

BRC Renda Corporativa

nova denominação do FII Athena I

FATN11

relatório gerencial
novembro/2023

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

BRC Renda Corporativa

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de novembro 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 “middle 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 20.390 m² de ABL, composto por 67 lajes corporativas. As lajes estão distribuídas em 44 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 67 diferentes inquilinos.

Patrimônio líquido:
R\$ 260.096.558,61

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 97,37

Valor de mercado da cota:
R\$ 91,55

Rendimento por cota
no mês:
R\$ 0,85

ABL:
20.390 m²
42 edifícios diferentes

Aplicações financeiras:
R\$ 4.751.274,99



Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 14 de dezembro, R\$ 0,85 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de novembro de 2023, mantendo o mesmo patamar de distribuição em relação ao mês anterior.

A receita de locação apresentou elevação de 8,79% comparativamente ao mês anterior, tendo a contribuição dos novos imóveis adquiridos pelo fundo e a recolocação da locação de um dos ativos por valor superior ao que estava locado anteriormente. As despesas apresentaram redução pelo segundo mês consecutivo, ficando 6,25% abaixo do valor alcançado em outubro.

No final de outubro ocorreu a rescisão do contrato do conjunto 113 do Ed. Spazio JK, sendo que o locatário pagará as verbas rescisórias previstas contratualmente. A locação para um novo ocupante foi formalizada ainda antes da desocupação do imóvel e terá vigência de 48 meses a partir de 06/11/23.

Neste mês foi aplicado o reajuste monetário anual do conjunto 8 do Ed. Setin Tower, do conjunto 6B do Ed. Montreal e do conjunto 61 do Ed. Atrium II.

Há tratativas em fase avançada, já formalizada, para venda de cinco imóveis, em três edifícios diferente, dos ativos adquiridos do BREV11, seguindo a estratégia traçada pelo fundo.

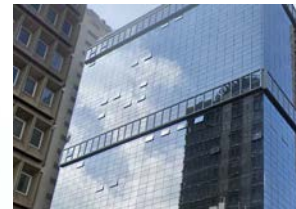
Em novembro o fundo adquiriu mais cinco lajes, em diferentes edifícios, sendo eles: Ed. Beira Rio, Ed. Atrium II, Ed. Setin Tower, Ed. Francisco Lopes e Ed. Santa Filippa, somando mais 2.045m² de ABL.



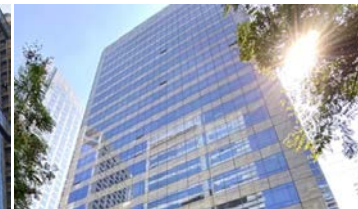
Ed. Nações Unidas



Ed. Maximum



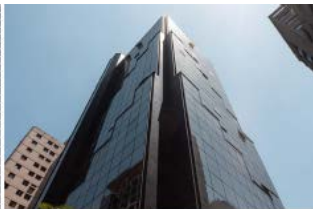
Ed. Av. Paulista



Ed. Plaza I



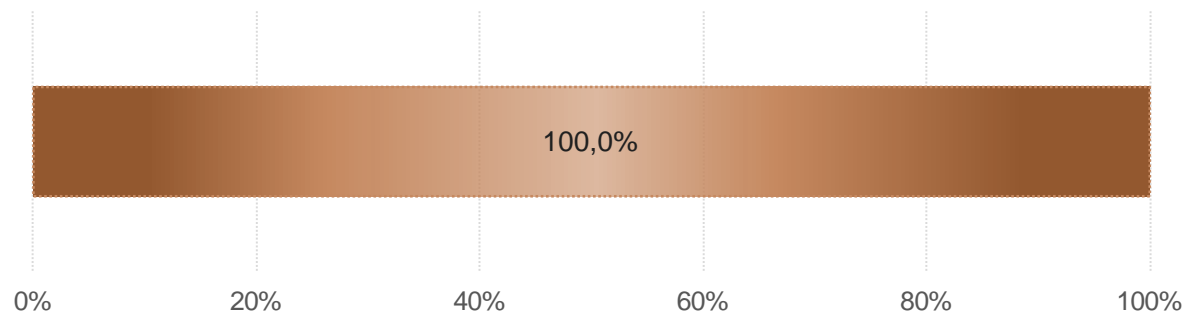
Ed. Atrium VII



Ed. Setin Tower

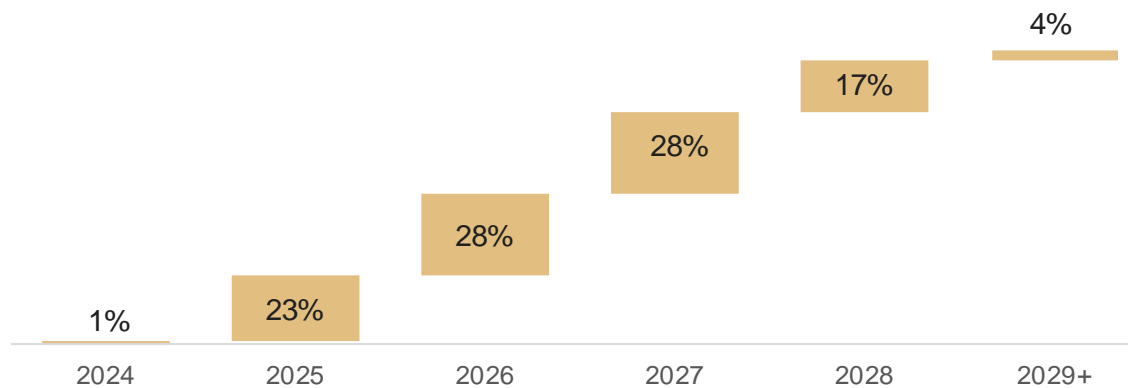
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento dos contratos de locação

(% do aluguel base)



Não há contratos com vencimento previsto para 2023.

