Empresarial



Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



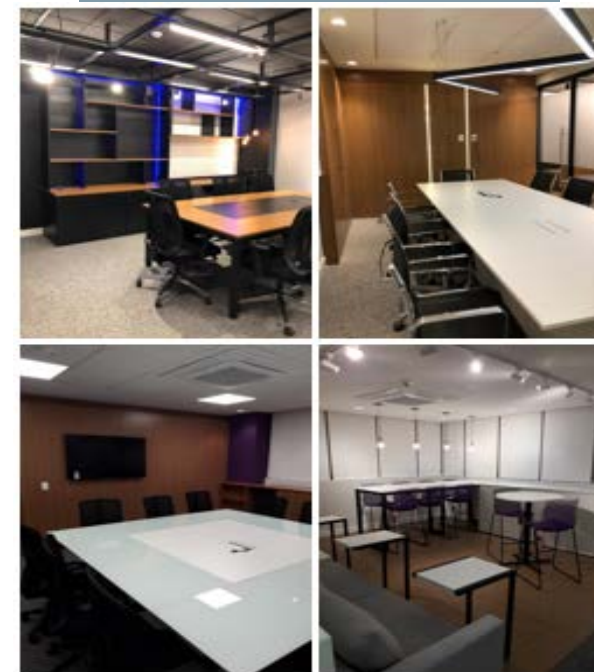
Ed. Aeroporto I

Região: Vila Olímpia
Endereço: Rua Funchal, 138
ABL: 167 m²
Vencimento de Contrato: 02/2026
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Aeroporto II

Região: Vila Olímpia
Endereço: Rua Funchal, 186
ABL: 172 m²
Vencimento de Contrato: 08/2026
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Arandu

Região: Berrini
Endereço: Rua Arizona, 1.366
ABL: 507 m²
Vencimento de Contrato: 03/2026 | 08/2026
Índice de reajuste: IGP-M

Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



Ed. Atrium I

Região: Vila Olímpia
Endereço: Rua do Rócio, 220
ABL: 1.561 m²
Vencimento de Contrato: 05/2025 | 12/2025
05/2026 | 07/2026
08/2027
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA



Ed. Atrium II

Região: Vila Olímpia
Endereço: Rua Helena, 235
ABL: 411 m²
Vencimento de Contrato: 11/2027
Índice de reajuste: IPCA

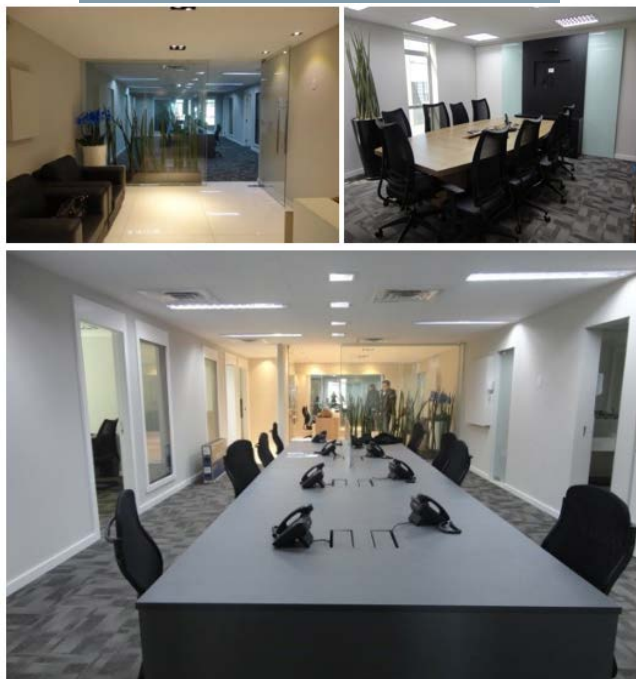


Ed. Atrium VII

Região: Vila Olímpia
Endereço: R. Pequetita, 215 e 235
ABL: 208 m²
Vencimento de Contrato: 01/2027
Índice de reajuste: IGP-M

Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



Ed. Banco Mercantil

Região: Paulista
Endereço: Av. Paulista, 925

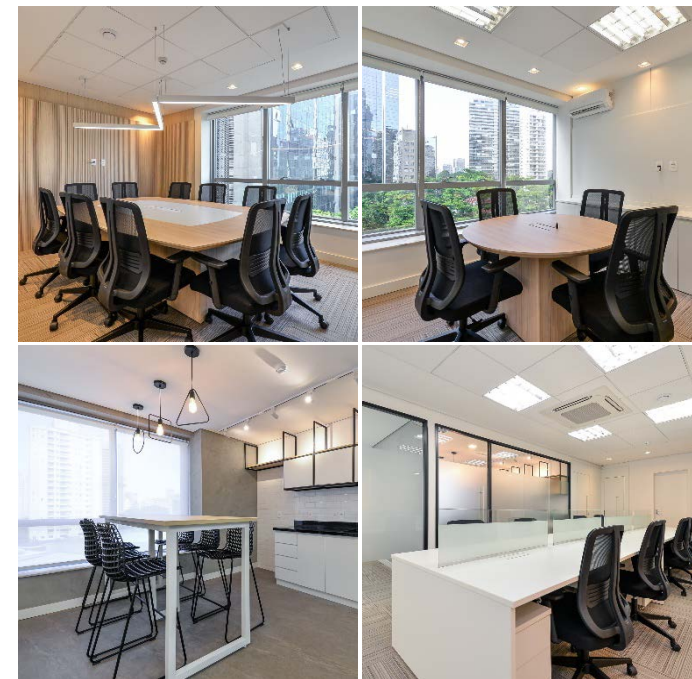
ABL: 216 m²
Vencimento de Contrato: 04/2026
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Business Center

Região: Vila Olímpia
Endereço: R. Gomes de Carvalho, 1.306

ABL: 470 m²
Vencimento de Contrato: 08/2025
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Conselheiro Paranaguá

Região: Faria Lima
Endereço: Av. Brig. Faria Lima, 2.223

ABL: 1.116 m²
Vencimento de Contrato: 03/2025 | 05/2026
07/2025 | 02/2027
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA

Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



Ed. Érika

Região: Vila Olímpia
Endereço: Rua do Rócio, 351

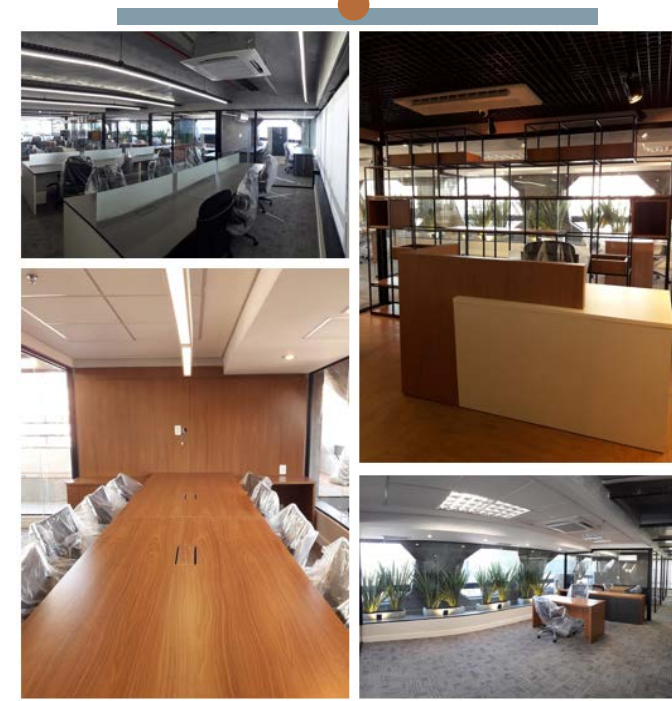
ABL: 251 m²
Vencimento de Contrato: 11/2025
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. GC Square Corporate

Região: Vila Olímpia
Endereço: R. Gomes de Carvalho, 1.108

ABL: 417 m²
Vencimento de Contrato: 09/2026 | 12/2026
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA



