

BRC Renda Corporativa

nova denominação do FII Athena I

FATN11

relatório gerencial
janeiro/2024

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

BRC Renda Corporativa

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de janeiro de 2024

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 20.932 m² de ABL, composto por 68 lajes corporativas. As lajes estão distribuídas em 45 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 68 diferentes inquilinos.

Patrimônio líquido:
R\$ 302.880.489,84

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 103,55

Valor de mercado da cota:
R\$ 92,10

Rendimento por cota
no mês:
R\$ 0,85

ABL:
20.932 m²
45 edifícios diferentes

Aplicações financeiras:
R\$ 9.912.078,88



Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 16 de fevereiro, R\$ 0,85 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de janeiro de 2024, se mantendo no mesmo patamar dos últimos 5 meses.

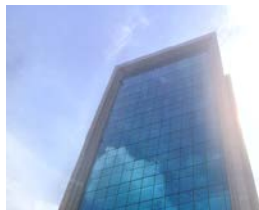
A receita de locação apresentou elevação de 5,10% comparativamente ao mês anterior, tendo a contribuição dos novos imóveis adquiridos pelo fundo em janeiro. No mês foram adquiridos dois novos imóveis, ambos locados no conceito *plug and play*, sendo: (i) o conjunto 42 do Ed. Ronaldo Sampaio Ferreira, na região da Berrini, com contrato de locação vigente até jan/29 e; (ii) o conjunto 82 do Edifício Wilson Mendes Caldeira, localizado na região da Vila Olímpia, com contrato de locação vigente até nov/28. Os dois ativos somam mais 941m² de ABL ao portfólio.

As despesas operacionais apresentaram redução pelo quarto mês consecutivo, ficando 2,89% abaixo do valor alcançado em dezembro.

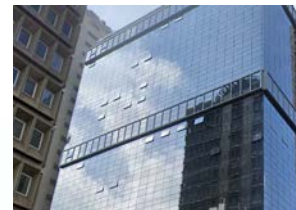
Em janeiro houve a transição entre locatários do conjunto 71 do Ed. Maximum Office Center, sendo que o novo ocupante foi imitado na posse ainda dentro do mês, cujo contrato terá vigência até janeiro/2027. Devido à suas demandas operacionais, o locatário anterior optou por mudar para o conjunto 42 do Ed. Ronaldo Sampaio Ferreira, recém adquirido pelo fundo.



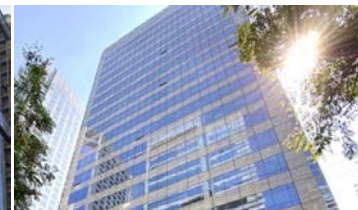
Ed. Nações Unidas



Ed. Maximum



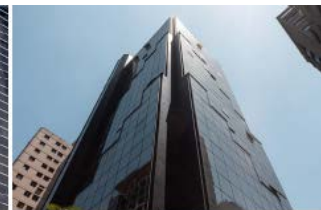
Ed. Av. Paulista



Ed. Plaza I



Ed. Atrium VII



Ed. Setin Tower

Destques e Comentários

As tratativas para a venda de cinco imóveis, em três diferentes edifícios dos ativos adquiridos do BREV11, estão em fase conclusiva, sendo que quatro deles terão as escrituras assinadas e o respectivo pagamento realizados em fevereiro, e um deles está com escritura programada para março/24.

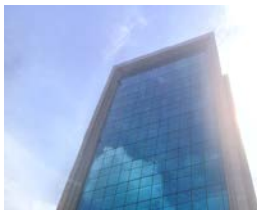
O fundo iniciou tratativas para a venda de um novo imóvel, o qual será comercializado aproximadamente 27% acima do valor patrimonial. As tratativas devem ser concluídas ao longo do mês de março.

Em janeiro o fundo ficou entre os **TOP 10** no volume de negociações, atingindo R\$ 1,35 milhões de média diária e R\$ 29,6 milhões de volume no mês. Tal volume representa um crescimento de 195% em relação a dezembro/23.

O fundo atingiu a marca de 5.715 cotistas, apresentando um crescimento de 36,5% em relação ao fechamento do último trimestre e um crescimento de 195% em seis meses.



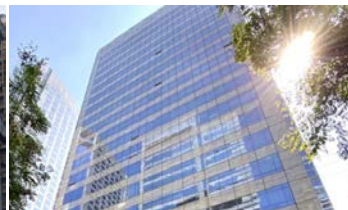
Ed. Nações Unidas



Ed. Maximum



Ed. Av. Paulista



Ed. Plaza I



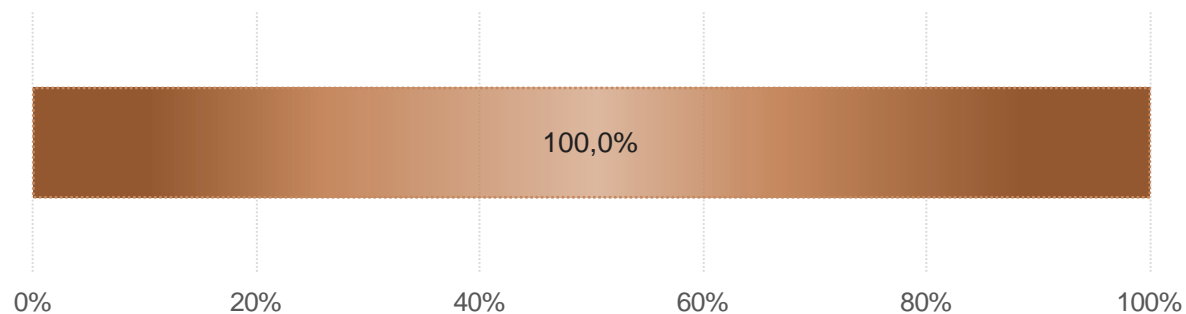
Ed. Atrium VII



Ed. Setin Tower

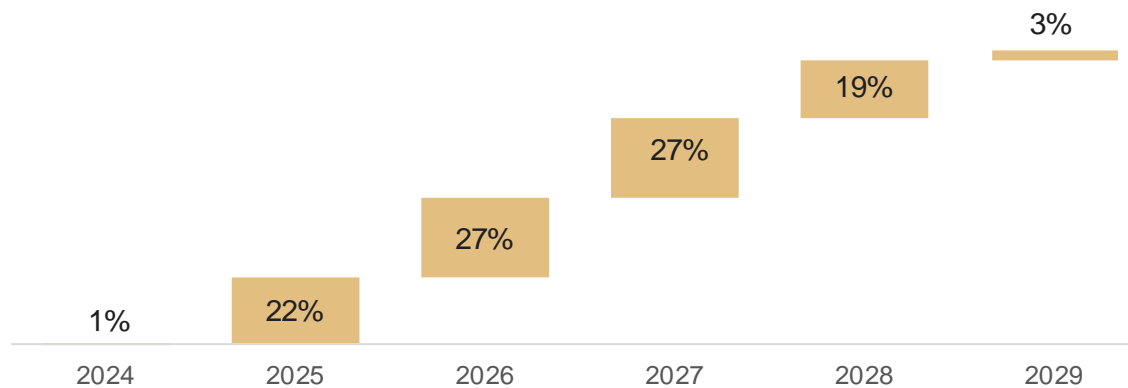
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento dos contratos de locação

(% do aluguel base)



Não há contratos com vencimento previsto para 2023.