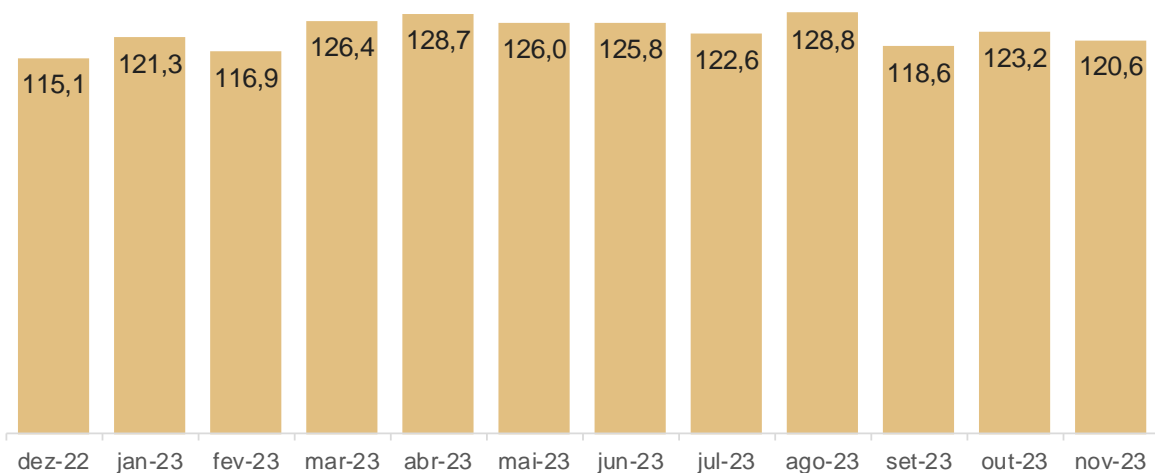
WAULT | Weighted Average of Unexpired Lease Term

indica a média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel.



Indicadores Operacionais

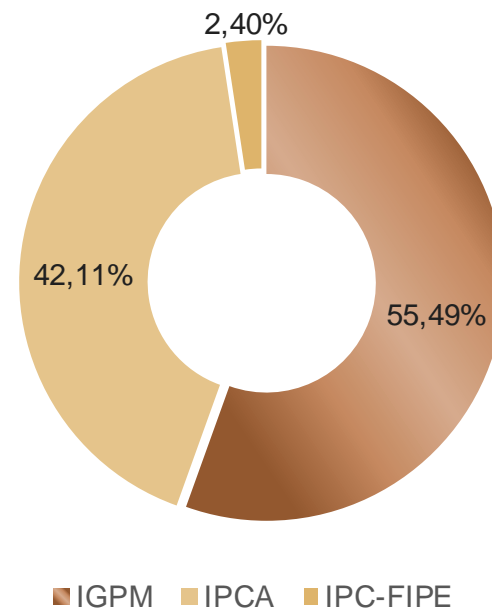
Receita de locação recebida por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)



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 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.

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

(% do aluguel base)



Demonstração de Resultados

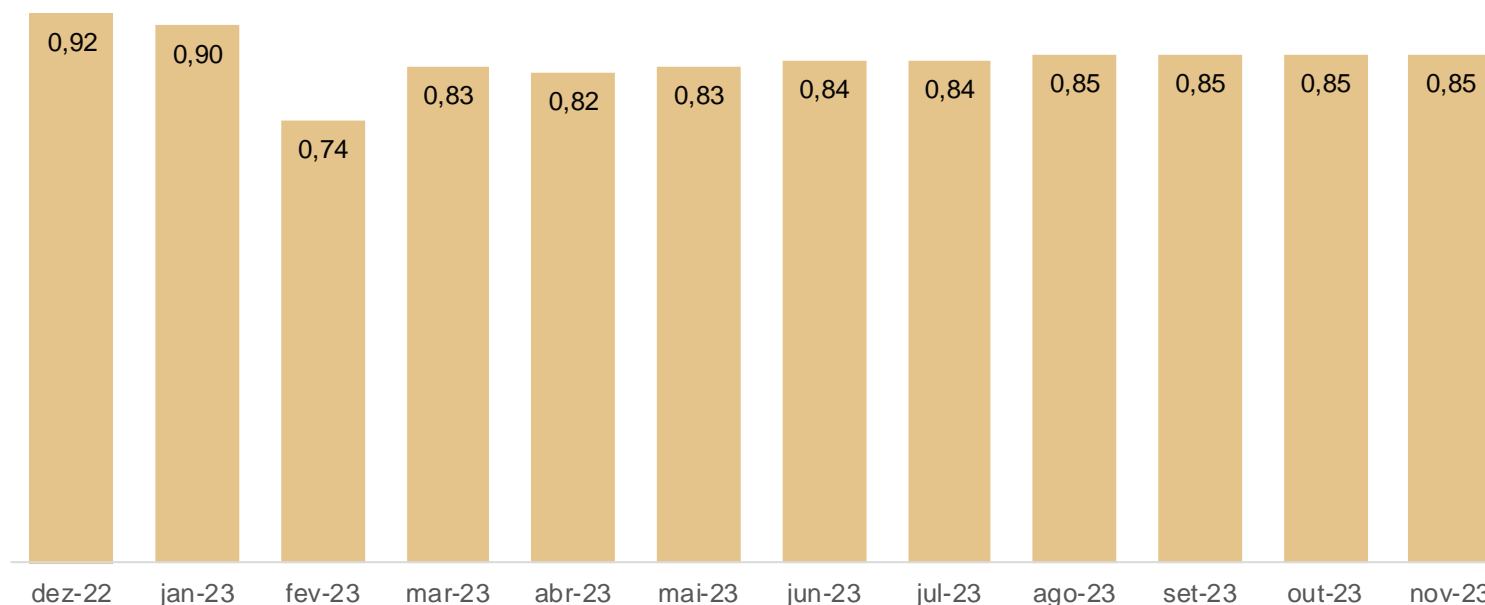
	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	1.656.782	1.667.920	1.632.666	2.908.281	2.866.960	2.978.527	23.313.794
Locação de escritórios corporativos	1.534.488	1.495.569	1.570.948	2.175.524	2.260.016	2.458.568	20.305.121
Outras receitas	122.294	172.351	61.718	732.757	606.943	519.959	3.008.673
Despesas	(591.437)	(594.989)	(560.896)	(785.339)	(743.796)	(710.292)	(7.386.259)
Despesas operacionais e financeiras	(518.387)	(513.207)	(491.413)	(601.976)	(578.909)	(542.720)	(6.229.202)
Despesas administrativas	(97.814)	(98.900)	(100.673)	(205.436)	(189.483)	(190.804)	(1.437.679)
Movimentos do FRA	24.764	17.118	31.190	22.074	24.596	23.232	280.621
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.065.345	1.072.931	1.071.770	2.122.943	2.123.164	2.268.236	15.927.534
Saldo de arredondamentos	360	(7.226)	7.575	(1.065)	(1.286)	2.300	10.317
Remuneração total distribuída	1.065.705	1.065.705	1.079.345	2.121.878	2.121.878	2.270.535	15.937.851
Remuneração por cota	0,84	0,84	0,85	0,85	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

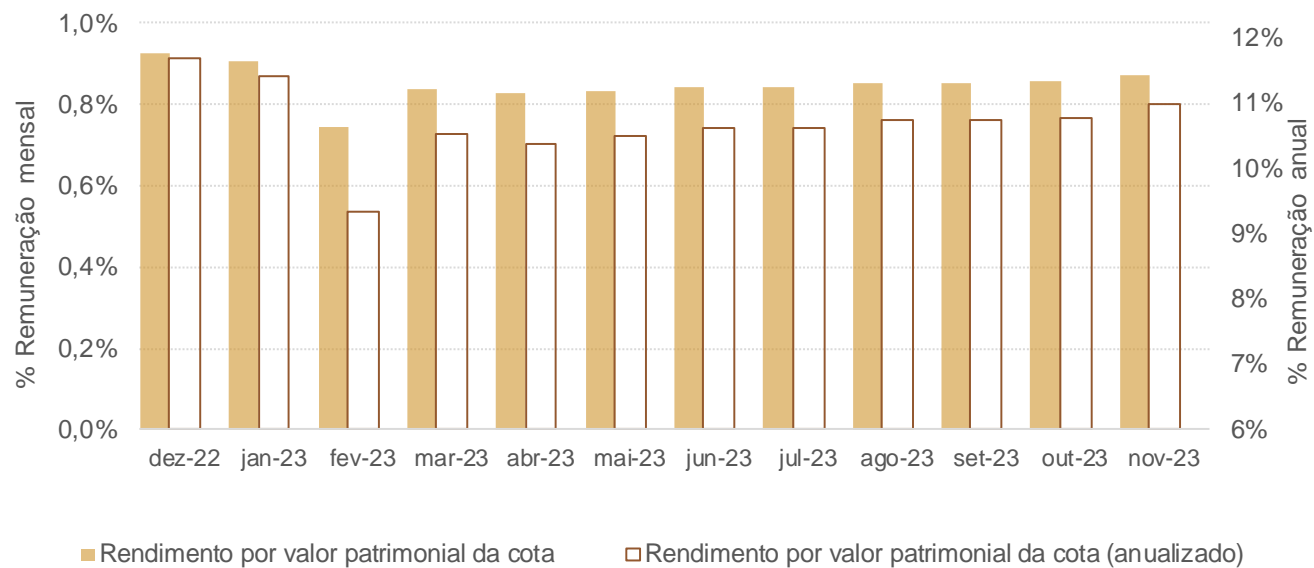
Remuneração por cota

(em R\$, últimos 12 meses)

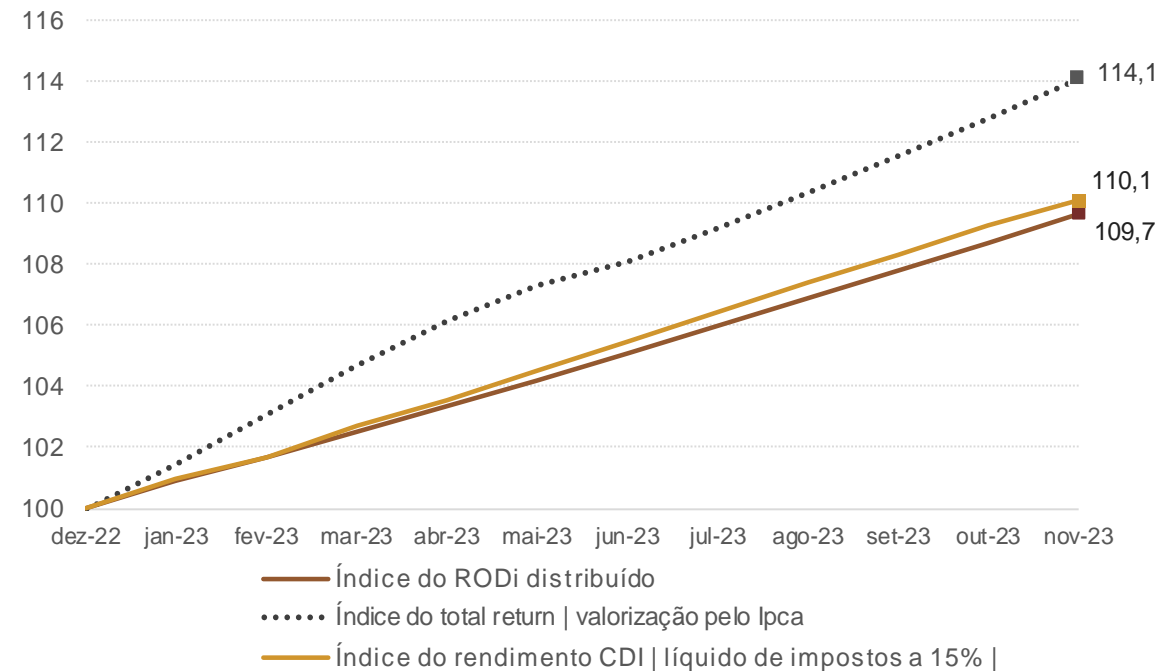


Remuneração

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



Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



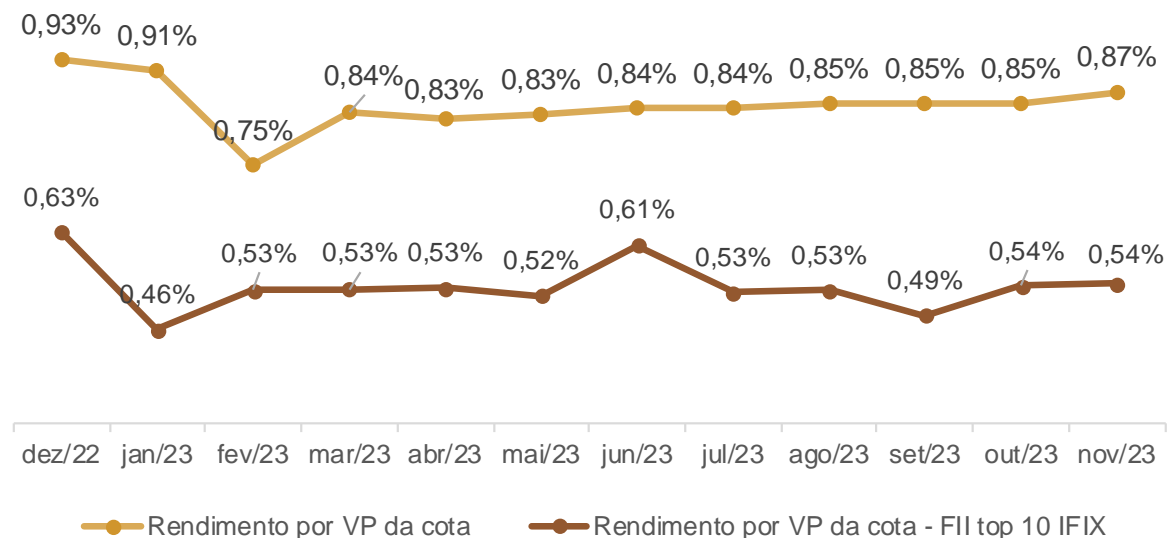
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em dez/22), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