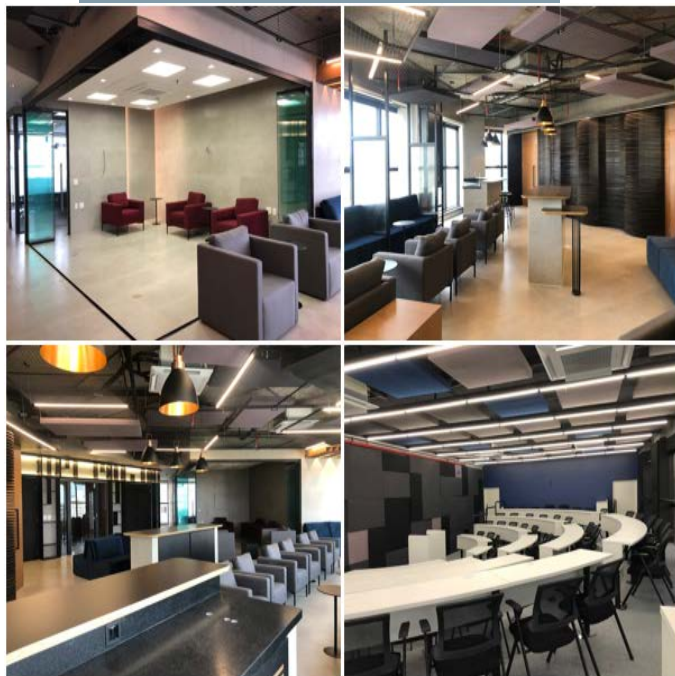
Ed. Harvard

Região: Itaim Bibi
Endereço: Rua Iaiá, 150

ABL: 241 m²
Vencimento de Contrato: 01/2026
Índice de reajuste: IGP-M

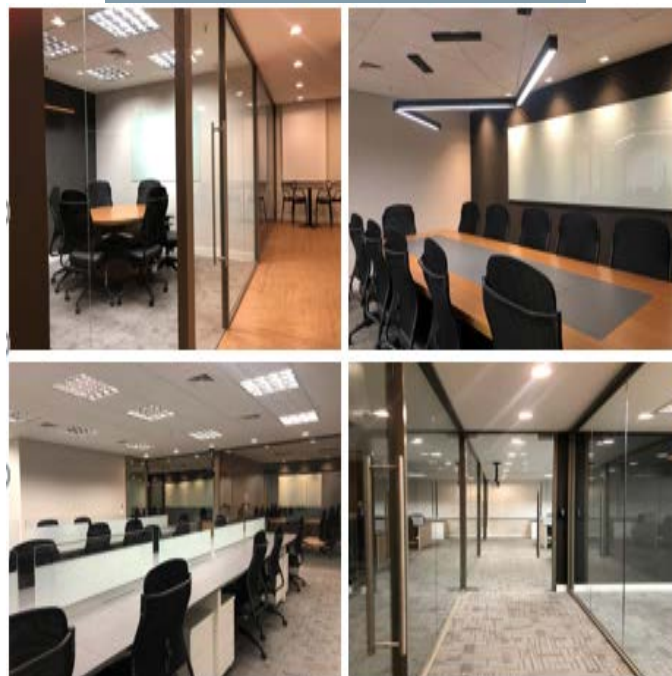
Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



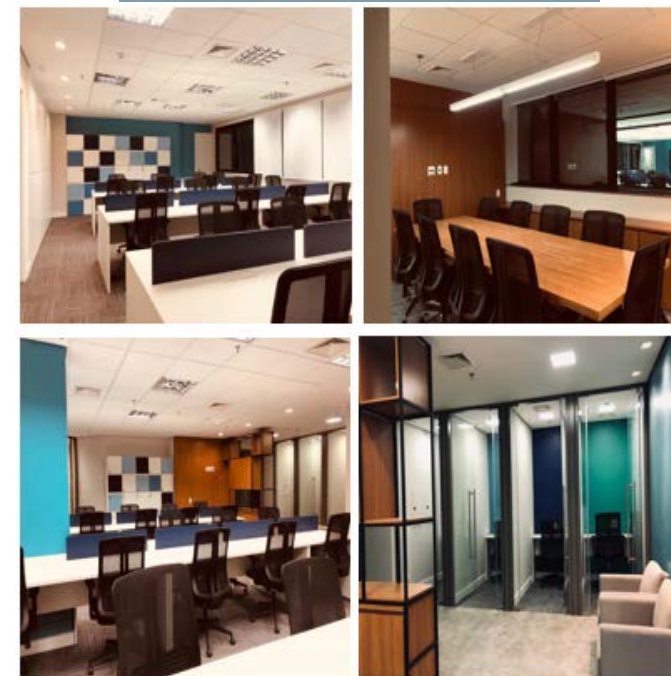
Ed. Network Empresarial

Região: Vila Olímpia
Endereço: Av. Dr. Cardoso de Melo, 1.340
ABL: 413 m²
Vencimento de Contrato: 03/2026
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Olímpia Park

