

# BRC Renda Corporativa

nova denominação do FII Athena I

## FATN11

relatório gerencial  
dezembro/2023

**BR|CAPITAL**  
distribuidora de títulos e valores mobiliários

# BRC Renda Corporativa

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de dezembro 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 19.991 m<sup>2</sup> de ABL, composto por 66 lajes corporativas. As lajes estão distribuídas em 43 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 66 diferentes inquilinos.

Patrimônio líquido:  
R\$ 288.825.085,82

Valor Patrimonial da cota:  
R\$ 103,85

Valor de mercado da cota:  
R\$ 92,00

Rendimento por cota  
no mês:  
R\$ 0,85

ABL:  
19.991 m<sup>2</sup>  
43 edifícios diferentes

Aplicações financeiras:  
R\$ 4.108.634,97



# Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 15 de janeiro, R\$ 0,85 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de dezembro de 2023, se mantendo estável no mesmo patamar de distribuição desde agosto/23.

A receita de locação apresentou elevação de 2,63% comparativamente ao mês anterior, tendo a contribuição dos novos imóveis adquiridos pelo fundo e dos reajustes aplicados. As despesas apresentaram redução pelo terceiro mês consecutivo, ficando 10,02% abaixo do valor alcançado em novembro.

O ocupante dos conjuntos 92 a 94 do Ed. Manhattan optou pela desocupação antecipada, encerrando o contrato em dezembro. No entanto, o contrato de locação com o novo ocupante já está fechado, cuja locação terá vigência até fevereiro de 2027.

Neste mês foi aplicado o reajuste dos contratos dos conjuntos 82 do Ed. GC Square e dos conjuntos 91 a 94 do Ed. Avenida Paulista.

Há tratativas em fase avançada e formalizada, para venda de cinco imóveis, em três diferentes edifícios, dos ativos adquiridos do BREV11. Para dois deles a fase de diligência já foi superada e o recebimento do valor da venda está previsto para fevereiro/2024.

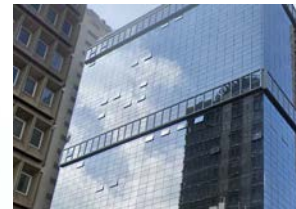
Em dezembro houve a reavaliação anual dos ativos, cujo portfólio apresentou valorização de aproximadamente R\$ 16,3 milhões, que corresponde a um crescimento de 5% no valor do portfólio.



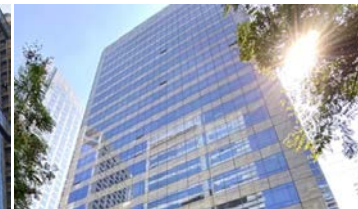
Ed. Nações Unidas



Ed. Maximum



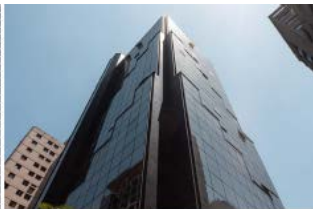
Ed. Av. Paulista



Ed. Plaza I



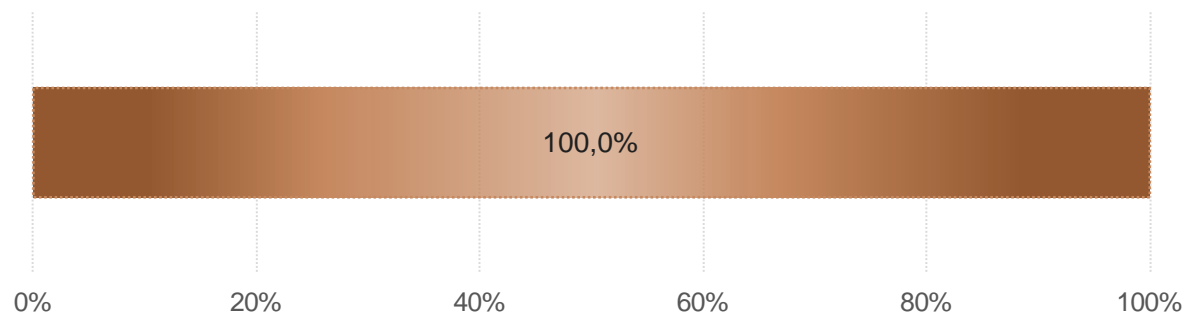
Ed. Atrium VII



Ed. Setin Tower

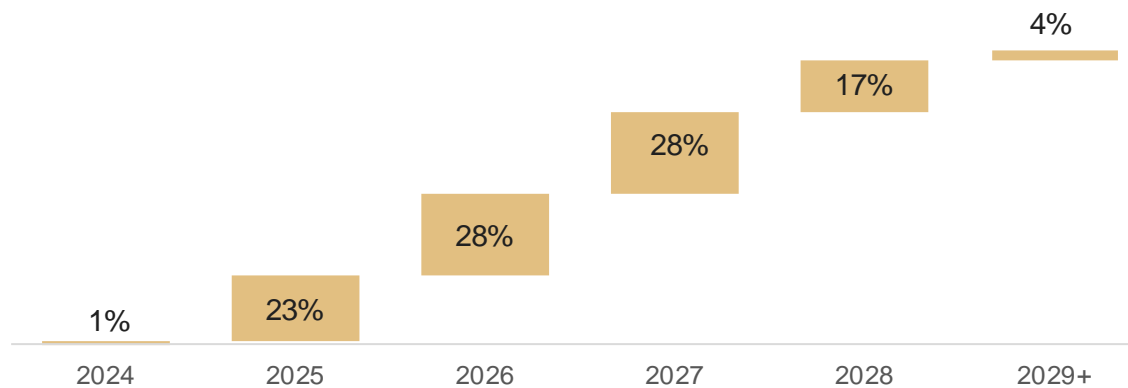
# Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



## Vencimento dos contratos de locação

(% do aluguel base)



Não há contratos com vencimento previsto para 2023.

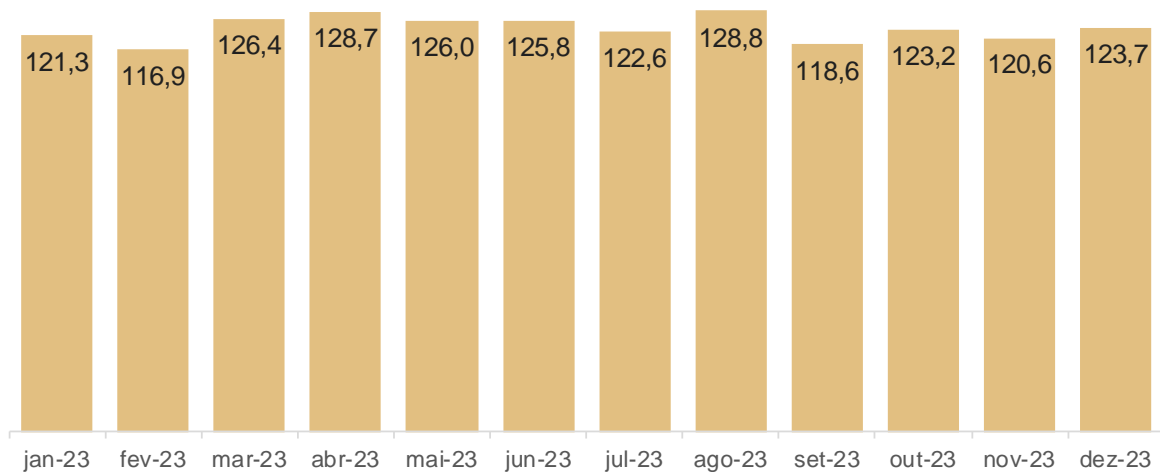
## WAULT | Weighted Average of Unexpired Lease Term

