



Fundo de Investimento Imobiliário Athena I

Demonstrações Financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Em 31 de dezembro de 2020

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administradores do

Fundo de Investimento Imobiliário Athena I

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Athena I** (“**Fundo**”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 13 de janeiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020, 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 **Fundo de Investimento Imobiliário Athena I** em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 13 de janeiro a 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 31 de dezembro de 2020, as matrículas dos imóveis Edifício Aeroporto II, Edifício Olímpia Park e Edifício Cond. Banco Mercantil do Brasil ainda não contemplavam a transferência das respectivas propriedades ao patrimônio do Fundo, pois encontram-se em trâmite, perante a Justiça Estadual de São Paulo, mandados de segurança visando garantir a não incidência ou a redução do ITBI sobre as transações de integralização ou conferência destes imóveis ao patrimônio do Fundo.

Início das atividades

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, o Fundo iniciou suas atividades em 13 de janeiro de 2020, portanto, as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa foram elaboradas para o período de 13 de janeiro a 31 de dezembro de 2020, sem comparabilidade.

Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esses assuntos.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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.

Registros contábeis relativos às propriedades para investimento e avaliação do valor justo

Consideramos o processo de registro contábil das propriedades para investimento como principal assunto de auditoria, tendo em vista a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pois conforme divulgado na nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2020, o saldo era de R\$ 53.703 mil, o qual representava 100,07% do patrimônio líquido do Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) verificação da documentação comprobatória das aquisições dos imóveis; (ii) verificação dos devidos registros dos imóveis adquiridos no exercício em nome do Fundo; (iii) verificação dos demais gastos capitalizados ao valor contábil do ativo; (iv) verificação das premissas e critérios utilizados pela Administração para avaliação do valor justo dos imóveis adquiridos por meio de integralização de cotas; e (v) avaliação da adequação das divulgações sobre o ativo incluídas em nota explicativa.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que os registros contábeis relativos às propriedades para investimento estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, 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 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 manterem 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício 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, 08 de março de 2021.



Fernando Radaich de Medeiros
Contador CRC 1SP-217.532/O-6

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

Fundo de Investimento Imobiliário Athena I
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 31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2020	%PL	PASSIVO	Notas	2020	%PL
Circulante		577	1,08%	Circulante		436	0,81%
Caixa e equivalentes de caixa	4	431	0,80%	Taxa de administração a pagar	11	25	0,04%
Contas a receber de aluguéis	5	146	0,26%	Fornecedores de materiais e serviços	7	46	0,09%
				Distribuição de resultados a pagar	9	317	0,59%
				Outras contas		2	0,00%
Não Circulante		53.703	100,07%	Adiantamentos de clientes		46	0,09%
Investimento		53.703	100,07%	Não Circulante		176	0,33%
Propriedades para investimento				Adiantamentos de clientes		176	0,33%
Imóveis acabados	6	53.703	100,07%	Patrimônio líquido		53.668	100,00%
				Cotas integralizadas	8.a	53.512	99,71%
				Reserva de capital	9	112	0,21%
				Prejuízo acumulado		44	0,08%
Total do ativo		54.280	101,14%	Total do passivo e patrimônio líquido		54.280	101,14%

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

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RD015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Athena I
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 13 de janeiro de 2020 à 31 de dezembro de 2020
(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>
Propriedades para investimento		
Receita de alugueis	5	3.384
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	6	(16)
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>3.368</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		3.368
Resultado de ativos financeiros		
Receita financeira	4	27
Outras receitas/ (despesas) operacionais:		
Despesa com taxa de administração	11	(225)
Serviços de terceiros	12	(298)
Despesas administrativas	13	(6)
Despesas tributárias		(3)
Despesas financeiras		(2)
Lucro líquido do exercício		<u><u>2.861</u></u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>537.525</u>
Lucro por cota (em reais)		<u><u>5,32</u></u>

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

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RD015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Athena I
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 13 de janeiro de 2020 à 31 de dezembro de 2020

(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>
Cotas integralizadas	8	53.753	-	-	53.753
Gastos com emissão de cotas	8	(241)	-	-	(241)
Reserva de capital	9	-	112	(112)	-
Lucro líquido do exercício		-	-	2.861	2.861
Distribuição de resultado no exercício	9	-	-	(2.705)	(2.705)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>53.512</u>	<u>112</u>	<u>44</u>	<u>53.668</u>

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

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RD015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Athena I
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

Para o período de 13 de janeiro de 2020 à 31 de dezembro de 2020

Método direto

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	3.238
Receita financeira	27
Pagamento da taxa de administração	(201)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(285)
Recebimento (pagamento) de outras receitas/despesas	(23)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>2.756</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Aquisições de propriedades para investimentos	(13.845)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	<u>(13.845)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Cotas integralizadas em espécie	13.683
Recebimento de outros valores	3
Pagamento de distribuição de resultado	(2.388)
Recebimento de adiantamento de alugueis	222
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	<u>11.520</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>431</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	<u>431</u>

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

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RD015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PERÍODO DE 13 DE JANEIRO DE 2020 (DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES)
A 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimentos Imobiliário Athena I (“Fundo”), 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.

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, debêntures, 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.

Impactos do COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) considerou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global, confirmando o status de pandemia. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somado ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos, gerando impactos relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Até o momento não foi identificado qualquer tipo de reflexo direto/indireto nos preços dos ativos investidos pelo Fundo, o que não garante que os ativos investidos estejam livres de auferirem prejuízo em períodos subsequentes em virtude desse assunto.

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 imobiliário 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 imobiliário.

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 investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº516/11.

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.

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 á 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.

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.

ADMINISTRADO POR



4. Caixas e equivalentes de caixa

Descrição	2020
Depósitos bancários à vista	316
Aplicação financeira - Trust DI	115
Total	431

Em 31 de dezembro de 2020 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Itaú S/A e Banco Paulista S/A.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 27.

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos conjuntos ocupados, cujo saldo em 31 de dezembro de 2020 era conforme apresentado abaixo:

Descrição	2020
Aluguéis a Receber	178
Ajuste ao valor de realização	(32)
Total	146

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 3.384.

6. Propriedades para investimento

(a) Relação dos Imóveis:

Descrição	2020
Edifício Atrium I (a)	17.998
Edifício Conselheiro Paranaguá (b)	5.709
Edifício Erika (c)	3.776
Edifício Setin Tower (d)	7.860
Edifício Business Center (e)	7.534
Edifício Harvard (f)	3.598
Edifício Aeroporto II (g)	2.028
Edifício Olímpia Park (h)	2.792
Edifício Cond. Banco Mercantil do Brasil (i)	294
Edifício Spazio JK (j)	2.114
	53.703

(a) O imóvel está localizado na Rua do Rocio, 220 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. O Edifício Atrium I está representado pelos: conjuntos de nº 21 (260,20m² área total) e 22 (260,20m² área total), de matrículas nº 104.242 e 103.809 respectivamente, adquirido em 17 de janeiro de 2020 via integralização de cotas; conjuntos nº 101 e nº 102, de matrículas nº 104.243 e 104.244 respectivamente, adquiridos com pagamento à vista em 13 de março de 2020; conjunto nº 111 de matrícula nº 103.969, adquirido com pagamento à vista em 02 de abril de 2020;

ADMINISTRADO POR



- (b) O imóvel está localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1234 Bairro Jardim Paulistano em São Paulo/SP. O Edifício Conselheiro Paranaguá está representado pelos conjuntos de nº 192, 193, 194 e 195 (347,74 m² área total) adquirido em 17 de janeiro de 2020 via integralização de cotas;
- (c) O imóvel está localizado na Rua do Rocio, 351 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. O Edifício Erika está representado pelo conjunto de nº 82 (251,03 m² área total) adquirido em 17 de janeiro de 2020 via integralização de cotas;
- (d) O imóvel está localizado na Rua Fidêncio Ramos, 100 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. O Edifício Setin Tower está representado pelos: conjunto/escritório nº 5 (273,66 m² área total) no 4º andar, adquirido em 17 de janeiro de 2020 via integralização de cotas; conjunto/escritório nº 08 no 7º andar de matrícula nº 158.244, adquirido com pagamento à vista em 13 de julho de 2020;
- (e) O imóvel está localizado na Rua Gomes de Carvalho, 1306 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. O Edifício Business Center está representado pelos: conjunto de nº 151 (450,00 m² área total) adquirido em 17 de janeiro de 2020 via integralização de cotas;
- (f) O imóvel está localizado na Rua Iaiá, nº 150 Bairro Itaim Bibi em São Paulo/SP. O Edifício Harvard está representado pelo: conjunto de nº 131 (228.56 m² área total) de matrícula nº 132.541 adquirido em 17 de janeiro de 2020 via integralização de cotas;
- (g) O imóvel está localizado na Rua Funchal, 186 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. O Edifício Aeroporto II está representado pelo: conjunto de nº 72 (71,96 m² total) de matrícula nº 21.792 adquirido em 01 de outubro de 2020 via integralização de cotas;
- (h) O imóvel está localizado na Rua Gomes de Carvalho, 1329 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. O Edifício Olímpia Park está representado pelo: conjunto nº 102 de matrícula nº 122.047 adquirido em 01 de outubro de 2020 via integralização de cotas;
- (i) O imóvel está localizado na Avenida Paulista, 923 Bairro Bela Vista em São Paulo/SP. O Edifício Condomínio Banco Mercantil do Brasil está representado pelo: conjunto nº 102 de matrícula nº 73.373 adquirido em 01 de outubro de 2020 via integralização de cotas;
- (j) O imóvel está localizado na Avenida Juscelino Kubitschek, 1726 no Bairro Itaim Bibi em São Paulo/SP. O Edifício Spazio JK está representado pelo: conjunto nº 113 de matrícula nº 149.478 adquirido em 29 de outubro de 2020 via integralização de cotas.