Região: Vila Olímpia
Endereço: R. Gomes de Carvalho, 1.329
ABL: 210 m²
Vencimento de Contrato: 10/2025
Índice de reajuste: IGP-M

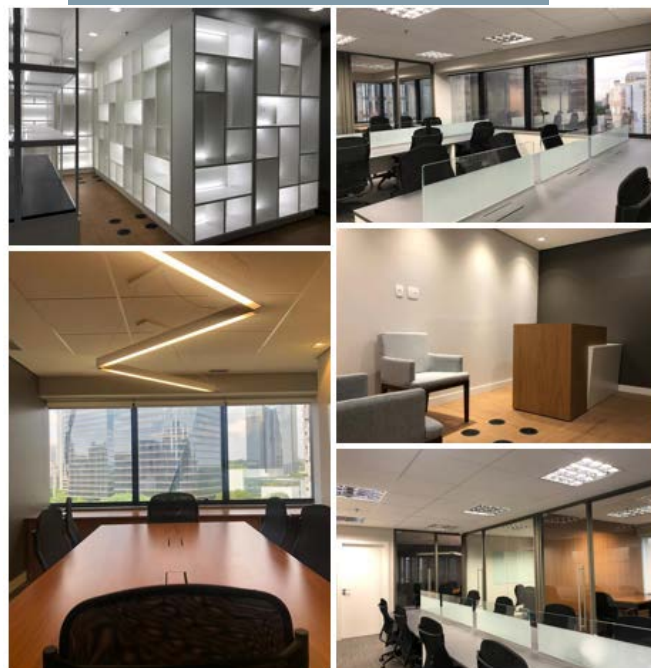


Ed. Setin Tower

Região: Vila Olímpia
Endereço: R. Fidêncio Ramos, 100
ABL: 566 m²
Vencimento de Contrato: 11/2025 | 08/2026
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA

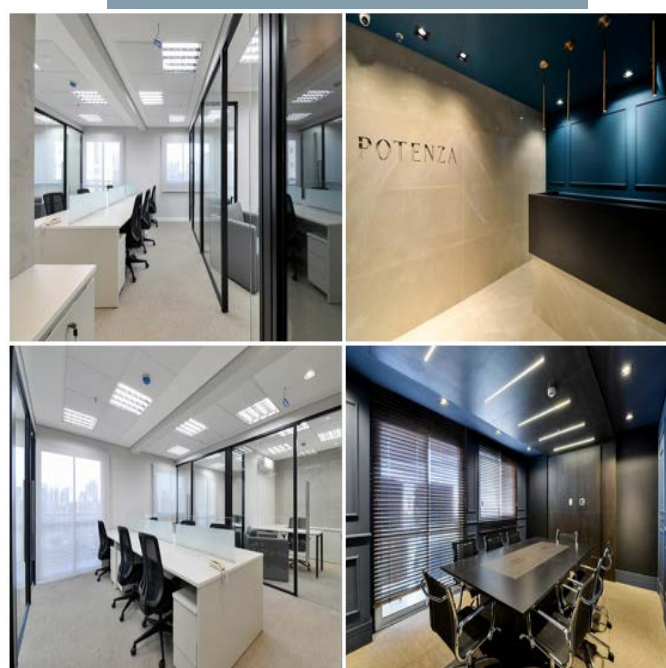
Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



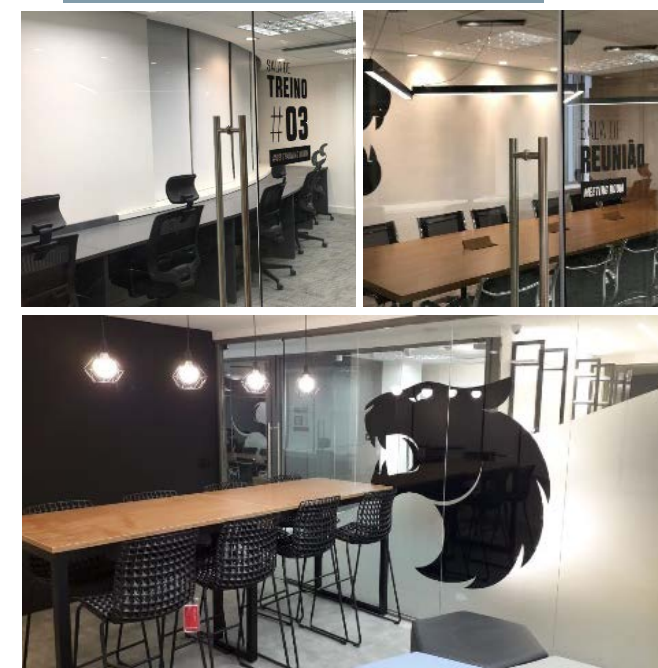
Ed. Spazio JK

Região: Itaim Bibi
Endereço: Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.726
ABL: 142 m²
Vencimento de Contrato: 12/2025
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Thera Berrini

Região: Berrini
Endereço: Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105
ABL: 333 m²
Vencimento de Contrato: 05/2028
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Uchoa Borges

Região: Berrini
Endereço: R. Sansão Alves dos Santos, 76
ABL: 288 m²
Vencimento de Contrato: 12/2025
Índice de reajuste: IGP-M

Os Ativos

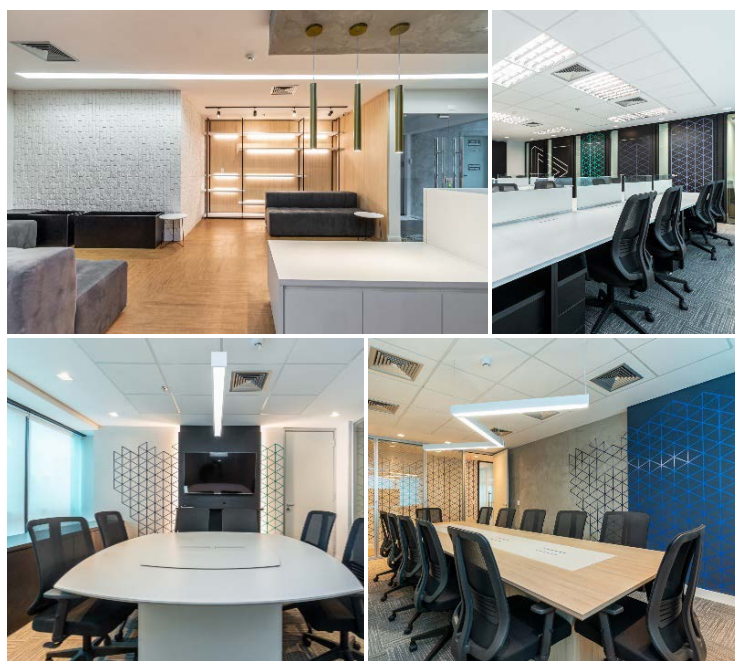
Imagens internas dos escritórios



Ed. Montreal

Região: Vila Olímpia
Endereço: R. Funchal, 129

ABL: 214 m²
Vencimento de Contrato: 11/2026
Índice de reajuste: IPCA



Ed. Maximum Office Center

Região: Vila Olímpia
Endereço: Av. Dr. Cardoso de Melo, 1.608

ABL: 968 m²
Vencimento de Contrato: 01/2027 | 07/2027 | 10/2027
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA



Ed. Manhattan

Região: Itaim Bibi
Endereço: R. Tabapuã, 627

ABL: 150 m²
Vencimento de Contrato: 01/2027

Índice de reajuste: IGP-M

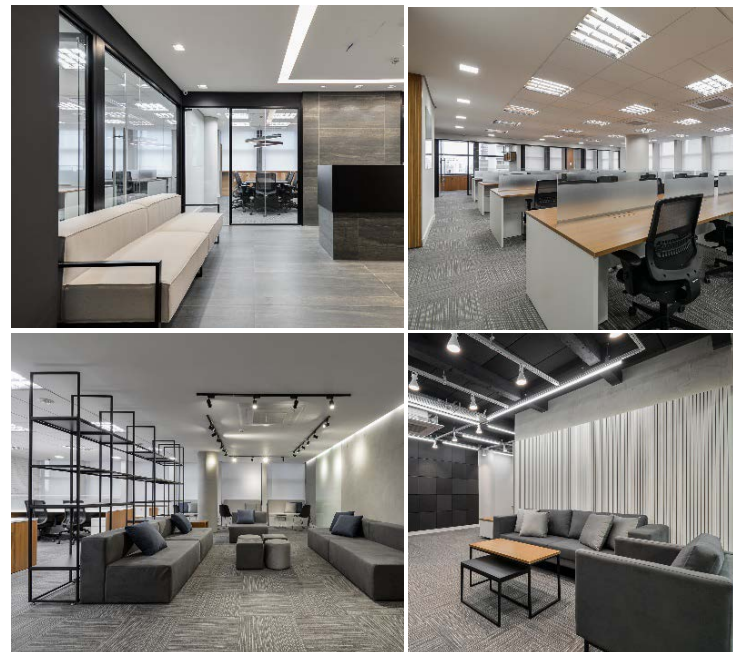
Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



