

## SOBRE O FUNDO

O FII Athena I (FATN11) é um fundo de investimento imobiliário focado na aquisição e geração de renda a partir da locação de lajes corporativas entregues aos inquilinos no conceito de *plug and play* conforme suas demandas, com contratos atípicos (*Built to Suit*), nos quais não há revisão e os prazos e multas são acima do convencional de mercado, em regiões consolidadas de São Paulo.

O fundo possui 11.490m<sup>2</sup> de ABL, composto por 44 lajes corporativas. As lajes estão distribuídas em 28 edifícios, localizados nas regiões da Vila Olímpia, Itaim Bibi, Faria Lima, Berrini e Paulista, com qualidade e potencialidade equivalentes e locadas para 43 diferentes inquilinos.

## DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 14, R\$ 0,74 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de fevereiro de 2023, apresentando uma redução de R\$ 0,14 por cota, comparativamente à média dos últimos seis meses.

A receita total apresentou redução de 4,13% em relação ao mês anterior. Tal redução ocorreu em função da transição de alguns inquilinos nos últimos meses, levando ao descasamento entre o início do pagamento por parte do novo locatário e o início do pagamento da multa por parte do inquilino que desocupou o imóvel. Também nessa transição, há que se considerar que a primeira locação é devida à empresa intermediadora, a título de corretagem, refletindo nesse descasamento.

Houve em fevereiro a desocupação por parte do locatário do conjunto 21 do Edifício Atrium I e há tratativas em andamento para a realocação da locação.

As despesas totais tiveram um incremento de 22,87% comparativamente a janeiro, principalmente em função dos descasamentos citados acima, tendo em vista que a exigibilidade do pagamento de condomínio e IPTU por parte dos locatários se dá juntamente com a exigibilidade do locatário. Como a primeira parcela de IPTU é cobrada em fevereiro, quando foram emitidos os boletos de locação do mês o fundo ainda não tinha recebido a notificação com o valor do IPTU do ano vigente. Portanto, a partir de março os locatários reembolsarão o fundo o valor referente ao IPTU do mês retroativo.

Em fevereiro foi aplicado o reajuste monetário anual nos contratos dos conjuntos 42 a 44 do Edifício Conselheiro Paranaguá, conjuntos 92 e 94 do Edifício Manhattam e conjunto 71 do Edifício Maximum Office Center.

A liquidez do fundo apresentou crescimento, comparativamente aos últimos dois meses, alcançando um volume médio diário de negociação em torno de R\$ 200 mil.

A demanda por ativos no modelo “plug and play” tem crescido expressivamente, o que lastreia a estratégia do administrador em adquirir imóveis oportunistas com inquilinos qualificados, e tende a refletir na valorização da cota.

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 28 de fevereiro de 2023

### Foco de atuação do fundo:

Lajes corporativas

### Código de negociação B3:

FATN11

### Administrador:

BR-Capital DTVM S.A.

### Consultor Imobiliário:

Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda.

### Escriturador:

BR-Capital DTVM S.A.