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



# Indicadores Operacionais

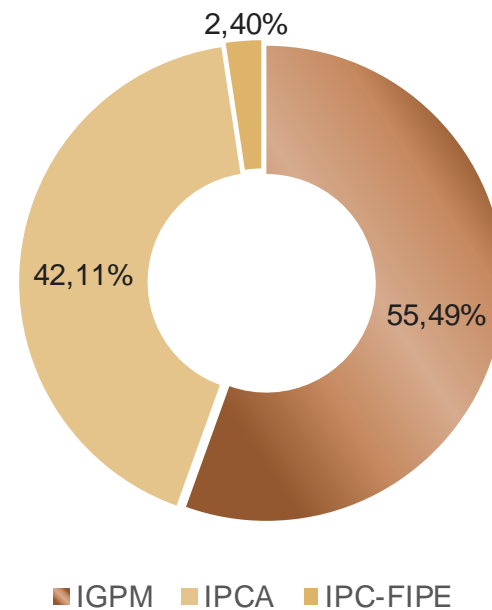
Receita de locação recebida por metro quadrado de ABL (em R\$/m<sup>2</sup>, últimos 12 meses)



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.

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

(% do aluguel base)



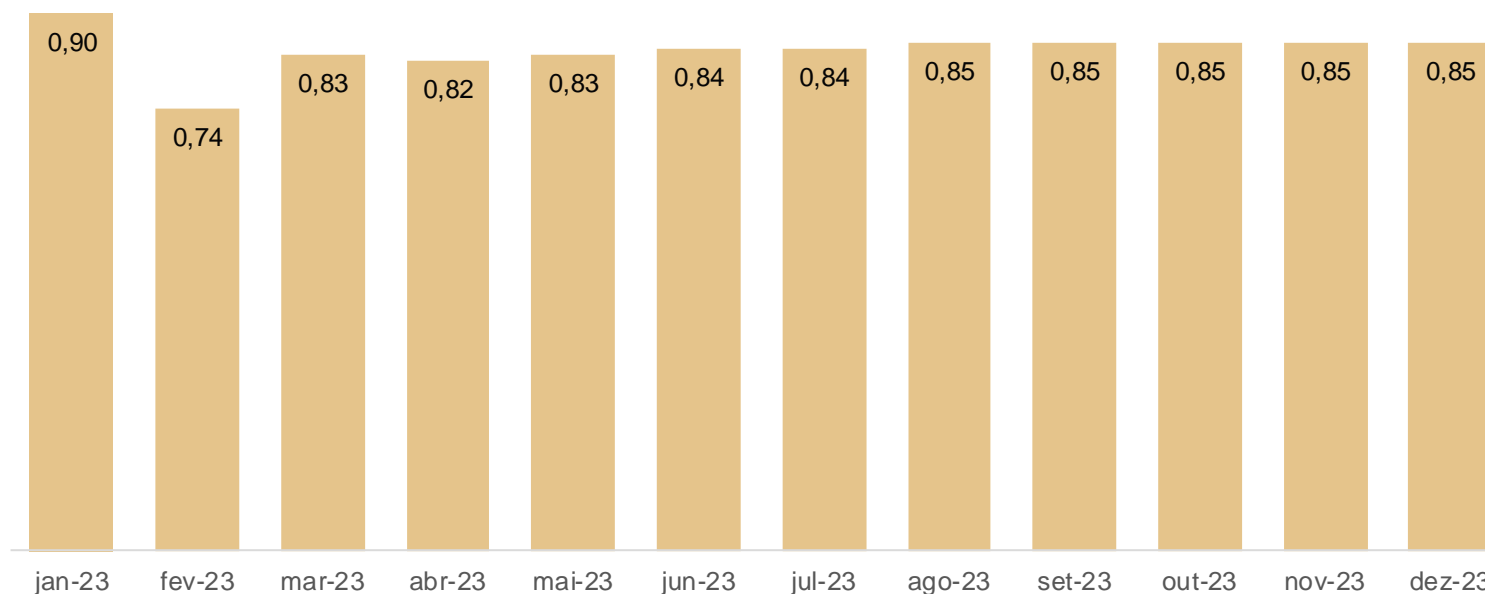
# Demonstração de Resultados

	Jul-23	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23	Dez-23	Acumulado 12 meses
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>1.667.920</b>	<b>1.632.666</b>	<b>2.908.281</b>	<b>2.866.960</b>	<b>2.978.527</b>	<b>3.003.066</b>	<b>24.781.278</b>
Locação de escritórios corporativos	1.495.569	1.570.948	2.175.524	2.260.016	2.458.568	2.523.254	21.460.165
Outras receitas	172.351	61.718	732.757	606.943	519.959	479.812	3.321.113
<b>Despesas</b>	<b>(594.989)</b>	<b>(560.896)</b>	<b>(785.339)</b>	<b>(743.796)</b>	<b>(710.292)</b>	<b>(639.144)</b>	<b>(7.607.161)</b>
Despesas operacionais e financeiras	(513.207)	(491.413)	(601.976)	(578.909)	(542.720)	(435.525)	(6.288.522)
Despesas administrativas	(98.900)	(100.673)	(205.436)	(189.483)	(190.804)	(189.946)	(1.541.454)
Movimentos do FRA	17.118	31.190	22.074	24.596	23.232	(13.673)	222.814
<b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b>	<b>1.072.931</b>	<b>1.071.770</b>	<b>2.122.943</b>	<b>2.123.164</b>	<b>2.268.236</b>	<b>2.363.922</b>	<b>17.174.116</b>
Saldo de arredondamentos	(7.226)	7.575	(1.065)	(1.286)	2.300	15	9.707
Remuneração total distribuída	1.065.705	1.079.345	2.121.878	2.121.878	2.270.535	2.363.937	17.183.823
<b>Remuneração por cota</b>	<b>0,84</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>10,05</b>

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

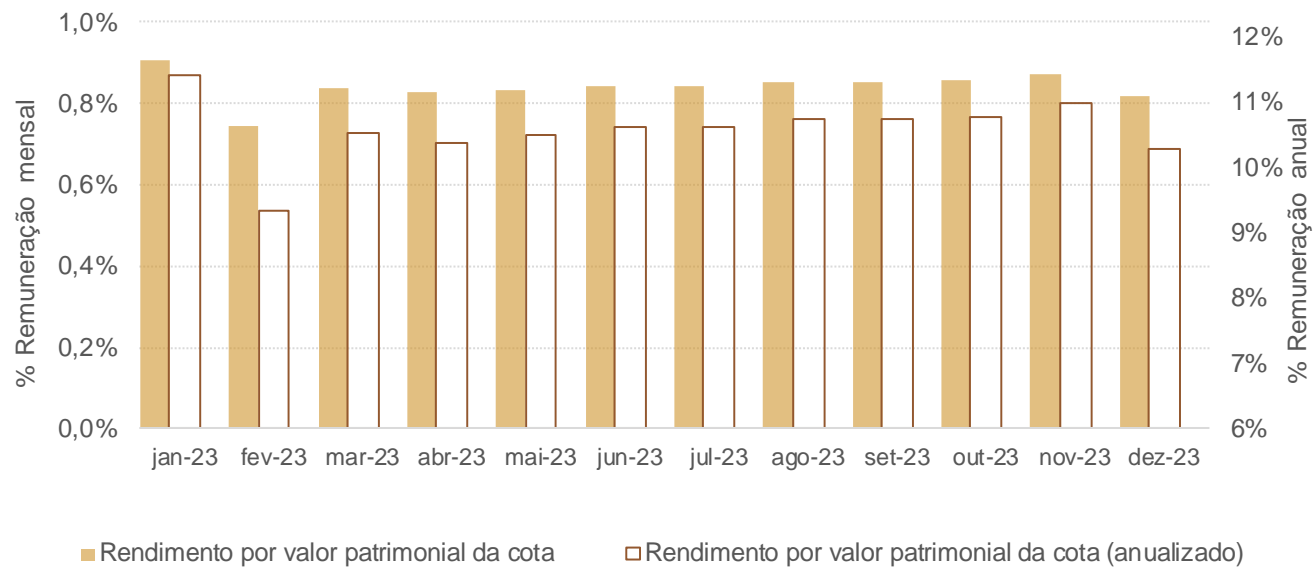
## Remuneração

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

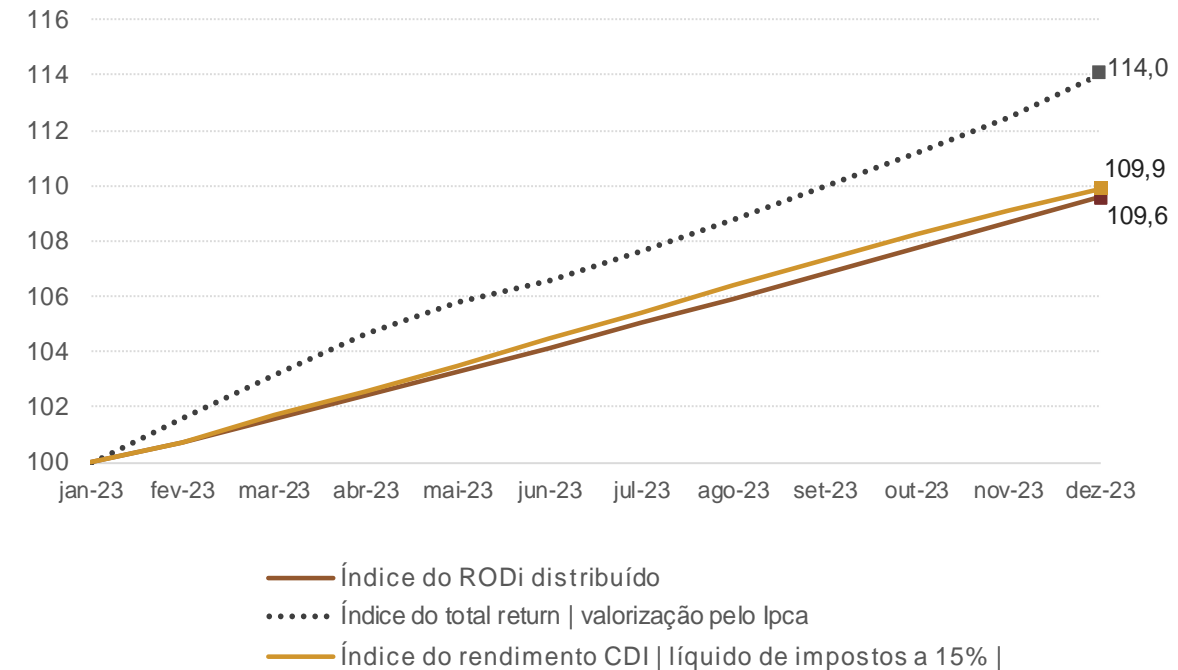


# Remuneração

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



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



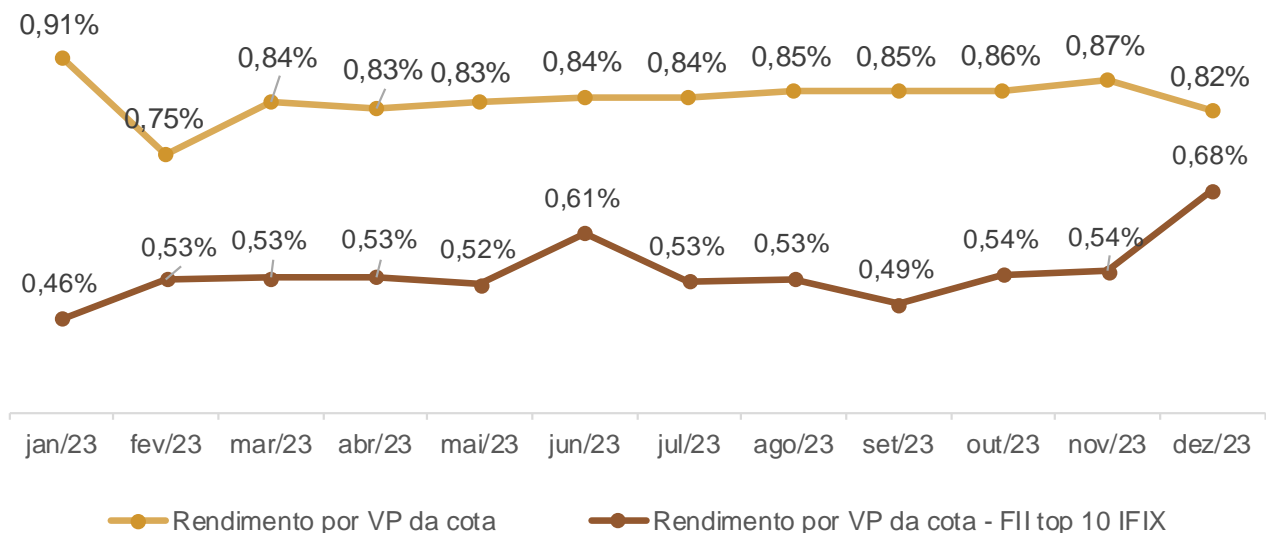
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em jan/23), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

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

# Remuneração

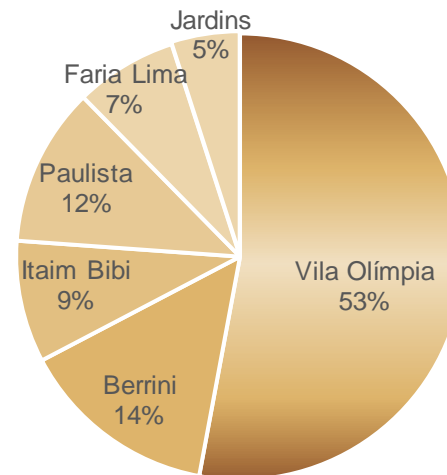
## Remuneração sobre valor patrimonial (VP) da cota

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



# Portfólio

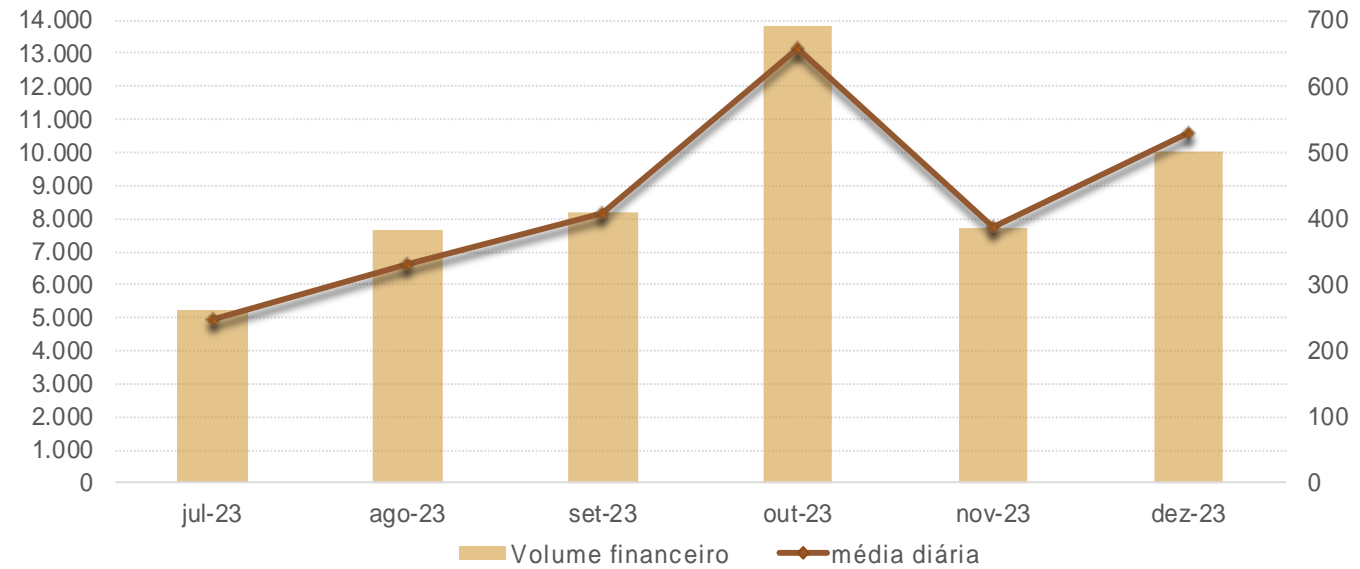
## Distribuição do portfólio por região dos escritórios (% da ABL)



# Liquidez

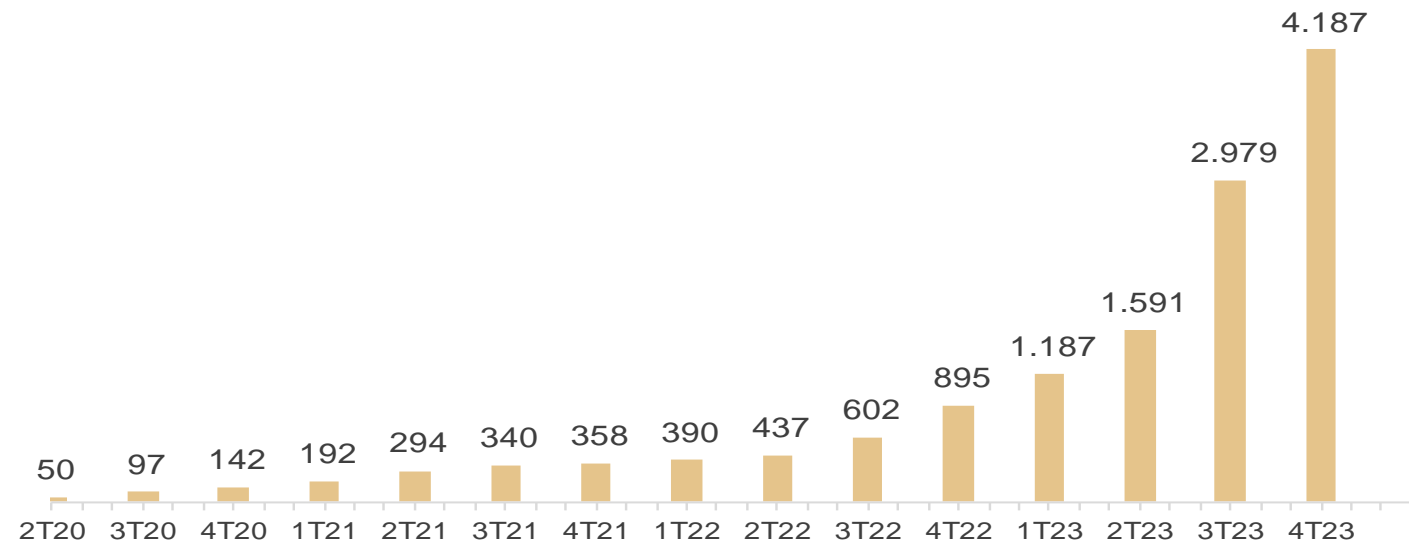
## Liquidez das cotas

(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)

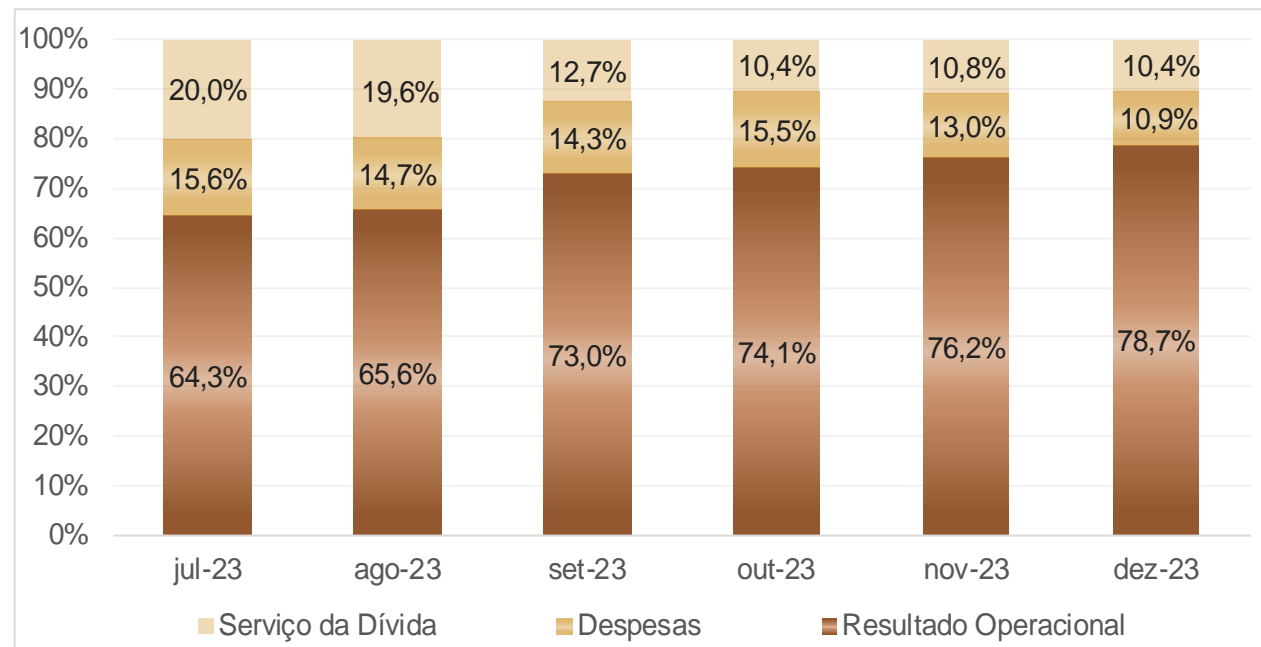
Foram realizadas duas operações de CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), sendo, uma em 2021 visando a aquisição de 8 novas lajes corporativas e outra em agosto de 2022, com o objetivo de adquirir mais 9 lajes. O custo financeiro da primeira operação foi de 6,25% a.a., mais IPCA, e a segunda com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

O início do pagamento da amortização do primeiro CRI se dará em set/2024, e será pago em 54 parcelas. O início da amortização do segundo CRI se dará em out/2025 e o pagamento será realizado em 72 parcelas.

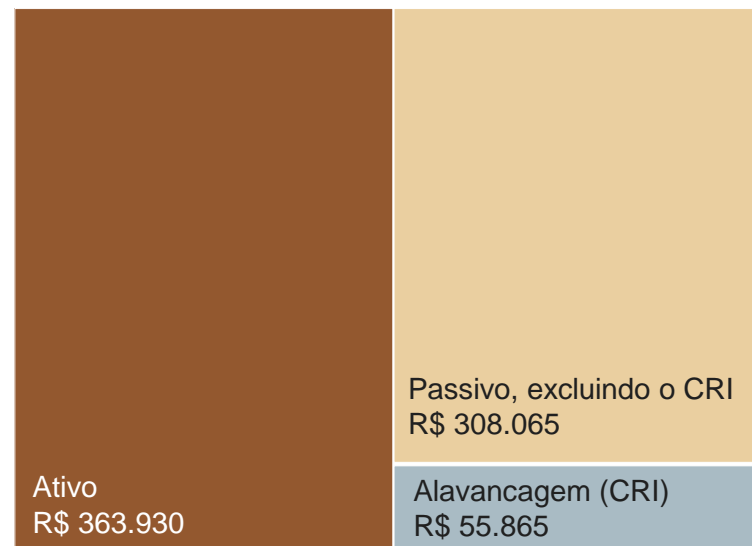
Vale ressaltar que a aquisição de imóveis do fundo é realizada apenas se o imóvel auferir rentabilidade mínima de 10% a.a. mais IPCA, o que torna a operação de CRI atrativa para a performance do fundo, mantendo o equilíbrio da estrutura de capital.

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



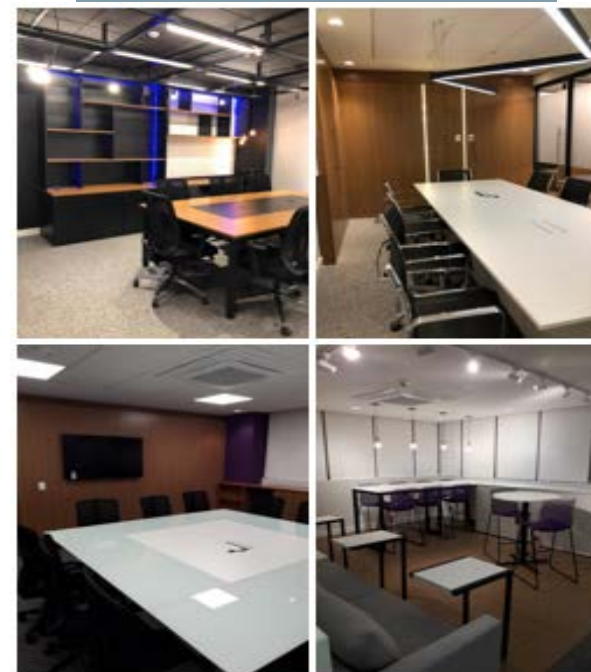
Ed. Aeroporto I

Região: Vila Olímpia  
Endereço: Rua Funchal, 138  
ABL: 167 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 02/2026  
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Aeroporto II

Região: Vila Olímpia  
Endereço: Rua Funchal, 186  
ABL: 172 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 08/2026  
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Arandu

Região: Berrini  
Endereço: Rua Arizona, 1.366  
ABL: 507 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 12/2026 | 10/2027  
Índice de reajuste: IPCA



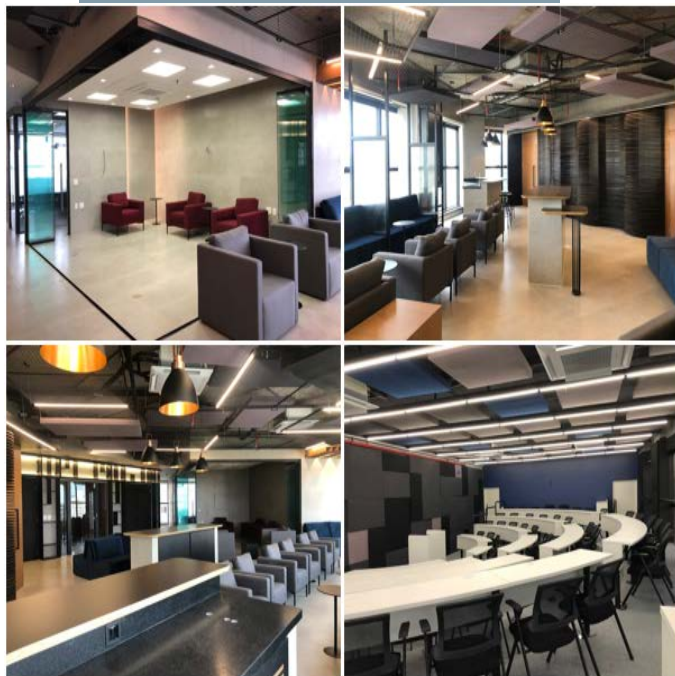
### Ed. Harvard

Região: Itaim Bibi  
Endereço: Rua Iaiá, 150

ABL: 241 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 01/2026  
Índice de reajuste: IGP-M

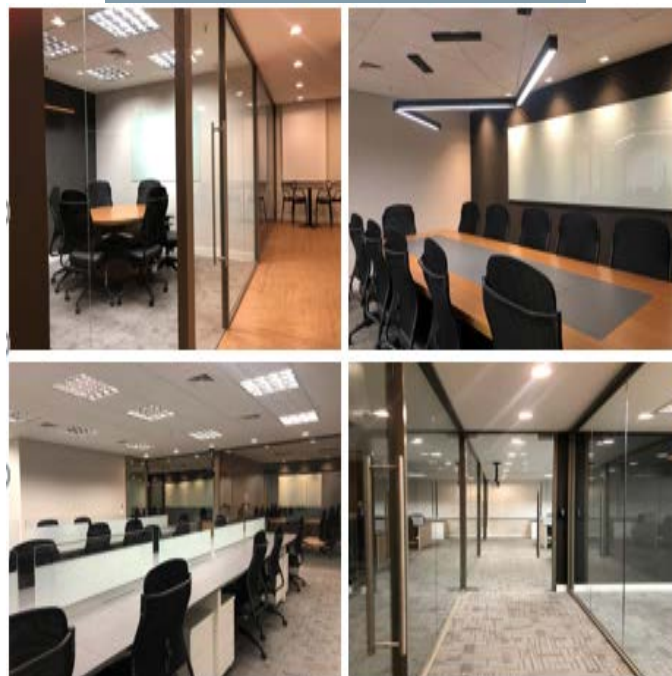
# Os Ativos

## Imagens internas dos escritórios



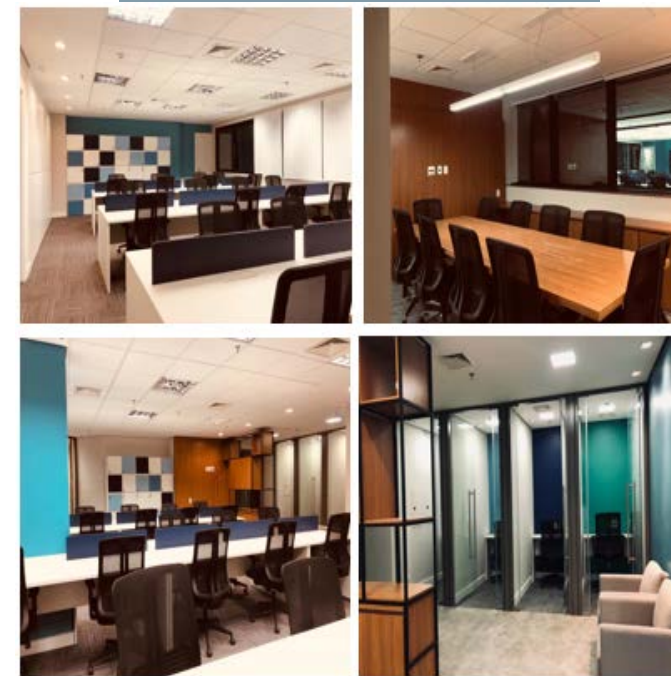
### Ed. Network Empresarial

Região: Vila Olímpia  
Endereço: Av. Dr. Cardoso de Melo, 1.340  
ABL: 413 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 10/2025  
Índice de reajuste: IGP-M

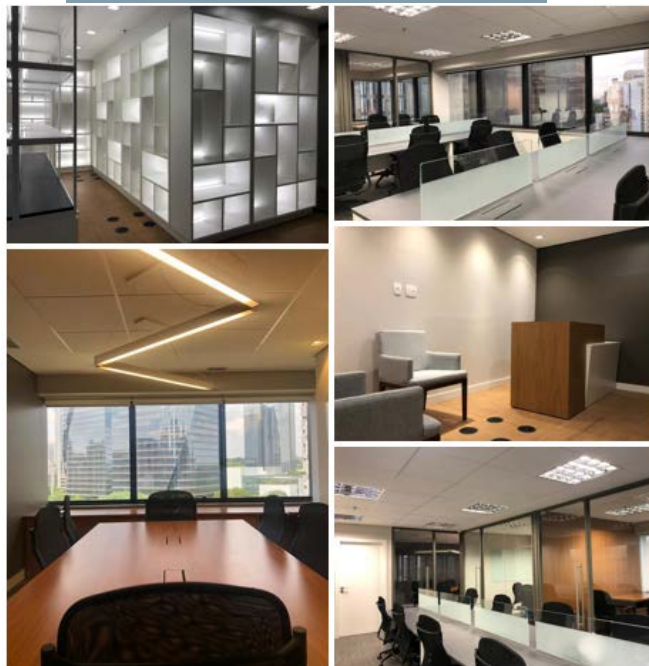


### Ed. Setin Tower

Região: Vila Olímpia  
Endereço: R. Fidêncio Ramos, 100  
ABL: 810 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 11/2025 | 08/2026  
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA

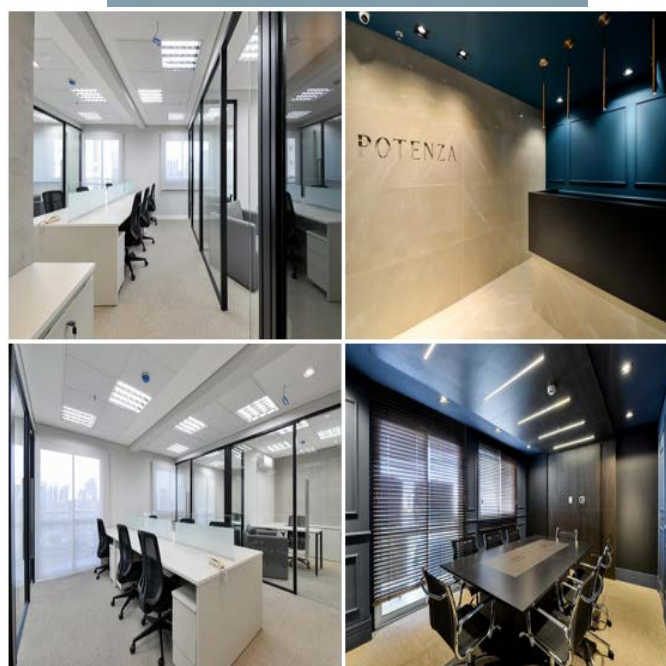
# Os Ativos

## Imagens internas dos escritórios



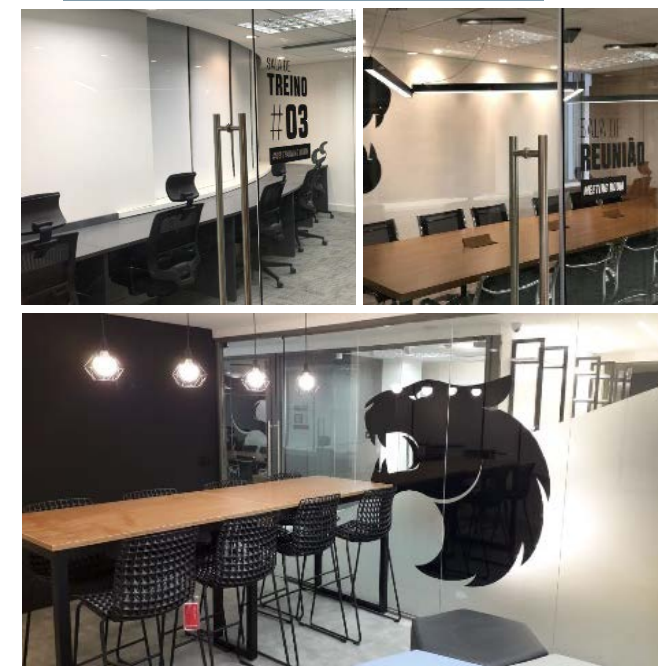
### Ed. Spazio JK

Região: Itaim Bibi  
Endereço: Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.726  
ABL: 142 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 11/2027  
Índice de reajuste: IPCA



### Ed. Thera Berrini

Região: Berrini  
Endereço: Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105  
ABL: 333 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 05/2028  
Índice de reajuste: IGP-M



### Ed. Uchoa Borges

Região: Berrini  
Endereço: R. Sansão Alves dos Santos, 76  
ABL: 288 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 12/2025  
Índice de reajuste: IGP-M

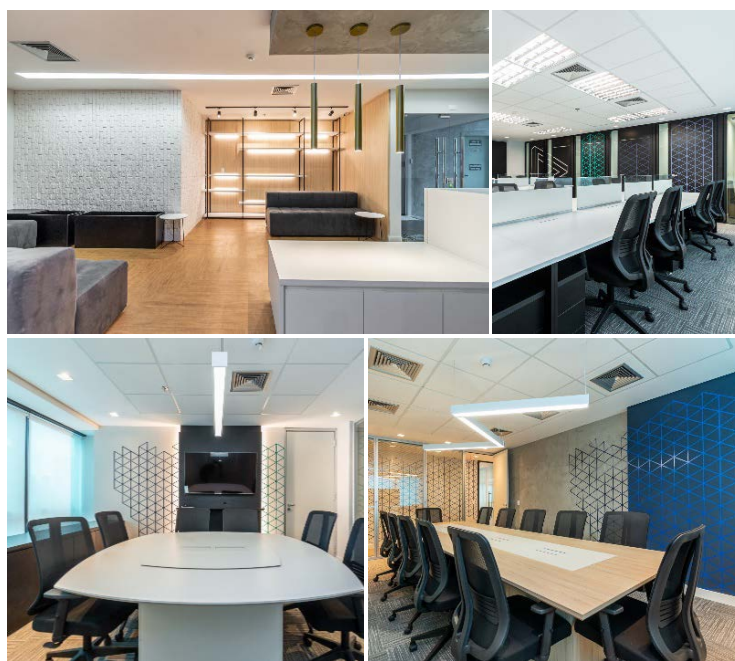
# Os Ativos

## Imagens internas dos escritórios



### Ed. Montreal

Região: Vila Olímpia  
Endereço: R. Funchal, 129  
ABL: 214 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 01/2027  
Índice de reajuste: IGP-M

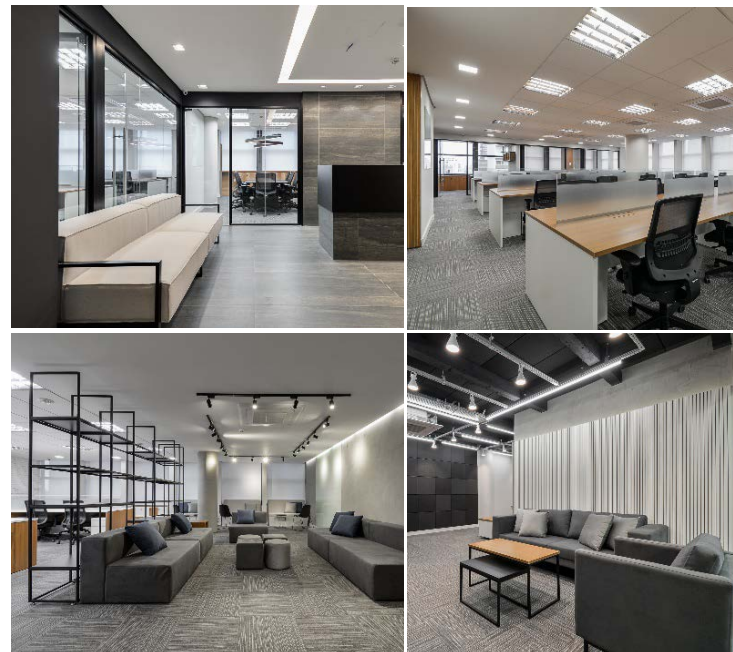
# Os Ativos

## Imagens internas dos escritórios



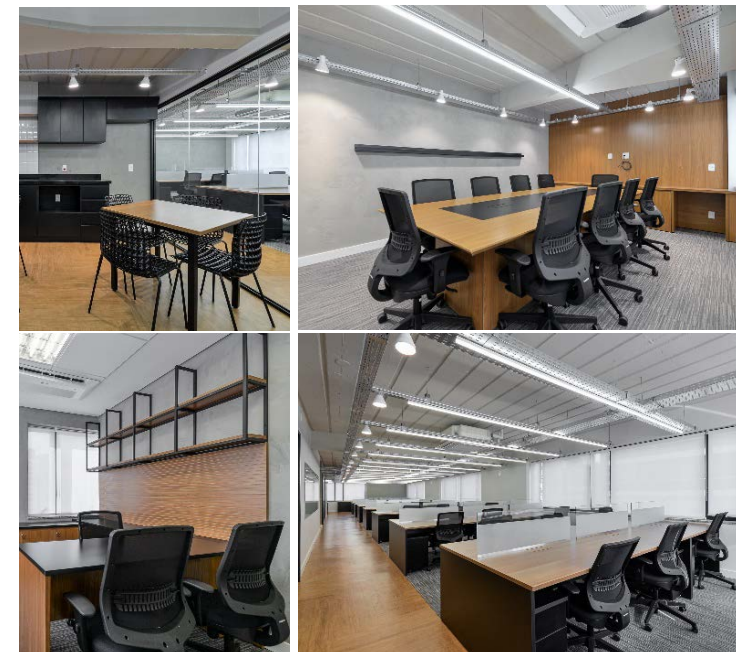
### Ed. Iracema

Região: Itaim Bibi  
Endereço: Av. Dr. Renato Paes de Barros, 717  
ABL: 201 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 04/2027  
Índice de reajuste: IPCA



### Ed. Avenida Paulista

Região: Paulista  
Endereço: Av. Paulista, 2.202  
ABL: 563 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 12/2026 | 07/2027  
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA

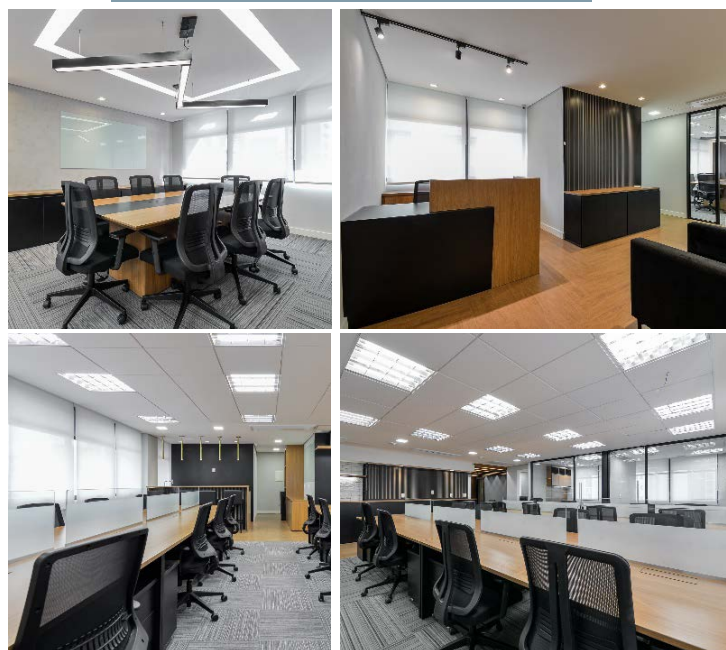


### Ed. Fortaleza

Região: Berrini  
Endereço: Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 1.461  
ABL: 279 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 05/2027  
Índice de reajuste: IPCA