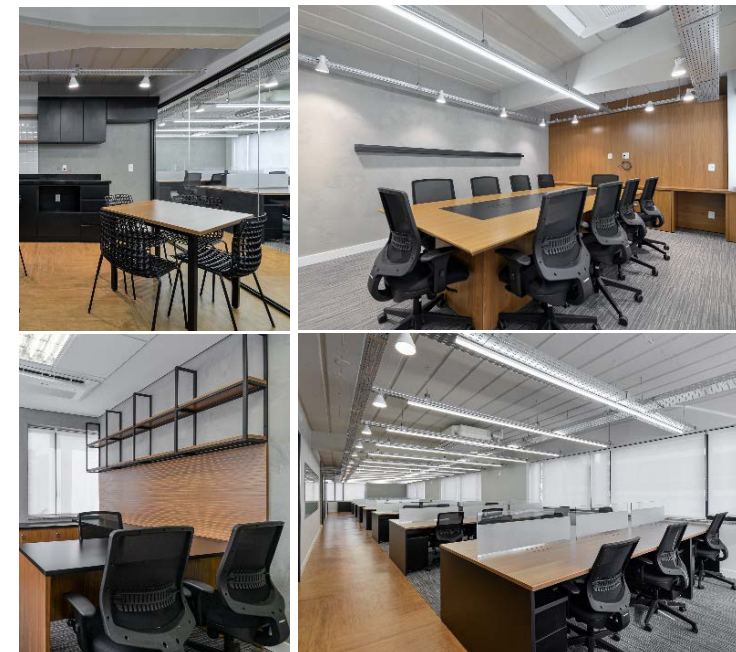
Ed. Iracema

Região: Itaim Bibi
Endereço: Av. Dr. Renato Paes de Barros, 717
ABL: 201 m²
Vencimento de Contrato: 04/2027
Índice de reajuste: IPCA



Ed. Avenida Paulista

Região: Paulista
Endereço: Av. Paulista, 2.202
ABL: 563 m²
Vencimento de Contrato: 12/2026 | 07/2027
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA

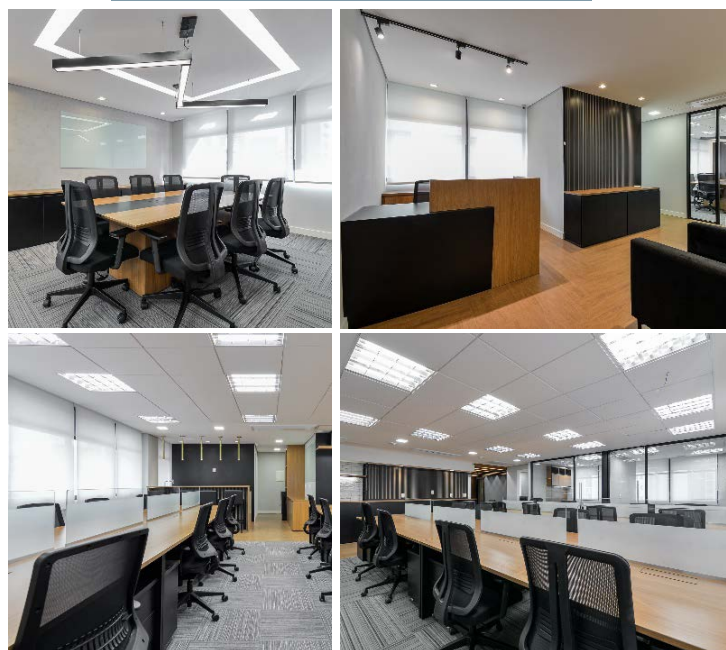


Ed. Fortaleza

Região: Berrini
Endereço: Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 1.461
ABL: 279 m²
Vencimento de Contrato: 05/2027
Índice de reajuste: IPCA