### Patrimônio líquido:

R\$ 120.479.427,65

### Valor patrimonial da cota:

R\$ 99,15

### Valor de mercado da cota:

R\$ 94,80

### Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,74

### ABL:

11.490 m<sup>2</sup>

### Aplicações financeiras:

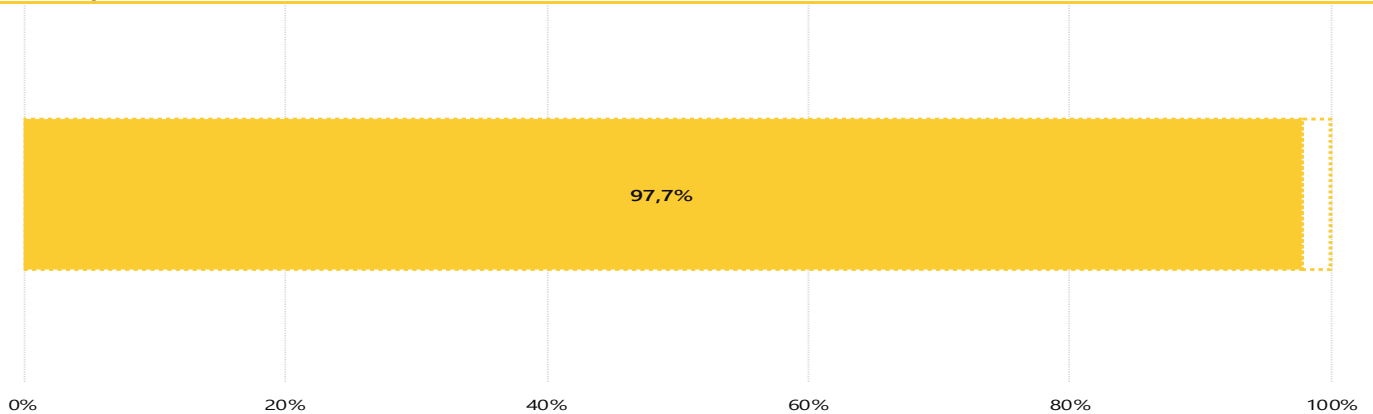
R\$ 3.928.444,58

### Taxa de administração e consultoria imobiliária:

0,8% ao ano sobre o Patrimônio Líquido

## INDICADORES OPERACIONAIS

### Taxa de ocupação do fundo no mês

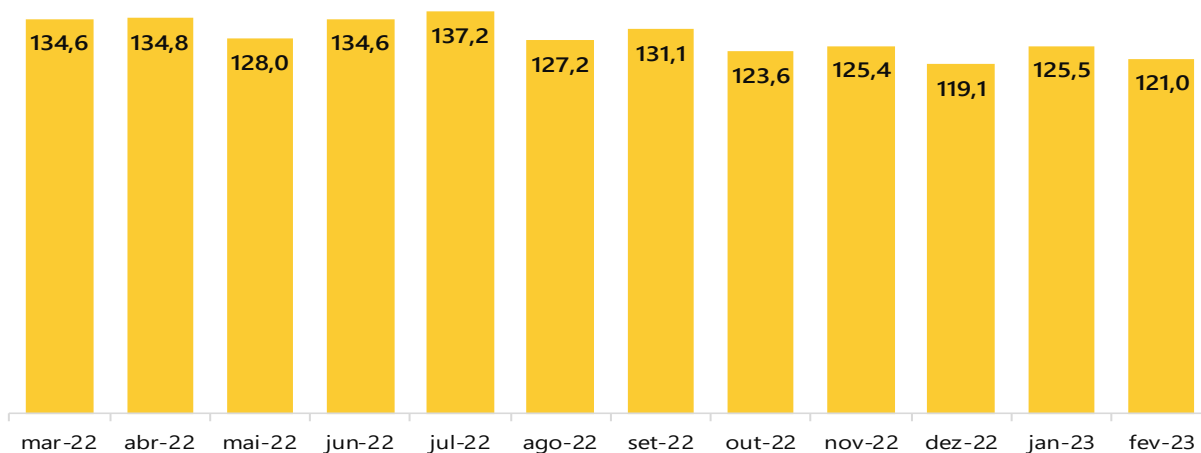


A redução na taxa de ocupação se deu pela desocupação do conjunto 21 do Edif. Atrium I, para o qual há tratativa em andamento para relocação.

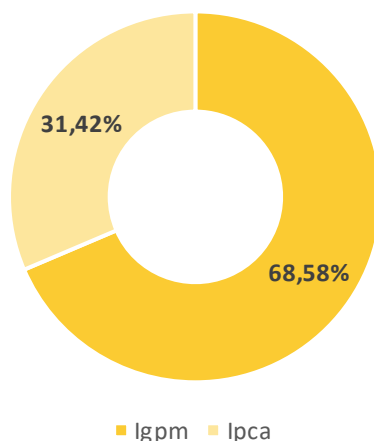
### Vencimento de contrato de locação de escritórios (% do aluguel base)



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



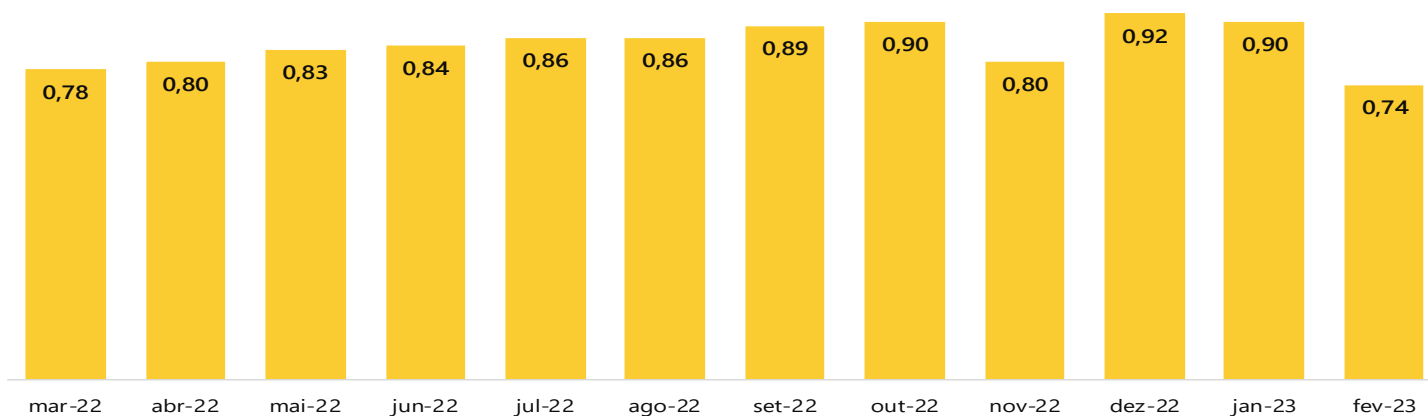
<sup>2</sup> A receita recebida por metro quadrado de ABL mostrada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências. Com a inclusão de novos imóveis em ago/22 e nov/22, passou a se considerar a área total locada, que em alguns casos é maior do que a área da matrícula, por incluir o hall.

**Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo (% do aluguel base)**

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

	set-22	out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Fev-23	Acumulado 12 meses
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>1.431.160</b>	<b>1.481.015</b>	<b>1.583.275</b>	<b>1.535.582</b>	<b>1.647.082</b>	<b>1.579.021</b>	<b>16.395.928</b>
Locação de escritórios corporativos	1.358.695	1.281.573	1.441.158	1.368.210	1.442.218	1.390.139	14.800.253
Outras receitas	72.464	199.442	142.117	167.372	204.864	188.882	1.595.675
<b>Despesas</b>	<b>(436.389)</b>	<b>(478.560)</b>	<b>(608.967)</b>	<b>(418.242)</b>	<b>(555.920)</b>	<b>(683.036)</b>	<b>(5.299.125)</b>
Despesas operacionais e financeiras	(338.352)	(363.850)	(498.831)	(376.205)	(448.408)	(608.856)	(4.234.472)
Despesas administrativas	(77.073)	(82.697)	(84.609)	(86.171)	(92.936)	(92.358)	(949.944)
Movimentos do FRA <sup>3</sup>	(20.964)	(32.013)	(25.527)	44.134	(14.577)	18.178	(114.709)
<b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b>	<b>994.771</b>	<b>1.002.455</b>	<b>974.308</b>	<b>1.117.340</b>	<b>1.091.162</b>	<b>895.985</b>	<b>11.096.803</b>
Saldo de arredondamentos <sup>4</sup>	(3.685)	(233)	(6.071)	625	2.499	3.247	1.224
<b>Remuneração total distribuída</b>	<b>991.086</b>	<b>1.002.222</b>	<b>968.238</b>	<b>1.117.965</b>	<b>1.093.661</b>	<b>899.232</b>	<b>11.098.026</b>
<b>Remuneração por cota</b>	<b>0,89</b>	<b>0,90</b>	<b>0,80</b>	<b>0,92</b>	<b>0,90</b>	<b>0,74</b>	<b>10,12</b>