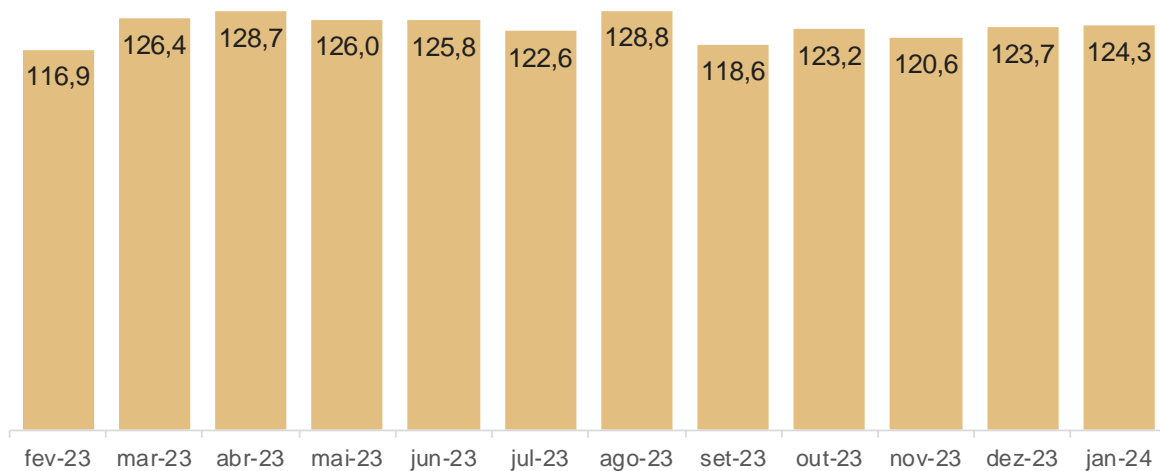
WAULT | Weighted Average of Unexpired Lease Term

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



Indicadores Operacionais

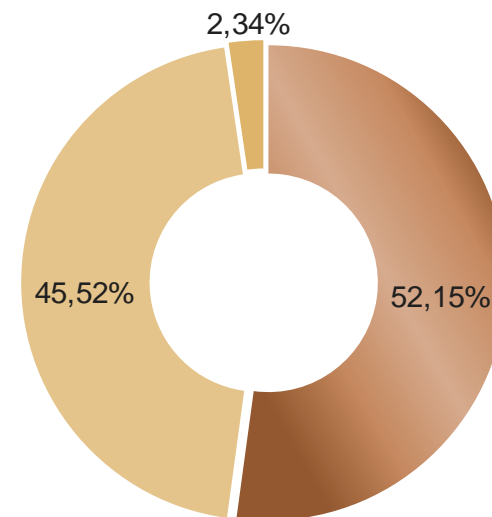
Receita de locação recebida por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)



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.

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

(% do aluguel base)



■ IGPM ■ IPCA ■ IPC-FIPE

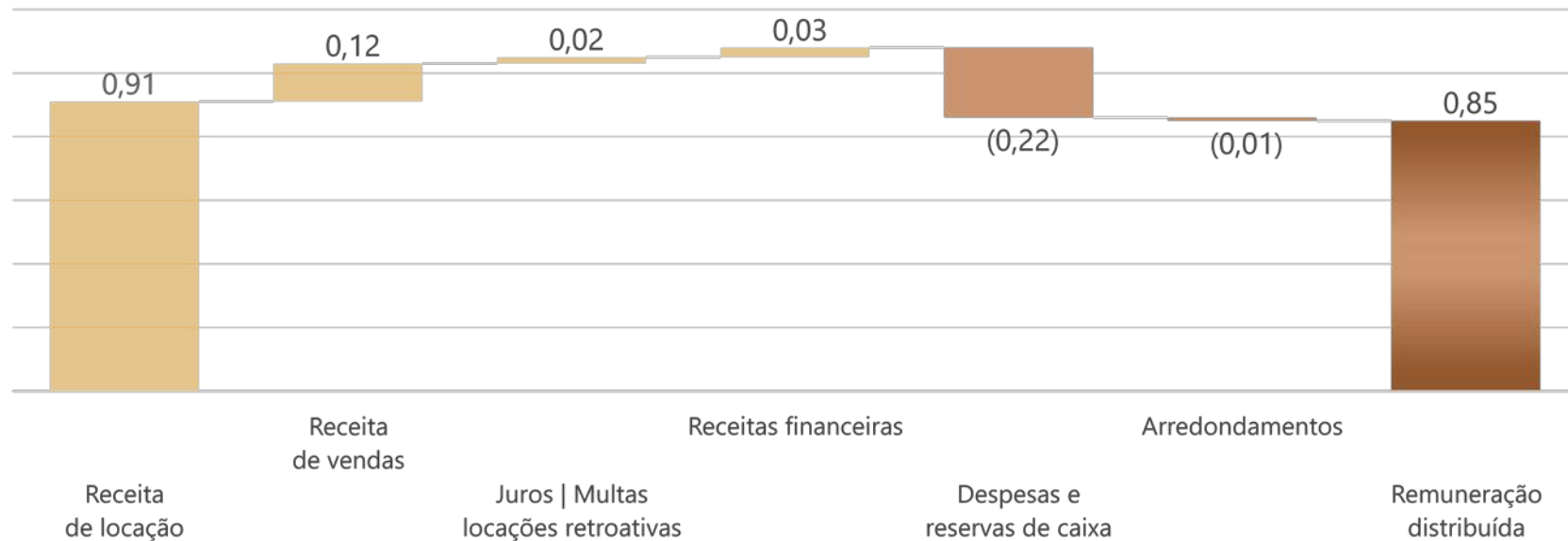
Demonstração de Resultados

	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	1.632.666	2.908.281	2.866.960	2.978.527	3.003.066	3.136.563	26.270.758
Locação de escritórios corporativos	1.570.948	2.175.524	2.260.016	2.458.568	2.523.254	2.652.039	22.669.986
Outras receitas	61.718	732.757	606.943	519.959	479.812	484.523	3.600.772
Despesas	(560.896)	(785.339)	(743.796)	(710.292)	(639.144)	(648.673)	(7.699.913)
Despesas operacionais e financeiras	(491.413)	(601.976)	(578.909)	(542.720)	(435.525)	(422.944)	(6.263.058)
Despesas administrativas	(100.673)	(205.436)	(189.483)	(190.804)	(189.946)	(201.110)	(1.649.628)
Movimentos do FRA	31.190	22.074	24.596	23.232	(13.673)	(24.619)	212.773
Resultado Operacional Disponível (RODi)	1.071.770	2.122.943	2.123.164	2.268.236	2.363.922	2.487.890	18.570.845
Saldo de arredondamentos	7.575	(1.065)	(1.286)	2.300	15	(1.783)	5.424
Remuneração total distribuída	1.079.345	2.121.878	2.121.878	2.270.535	2.363.937	2.486.107	18.576.269
Remuneração por cota	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	10,00

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

Composição do resultado no mês

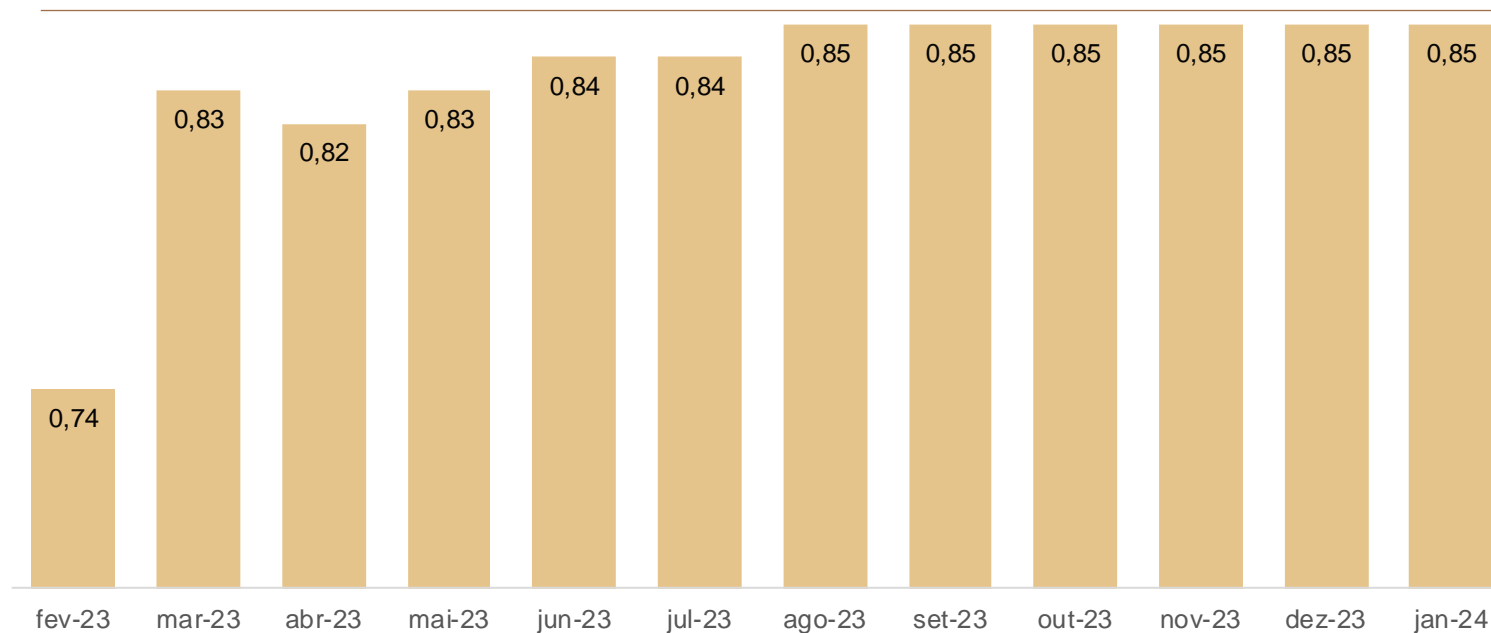
(R\$ por cota)