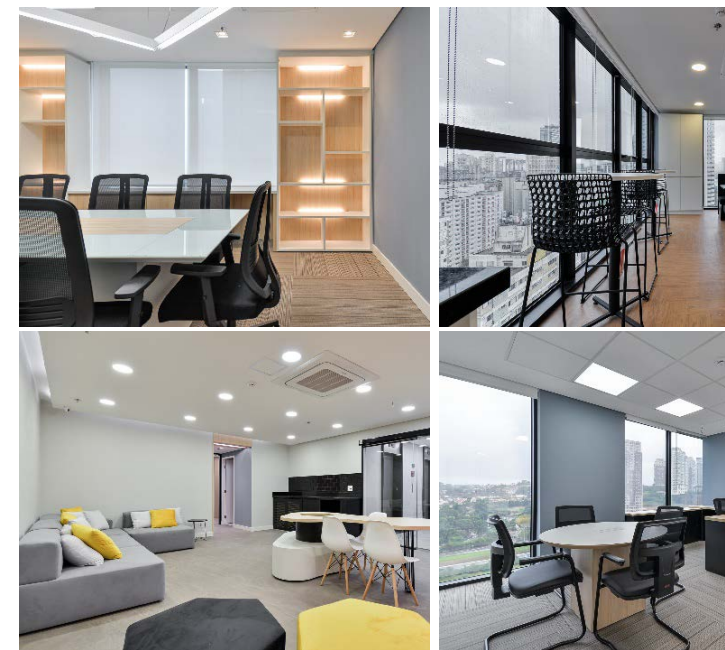
Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



Ed. Lafayette

Região: Itaim
Endereço: Rua Tabapuã, 500
ABL: 303 m²
Vencimento de Contrato: 06/2027 | 07/2027
Índice de reajuste: IPCA



Ed. Nações Unidas III

Região: Berrini
Endereço: Av. das Nações Unidas, 11.857
ABL: 536 m²
Vencimento de Contrato: 03/2027
Índice de reajuste: IPCA

Os Ativos

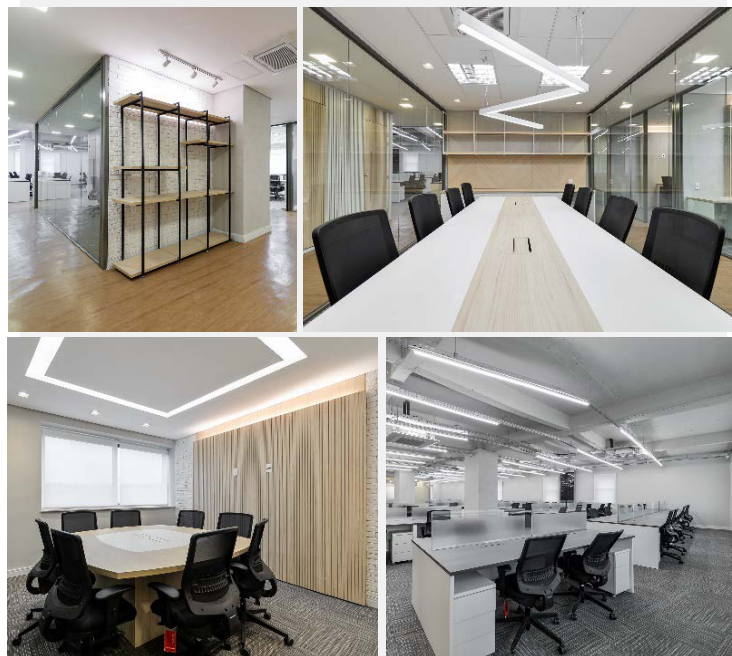
Imagens internas dos escritórios



Ed. Columbus

Região: Paulista
Endereço: Al. Campinas, 457 e 463

ABL: 203 m²
Vencimento de Contrato: 08/2027
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Francisco Lopes

Região: Vila Olímpia
Endereço: R. Dr. Cardoso de Melo,
esquina com R. Funchal e
com Av. dos Bandeirantes

ABL: 385 m²
Vencimento de Contrato: 10/2027
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Plaza I

Região: Berrini
Endereço: R. James Joule, 92

ABL: 306 m²
Vencimento de Contrato: 02/2028
Índice de reajuste: IGP-M

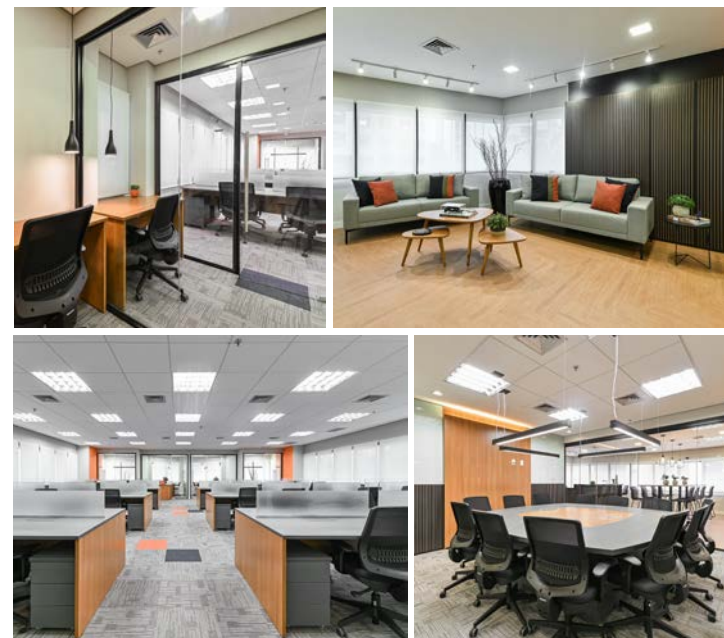
Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



Ed. The Taj

Região:	Vila Olímpia
Endereço:	R; Casa do Ator, 1.117
ABL:	340 m ²
Vencimento de Contrato:	10/2028
Índice de reajuste:	IPCA



Ed. Brasif

Região:	Berrini
Endereço:	R. Luigi Galvani, 146
ABL:	319 m ²
Vencimento de Contrato:	03/2028
Índice de reajuste:	IPCA

Os Ativos

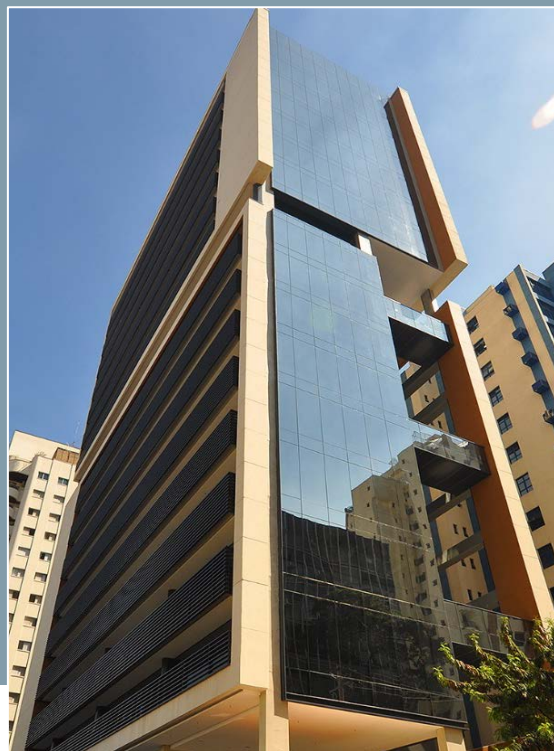
Alguns dos edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas



● 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: IGP-M

Os Ativos

Alguns dos 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: 10/2026
Índice de reajuste: IGP-M



● Ed. Millennium
Região: Faria Lima
Endereço: Av. Brig. Faria Lima, 3015.
ABL: 363 m²
Vencimento de Contrato: 11/2024 | 12/2028
Índice de reajuste: IGP-M

Os Ativos

Alguns dos 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: 03/2029
Índice de reajuste: IGP-M

Os Ativos

Alguns dos edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas



● Ed. Result Corporate Plaza
Região: Itaim Bibi
Endereço: R. Joaquim Floriano, 413
ABL: 241 m²
Vencimento de Contrato: 06/2025
Índice de reajuste: IGP-M



● Ed. Spazio Centrale
Região: Jardins
Endereço: Al. Itú, 852.
ABL: 277 m²
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/1,220+BRC_Renda_Corporativa_Fundo_de_Investimento_Imobiliario.html

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



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos