

BRC Renda Corporativa

nova denominação do FII Athena I

FATN11

relatório gerencial
fevereiro/2024

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

BRC Renda Corporativa

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 29 de fevereiro 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 **19.868 m2 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\$ 303.456.284,65

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 103,75

Valor de mercado da cota:
R\$ 92,64

Rendimento por cota
no mês:
R\$ 0,85

ABL:
19.868 m²

Aplicações financeiras:
R\$ 30.085.702,23



Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 14 de março, R\$ 0,85 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de fevereiro de 2024, se mantendo no mesmo patamar dos últimos 6 meses.

A receita de locação apresentou elevação de 3,71% comparativamente ao mês anterior, tendo a contribuição dos novos imóveis adquiridos pelo fundo em janeiro, dos reajustes aplicados e de recebimento de locações retroativas.

As despesas apresentaram elevação de 95%, devido principalmente a: (i) honorários de corretagem correspondente à venda de dois ativos, no valor de R\$ 352 mil, cuja despesa é pontual; (ii) despesas de IPTU, tendo em vista que, na cidade de São Paulo, esse tributo é cobrado a partir de fevereiro e; (iii) variação nos custos de securitização;

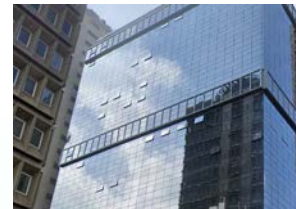
Neste mês foi aplicado o reajuste monetário anual dos contratos do conjunto 31 do Ed. Brasif e do conjunto 120 – sala 1 do Ed. Santa Filippa.



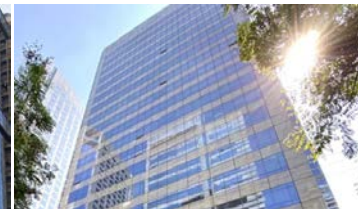
Ed. Nações Unidas



Ed. Maximum



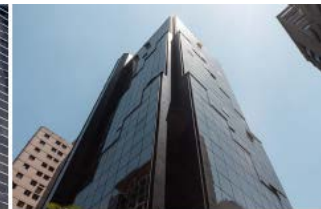
Ed. Av. Paulista



Ed. Plaza I



Ed. Atrium VII



Ed. Setin Tower

Destques e Comentários

Dos imóveis que estavam em tratativas para venda, quatro deles tiveram a venda concluída em fevereiro, com o recebimento dentro do mês. Os conjuntos vendidos foram: (i) cjs 121 e 122 do Ed. JF 100; e (ii) cjs. 101 e 102 do Ed. Parque Paulista. A venda desses dois imóveis irá gerar um ganho de capital 6,25%, que corresponde a aproximadamente R\$ 1,3 milhões. O montante da venda superou em 3,61% a soma do valor patrimonial.

O escritório nº 113 do Ed. Spazio JK está com escritura marcada para o início de março. A venda está formalizada por um valor 27,3% acima do valor patrimonial. A transação irá gerar um ganho de capital de aproximadamente 55,8%, equivalente a aproximadamente R\$ 1,40 milhões.

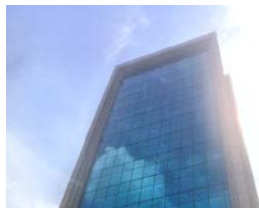
O escritório nº 111 do Edifício Result também está com a escritura agendada para o mês de março. A venda está formalizada por um valor 6,63% acima do valor patrimonial e irá gerar um ganho de capital de aproximadamente R\$ 454 mil.

Em fevereiro o fundo ficou no TOP 5 no volume de negociações de fundos de lajes corporativas, alcançando o volume de R\$ 2,07 milhões de média diária de negociações e R\$ 39,6 milhões de volume no mês. Tal volume representa um crescimento de 32,9% em relação a janeiro.

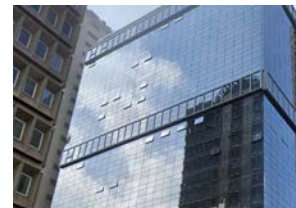
Em fevereiro o fundo atingiu a marca de 8.004 cotistas, apresentando um crescimento de 40,05% em relação a janeiro/24.



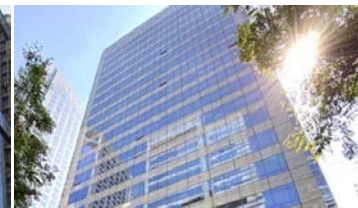
Ed. Nações Unidas



Ed. Maximum



Ed. Av. Paulista



Ed. Plaza I



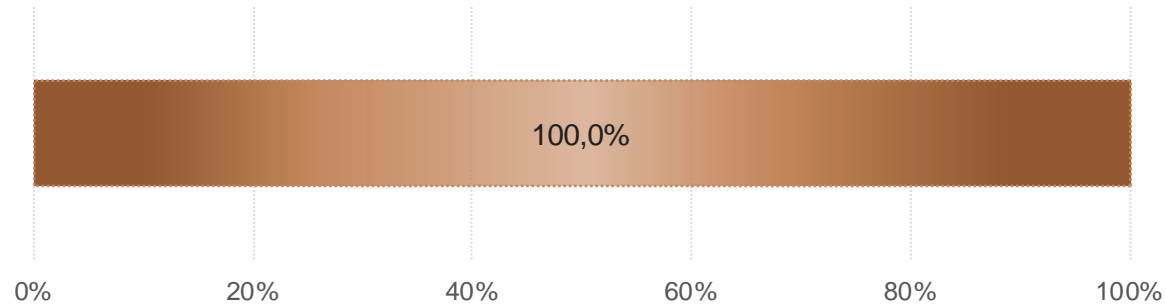
Ed. Atrium VII



Ed. Setin Tower

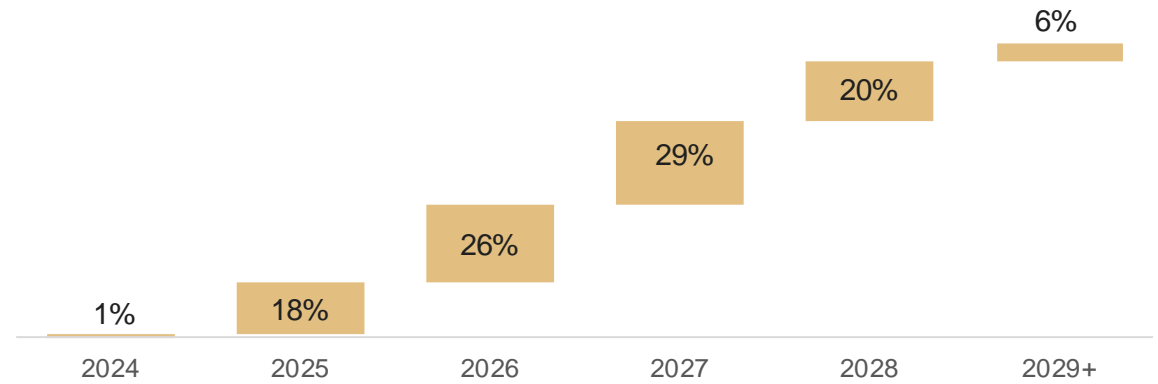
Indicadores Operacionais

Taxa de ocupação do fundo no mês



Vencimento dos contratos de locação

(% do aluguel base)



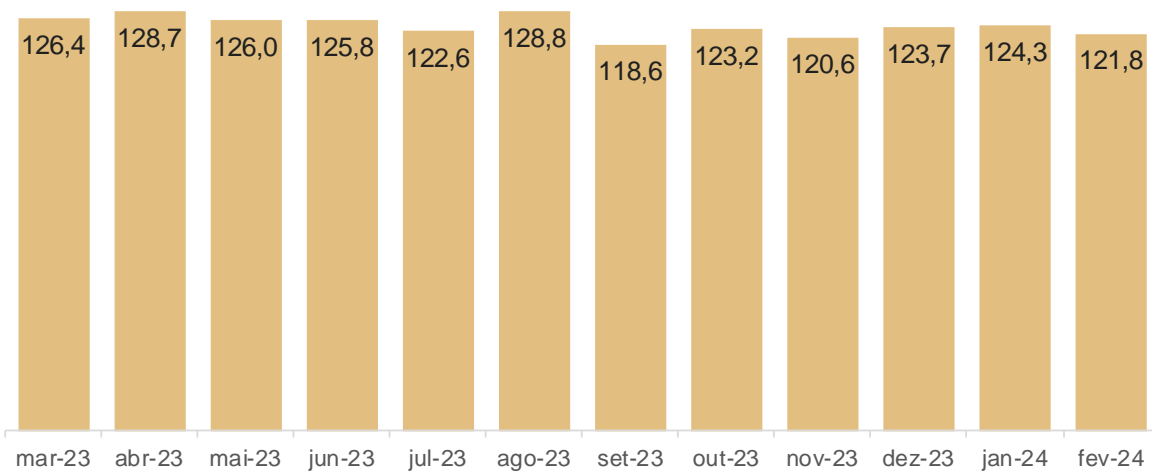
WAULT | Weighted Average of Unexpired Lease Term

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



Indicadores Operacionais

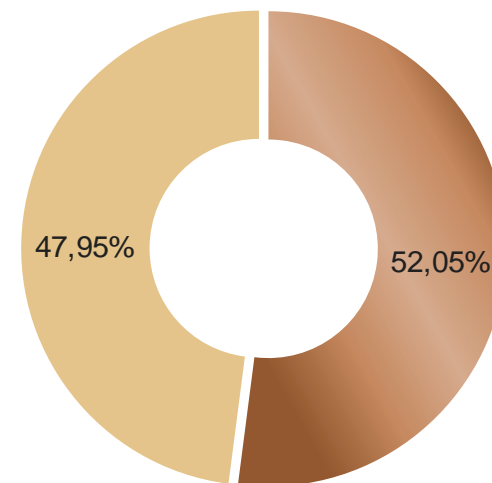
Receita de locação recebida por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)



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

Demonstração de Resultados

	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	2.908.281	2.866.960	2.978.527	3.003.066	3.136.563	3.719.012	28.410.749
Locação de escritórios corporativos	2.463.223	2.309.126	2.560.650	2.620.756	2.696.711	2.796.627	25.146.619
Receitas de vendas de ativos (ganho de capital)	387.000	490.000	385.000	355.000	365.000	790.000	2.772.000
Receitas financeiras	58.058	67.833	32.877	27.310	74.852	132.384	492.129
Despesas e Movimentos do FRA	(785.339)	(743.796)	(710.292)	(639.144)	(648.673)	(1.230.562)	(8.247.440)
Despesas	(807.413)	(768.392)	(733.524)	(625.471)	(624.054)	(1.217.676)	(8.429.148)
Despesas condominiais e com IPTU	(24.739)	(20.790)	(29.361)	52.469	(6.434)	(119.158)	(305.023)
Obras e melhorias dos ativos	(131.118)	(132.400)	(134.384)	(98.215)	(91.274)	(120.479)	(1.362.767)
Contas gerais	(47.178)	(39.388)	(17.453)	(2.071)	(1.723)	(17.354)	(352.409)
Taxa CVM, Ambima, B3	-	(27.937)	-	-	-	-	(62.128)
Serviços de terceiros	(28.402)	(59.867)	(38.609)	(76.119)	(28.359)	(396.667)	(725.916)
Custos de securitização	(370.538)	(298.527)	(322.914)	(311.590)	(295.154)	(334.681)	(3.834.298)
Despesas administrativas	(205.436)	(189.483)	(190.804)	(189.946)	(201.110)	(229.336)	(1.786.607)
Movimentos do FRA	22.074	24.596	23.232	(13.673)	(24.619)	(12.887)	181.708
Resultado Operacional Disponível (RODi)	2.122.943	2.123.164	2.268.236	2.363.922	2.487.890	2.488.449	20.163.309
Saldo de arredondamentos	(1.065)	(1.286)	2.300	15	(1.783)	(2.342)	(165)
Remuneração total distribuída	2.121.878	2.121.878	2.270.535	2.363.937	2.486.107	2.486.107	20.163.144
Remuneração por cota	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	10,11

FRA: Fundo de reposição de ativos. Mensalmente são recolhidos 3% das receitas de caixa para compor o FRA. As reservas são utilizadas conforme demanda, visando manter os ativos atualizados e competitivos.

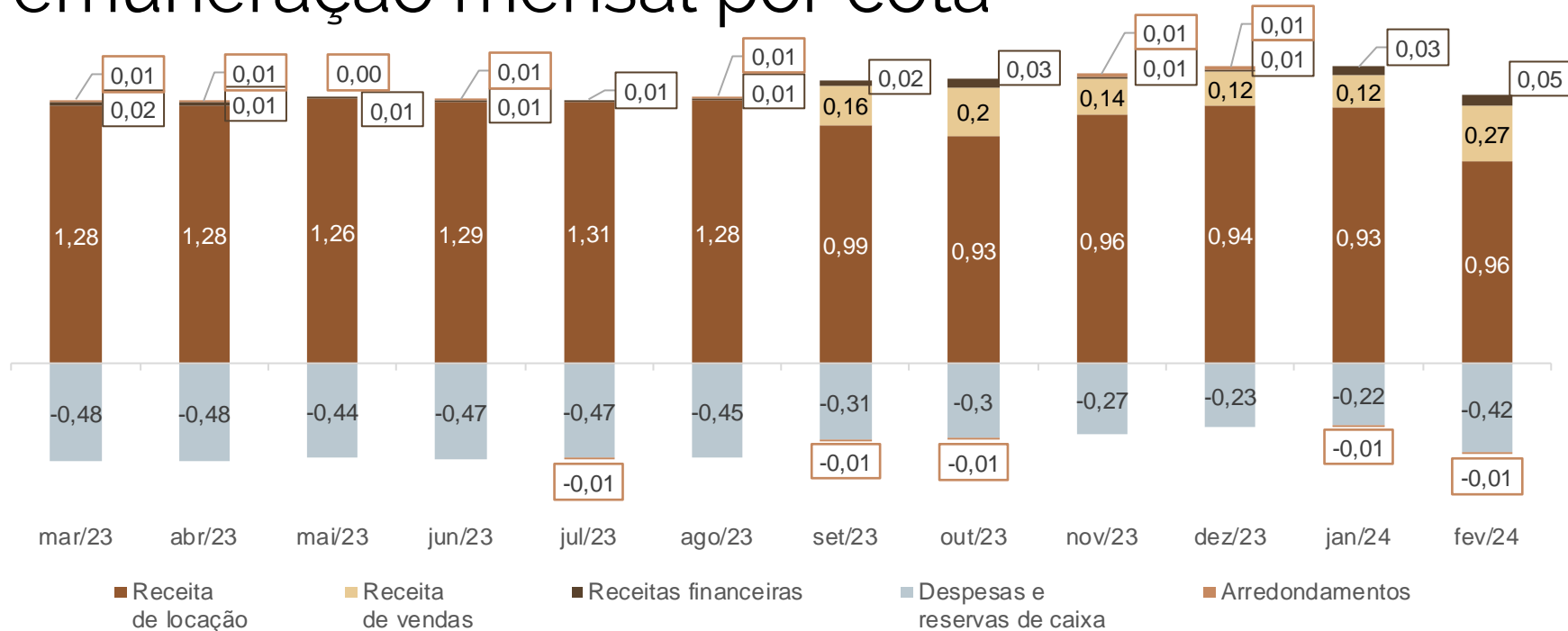
Dos R\$ 120,4 mil dos valores investidos em obras e melhorias de ativos no mês, R\$ 98,7 foram suportados pelo FRA, de forma que não impactam na distribuição de resultados.

Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

Até o mês de janeiro/24 receitas de multas e locações retroativas estavam computadas na rubrica "outras receitas". No entanto, são decorrentes dos contratos de locação. Portanto, a partir de fevereiro/24 passaram a ser computadas na rubrica "locação de escritórios corporativos".