Remuneração

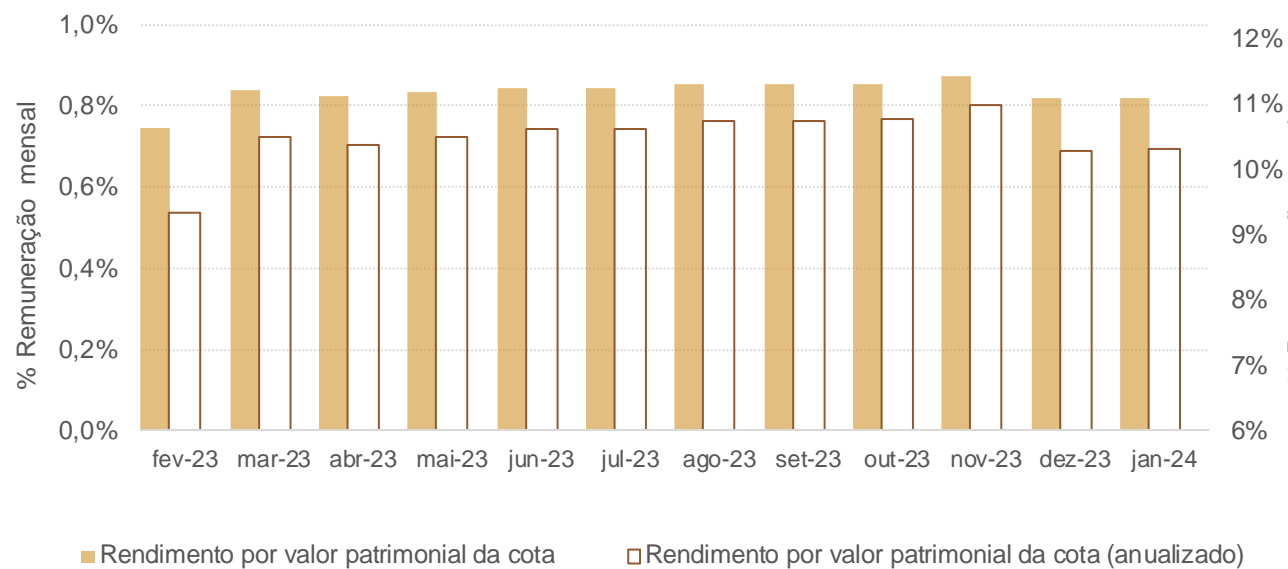
Remuneração por cota

(em R\$, últimos 12 meses)

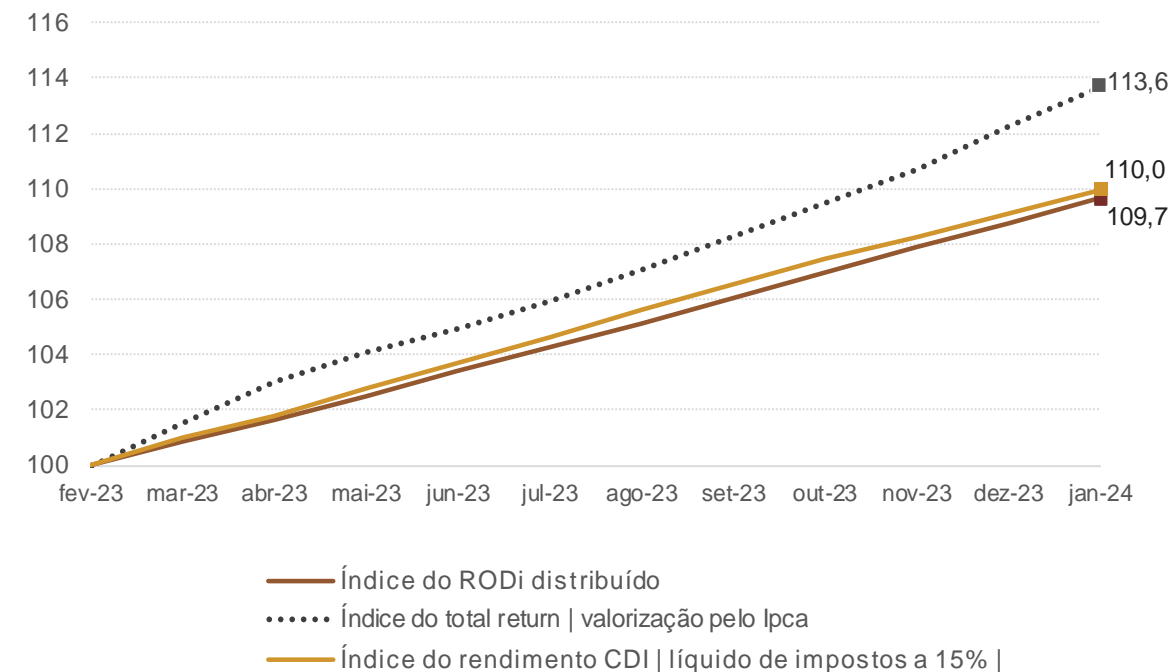


Remuneração

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



Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



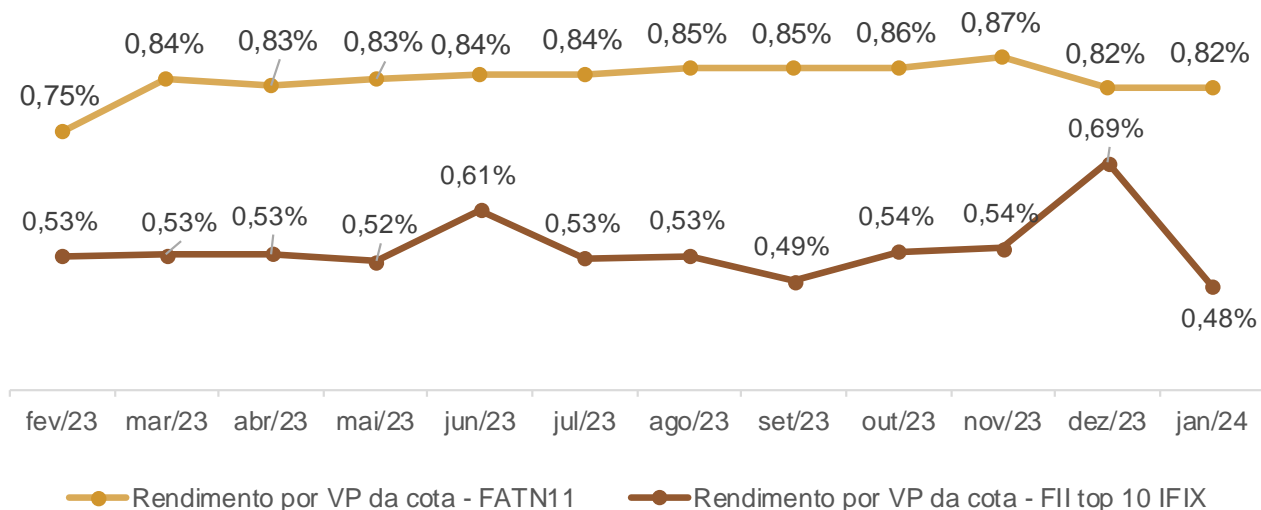
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em fev/23), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

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

Remuneração

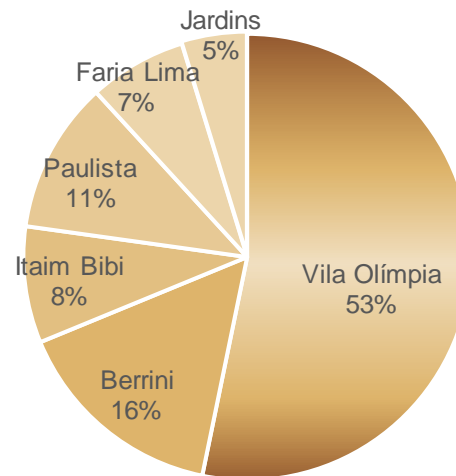
Remuneração sobre valor patrimonial (VP) da cota

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



Portfólio

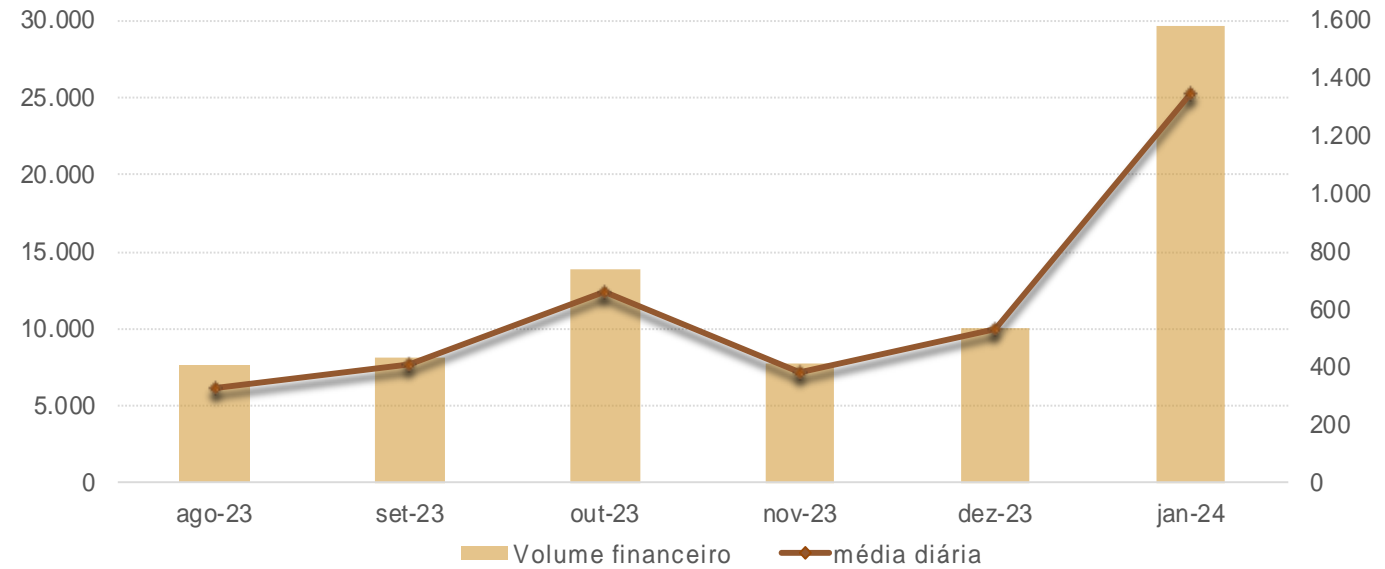
Distribuição do portfólio por região dos escritórios (% da ABL)



Liquidez

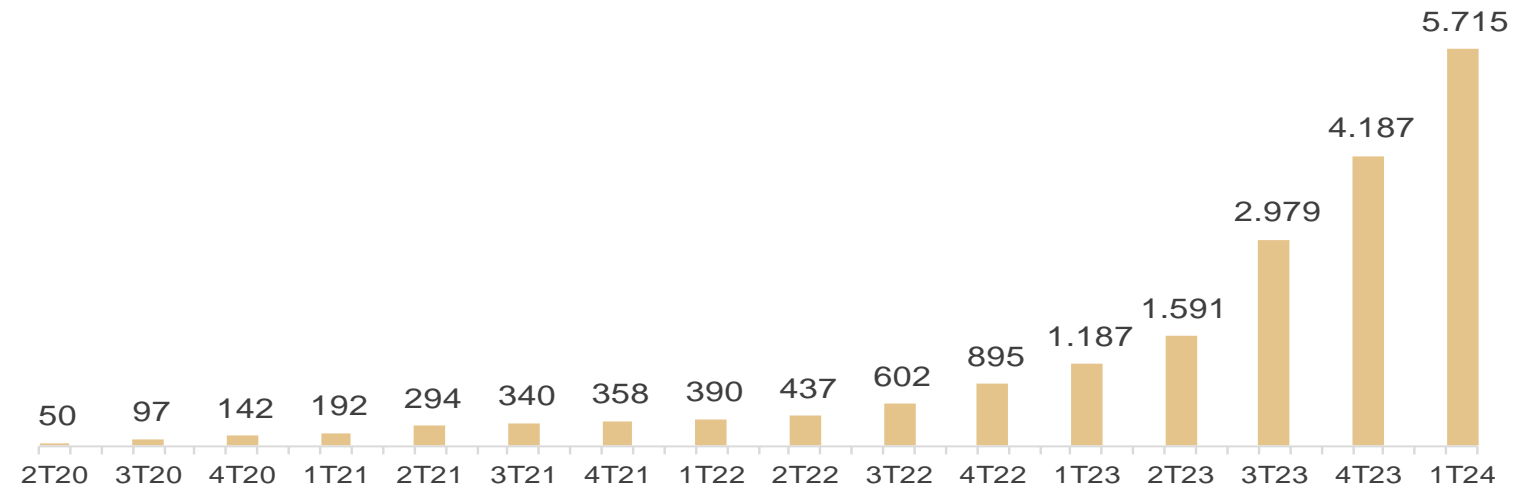
Liquidez das cotas

(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)

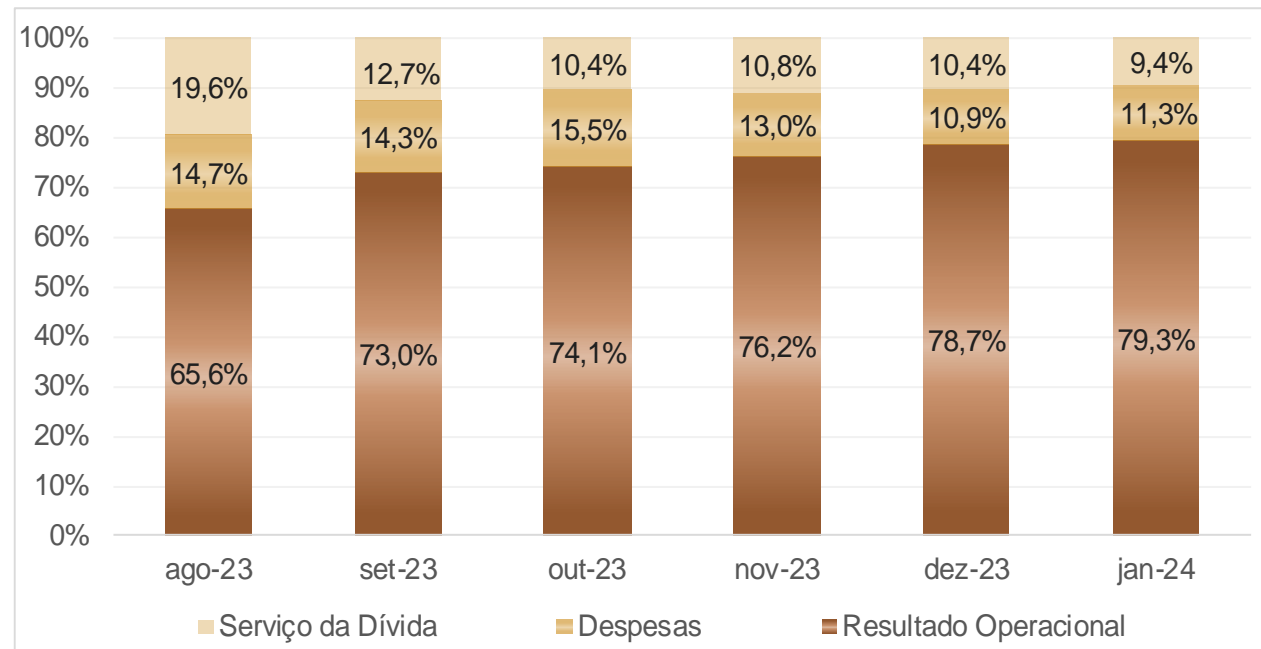
Foram realizadas duas operações de CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), sendo, uma em 2021 visando a aquisição de 8 novas lajes corporativas e outra em agosto de 2022, com o objetivo de adquirir mais 9 lajes. O custo financeiro da primeira operação foi de 6,25% a.a., mais IPCA, e a segunda com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

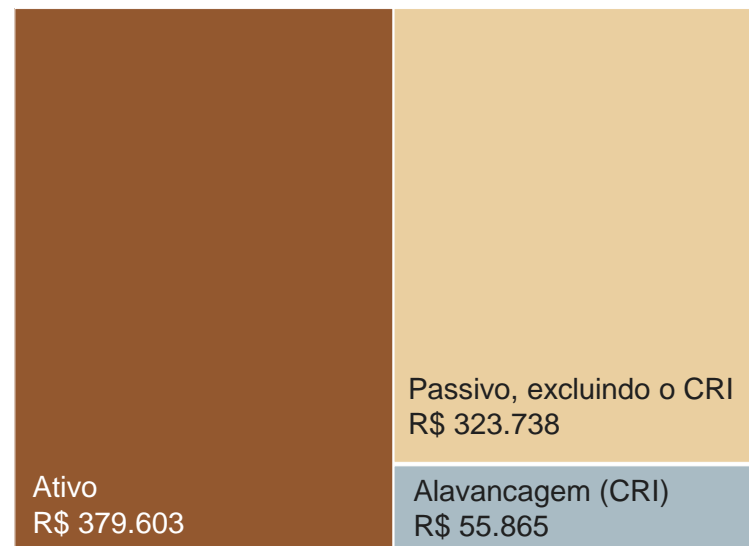
Vale ressaltar que a aquisição de imóveis do fundo é realizada apenas se o imóvel auferir rentabilidade mínima de 10% a.a. mais IPCA, o que torna a operação de CRI atrativa para a performance do fundo, mantendo o equilíbrio da estrutura de capital.

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 fazer amortizações antecipadas, caso seja mais atrativo para a estratégia do fundo.



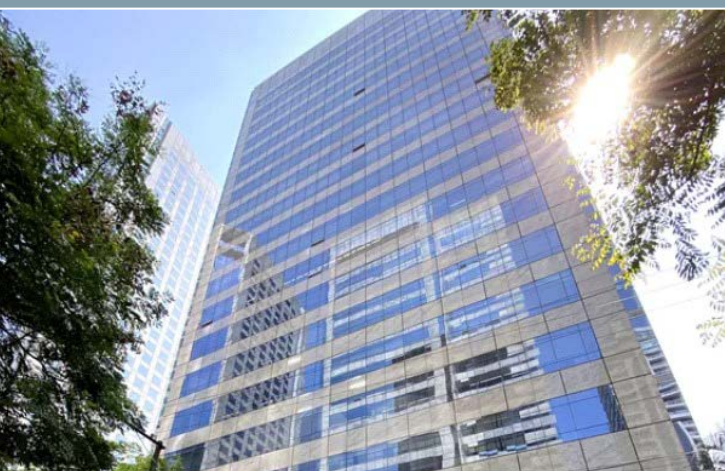
Balanco do FII (representatividade do CRI | valores em R\$ mil)



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



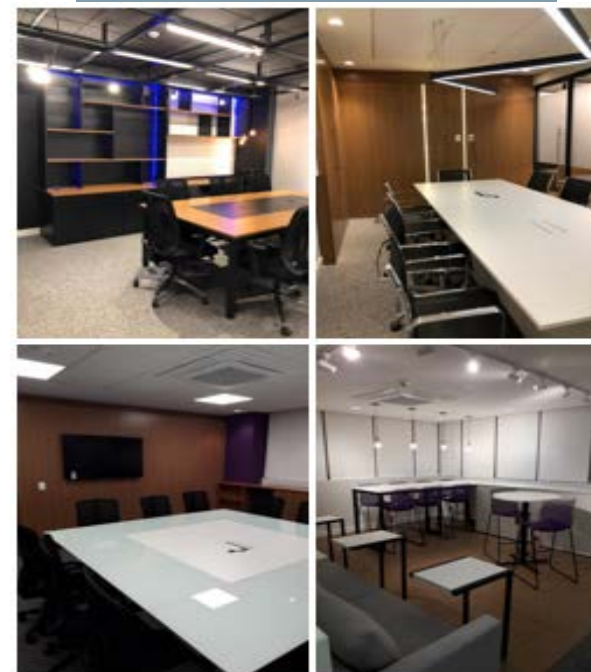
Ed. Aeroporto I

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: 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

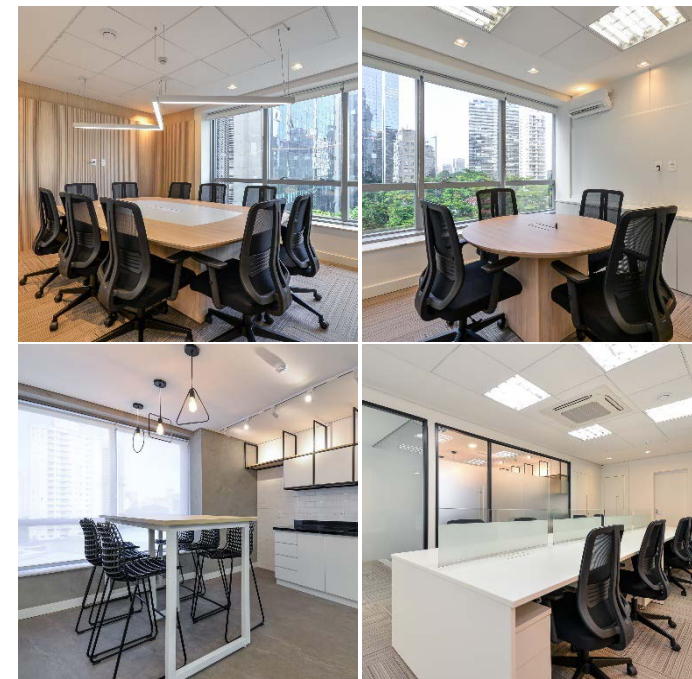
ABL: 216 m²
Vencimento de Contrato: 04/2026
Índice de reajuste: IGP-M



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

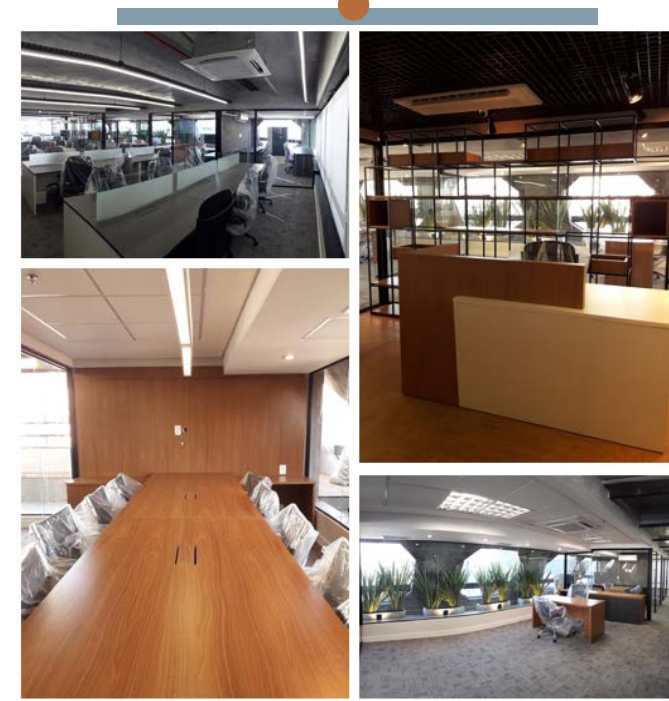
ABL: 251 m²
Vencimento de Contrato: 11/2025
Índice de reajuste: IGP-M



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



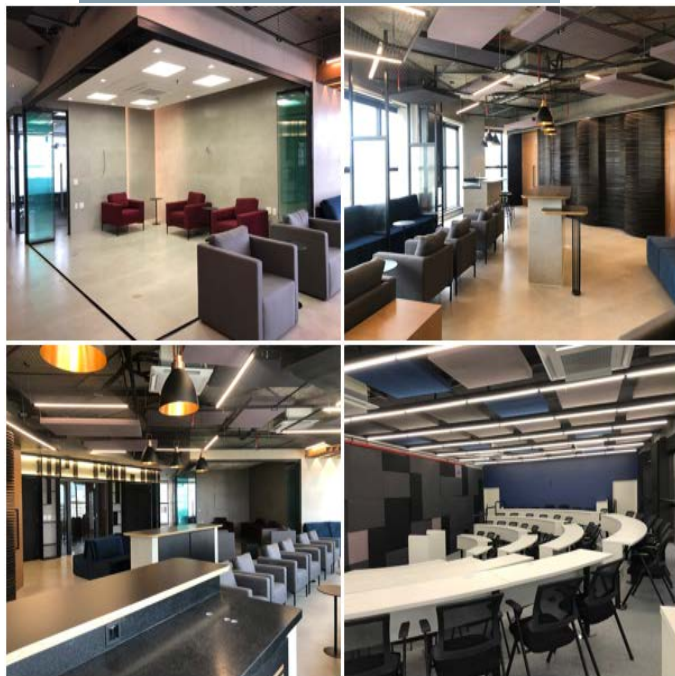
Ed. Harvard

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



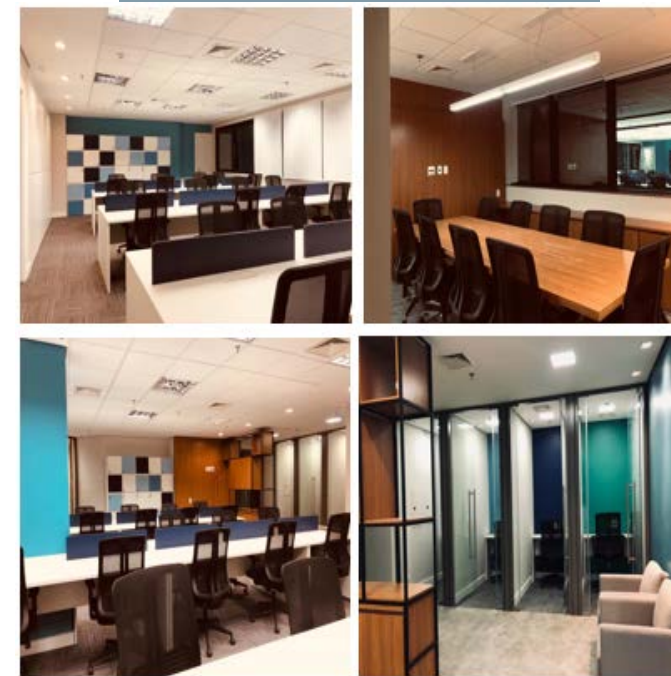
Ed. Network Empresarial

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

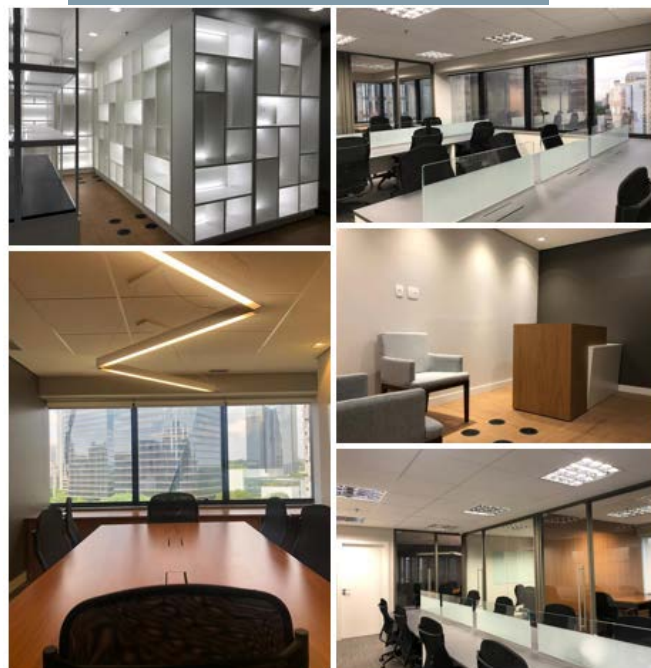


Ed. Setin Tower

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

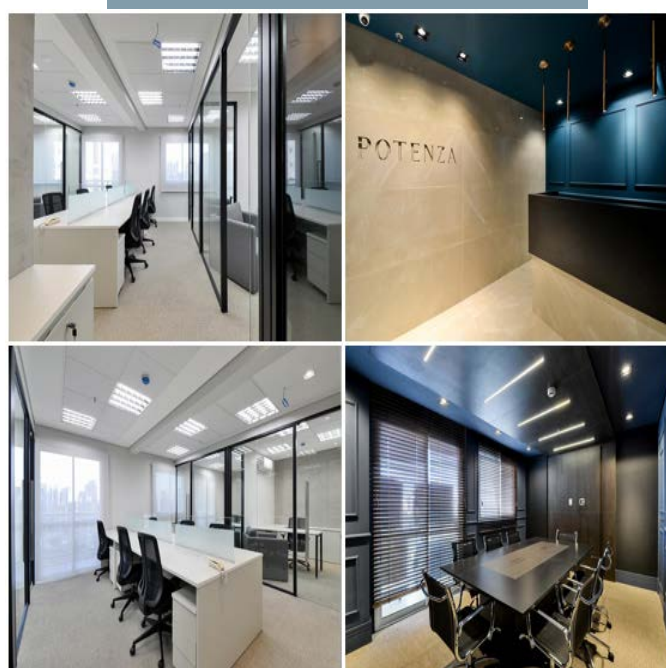
Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



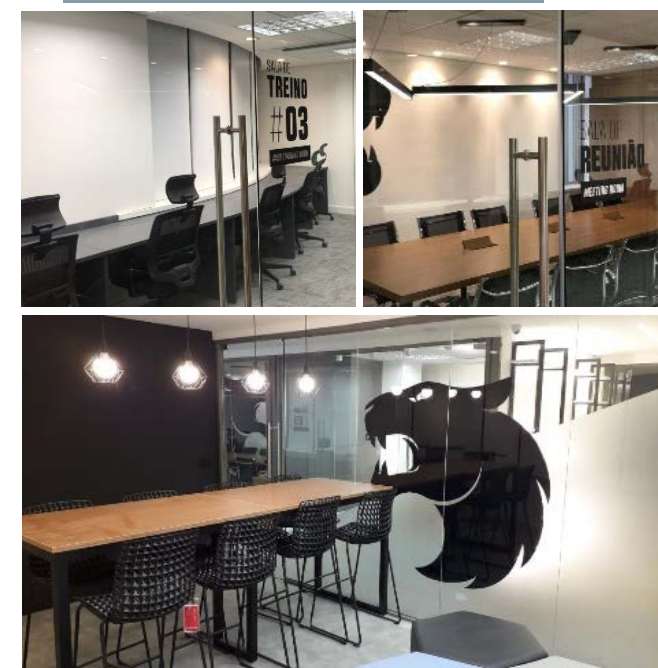
Ed. Spazio JK

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

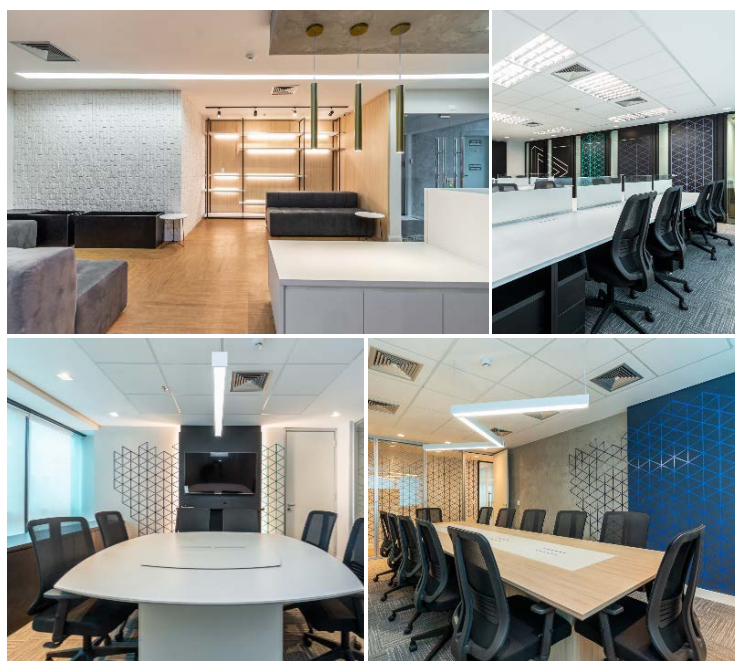
Os Ativos

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

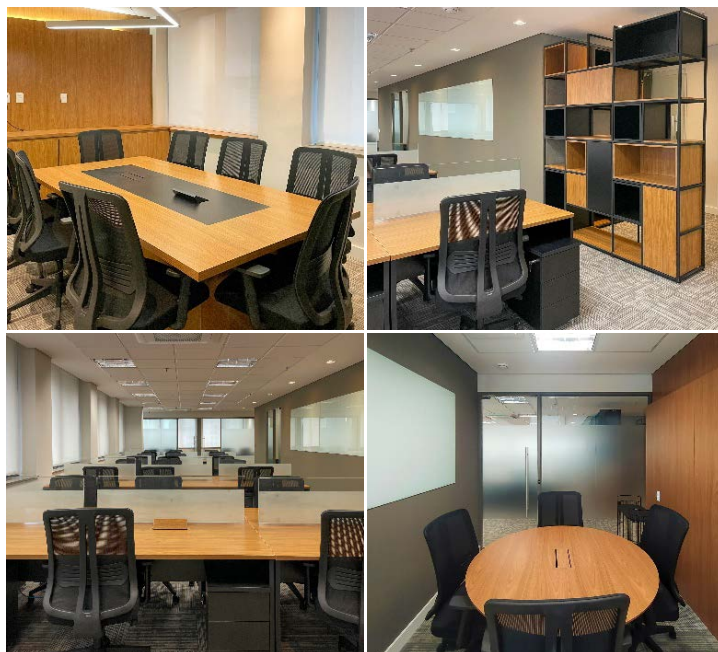


Ed. Manhattan

Região: Itaim Bibi
Endereço: R. Tabapuã, 627
ABL: 150 m²
Vencimento de Contrato: 02/2027
Índice de reajuste: IGP-M

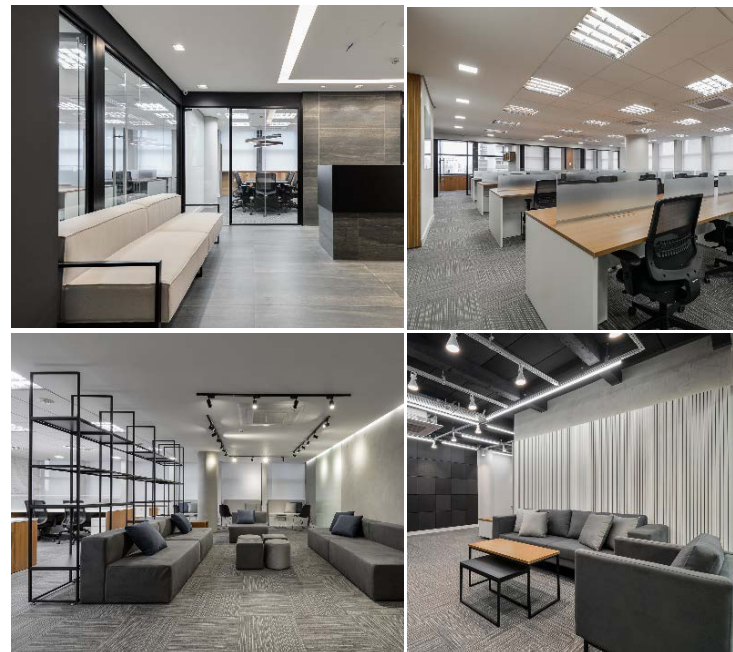
Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



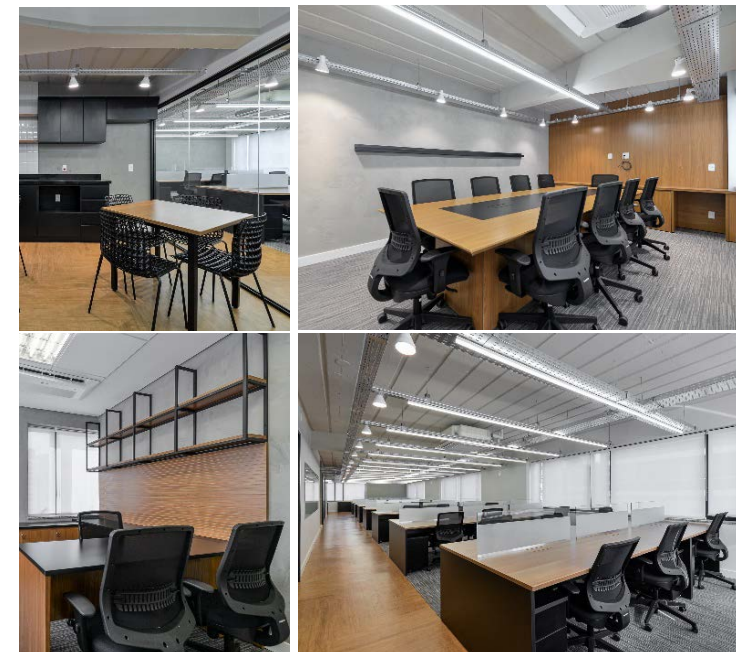
Ed. Iracema

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

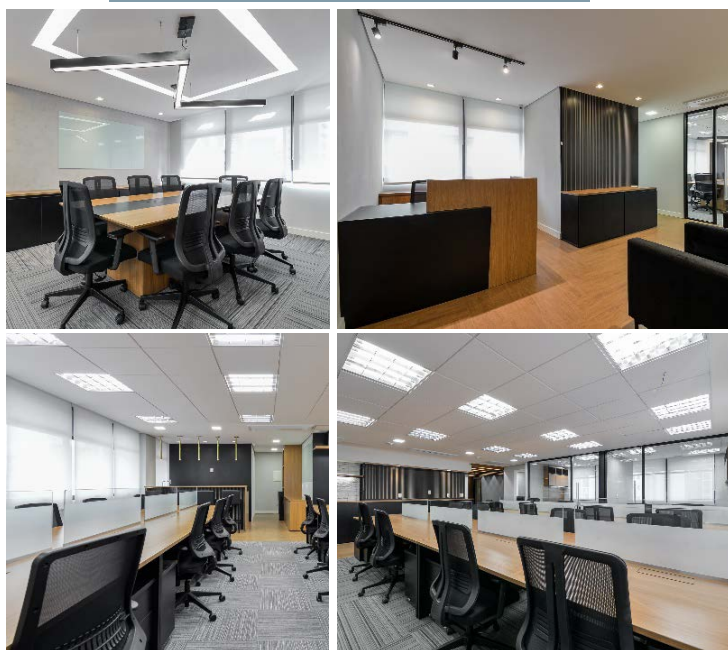


Ed. Fortaleza

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

Os Ativos

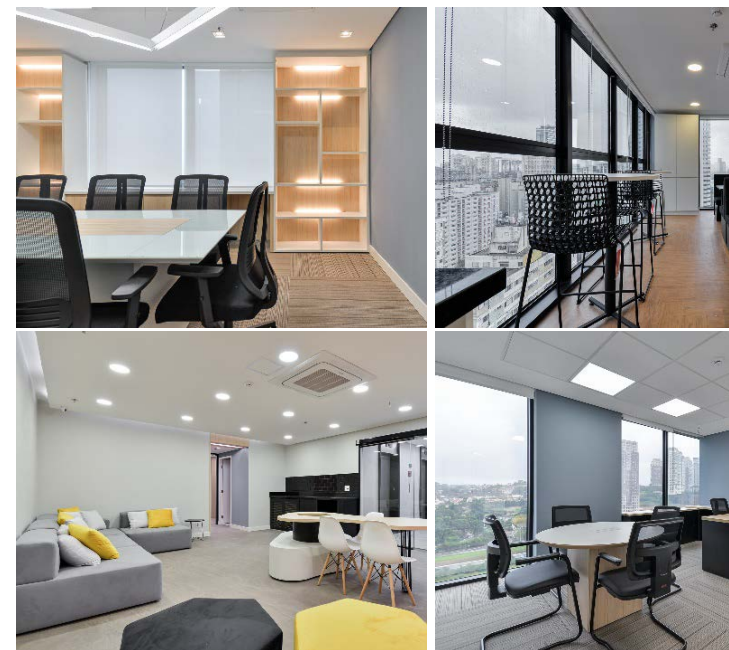
Imagens internas dos escritórios



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

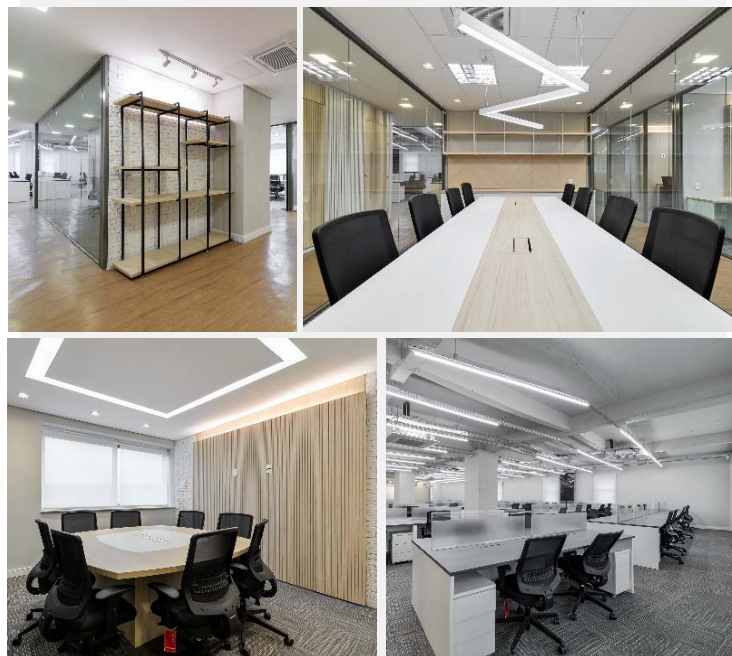
Imagens internas dos escritórios



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



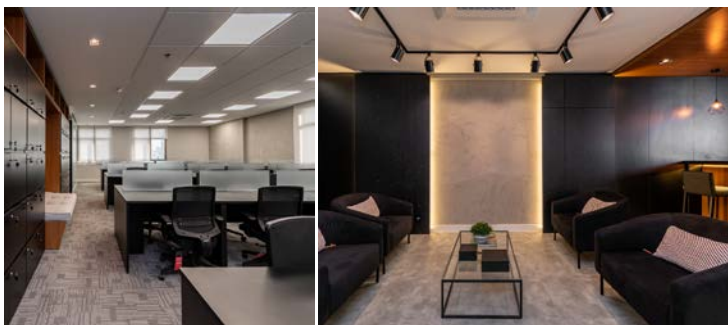
Ed. Plaza I

Região: Berrini
Endereço: R. James Joule, 92

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

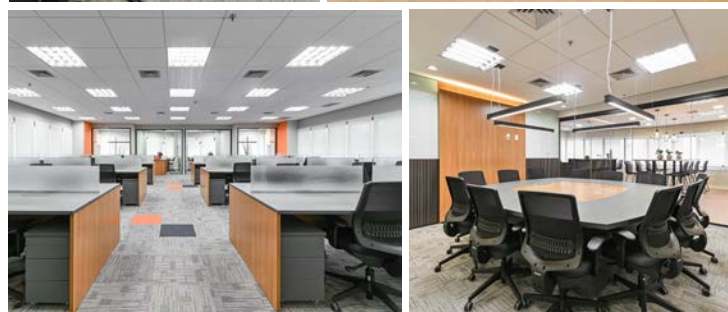
Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



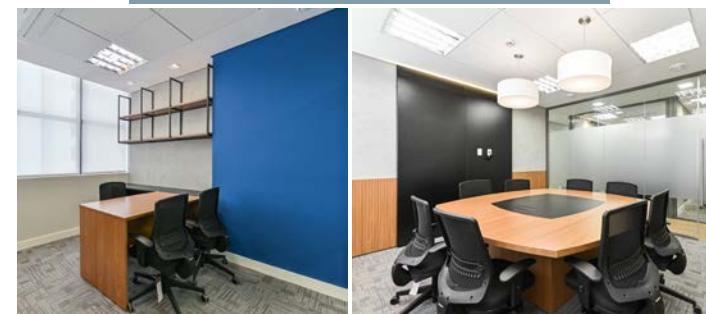
Ed. The Taj

Região: Vila Olímpia
Endereço: R; Casa do Ator, 1.117
ABL: 340 m²
Vencimento de Contrato: 10/2028
Índice de reajuste: IPCA



Ed. Brasif

Região: Berrini
Endereço: R. Luigi Galvani, 146
ABL: 319 m²
Vencimento de Contrato: 03/2028
Índice de reajuste: IPCA



Ed. Santa Filippa

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

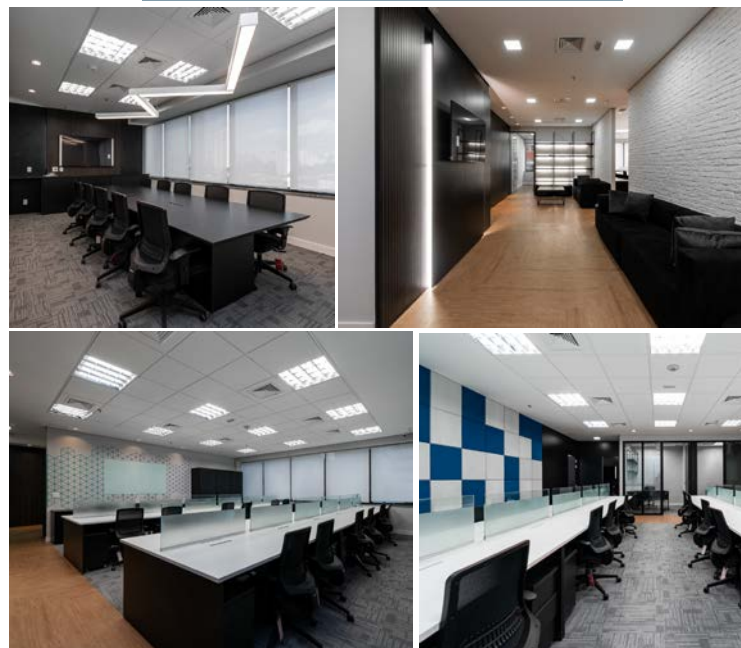
Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



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. Ronaldo Sampaio Ferreira

Região: Berrini
Endereço: Pça. João Duran
Alonso, 34
ABL: 381 m²
Vencimento de Contrato: 01/2029
Índice de reajuste: IPCA



Ed. Wilson Mendes Caldeira

Região: Vila Olímpia
Endereço: Av. das Nações
Unidas x Av. Dr.
Cardoso de Melo
ABL: 560 m²
Vencimento de Contrato: 11/2028
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



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