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

Remuneração

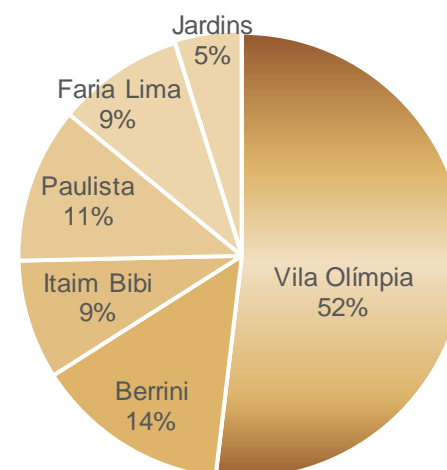
Remuneração sobre valor patrimonial (VP) da cota

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



Portfólio

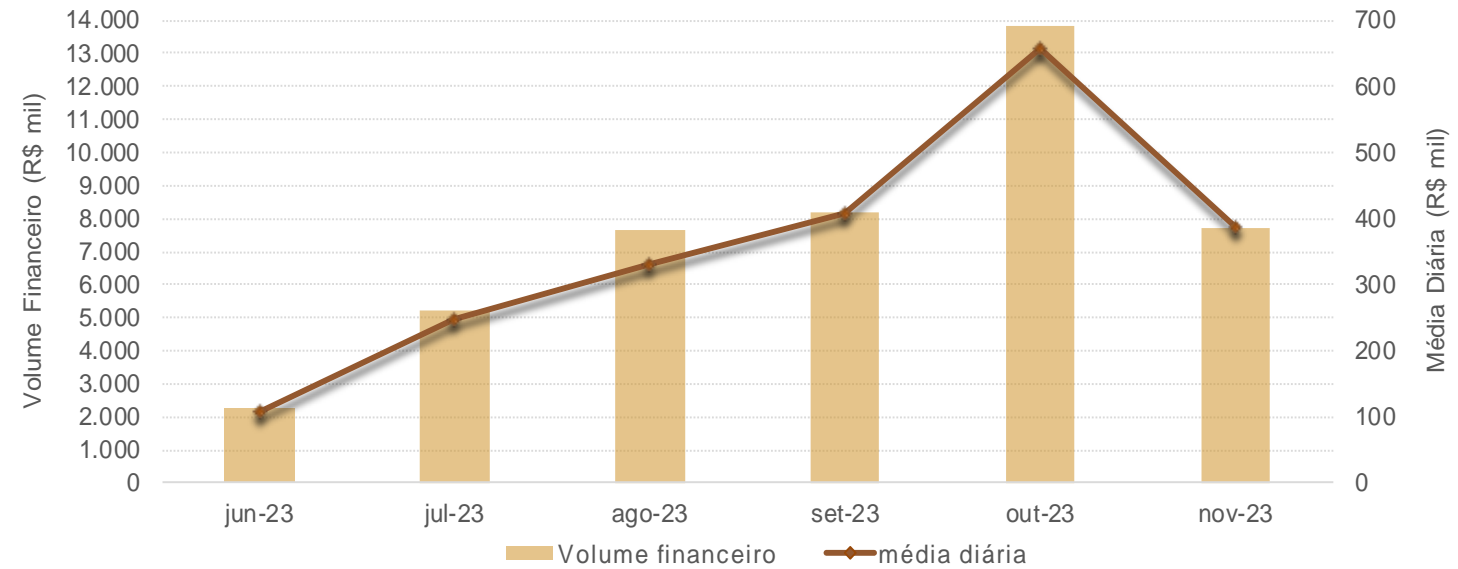
Distribuição do portfólio por região dos escritórios (% da ABL)



Liquidez

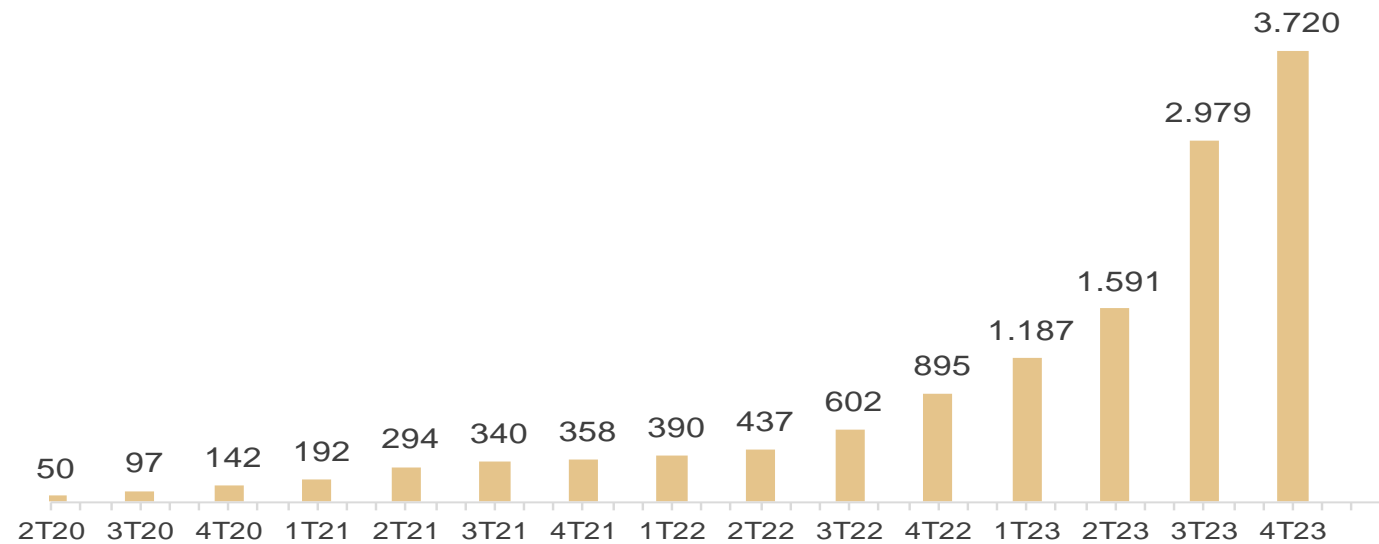
Liquidez das cotas

(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)

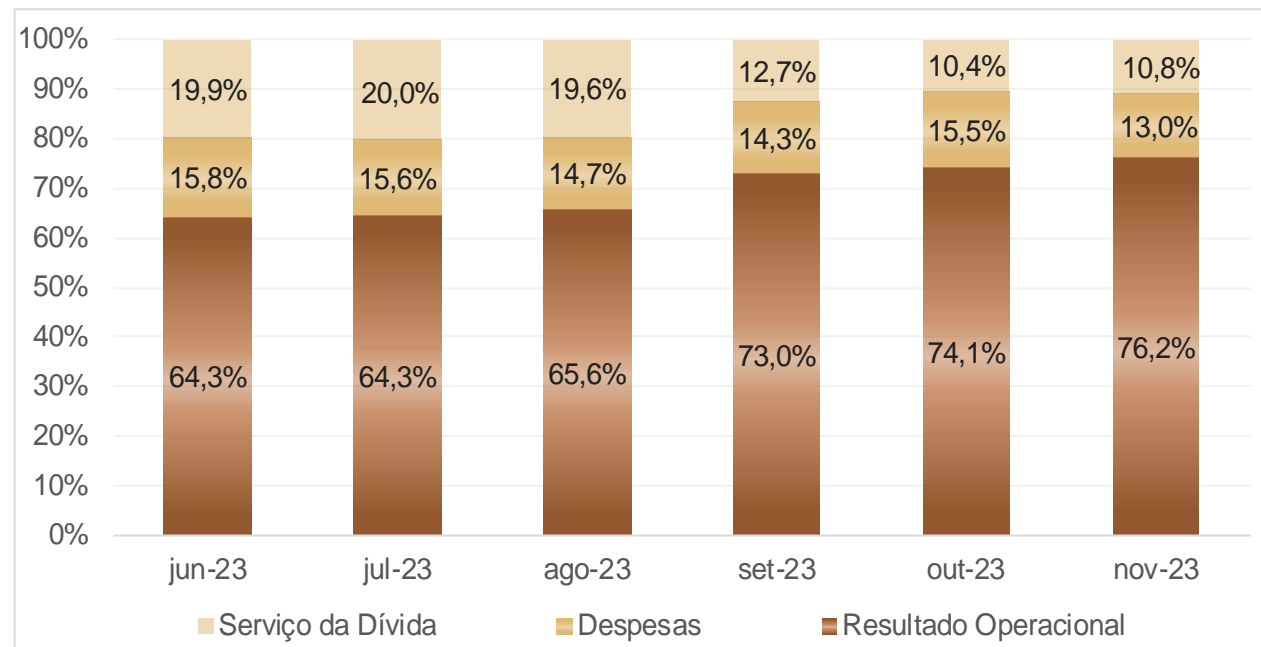
Foram realizadas duas operações de CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), sendo, uma em 2021 visando a aquisição de 8 novas lajes corporativas e outra em agosto de 2022, com o objetivo de adquirir mais 9 lajes. O custo financeiro da primeira operação foi de 6,25% a.a., mais IPCA, e a segunda com 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.

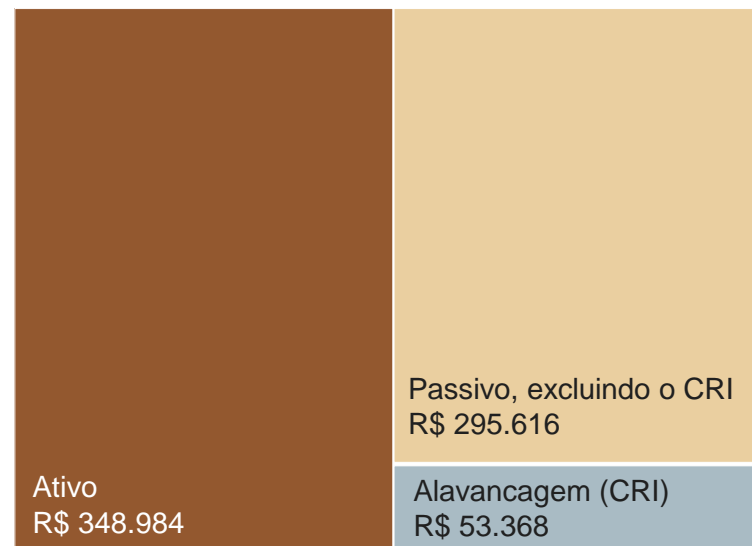
Vale ressaltar que a aquisição de imóveis do fundo é realizada apenas se o imóvel auferir rentabilidade mínima de 10% a.a. mais IPCA, o que torna a operação de CRI atrativa para a performance do fundo, mantendo o equilíbrio da estrutura de capital em torno de 30% (CRI) e 70% (equity).

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.



Balço 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



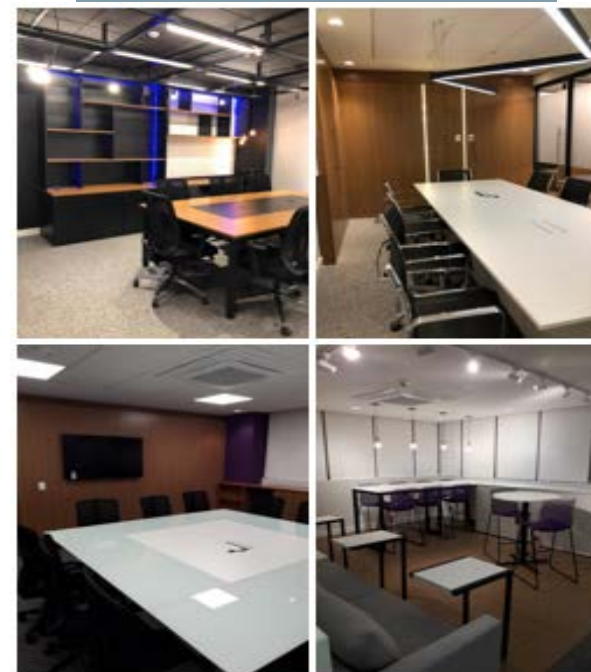
Ed. Aeroporto I

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: 1.073 m²
Vencimento de Contrato: 11/2027 | 08/2028
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: 12/2026 | 10/2027
Índice de reajuste: IPCA



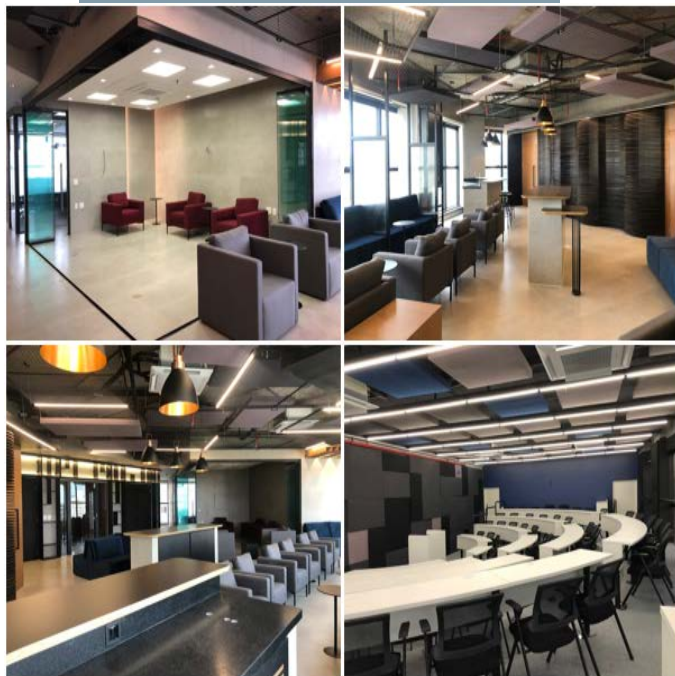
Ed. Harvard

Região: Itaim Bibi
Endereço: Rua Iaiá, 150

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

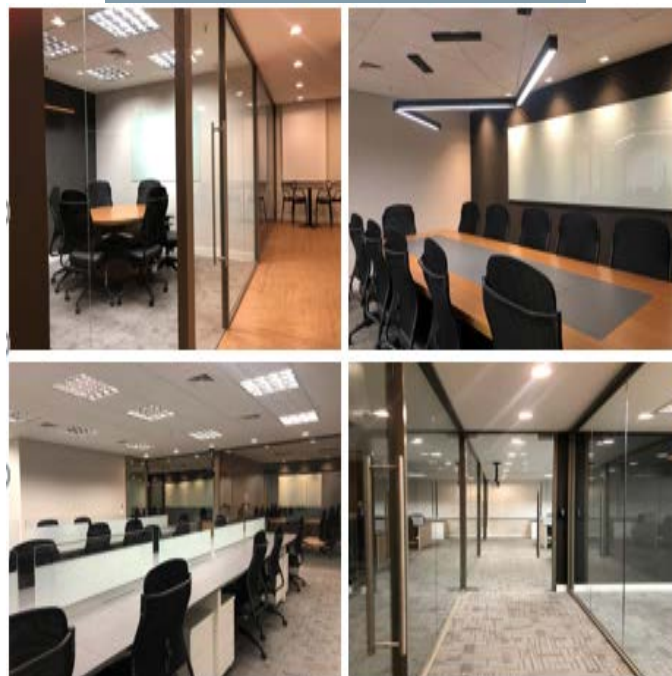
Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



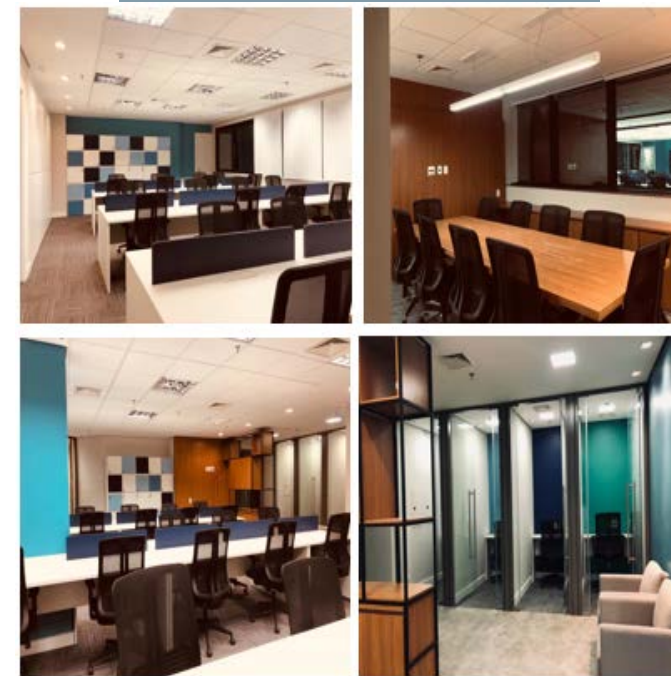
Ed. Network Empresarial

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

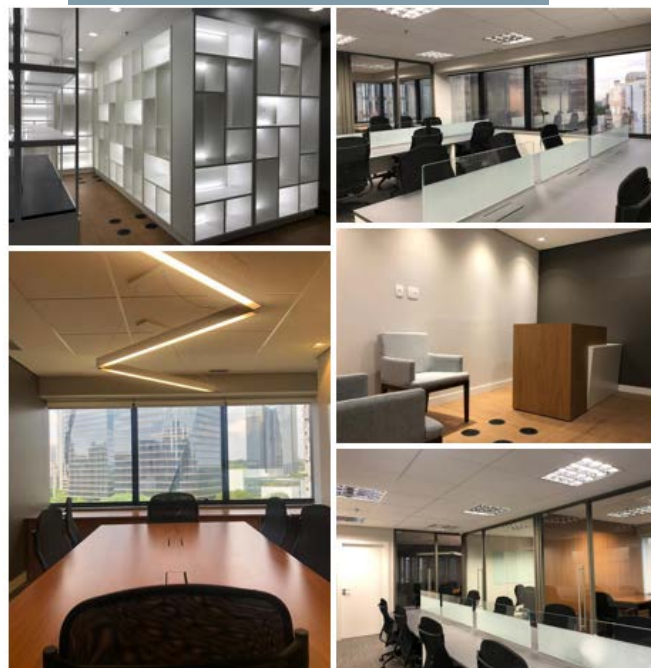


Ed. Setin Tower

Região: Vila Olímpia
Endereço: R. Fidêncio Ramos, 100
ABL: 810 m²
Vencimento de Contrato: 11/2025 | 08/2026
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA

Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



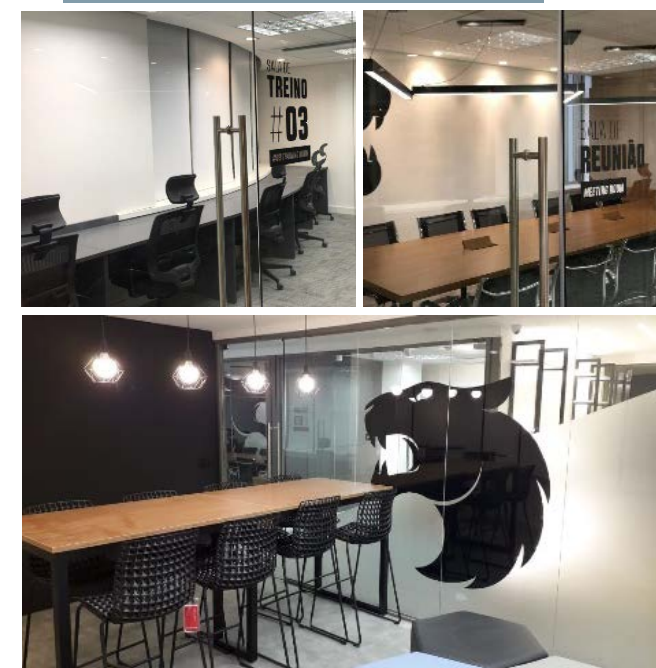
Ed. Spazio JK

Região: Itaim Bibi
Endereço: Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.726
ABL: 142 m²
Vencimento de Contrato: 11/2027
Índice de reajuste: IPCA