Em 31 de dezembro de 2020, as propriedades dos imóveis Edifício Aeroporto II (matrícula 21.792 – 4º CRI), Edifício Olímpia Park (matrícula 122.047 – 4º CRI) e Edifício Cond. Banco Mercantil do Brasil (matrícula 73.372 – 4º CRI) 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, objetivava-se a redução do cálculo de ITBI na transação de conferência deste imóvel ao patrimônio do Fundo.

ADMINISTRADO POR



(b) Movimentação:

	2020
Aquisições	7.954
Aquisições via integralização de cotas	39.829
Demais gastos capitalizados ao valor contábil do ativo	5.920
Saldo final em 31 de dezembro	53.703

(c) Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento:

Descrição	2020
Juros / Multas recebidos	5
Variações monetárias ativas	2
Multas contratuais	410
Descontos concedidos	(16)
Despesas bancárias	(2)
Despesas com IPTU	(87)
Despesas de condomínio	(211)
Manutenção e Reforma	(17)
Serviços de terceiros	(67)
Descontos concedidos - COVID-19	(13)
Variação monetária passiva	(21)
Total	(272)

(d) Valor justo:

O método para determinar o valor justo dos imóveis que fizeram parte do portfólio de ancoragem do fundo Athena foi pelo 'método 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.

7. Fornecedores de Materiais e Serviços

Descrição	2020
JJChaves Contadores Sociedade Simples	3
Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda	14
Mobitec Móveis Prof. Sob Medida Eireli	29
Total	46

ADMINISTRADO POR



8. Patrimônio líquido

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2020 está representado por 537.525 cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas, totalizando um capital subscrito de R\$ 53.753.

b) Séries de cotas do fundo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram subscritas 537.525 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 e R\$3.753 (referente a 37.525 cotas) na 2ª emissão.

<u>Descrição</u>	<u>Quantidade de Cotas integralizadas</u>	<u>Total (R\$ mil)</u>
1ª emissão	500.000	50.000
2ª emissão	37.525	3.753
Total	537.525	53.753
(-) Gastos com colocação de cotas		(241)
Líquido das cotas integralizadas		53.512

c) Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 537.525 cotas, no montante de R\$241, 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.);
- 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.

9. 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.

ADMINISTRADO POR



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 findo em 31 de dezembro de 2020 foi registrado o valor de R\$ 112.

a) Base de cálculo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	2020
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	3.411
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(550)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	2.861
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(146)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	41
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	2.756
Resultado mínimo a distribuir (95%)	2.618

b) Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar:

Descrição	2020
Saldo inicial não distribuído	-
Rendimentos propostos no exercício	2.705
Rendimentos pagos no exercício	(2.388)
Saldo pendente de distribuição	317
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	98,14%

ADMINISTRADO POR



10. 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 2020	41.330	99,7623	2,0784
31 de dezembro de 2020	45.197	99,8417	6,3291

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

11. 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a taxa de administração totalizou R\$ 225 e representou 0,50% do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar a Administradora em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 25.

12. Serviços de terceiros

Descrição	2020
Honorários advocatícios	(53)
Honorários de auditoria	(9)
Honorários de contabilidade	(29)
Honorários de outras pessoas jurídicas	(1)
Consultoria e assessoria	(130)
Honorários com avaliações	(2)
Taxa B3	(40)
Taxa de custódia	(6)
Taxa de escrituração de cotas	(14)
Taxa de fiscalização CVM	(10)
Taxa Anbima	(4)
Total	(298)

ADMINISTRADO POR



13. Despesas administrativas

Descrição	2020
Despesas bancárias	(3)
Despesas cartorárias	(3)
Total	(6)

14. 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:

- i. Distribuir 95% de seu resultado de caixa aos cotistas a cada semestre;
- ii. 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 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

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

15. Escrituração das cotas emitidas pelo fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão custodiadas pela BR Capital DTVM S.A.

16. 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.

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.

ADMINISTRADO POR



17. 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.

18. Transações com partes relacionadas

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 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 12, no item Consultoria e assessoria.

19. Demandas judiciais

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

20. Outras informações

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que a auditoria do exercício de 2020 está sendo prestada pela empresa RSM Brasil Auditores Independentes S/S, 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.

21. Eventos Subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do período findo em 31 de dezembro de 2020 com potencial para modificar ou de qualquer forma influenciar significativamente os valores desta demonstração.

**BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
ADMINISTRADORA DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I**

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC RD015022/O-3”S”SP