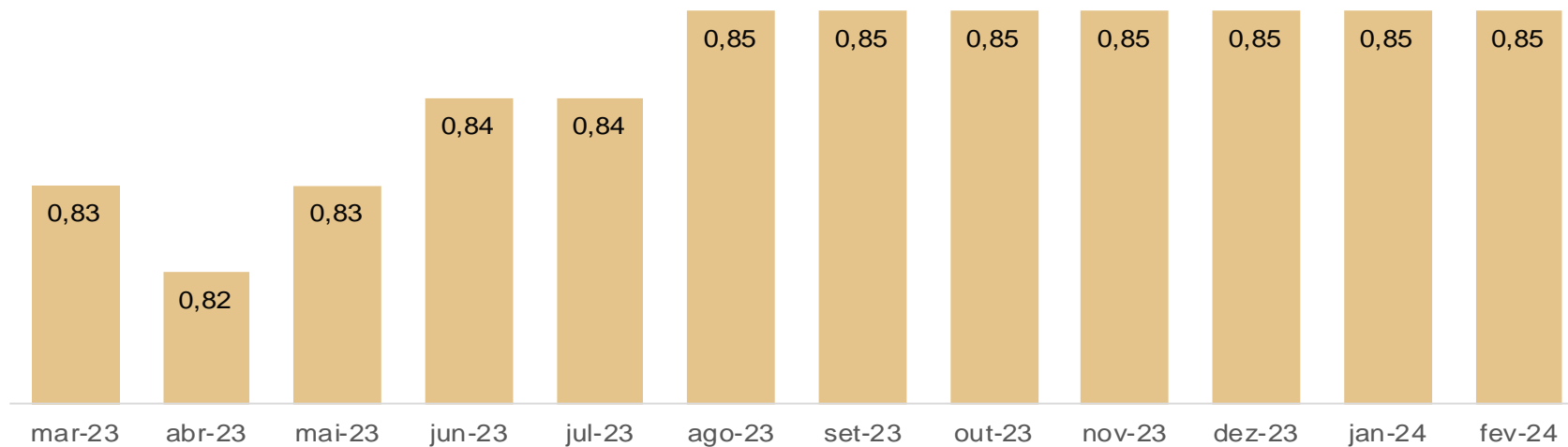
Composição da remuneração mensal por cota

(valores em R\$ | últimos 12 meses)



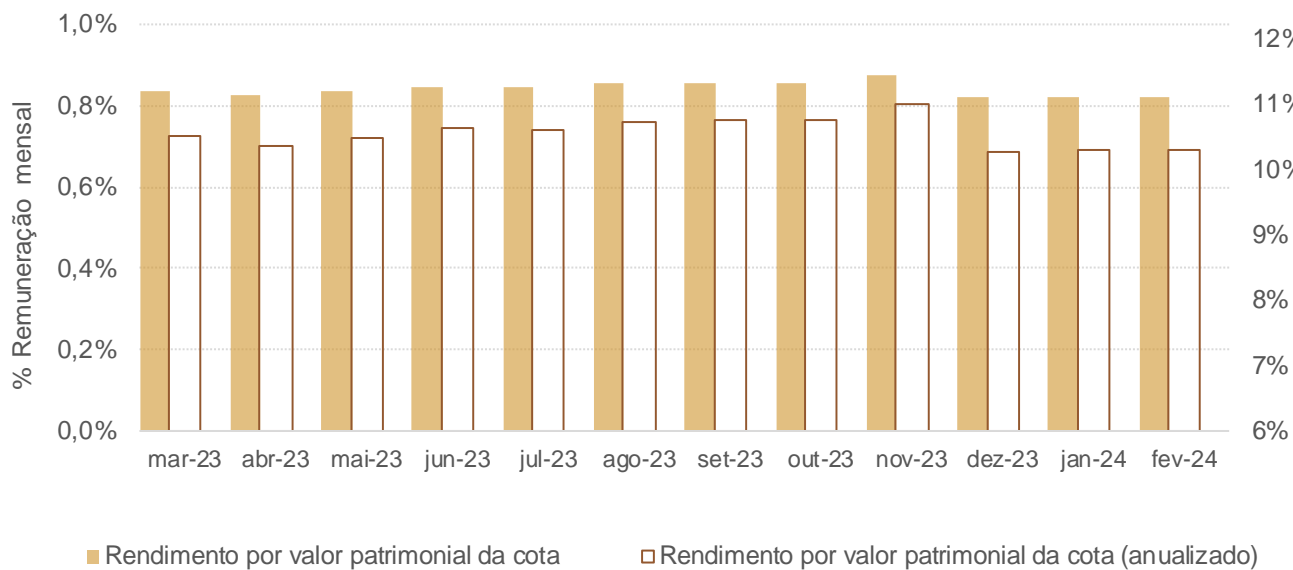
Remuneração por cota

(valores em R\$ | últimos 12 meses)

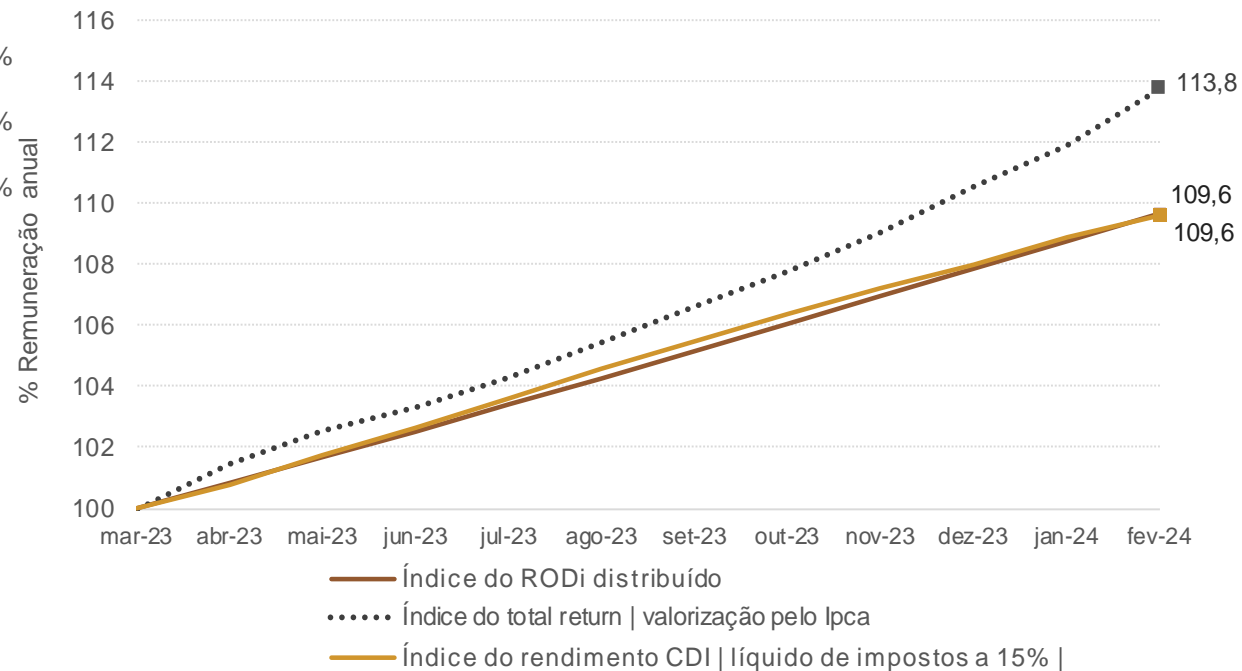


Remuneração

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



Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



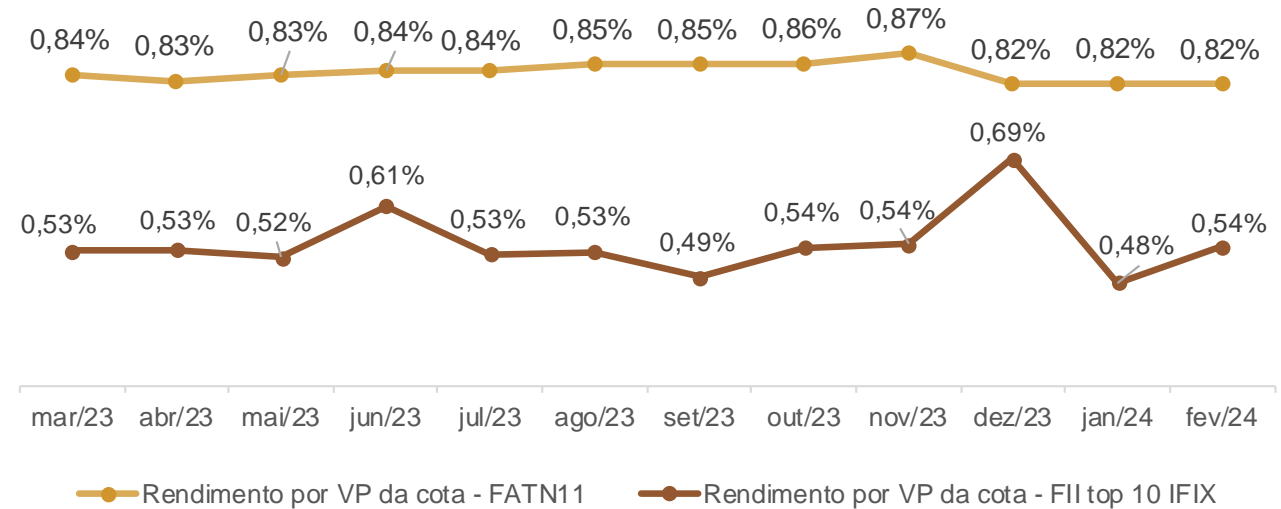
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em mar/23), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

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

Remuneração

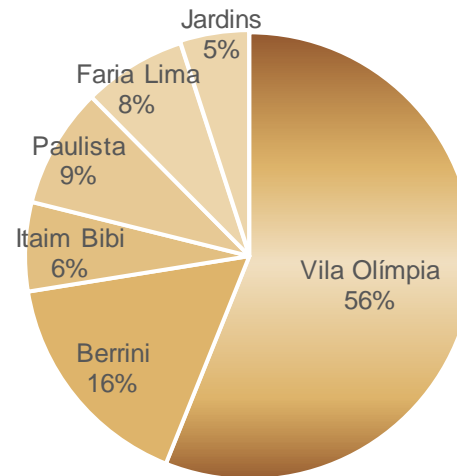
Remuneração sobre valor patrimonial (VP) da cota

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



Portfólio

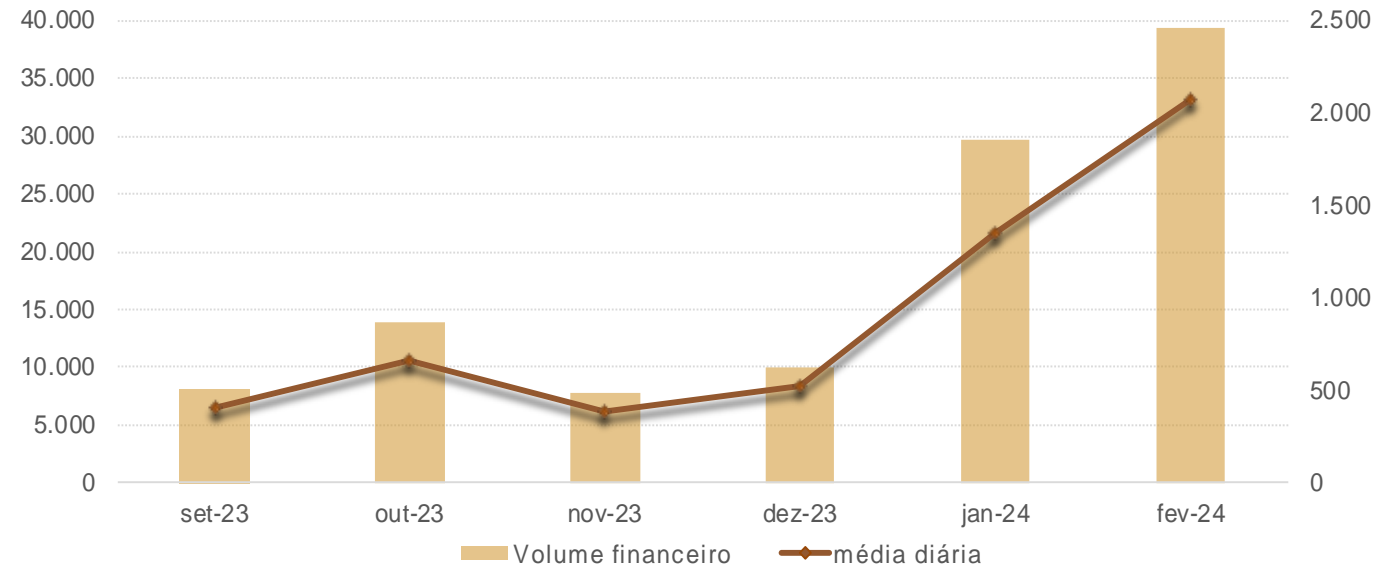
Distribuição do portfólio por região dos escritórios (% da ABL)



Liquidez

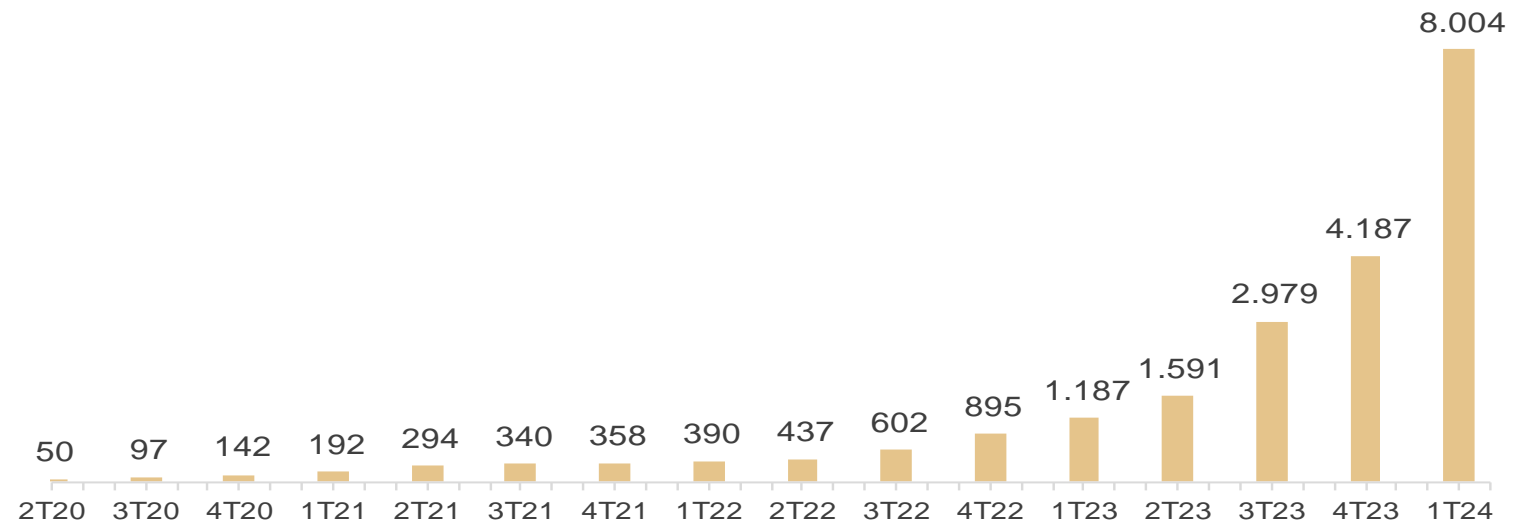
Liquidez das cotas

(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)

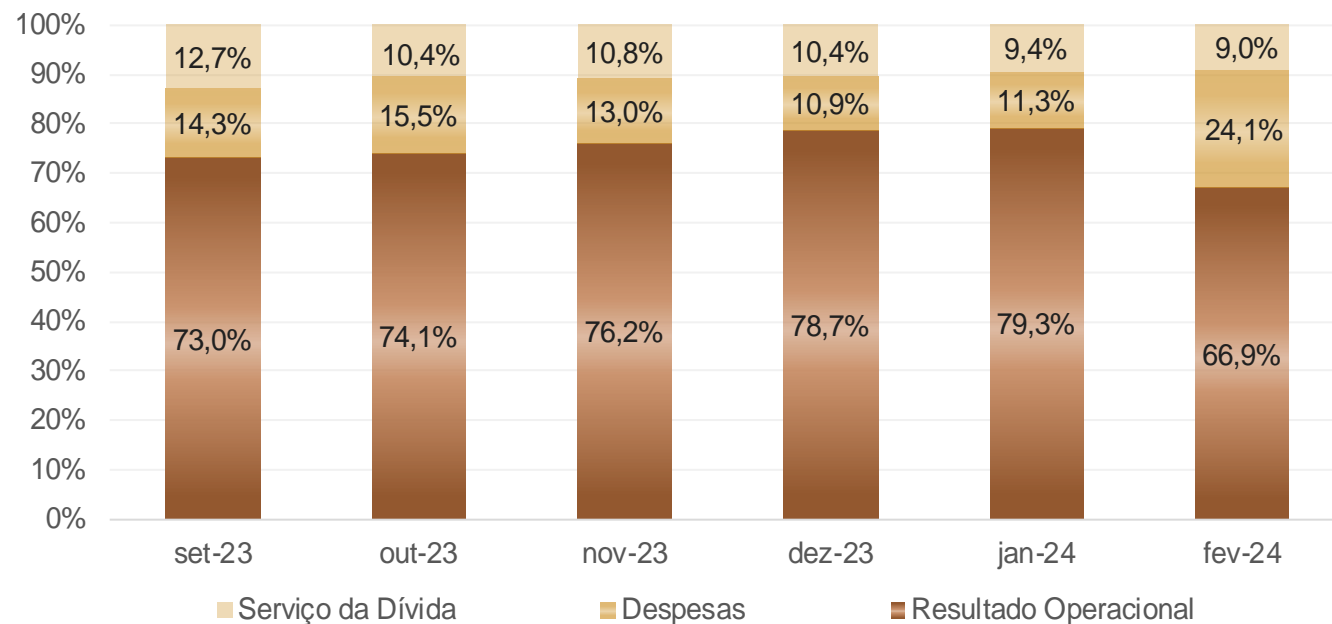
Foram realizadas duas operações de CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), sendo, uma em 2021 visando a aquisição de 8 novas lajes corporativas e outra em agosto de 2022, com o objetivo de adquirir mais 9 lajes.

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.

Característica das operações de CRI	CRI 1	CRI 2
Data Emissão:	ago/21	ago/22
Vencimento:	fev/29	set/31
Indexador	IPCA	IPCA
Juros	6,25%	7,70%
Periodicidade:	Mensal	Mensal
Volume na data da emissão (R\$):	29.417.241	20.000.000
Valor atualizado (base dez/23 R\$)	34.380.263	21.485.202
Início da amortização	set/24	out/25
Quantidade de parcelas de amortização	54	72



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

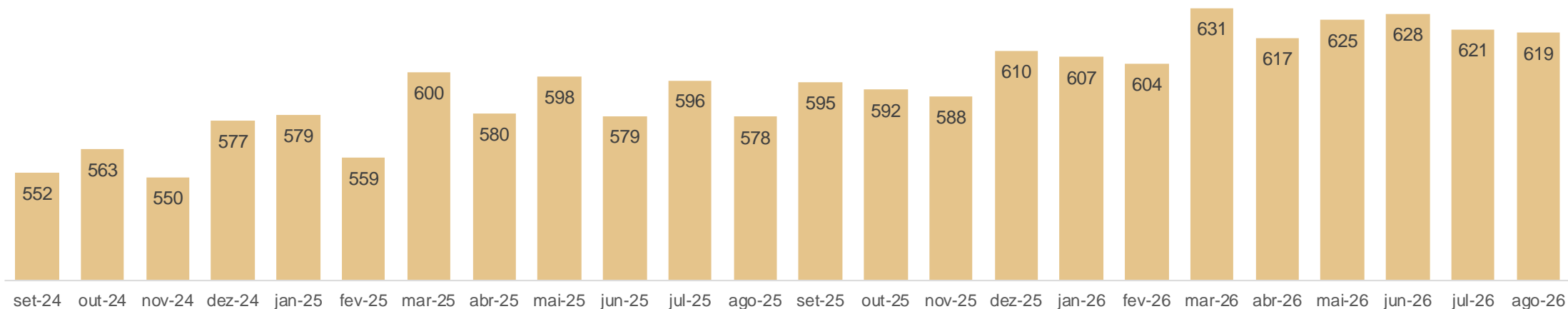
Ativo	R\$ 379.054
Passivo, excluindo o CRI	R\$ 323.189
Alavancagem (CRI)	R\$ 55.865

Operação do CRI

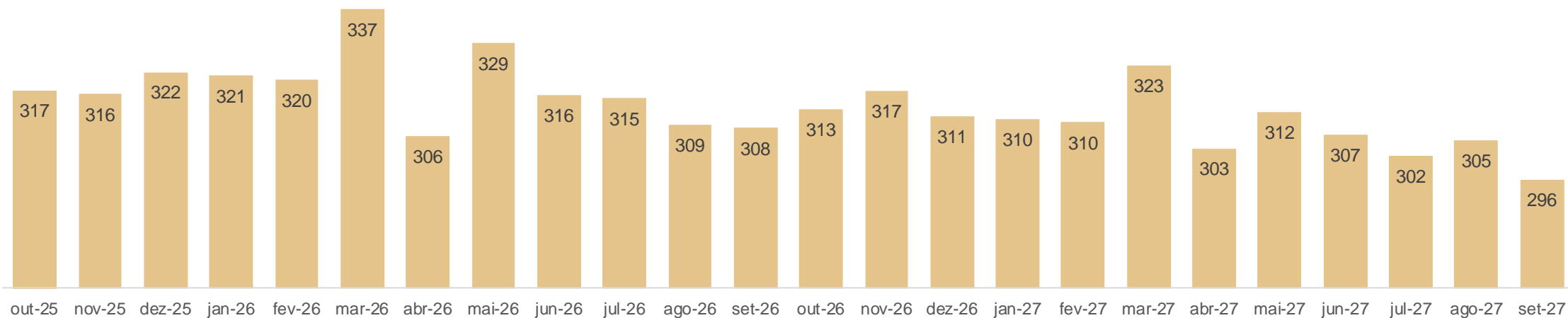
Previsão de amortizações | primeiras 24 parcelas de cada uma das operações

Valores em R\$ mil | data base fev/24 | os valores são atualizados pelo Ijca mensalmente

CRI 1



CRI 2



Os Ativos

Alguns dos edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas

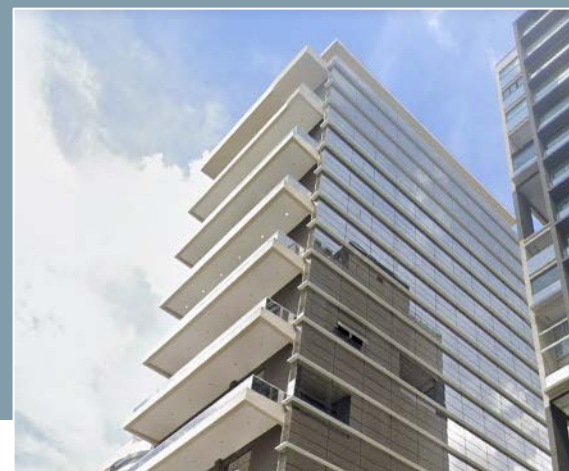
Detalhes de ABL e dos contratos dos conjuntos localizados nos edifícios abaixo, informados adiante



Ed. Plaza I



Ed. Business Center



Ed. GC Square



Ed. Network Empresarial



Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



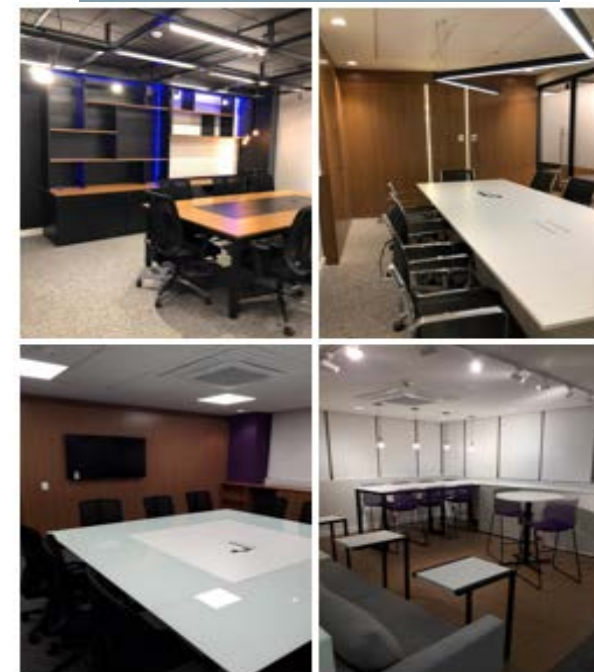
Ed. Aeroporto I

Região: Vila Olímpia
Endereço: Rua Funchal, 573
ABL: 167 m²
Vencimento de Contrato: 02/2026
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Aeroporto II

Região: Vila Olímpia
Endereço: Rua Funchal, 513
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



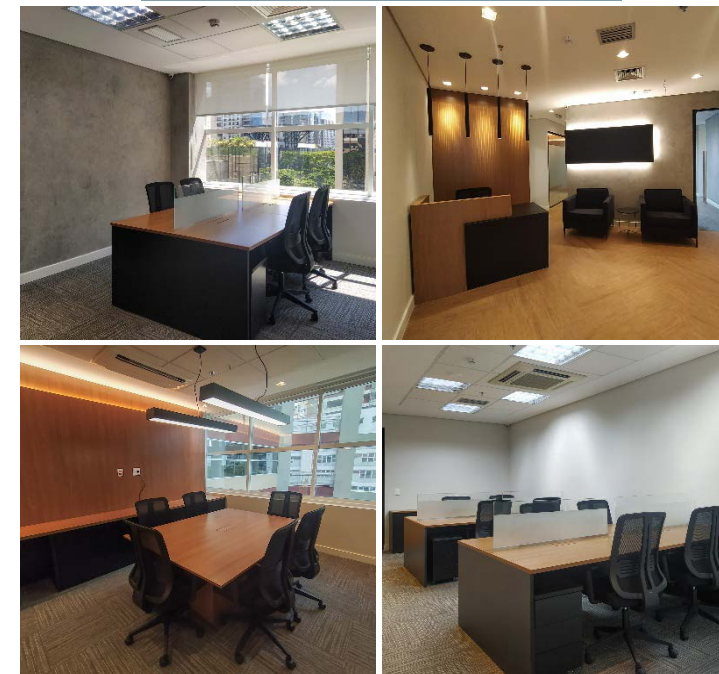
Ed. Atrium I

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

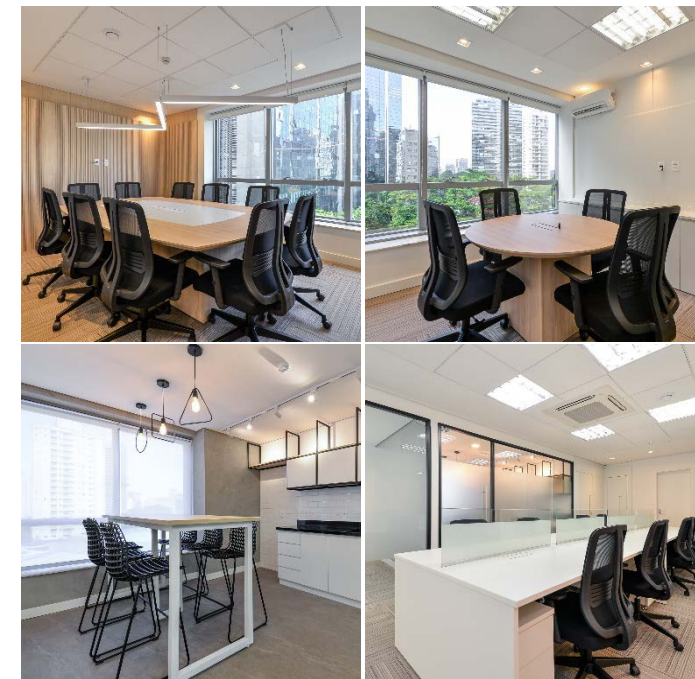
ABL: 216 m²
Vencimento de Contrato: 04/2026
Índice de reajuste: IGP-M



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, 1.234

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

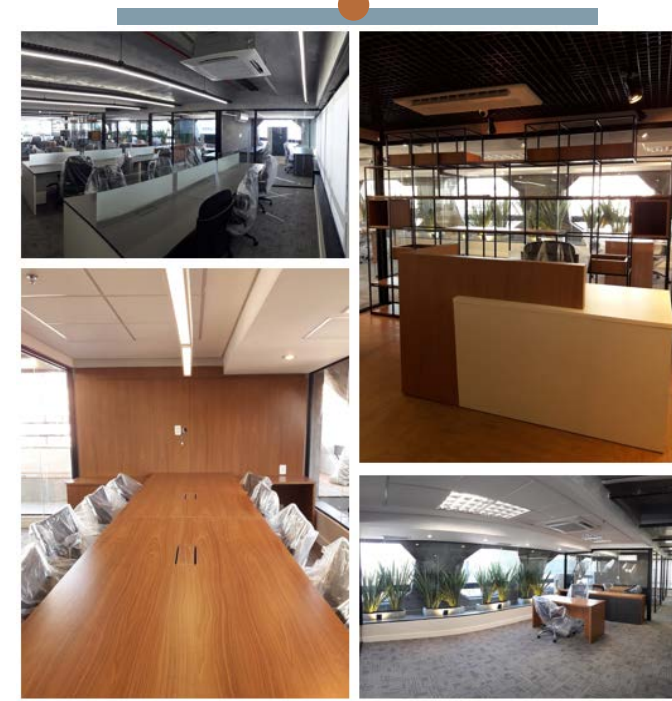
ABL: 251 m²
Vencimento de Contrato: 11/2025
Índice de reajuste: IGP-M



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



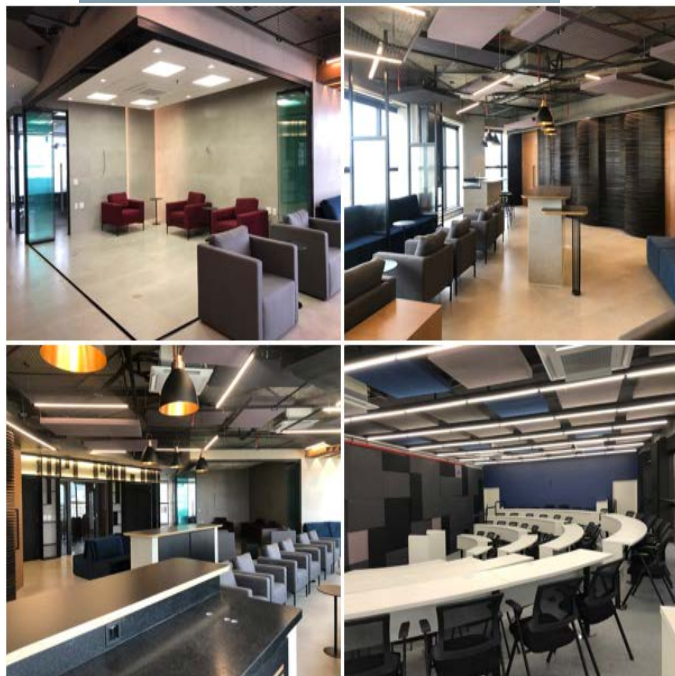
Ed. Harvard

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



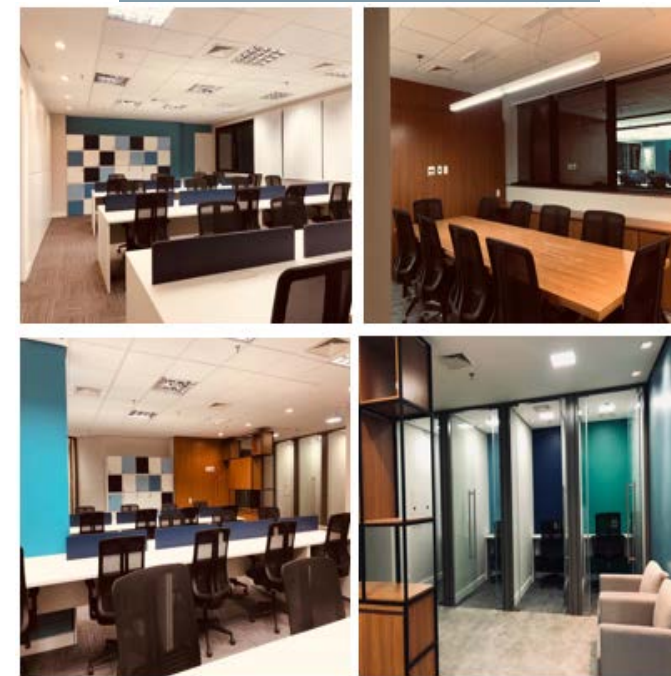
Ed. Network Empresarial

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

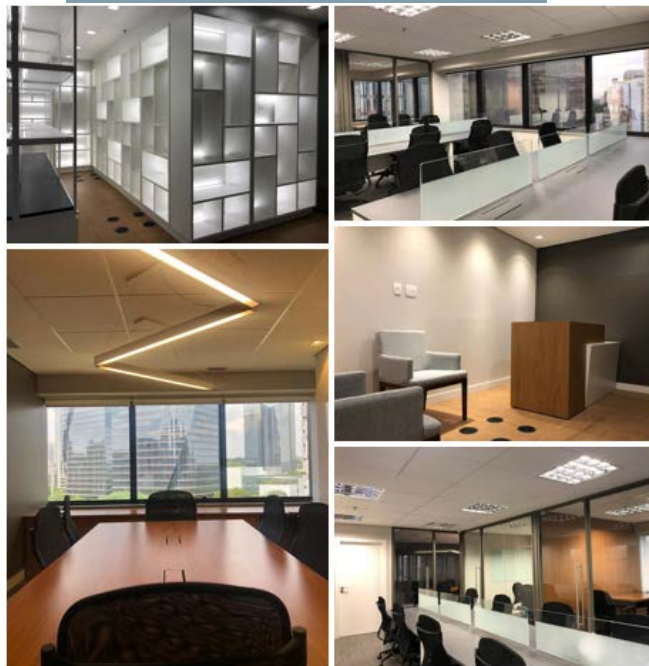


Ed. Setin Tower

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

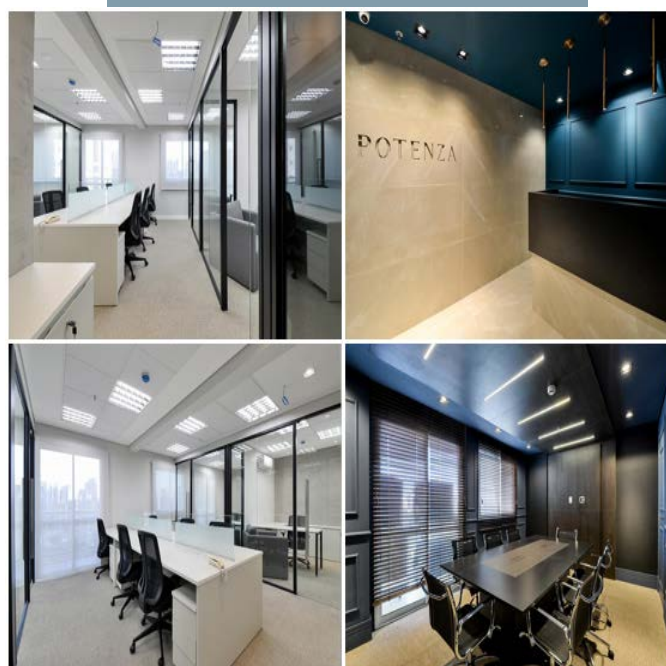
Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



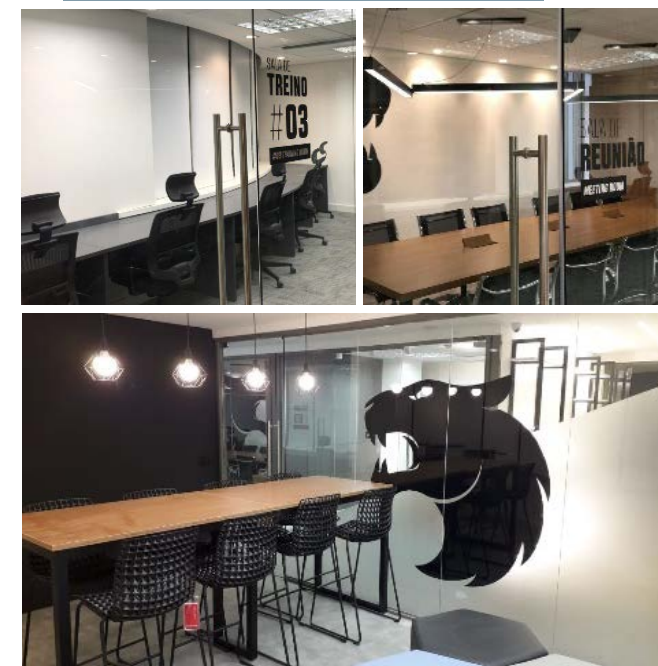
Ed. Spazio JK

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

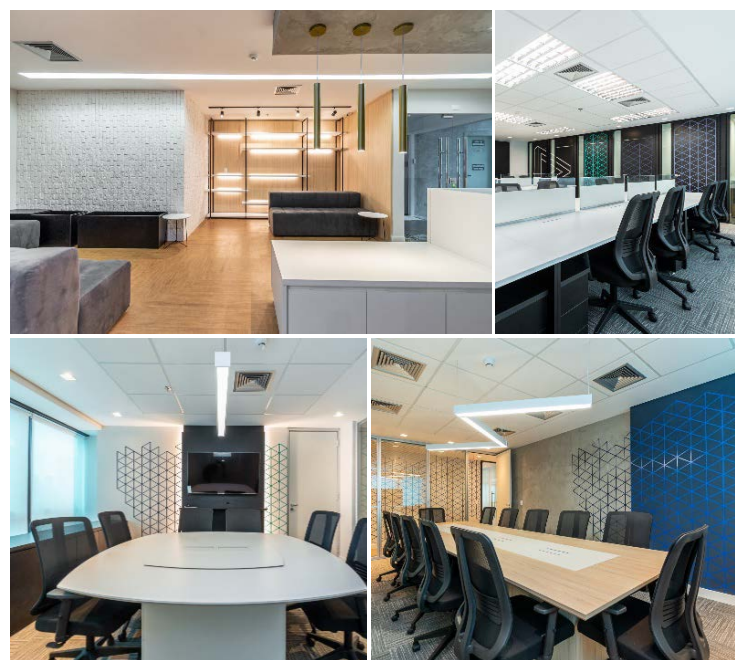
Os Ativos

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

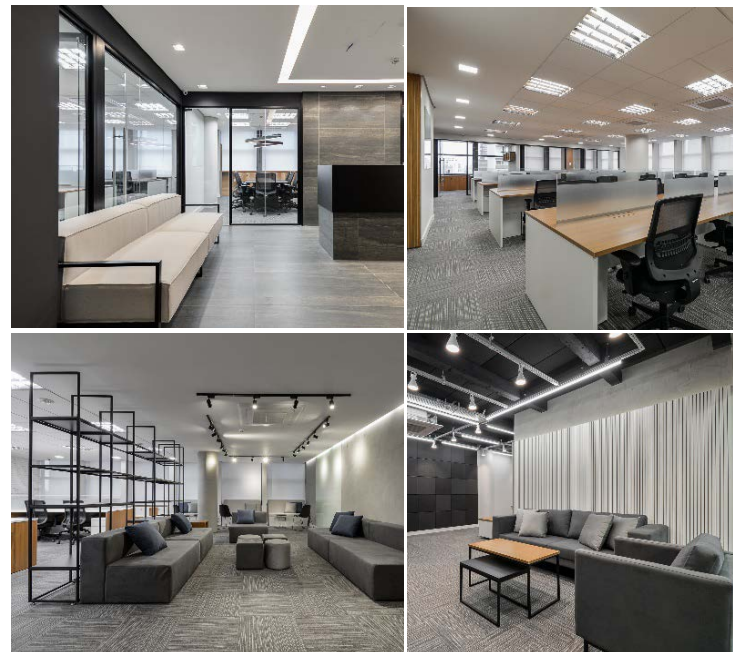
Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



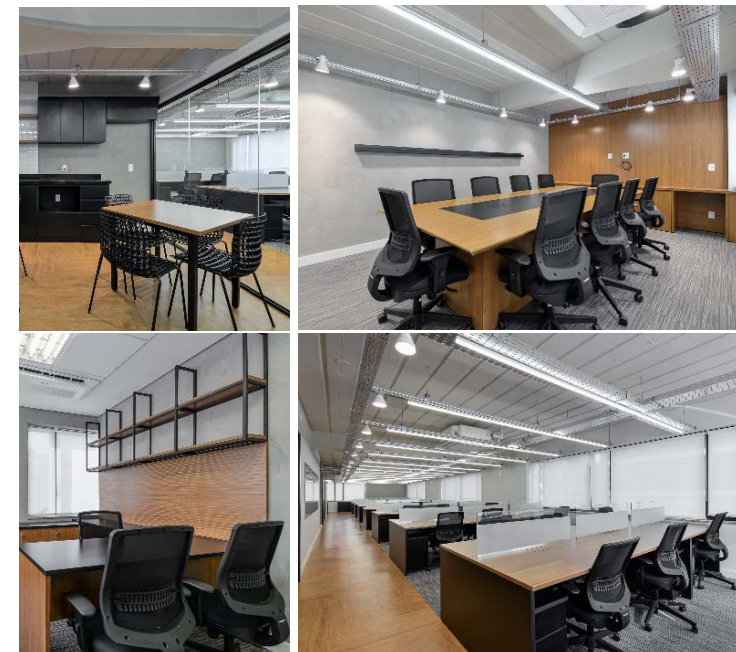
Ed. Iracema

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

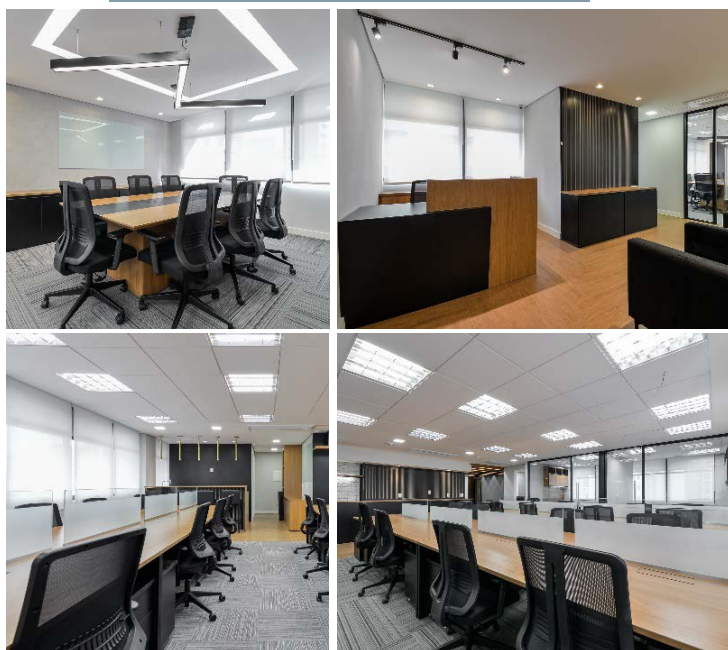


Ed. Fortaleza

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

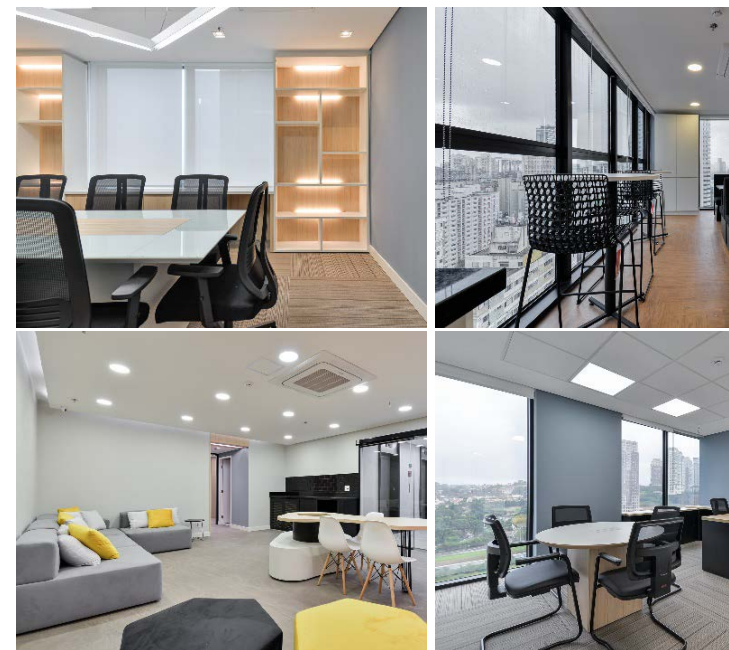
Os Ativos

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

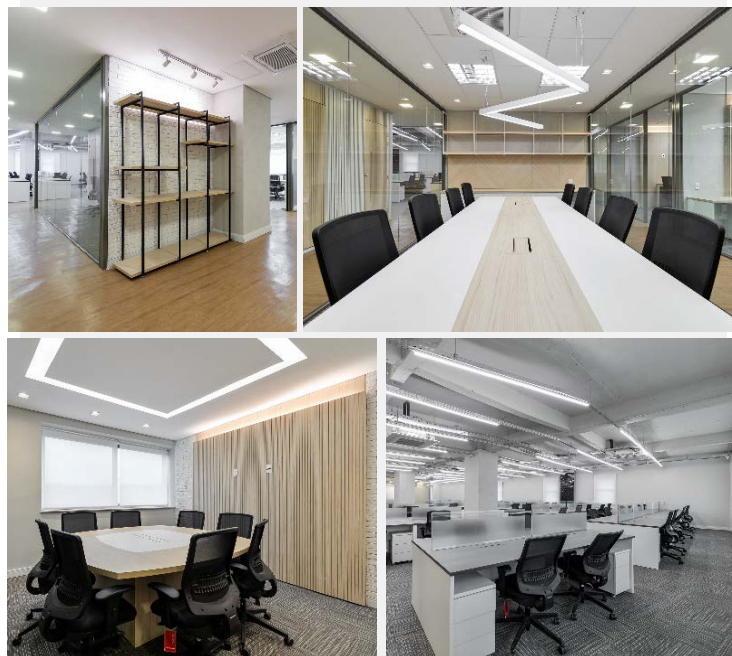
Imagens internas dos escritórios



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



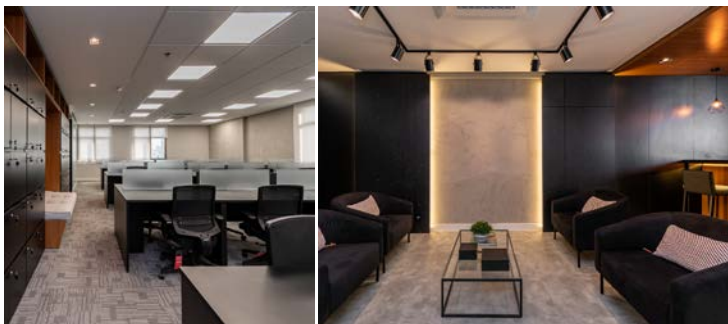
Ed. Plaza I

Região: Berrini
Endereço: R. James Joule, 92

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

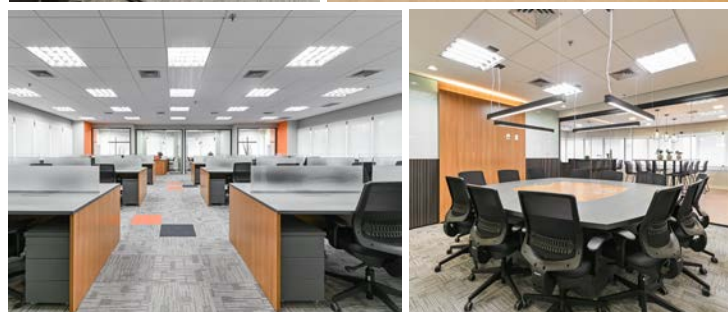
Os Ativos

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

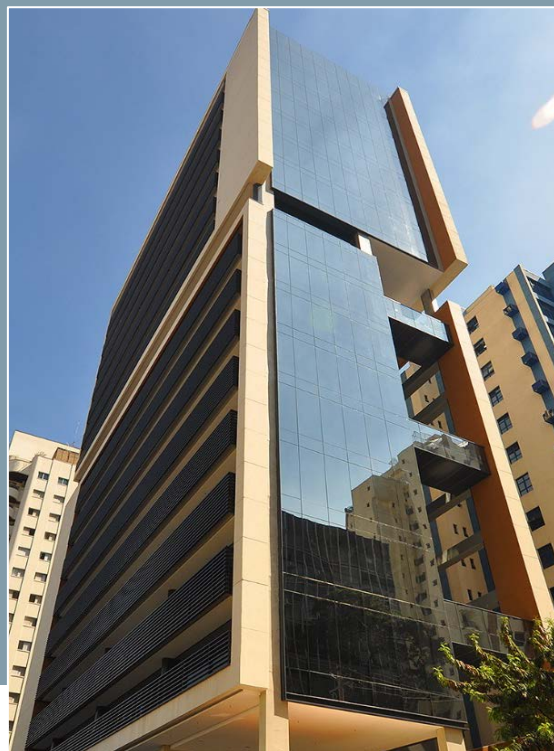
Alguns dos edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas



● 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. 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



● Ed. Mykonos
Região: Vila Olímpia
Endereço: R. Gomes de Carvalho, 1356
ABL: 572 m²
Vencimento de Contrato: 02/2030
Índice de reajuste: IPCA

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



● Ed. Plaza I
Região: Brooklin
Endereço: Rua James Joule, 92.
ABL: 306 m²
Vencimento de Contrato: 03/2029
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