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

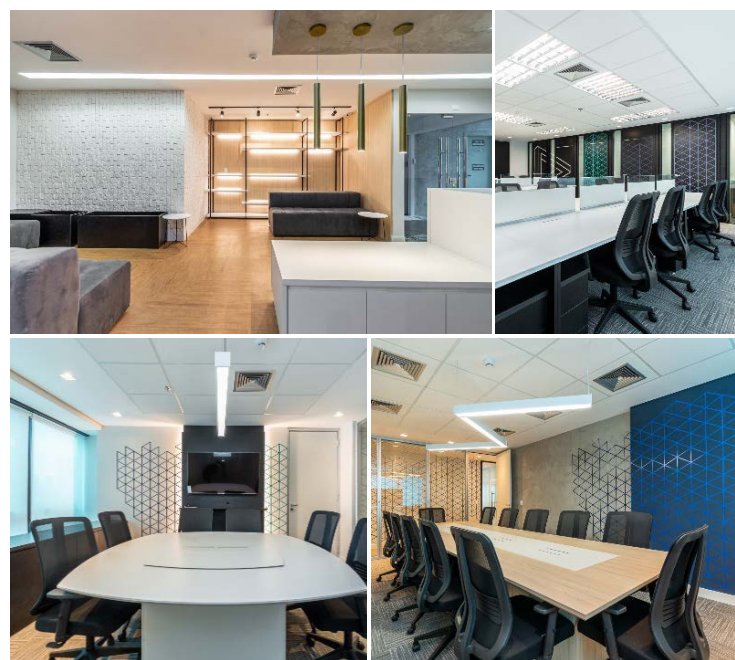
Imagens internas dos escritórios



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

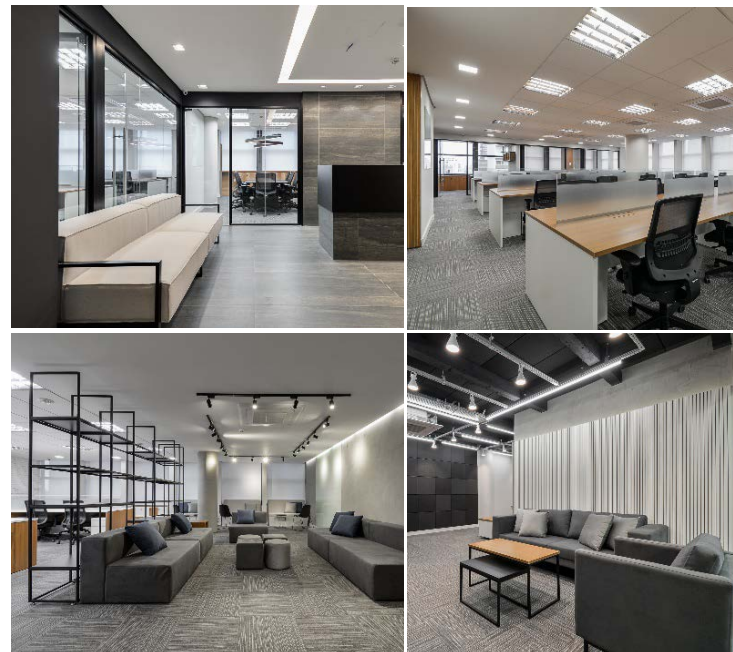
Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



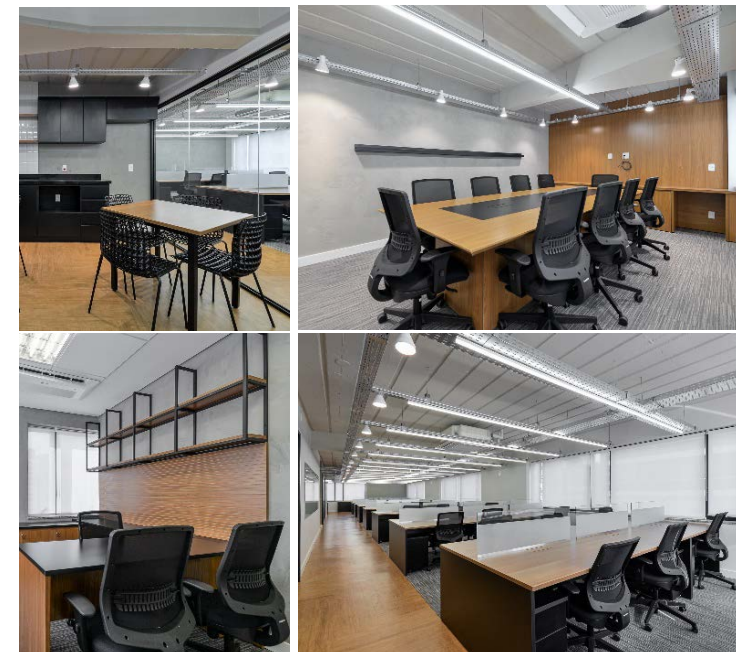
Ed. Iracema

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

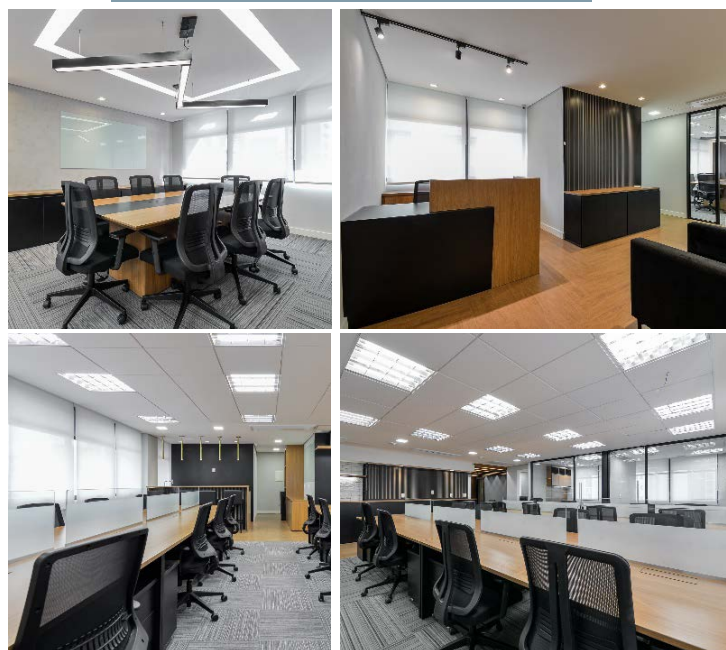


Ed. Fortaleza

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

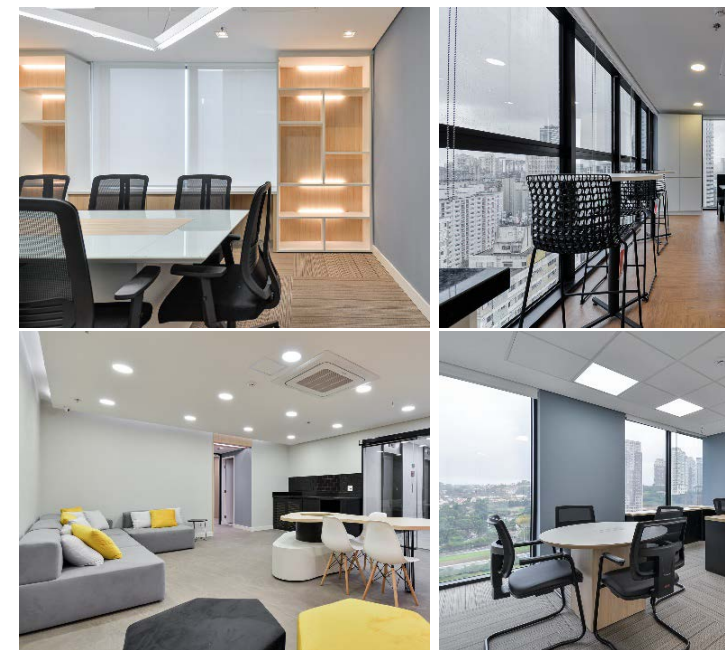
Os Ativos

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

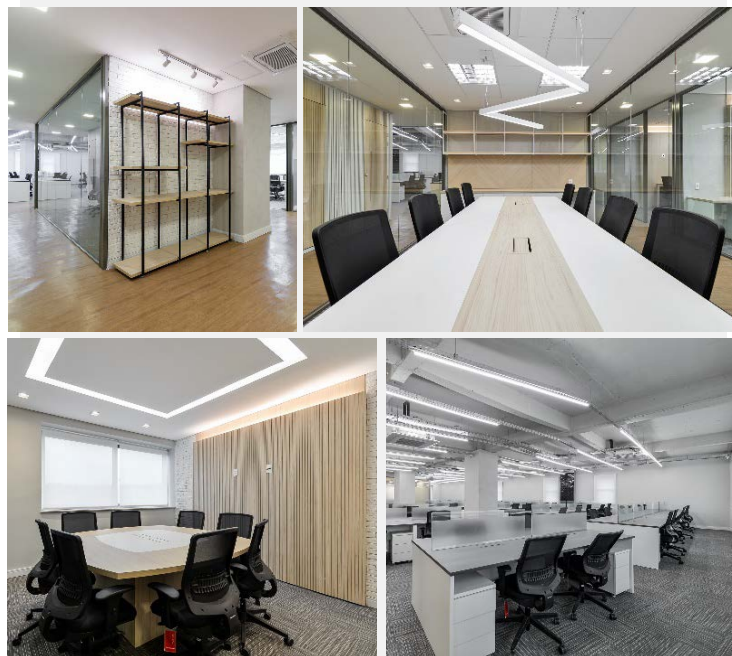
Imagens internas dos escritórios



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: 770 m²
Vencimento de Contrato: 10/2027 | 10/2028
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA



Ed. Plaza I

Região: Berrini
Endereço: R. James Joule, 92

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

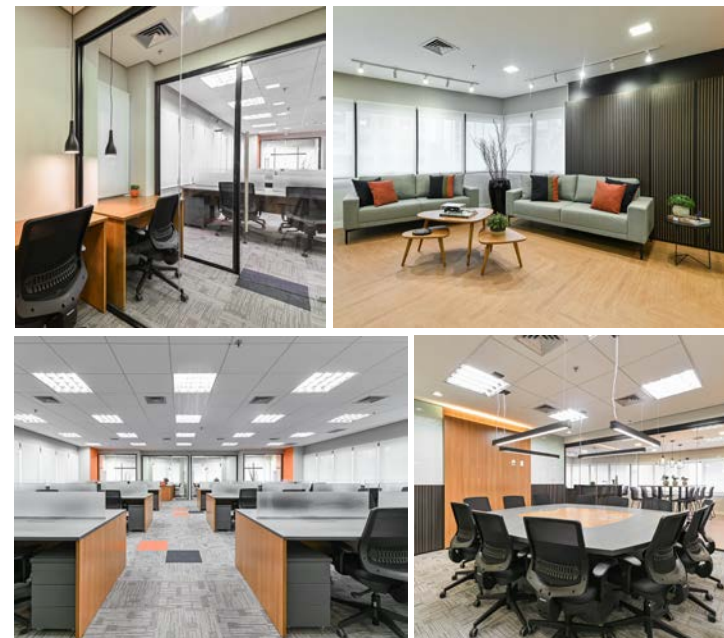
Os Ativos

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

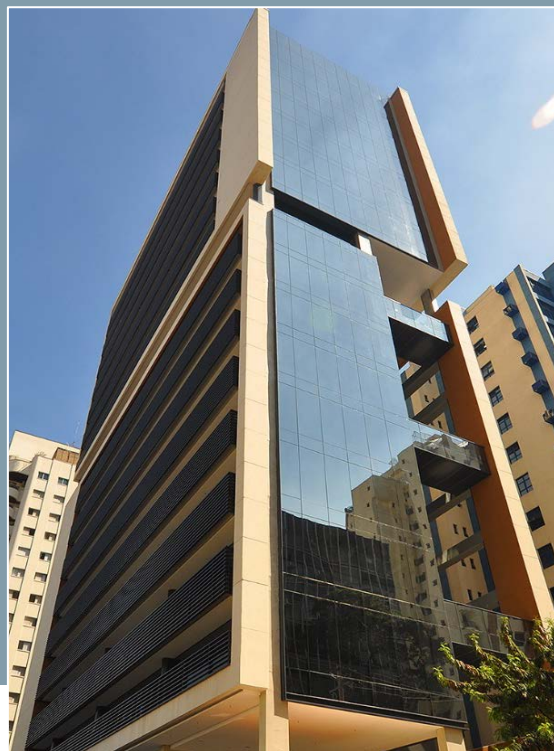
Alguns dos edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas



● 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: IPC-Fipe



● 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

Os Ativos

Alguns dos edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas



- Ed. Beira Rio
- Região: Vila Olímpia
- Endereço: R. Beira Rio, 57
- ABL: 286 m²
- Vencimento de Contrato: 10/2028
- Índice de reajuste: IGP-M



- Ed. Santa Filippa
- Região: Paulista
- Endereço: Av. Paulista, 668
- ABL: 468 m²
- Vencimento de Contrato: 07/2026 | 03/2028
- Índice de reajuste: IPCA



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