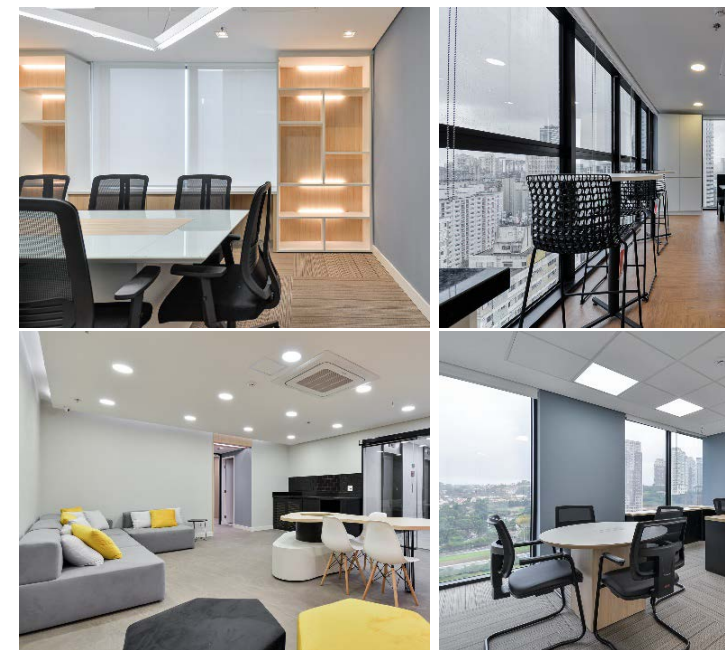
# Os Ativos

## Imagens internas dos escritórios



### Ed. Lafayette

Região: Itaim  
Endereço: Rua Tabapuã, 500  
ABL: 303 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 03/2027  
Índice de reajuste: IPCA

# Os Ativos

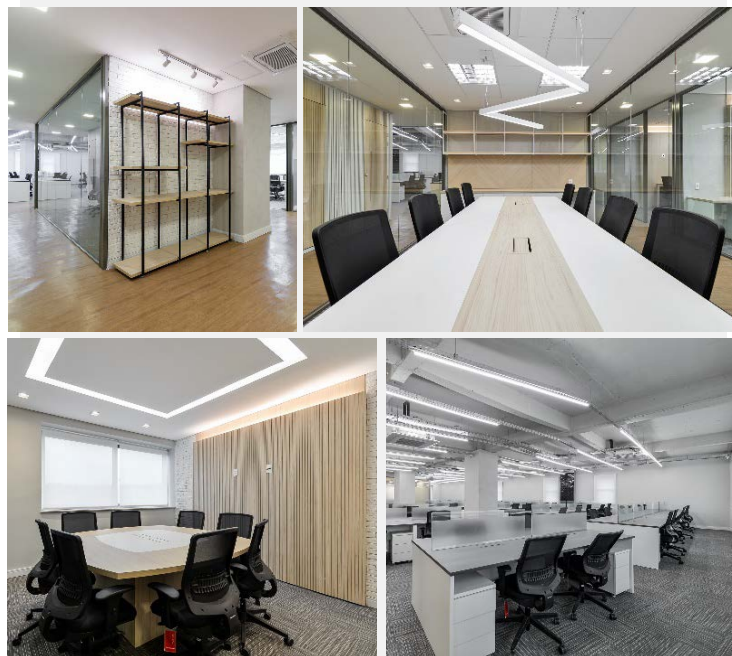
## Imagens internas dos escritórios



### Ed. Columbus

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

ABL: 203 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 02/2028  
Índice de reajuste: IGP-M

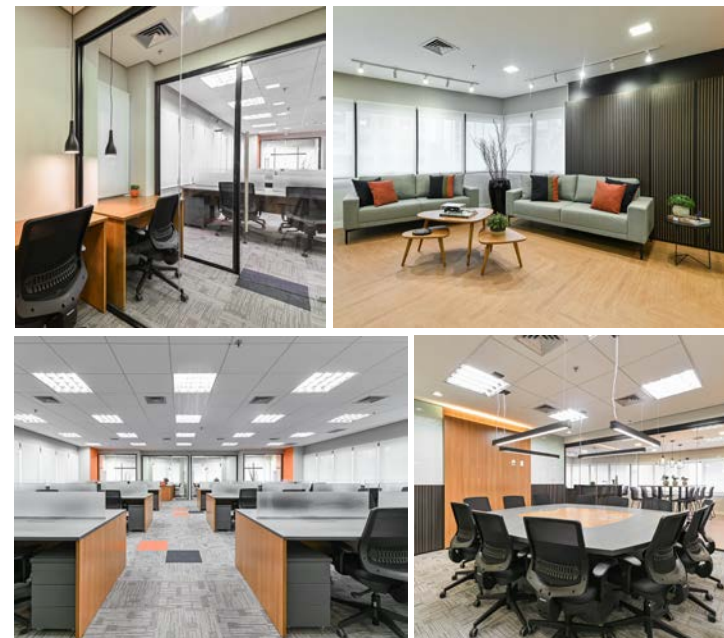
# Os Ativos

## Imagens internas dos escritórios



### Ed. The Taj

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



### Ed. Brasif

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

# Os Ativos

## Imagens internas dos escritórios



### Ed. Santa Filippa

Região: Paulista  
Endereço: Av. Paulista, 668  
ABL: 468 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 07/2026 | 03/2028  
Índice de reajuste: IPCA



### Ed. Beira Rio

Região: Vila Olímpia  
Endereço: R. Beira Rio, 57  
ABL: 286 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 10/2028  
Índice de reajuste: IGP-M

# Os Ativos

Alguns dos edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas



● Ed. Atrium IV

Região: Vila Olímpia  
Endereço: Rua Helena, 260

ABL: 198 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 07/2027  
Índice de reajuste: IPCA



● Ed. Atrium Jardins

Região: Jardins  
Endereço: R. Cristiano Viana, 401

ABL: 989 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 05/2026  
Índice de reajuste: IPCA



● Ed. Atrium VIII

Região: Vila Olímpia  
Endereço: R. Fidêncio Ramos, 213

ABL: 874 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 08/2026  
Índice de reajuste: IGP-M



● Ed. JF 100  
Região: Itaim Bibi  
Endereço: R. Joaquim Floriano, 100  
ABL: 489 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 10/2026  
Índice de reajuste: IPC-Fipe



● Ed. Millennium  
Região: Faria Lima  
Endereço: Av. Brig. Faria Lima, 3015.  
ABL: 363 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 02/2030  
Índice de reajuste: IPCA



● Ed. Parque Paulista

Região: Jardins  
Endereço: Al. Santos, 1940

ABL: 576 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 10/2025  
Índice de reajuste: IGP-M



● Ed. Plaza I

Região: Brooklin  
Endereço: Rua James Joule, 92.

ABL: 306 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 06/2025  
Índice de reajuste: IGP-M



● Ed. Spazio Centrale  
Região: Jardins  
Endereço: Al. Itú, 852.  
ABL: 277 m<sup>2</sup>  
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](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](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos