

**BRC Renda Corporativa Fundo de
Investimento Imobiliário**

(CNPJ 30.567.216/0001-02)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023
(antes da incorporação pelo Fundo)

BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administrador do

BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado por BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 22 de setembro de 2023 (antes da incorporação pelo Fundo) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário** em 22 de setembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Transferência de propriedade nas matrículas dos imóveis adquiridos pelo Fundo

Conforme nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 22 de setembro de 2023 as matrículas de alguns imóveis ainda não contemplavam a transferência das respectivas propriedades ao patrimônio do Fundo, em virtude de determinadas situações descritas na referida nota. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Deliberação sobre a incorporação pelo Fundo

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, em 22 de setembro de 2023 foi deliberado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas sobre a incorporação do Brazil Real Estate Victory Fund I – Fundo de Investimento Imobiliário pelo Fundo, a qual ocorreu na mesma data. Em virtude desse evento, as demonstrações financeiras não são apresentadas de forma comparativa. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receitas

Conforme demonstração do resultado, no período findo em 22 de setembro de 2023 o Fundo reconheceu receita no valor de R\$ 12.183 mil relativa a aluguéis, a qual é registrada pelo regime de competência conforme nota explicativa nº 3. Considerando a relevância do valor supracitado, consideramos este como um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) verificação dos controles utilizados pela Administradora do Fundo para mensuração das receitas de aluguéis; (ii) análise dos contratos de locação vigentes e encerrados durante o período auditado; (iii) recálculo da atualização dos aluguéis mensais com base nas premissas descritas nos contratos de locação; e (iv) análise da carência dos contratos e seu adequado reconhecimento. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas notas explicativas do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receitas, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Integralização de cotas por meio de dação de imóveis

No período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023 ocorreram integralizações de cotas, preponderantemente por meio de dação de imóveis, aumentando o patrimônio líquido do Fundo no montante de R\$ 110.960 mil, conforme demonstração das mutações do patrimônio líquido. Em virtude da representatividade do valor envolvido, consideramos este como um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a verificação das documentações referente a integralização de cotas; (ii) o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na revisão dos laudos de avaliação do valor justo dos imóveis recebidos em dação, contemplando: (ii.a) análise do método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características dos imóveis; (ii.b) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (ii.c) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (ii.d) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; (ii.e) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador; e (iii) a avaliação das divulgações feitas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as integralizações de cotas, apuramos variação não material sobre o valor dos imóveis recebidos em dação pelo Fundo, não ajustadas pela Administração do Fundo por não serem materiais. Assim, em todos os aspectos relevantes, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

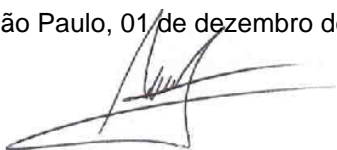
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 01 de dezembro de 2023.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ 30.567.216/0001-02

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

CNPJ 44.077.014/0001-89

Balço patrimonial em 22 de setembro de 2023 (antes da incorporação pelo Fundo)

(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	22/09/2023	%PL	PASSIVO	Notas	22/09/2023	%PL
Circulante		10.216	4,41%	Circulante		6.998	3,02%
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.030	3,46%	Fornecedores de materiais e serviços	8	192	0,08%
Contas a receber de alugueis	5	1.631	0,70%	Distribuição de resultados a pagar	12	55	0,02%
Impostos a compensar		5	0,00%	Obrigações por aquisições de imóveis	9	2.843	1,23%
Outros valores a receber		546	0,24%	Adiantamentos de clientes		1.051	0,45%
Valores a apropriar		4	0,00%	Outras contas a pagar		2.857	1,23%
Não Circulante		289.192	124,73%	Não Circulante		60.558	26,12%
Investimento		289.192	124,73%	Obrigações por aquisições de imóveis	9	45.946	19,82%
Propriedades para investimento				Emissão privada de CCI a resgatar	10	14.420	6,22%
Imóveis acabados	6	289.192	124,73%	Adiantamentos de clientes		66	0,03%
				Outras contas a pagar		126	0,05%
				Patrimônio líquido	11	231.852	100,00%
				Cotas integralizadas	11.b	232.238	100,17%
				Reserva de capital	12	1.181	0,51%
				Lucros acumulados		(1.567)	-0,68%
Total do ativo		299.408	129,14%	Total do passivo e patrimônio líquido		299.408	129,14%

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - DiretoraJoão Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ 30.567.216/0001-02

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração do resultado

Para o período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023 (data antes da incorporação pelo Fundo)

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto o lucro por cota)

	<u>Notas</u>	<u>01/01/2023 a 22/09/2023</u>
Propriedades para investimento		
Receita de alugueis	5	12.183
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	7	(2.489)
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>9.694</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		9.694
Resultado de ativos financeiros		
Receita financeira	4	178
Outras receitas/ (despesas) operacionais:		
Despesa com taxa de administração	14	(197)
Serviços de terceiros	15	(694)
Despesas administrativas	16	(6)
Despesas tributárias		(97)
Lucro líquido do período		<u><u>8.878</u></u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>2.324.782</u>
Lucro por cota (em reais)		<u><u>3,82</u></u>

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - DiretoraJoão Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 30.567.216/0001-02
(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023 (antes da incorporação pelo Fundo)

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>121.278</u>	<u>790</u>	<u>(1.748)</u>	<u>120.320</u>
Cotas integralizadas	11	110.960	-	-	110.960
Reserva de capital		-	391	(391)	-
Lucro líquido do período		-	-	8.878	8.878
Distribuição de resultado no período	12	-	-	(8.306)	(8.306)
Saldos em 22 de setembro de 2023		<u>232.238</u>	<u>1.181</u>	<u>(1.567)</u>	<u>231.852</u>

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 30.567.216/0001-02
(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto
Para o período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023 (antes da incorporação pelo Fundo)

(Valores expressos em milhares de Reais)

	01/01/2023 a 22/09/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	12.408
Receita financeira	178
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(2.141)
Pagamento da taxa de administração	(230)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(1.030)
Recebimento (pagamento) de outras receitas/despesas	(101)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	9.084
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Aquisições de propriedades para investimentos	(4.198)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(4.198)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Cotas integralizadas	3.969
Recebimento (pagamento) de outros valores	2.984
Pagamento de distribuição de resultado	(9.371)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	(2.418)
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	2.468
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	5.562
Caixa e equivalentes de caixa - final do período	8.030

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PERÍODO DE 01 DE JANEIRO A 22 DE SETEMBRO DE 2023 (antes da incorporação pelo
Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) (anteriormente denominado Fundo de Investimentos Imobiliário Athena I), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei 8668 de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, administrado pela BR – Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário S/A. O seu registro de funcionamento foi autorizado em 29 de maio de 2018, de acordo com o OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 318.024/2018, e iniciou suas atividades em 13 de janeiro de 2020.

Conforme Ata da Consulta Formal aos Cotistas publicada em 20 de julho de 2023 e respondida até 04 de agosto de 2023, foi aprovada a alteração do nome do Fundo que passou a denominar-se BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

Na constituição do Fundo foram emitidas inicialmente 500.000 (quinhentas mil) Cotas, em série única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante de R\$ 50 milhões de reais, a serem distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

O Fundo tem por objeto buscar proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a sua política de investimentos, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários, preferencialmente, mediante a aquisição de ativos, direitos relativos a tais ativos ou ainda, a participação societária em sociedades que detenham a titularidade de tais ativos ou direitos a eles referentes, tais como: terrenos, imóveis prontos, em fase de construção, sujeitos à construção, à realização de benfeitorias e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ações, debentures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs; cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos imobiliários ou de fundo de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na instrução CVM n.º 401, 29 de novembro de 2003; cotas de outros FIIs; certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; letras hipotecárias; letra de crédito imobiliário; e letras imobiliárias garantidas.

As cotas do Fundo podem ser negociadas na B3 S.A. pelo código FATN11.

ADMINISTRADO POR



Reestruturação societária

Em 22 de setembro de 2023, conforme deliberado pela Ata de Consulta Formal aos Cotistas do Fundo **Brazil Real Estate Victory Fund I**, foi aprovada a sua incorporação ao Fundo nos termos da publicação de **FATO RELEVANTE** datado de 22 de setembro de 2023 de acordo com a Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, bem como de acordo com a Política de Divulgação de Fatos Relevantes e de acordo com a Consulta Formal convocada em 22 de setembro de 2023, nos termos do artigo 47 do regulamento do Fundo.

O patrimônio líquido do Brazil Real Estate Victory Fund I – Fundo de Investimento Imobiliário foi avaliado em 22 de setembro de 2023, com base no valor contábil, pelo montante de R\$ 17.118. O acervo líquido contábil está apresentado como segue:

ATIVO	22/09/2023	%PL	PASSIVO	22/09/2023	%PL
Circulante	9.058	52,92%	Patrimônio líquido	17.118	100,00%
Contas a receber - venda de imóveis	6.200	36,22%			
Outros valores a receber	2.858	16,70%			
Não Circulante	8.060	47,08%			
Investimento	8.060	47,08%			
Propriedades para investimento	8.060	47,08%			
Total do ativo	17.118	100,00%	Total do patrimônio líquido	17.118	100,00%

2. Base elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

Foram elaboradas de acordo com as normas contábeis, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e demais normas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliários.

As demonstrações financeiras foram apresentadas para o período 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023, sem comparação com o exercício anterior, em razão da incorporação mencionada na nota 1.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimento que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº 516/11.

b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua pela administração do Fundo. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

d. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 01 de dezembro de 2023, a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023.

3. Resumo das principais práticas contábeis

Ativos e passivos financeiros

Reconhecimento e Mensuração: O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando, ele se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis).

Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/ estimativa para créditos de liquidação duvidosa: Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de “*impairment*” para esses ativos.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando existente, é constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração do Fundo para cobrir eventuais perdas.

a. Caixa e Equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em cotas de fundos de investimentos.

b. Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

c. Avaliação do valor recuperável de ativos - “Impairment”

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

ADMINISTRADO POR



d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

e. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

f. Reconhecimento de receitas e despesas no resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorra independente de recebimento ou pagamento.

g. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas integralizadas em circulação na data de encerramento dos exercícios.

4. Caixas e equivalentes de caixa

Descrição	22/09/2023
Depósitos bancários à vista	282
Aplicação Financeira - Trust DI	7.748
Total	8.030

- (a) Em 22 de setembro de 2023 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Itaú S/A e Banco Paulista S/A.
- (b) O Fundo efetuou aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, conforme CPC 03, do Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

No período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 178.

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos conjuntos ocupados, cujo saldo em 22 de setembro de 2023 era conforme apresentado abaixo:

Descrição	22/09/2023
Aluguéis a Receber	649
Valores a repassar	1.014
Ajuste ao valor de realização	(32)
Total	1.631

No período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 12.183.

6. Propriedades para investimento

(a) Relação dos Imóveis:

Descrição	22/09/2023
Edifício Atrium I - Rua do Rocio, 220 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. - conjuntos n° 21 (260,20m²) e 22 (260,20m²); conjuntos n° 101 (260,20m²) e n° 102 (260,20m²) e conjunto n° 111 (260,20m²).	27.984
Edifício Conselheiro Paranaguá - Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.234 Bairro Jardim Paulistano em São Paulo/SP. - conjuntos de n° 192, 193, 194 e 195 (área total 347,74 m²).	11.163
Edifício Erika - Rua do Rocio, 351 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. - conjunto n° 82 (área total 251,03 m²).	3.920
Edifício Setin Tower - Rua Fidêncio Ramos, 100 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. O Edifício Setin Tower - conjunto/escritório n° 05 (área total 273,66 m²) no 4° andar; conjunto/escritório n° 08 (área total 263,33 m²) no 7° andar.	8.755
Edifício Business Center - Rua Gomes de Carvalho, 1.306 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. - conjunto de n° 151 (450,00 m² área total).	7.430
Edifício Harvard - Rua Iaiá, n° 150 Bairro Itaim Bibi em São Paulo/SP. - conjunto de n° 131 (área total 228,56 m²).	3.306
Edifício Aeroporto II - Rua Funchal, 186 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. - conjunto de n° 72 (área total 71,96 m²).	4.766
Edifício Olímpia Park - Rua Gomes de Carvalho, 1329 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. - conjunto n° 102 de matrícula n° 122.047. (área total 396,28 m²).	3.280
Edifício Cond. Banco Mercantil do Brasil - Avenida Paulista, 923 Bairro Bela Vista em São Paulo/SP. - conjunto n° 102 (área total 271,71 m²) vaga 30:(área total 42,48 m²) Vaga 31: (área total 42,48 m²).	2.926
Edifício Spazio JK - Avenida Juscelino Kubitscheck, 1.726 no Bairro Itaim Bibi em São Paulo/SP. - conjunto n° 113 (área total 369,009 m²).	2.911
Edifício Thera Berrini - Avenida Engenheiro Luis Carlos Berini, 105, Cidade de Monções/SP. Conjuntos 1.207 a 1.213 (área total 313,50 m²)	7.225

ADMINISTRADO POR



Edifício Arandu - Rua Arizona, 1.366, São Paulo/SP.- conjunto n° 82 (área total 463,248 m²) conjunto 111 (área total 463,248 m²)	7.963
Edifício Atrium II - Rua Helena, 235, São Paulo/SP. escritório n° 61. (área total 756,305 m²)	6.262
Edifício Network Empresarial - Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1340, São Paulo/SP. - escritório n° 151 (área total 454,544 m²) escritório 152 (área total 360,250 m²)	7.231
Edifício Uchoa Borges - Rua Sansão dos Santos, 76, São Paulo/SP. - escritórios 21 (área total 187,789 M²) escritório 22 (área total 358,353 M²)	4.419
Edifício GC Square - Corporate Rua Gomes de Carvalho, 1.108 Cj 82 com 139,82 m² e Cj 84 com 152,19 m² - São Paulo/SP.	6.340
Edifício Atrium VII - Rua Pequetita, 215 e 235 Cj 31 - São Paulo/SP. com 448,38 m²	3.820
Edifício Conselheiro Paranaguá - Av Brig Faria Lima, 2.223 cjs 52 a 56 (área total 430,69 m²) - Pinheiro - São Paulo/SP. (Opção de Compra)	983
Edifício Montreal - Rua Funchal, 1.608 sala E6-B, garagens G-34, G64, G65, G66, G67A e G67B (área total 315,17 m²) - São Paulo - SP	3.521
Edifício Maximum Office Center - Rua Cardoso de Melo, 1.608 cj 31 e Escritório 71 e 72 com área total 948,04 m² - Jardim Paulista - São Paulo - SP	15.255
Edifício Manhattan - Rua Tabapuã, 627 Cj 92 com 72,99 m² e Cj 94 com 76,87 m² - Jardim Paulista - São Paulo - SP	2.075
Edifício Iracema - Rua Dr Renato Paes Barros, 717 Cj 101 com 100,39 m² e Cj 102 com 100,39 m² - Jardim Paulista - São Paulo - SP	3.281
Edifício Fortaleza - Av Eng° Luiz Carlos Berrini, 1.461 Escritório 101 com 244,52 m² - São Paulo - SP	3.104
Edifício Avenida Paulista - Av Paulista, 2.022, 2.206, 2.212, 2.218, 2.224 e 2.230 Cj 90 Salas 91 a 96 e 4 Vagas com 629,01 m² São Paulo - SP	7.982
Edifício Lafayette - Rua Tabapuã, 500 escritórios 111 / 112 / 113 e 114 com 285,04 m² - São Paulo - SP	5.264
Edifício Francisco Lopes - Rua Dr Cardoso de Mello, 1.855 cj 52 com 612,49 m² - Jardim Paulista São Paulo SP	6.638
Edifício Nações Unidas - Av Nações Unidas, 11.857 Escritório 151 e 152 - Ibirapuera São Paulo SP com 509,60 m²	8.782
Edifício Columbus - Alameda Campinas, 457 e 463 Cj 02A e Cj 02B - Bela Vista São Paulo SP com 203,30 m²	2.759
Conjunto de escritório n.º 62, 5º pavimento - Edifício Plaza I - Rua James Joule, 92 - Subdistrito de Ibirapuera - São Paulo SP, área de 324,84 m²	6.257
Conjuntos 141 e 142 localizados no 14º andar do Edifício Bueno Business Tower, situado à Av. Cardoso de Melo n° 1.336, Bairro Jardim Paulista, no Município de São Paulo/SP, com área total de 1.125,40 m².	10.290
Escritório n° 41, localizado no 3º pavimento do Edifício Plaza I, situado à Rua James Joule, n° 92, esquina com a Rua Edward Weston n° 32 e Rua Leon Foucault, no 30º Subdistrito Ibirapuera, Município de São Paulo/SP, com área total de 631,19 m².	5.340

ADMINISTRADO POR



Conjuntos 71 e 72 - 7º andar, 08 vagas de garagem, Alameda Itu nº 852, Bairro Jardim Paulista, São Paulo/SP, Ed. Spazio Central, com área total de 744,20 m².	4.840
Conjuntos 11 e 12,- 1º andar, 07 vagas de garagem, Rua Fidêncio Ramos, nº 213, Bairro Jardim Paulista, São Paulo/SP, Ed. Atrium VIII, com área total de 1.147,78 m².	8.920
Conjunto 51 e 52,- 5º andar, 12 vagas de garagem, Rua Gomes de Carvalho, nº 1.356, Bairro Jardim Paulista, São Paulo/SP, Ed. Mykonos, com área privativa de 572,07 m².	10.660
Conjuntos 121 e 122, - 12º andar, 14 vagas de garagem, Rua Joaquim Floriano, nº 100, Bairro Jardim Paulista, São Paulo/SP, Ed. Joaquim Floriano, com área total de 1.113,76 m².	8.640
Conjunto nº 111, 11º andar, Rua Joaquim Floriano, nº 413 Bairro Itaim Bibi em São Paulo - SP. Edifício Result Corporate Plaza, com área total de 563,03 m².	4.750
Conjuntos nº 21 e 23, Rua Helena, nº 260 Bairro Jardim Paulista em São Paulo - SP. Edifício Atrium IV., com área total de 509,67 m².	3.190
Conjuntos nº 1.501 a 1511 - 15º andar, Rua Cristiano Viana, 401 Bairro Jardim América em São Paulo - SP. Edifício Condomínio Atrium Jardins, com área total de 664,93 m².	14.370
Conjuntos nº 101 e 102, 10º andar, Rua Alameda Santos, 1.940 Subdistrito em São Paulo - SP. Edifício Parque Paulista, com área útil de 575,60 m².	12.100
Conjunto nº 51, 5º andar, Rua Fidêncio Ramos, 213 no 28º Subdistrito em São Paulo - SP. Edifício Atrium VIII, com área total de 591,49 m².	4.880
Conjunto 31, localizado no Edifício Brasif, localizado na rua Luigi Galvani, nº 146, no 30º Subdistrito de Ibirapuera - na Cidade de São Paulo - SP, com 659,7990 m²	4.400
Conjuntos comerciais nº 111, 113 e 114, localizados no Edifício The Taj Office Tower, localizado na Rua Casa do Ator, 1.117, no 28 Subdistrito Jardim Paulista, em São Paulo - SP - área total de 455,04 m².	6.590
Unidades Autônomas, constituídas pelos conjuntos 52 a 56, do Edifício Conselheiro Paranaguá, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.223, distrito de Pinheiros, Cidade de São Paulo - SP, com área total de 430,69m².	4.620
	<u>289.192</u>

Em 22 de setembro de 2023, as propriedades dos imóveis Edifício Aeroporto II (matrícula 21.792 – 4º CRI), Edifício Olímpia Park (matrícula 122.047 – 4º CRI), Edifício Cond. Banco Mercantil do Brasil (matrícula 73.372 – 4º CRI), Edifício GC Square Corporate (matrícula 192.537) e Edifício Conselheiro Paranaguá (matrículas 18.094 a 18.098) ainda não haviam sido transferidas ao Fundo, restando pendente o registro das escrituras de conferência de tais imóveis ao Fundo nas respectivas matrículas.

Tais registros ainda não haviam sido concretizados, pois referidos imóveis foram objeto de mandados de segurança judiciais, os quais ainda se encontram em trâmite junto à Justiça Estadual de São Paulo.

Por meio de referidos mandados de segurança, busca-se, com relação aos imóveis dos Edifícios Aeroporto II e Banco Mercantil, a não incidência do ITBI na operação de integralização de ambos ao patrimônio do Fundo, ao passo que, com relação ao imóvel do Edifício Olímpia Park, objetiva-se a redução do cálculo de ITBI na transação de conferência deste imóvel ao patrimônio do Fundo.

ADMINISTRADO POR



As propriedades dos imóveis integralizados pelo Brazil Real Estate Victory Fund I – FII em 08 setembro de 2023, (Edifício Bueno Bussiness Tower conjuntos 141 e 142 , Edifício Plaza I escritório 41, Edifício Spazio Central conjuntos 71 e 72, Edifício Atrium VIII conjuntos 11 e 12 e 51, Edifício Mykonos conjuntos 51 e 52, Edifício Joaquim Floriano conjuntos 121 e 122, Edifício Result Corporate Plaza conjunto 111, Edifício Atrium IV conjuntos 21 e 23, Edifício Condomínio Atrium Jardins conjuntos 1501 a 1511, Edifício Parque Paulista conjuntos 101 e 102), e os Imóveis integralizados em 11/09/2023 pela Saguia Administradora de Bens Ltda (Edifício Brasif conjunto 31 , Edifício The Taj Office Tower conjuntos 111, 113 e 114, Edifício Paranaguá conjuntos 52 a 56), estão em processo de transferência do registro das escrituras e matrículas para o BRC Renda Corporativa FII.

(b) Movimentação:

Descrição	22/09/2023
Saldo no início do período	177.071
Aquisições de imóveis	2.856
Benfeitorias	2.274
Aquisições por integralização	106.991
Saldo no final do período	289.192

Valor justo:

A Consult Soluções Patrimoniais, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2022.

O método para determinar o valor justo dos imóveis que fizeram parte do portfólio de ancoragem do fundo Athena foi o “da renda”, e não por comparativo de mercado, pelos seguintes motivos: (i) todos os imóveis estão alugados, com contrato atípico, gerando renda por cinco anos. Soma-se ainda o fato do fundo ter promovido, e ainda estar promovendo, as devidas benfeitorias (obras + equipamentos) para customizar as lajes para os inquilinos, caracterizando assim a atipicidade do contrato. Por essa razão, o método de comparação com dados de mercado não é adequado, mas sim o método da renda a partir dos valores de locação dos contratos atípicos já assinados em todas as integralizações feitas.

Os Imóveis referente a incorporação foram mensurados pelo valor justo através de Laudo de Avaliação elaborado pela empresa Amaral D’Avila Engenharia de Avaliações, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que estão sendo avaliadas com data base de dezembro de 2022. Os métodos utilizados foram: fluxo de caixa descontado(a). Comparativo de dados de mercado(b) e média ponderada entre os métodos (a) e (b).

ADMINISTRADO POR



7. Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento:

Descrição	22/09/2023
Juros / Multas recebidos	217
Multas contratuais	834
Descontos recebidos	3
Comissões sobre locações	(39)
Despesas com IPTU	(13)
Despesas de condomínio	(182)
Descontos concedidos	(314)
Serviços de terceiros	(383)
Variação monetária passiva	(87)
Juros de mora	(2.525)
Total	(2.489)

8. Fornecedores de Materiais e Serviços

Descrição	22/09/2023
Guido Contini Móveis Profissionais	192
Total	192

9. Obrigações por aquisição de imóveis

Refere-se a saldo a pagar por aquisição de imóveis como demonstrado abaixo:

	22/09/2023
Sagua Administradora de Bens	8.967
Bambu Empreendimentos e Participações	710
Virgo Cia de Securitização	39.112
	48.789
	22/09/2023
Curto Prazo	2.843
Longo Prazo	45.946
	48.789

10. Emissão privada de CCI a resgatar

O Fundo emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário com lastro em aluguéis a receber, conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL, tendo como Custodiante a empresa Vórtex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., recebido em 31 de janeiro de 2022, pelo valor líquido de R\$ 13.694.

Em 22 de setembro de 2023 o saldo a pagar é de R\$ 14.420.

ADMINISTRADO POR



11. Patrimônio líquido

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 22 de setembro de 2023 está representado por 2.324.782 cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas, totalizando um capital subscrito de R\$ 232.478.

Quotas integralizadas no período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023:

	R\$ mil	Cotas
Abril de 2023 - integralização de cotas - valor nominal R\$ 100,00 cada uma, em imóveis para renda	5.352	53.517
Agosto de 2023 – integralização de cotas – valor nominal R\$ 100,00 cada uma, em moeda corrente	112	1.122
Setembro de 2023 – integralização de cotas – valor nominal R\$ 100,00 cada uma, em imóveis para renda	101.639	1.016.391
Setembro de 2023 – integralização de cotas – valor nominal R\$ 100,00 cada uma, em moeda corrente	3.857	38.573
	<u>110.960</u>	<u>1.109.603</u>

b) Séries de cotas do Fundo

No período de 01 de janeiro a 22 setembro de 2023 as cotas subscritas totalizam 2.324.782 cotas com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais) cada perfazendo um total de R\$ 50.000 (referente a 500.000 cotas) na 1ª emissão, R\$ 50.000 (referente a 500.000 cotas) no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada na 2ª emissão, R\$ 26.869 (referente a 268.696 cotas) no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada na 3ª emissão e R\$ 105.609 (referente a 1.056.086 cotas) no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada na 4ª emissão.

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão	500.000	50.000
2ª emissão	500.000	50.000
3ª emissão	268.696	26.869
4ª emissão	1.056.086	105.609
Total	<u>2.324.782</u>	<u>232.478</u>

Gastos com colocações de cotas	<u>(240)</u>
Líquido das cotas integralizadas	<u>232.238</u>

c) Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 2.324.782 cotas no montante de R\$ 240, abaixo descritos:

- i. gastos com elaboração de prospectos e relatórios;
- ii. remuneração de serviços profissionais de terceiros (advogados, contadores, auditores, consultores, profissionais de bancos de investimento, corretores etc.);

ADMINISTRADO POR



- iii. gastos com publicidade (inclusive os incorridos nos processos de road-shows);
- iv. taxas e comissões;
- v. custos de transferência;
- vi. custos de registro na CVM, entre outros.

Ressaltamos que não incluem ágios ou deságios na emissão das cotas, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

d) Emissão e amortização de cotas

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas Cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

No período de 01 de janeiro a 22 setembro de 2023 não houve amortização de cotas.

12. Política de Distribuição de Resultados

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 31, parágrafo 4º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado operacional disponível auferido pelo Fundo em cada mês, será distribuído aos cotistas até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados semestrais. As distribuições de resultado serão pagas aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações no 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento.

O Fundo deverá distribuir no mínimo aos seus cotistas, de acordo com o parágrafo 3.º do Artigo 31 do seu regulamento, 95% do resultado operacional disponível, apurado em regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Observado o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por Resultado Operacional Disponível do Fundo o valor do recebimento dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos e dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do Fundo, deduzidos os encargos.

Conforme regulamento do Fundo é retido mensalmente 3% (três por cento) das receitas de caixa para o Fundo de Reposição de ativo do cálculo do RODI (demonstrativo mensal apurado para pagamento de rendimento ao cotista). No período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023 o valor registrado nessa conta era de R\$ 1.181.

No período de 01 de janeiro a 22 setembro de 2023, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

ADMINISTRADO POR



Movimentação da Distribuição a Pagar:

Descrição	22/09/2023
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	12.361
(-) Despesas apuradas no exercício segunda o regime de competência	(3.483)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	8.878
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(2.186)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	1.116
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	2.003
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(728)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	9.083
Resultado mínimo a distribuir (95%)	8.627

Descrição	22/09/2023
Saldo inicial não distribuído	1.120
Rendimentos propostos no período	8.306
Rendimentos pagos no período	(9.371)
Saldo pendente de distribuição	55
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	96,57%

13. Rentabilidade

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

Período	Patrimônio Líquido Médio	Valor Patrimonial da quota	Rentabilidade Média (%)
30 de junho de 2023	123.427	99,4548	5,4013
22 de setembro de 2023	161.611	99,7989	1,3676

(*) A rentabilidade foi calculada com base no resultado do per sobre o valor do patrimônio líquido médio.

14. Taxa de administração

A Administradora receberá pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, remuneração anual equivalente a 0,80% (oito décimos por cento) do Patrimônio Líquido Contábil do Fundo ao ano, preservado o valor mínimo mensal de R\$18 mil reais. A remuneração prevista deve ser calculada à razão de 1/12 avos sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente.

Os valores mínimos de Taxa de Administração estabelecidos serão reajustados anualmente em janeiro, pela variação positiva do índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), a partir do mês subsequente do início das atividades do Fundo.

ADMINISTRADO POR



No período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023 a taxa de administração totalizou R\$ 197 e representou 0,12% do patrimônio líquido médio do período.

15. Serviços de terceiros

Descrição	22/09/2023
Honorários advocatícios	(33)
Honorários contabilidade	(31)
Honorários outras pessoas jurídicas	(10)
Consultoria e assessoria	(461)
Honorários com avaliações	(42)
Taxa B3	(9)
Taxa de escrituração de cotas	(86)
Taxa de fiscalização CVM	(20)
Taxa Anbima	(2)
Total	(694)

16. Despesas administrativas

Descrição	22/09/2023
Despesas bancárias	(2)
Despesas legais e judiciais	(4)
Total	(6)

17. Tributação

Fundo:

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 o Fundo deve atender aos seguintes requisitos:

- Distribuir 95% de seu resultado de caixa aos cotistas a cada semestre;
- Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

ADMINISTRADO POR



- iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

18. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração das cotas

A escrituração das cotas do Fundo, é de responsabilidade da BR-Capital DTVM S.A.

O Fundo é administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que também é responsável pelos serviços de tesouraria.

19. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas líquidas provenientes das locações do imóveis pertencentes ao Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos Tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) pertencentes ao Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ADMINISTRADO POR



ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis pertencentes ao Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situam os imóveis pertencentes ao Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

Demais Riscos

O Fundo e seus imóveis também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

20. Instrumentos financeiros

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

21. Transações com partes relacionadas

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante o período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023 o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas, com exceção da Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., mencionada na Nota Explicativa 15, no item Consultoria e assessoria.

ADMINISTRADO POR



22. Negociação das Cotas

O Fundo possui cotas negociadas na B3 Brasil Bolsa Balcão nomeadas por “FATN11”, sendo que a última negociação ocorrida foi realizada no período findo em 22 de setembro de 2023 com valor da cota de fechamento de R\$ 94,35.

Mês/Referência	Valor da Cota (*)
jan/23	R\$ 94,00
fev/23	R\$ 94,01
mar/23	R\$ 94,22
abr/23	R\$ 94,20
mai/23	R\$ 93,40
jun/23	R\$ 97,00
jul/23	R\$ 96,70
ago/23	R\$ 97,50
set/23	R\$ 94,35

(*) Cotação da B3 com base na última negociação de cada.

23. Demandas judiciais

No período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023 não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

24. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

25. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento a Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que a auditoria do período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023 está sendo prestada pela empresa RSM Brasil Auditores Independentes Ltda., a qual presta exclusivamente serviços relacionados à auditoria das demonstrações financeiras.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses de deste.

26. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08 de 31 de outubro de 2008, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

ADMINISTRADO POR



A Administração do Fundo está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

27. Eventos Subsequentes

Após o encerramento do período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023 não ocorreram eventos subsequentes que produzissem efeitos significativos à posição patrimonial e financeira apresentada.

**BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
ADMINISTRADORA DO
BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"S