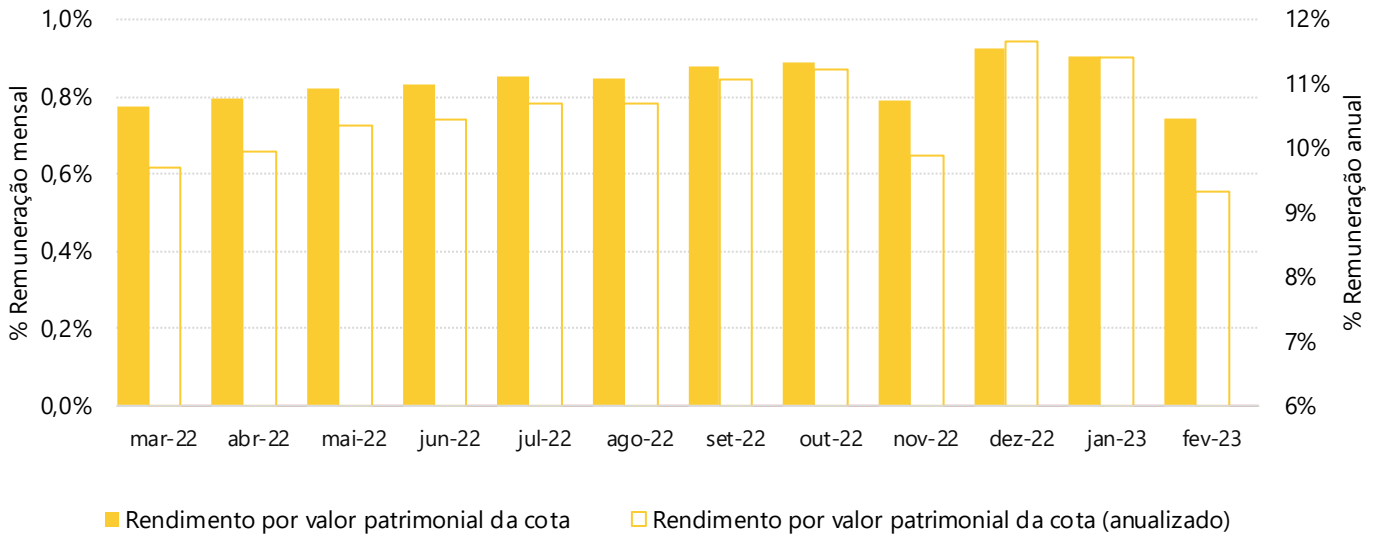
**REMUNERAÇÃO POR COTA**

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

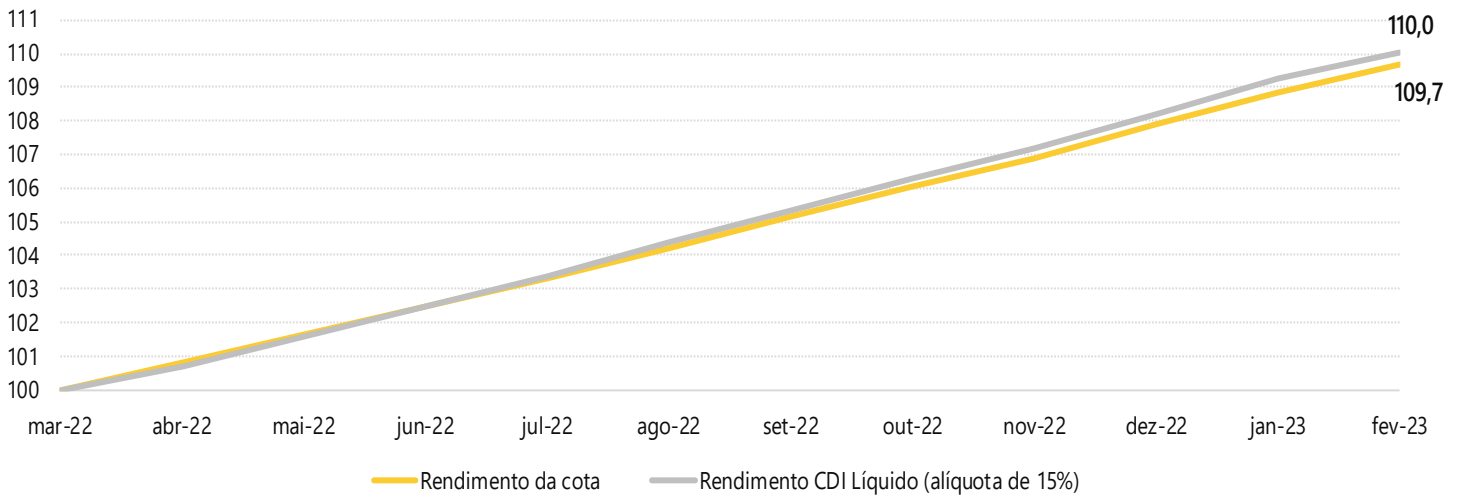

<sup>3</sup> FRA: Fundo de Reposição de Ativos

<sup>4</sup> Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro

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

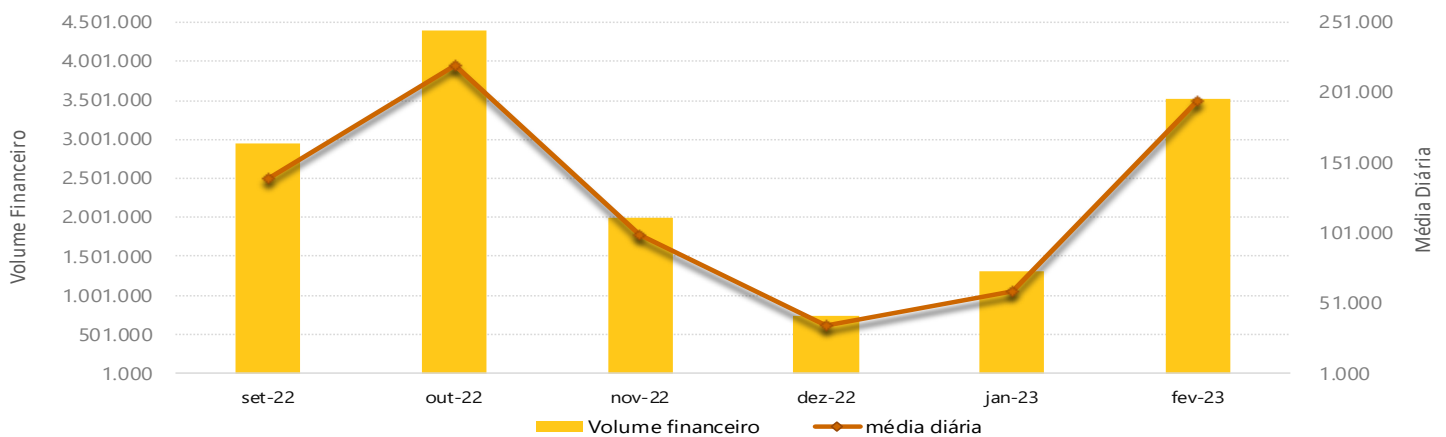


## Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)

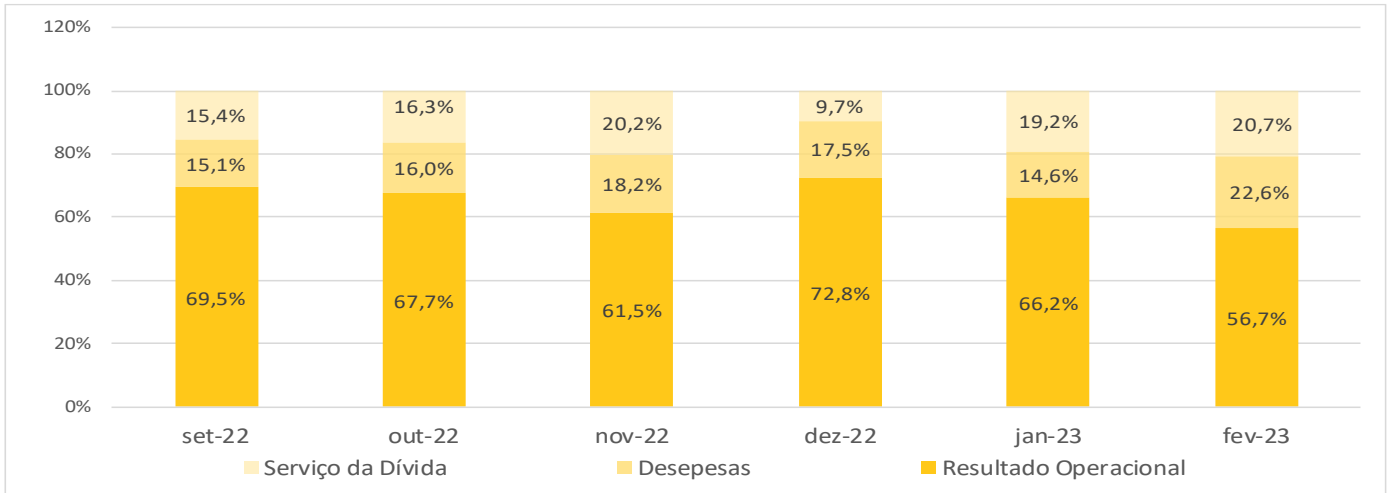


As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em mar/22), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

## Liquidez das cotas (últimos 6 meses – valores em R\$)



**Evolução do pagamento da operação do CRI - % em relação à receita operacional** (últimos 6 meses)



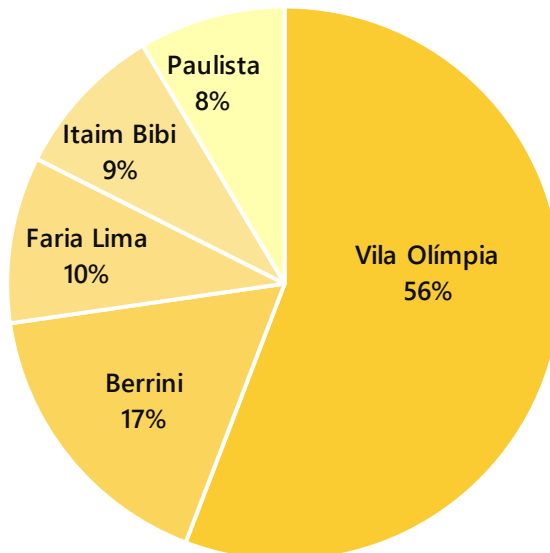
Foram realizadas duas operações de CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliários, sendo, uma em 2021 visando a aquisição de 8 novas lajes corporativas e outra em agosto de 2022, com o objetivo de adquirir mais 9 lajes. O custo financeiro da primeira operação foi de 6,25% a.a., mais IPCA, e a segunda com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

Vale ressaltar que a aquisição de imóveis do fundo é realizada apenas se o imóvel auferir rentabilidade mínima de 10% a.a. mais IPCA, o que torna a operação de CRI atrativa para a performance do fundo, mantendo o equilíbrio da estrutura de capital em torno de 30% (CRI)/70% (equity).

Em novembro/22 ocorreram despesas pontuais e previstas, referentes à segunda tranche da operação do CRI, estruturada em agosto/22, o que explica a variação do percentual indicado no gráfico acima. Em dezembro/22 as despesas do CRI foram inferiores à média dos últimos meses. O crescimento gradativo verificado de janeiro adiante decorre dos juros cobrados sobre o saldo devedor, o qual é atualizado pelo Icpa.

**PORTFÓLIO**

**Distribuição do portfólio em região dos escritórios** (% da ABL)





**AEROPORTO I**

<b>Localização</b>	Vila Olímpia
<b>ABL</b>	167 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	02/2026
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



**AEROPORTO II**

<b>Localização</b>	Vila Olímpia
<b>ABL</b>	172 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	03/2025
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



**ARANDU**

<b>Localização</b>	Berrini
<b>ABL</b>	507 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	03/2026   08/2026
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



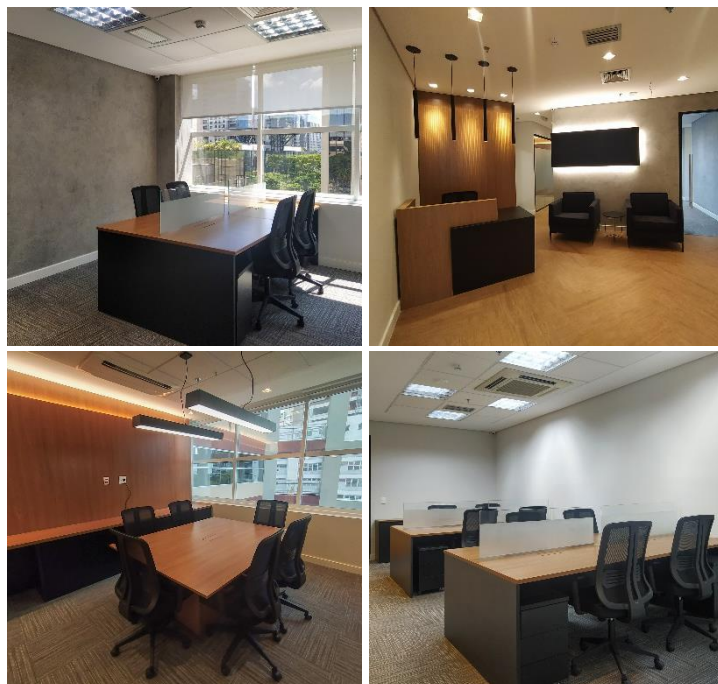
**ATRIUM I**

<b>Localização</b>	Vila Olímpia
<b>ABL</b>	1561 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	05/2025   12/2025 07/2026   08/2027
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M   IPCA



**ATRIUM II**

<b>Localização</b>	Vila Olímpia
<b>ABL</b>	411 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	11/2027
<b>Índice de reajuste</b>	IPCA



**ATRIUM VII**

<b>Localização</b>	Vila Olímpia
<b>ABL</b>	208 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	01/2027
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



**BANCO MERCANTIL**

<b>Localização</b>	Paulista
<b>ABL</b>	216 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	04/2026
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



**BUSINESS CENTER**

<b>Localização</b>	Vila Olímpia
<b>ABL</b>	470 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	08/2025
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



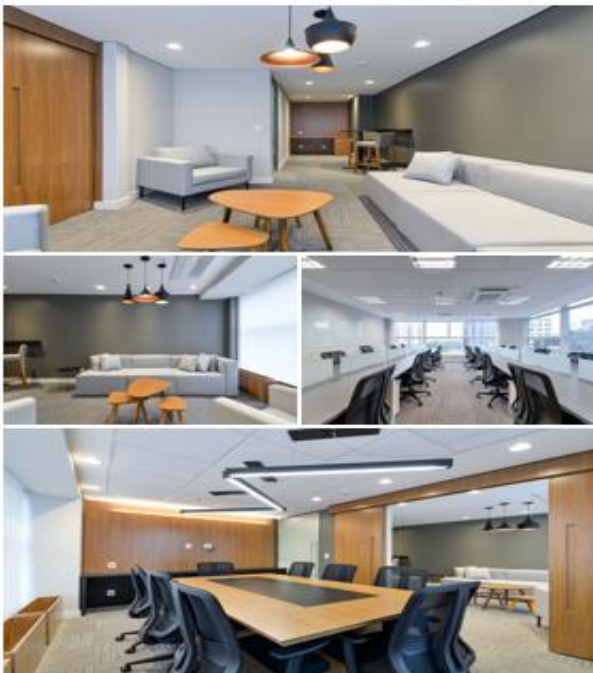
## CONSELHEIRO PARANAGUÁ

<b>Localização</b>	Faria Lima
<b>ABL</b>	1.116 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	03/2025   05/2026 07/2025   02/2027
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M   IPCA



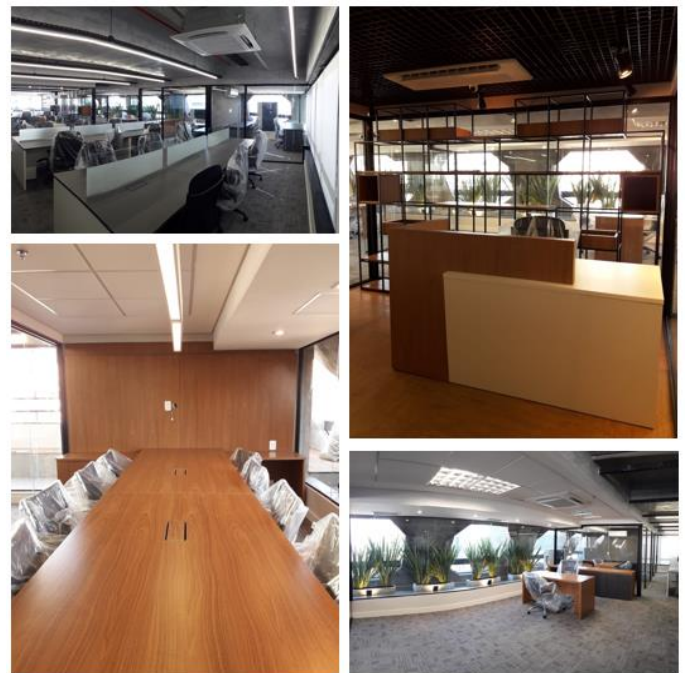
## ÉRIKA

<b>Localização</b>	Vila Olímpia
<b>ABL</b>	251 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	11/2025
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



## GC SQUARE CORPORATE

<b>Localização</b>	Vila Olímpia
<b>ABL</b>	417 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	09/2026   12/2026
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M   IPCA



## HARVARD

<b>Localização</b>	Itaim Bibi
<b>ABL</b>	241 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	01/2026
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



**NETWORK**

<b>Localização</b>	Vila Olímpia
<b>ABL</b>	413 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	03/2026
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



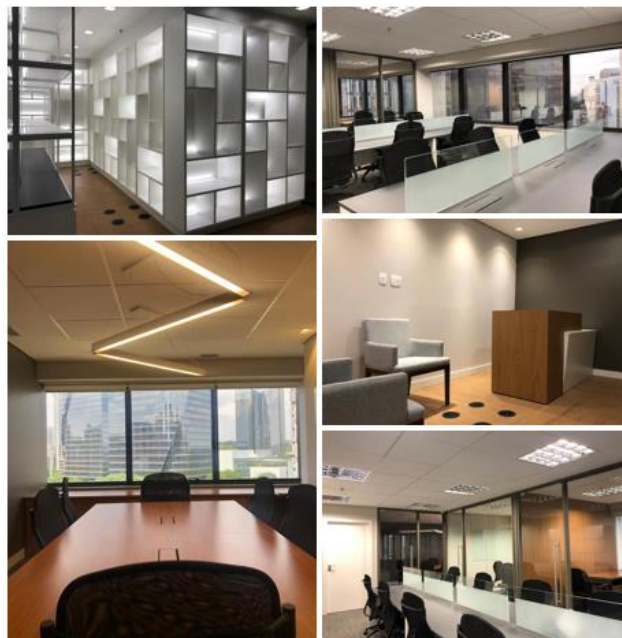
**OLÍMPIA PARK**

<b>Localização</b>	Vila Olímpia
<b>ABL</b>	210 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	10/2025
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



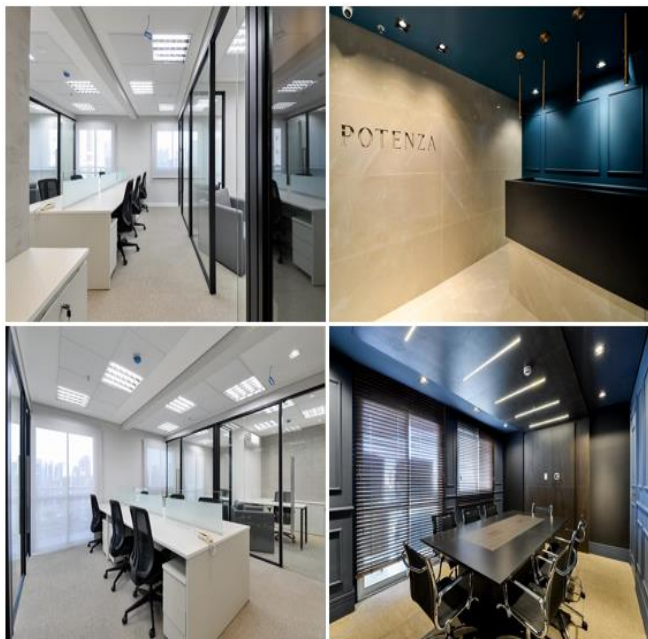
**SETIN TOWER**

<b>Localização</b>	Vila Olímpia
<b>ABL</b>	566 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	09/2025   11/2025
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



**SPAZIO JK**

<b>Localização</b>	Itaim Bibi
<b>ABL</b>	142 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	12/2025
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



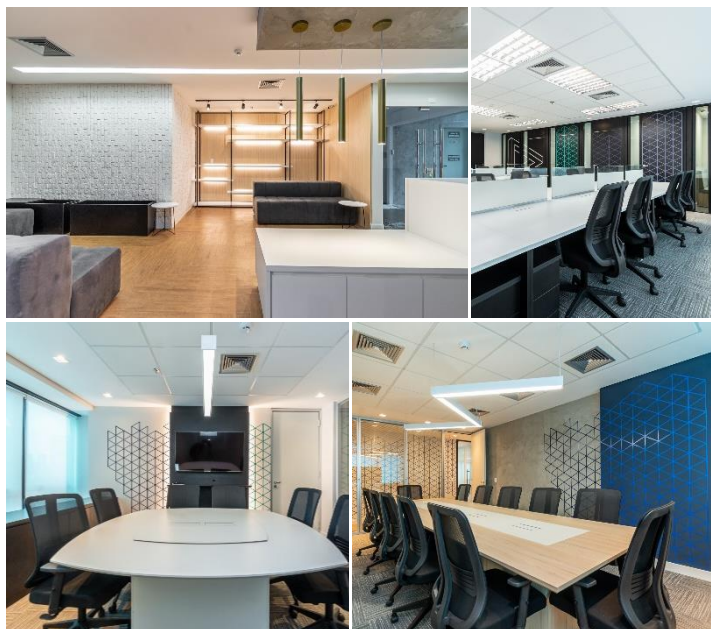
**THERA BERRINI**

<b>Localização</b>	Berrini
<b>ABL</b>	333 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	05/2026   08/2026
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



**UCHOA BORGES**

<b>Localização</b>	Berrini
<b>ABL</b>	288 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	12/2025
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



**MAXIMUM OFFICE CENTER**

<b>Localização</b>	Vila Olímpia
<b>ABL</b>	968 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	01/2027   07/2027 10/2027
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M   IPCA



**MONTREAL**

<b>Localização</b>	Vila Olímpia
<b>ABL</b>	214 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	11/2026
<b>Índice de reajuste</b>	IPCA



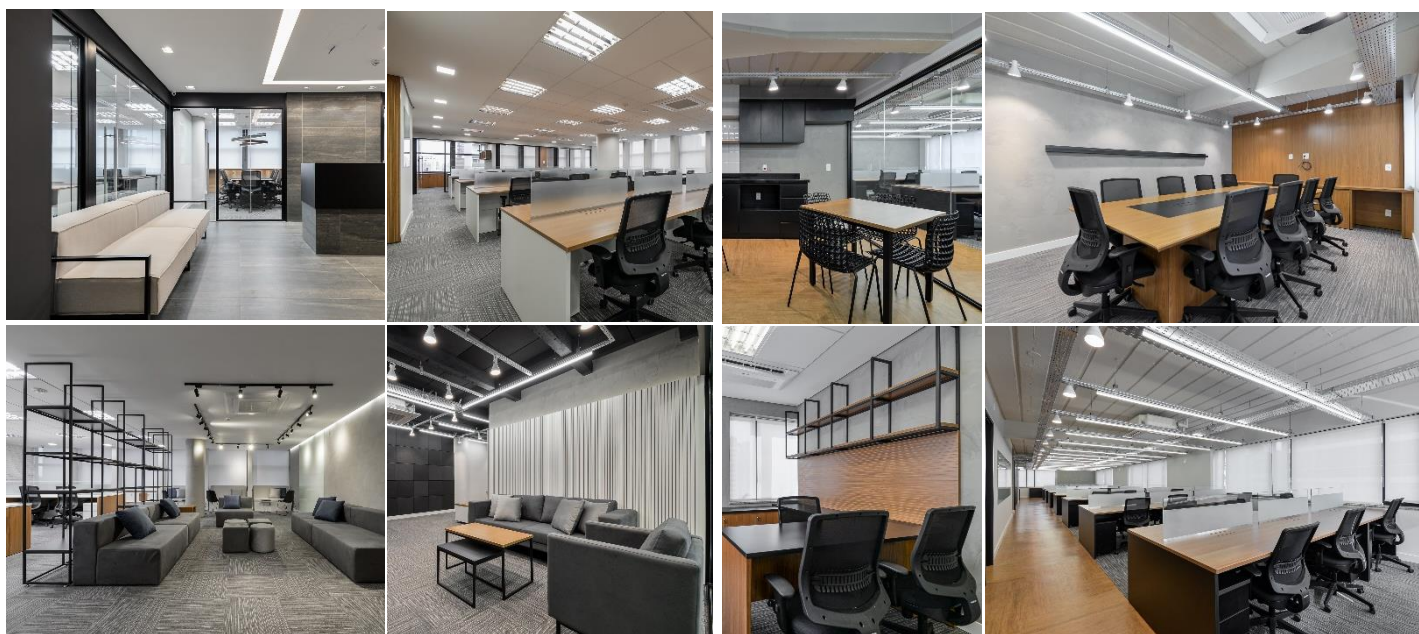
**MANHATTAN**

<b>Localização</b>	Itaim Bibi
<b>ABL</b>	150 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	01/2027
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



**IRACEMA**

<b>Localização</b>	Itaim Bibi
<b>ABL</b>	201 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	04/2027
<b>Índice de reajuste</b>	IPCA

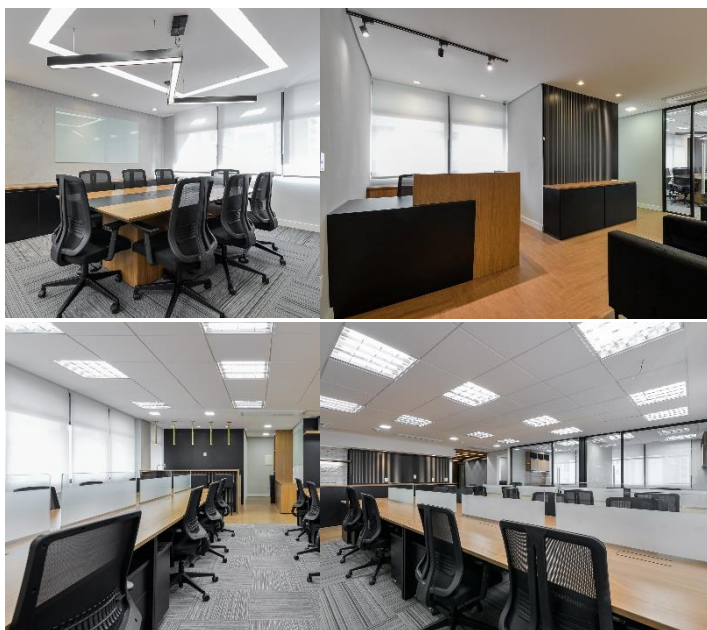


**AVENIDA PAULISTA**

<b>Localização</b>	Paulista
<b>ABL</b>	563 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	12/2026   07/2027
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M   IPCA

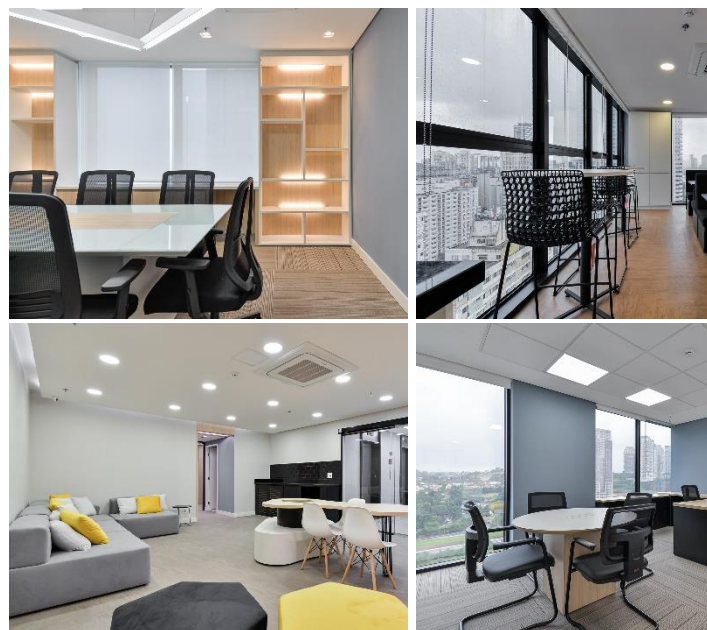
**FORTALEZA**

<b>Localização</b>	Berrini
<b>ABL</b>	279 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	05/2027
<b>Índice de reajuste</b>	IPCA



## LAFAYETTE

<b>Localização</b>	Itaim
<b>ABL</b>	303,28 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	06/2027   07/2027
<b>Índice de reajuste</b>	IPCA



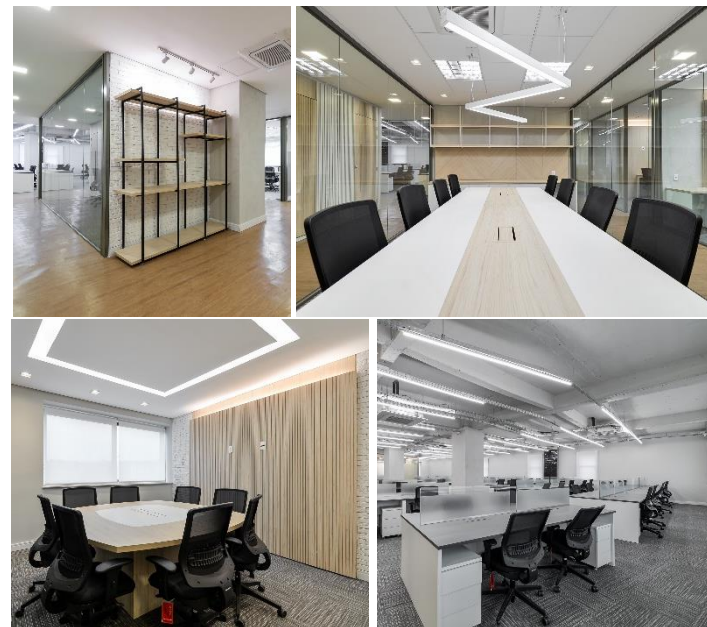
## NAÇÕES UNIDAS III

<b>Localização</b>	Berrini
<b>ABL</b>	535,61 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	03/2027
<b>Índice de reajuste</b>	IPCA



## COLUMBUS

<b>Localização</b>	Paulista
<b>ABL</b>	203,30 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	08/2027
<b>Índice de reajuste</b>	IGPM



## FRANCISCO LOPES

<b>Localização</b>	Vila Olímpia
<b>ABL</b>	384,81 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	10/2027
<b>Índice de reajuste</b>	IGPM

O regulamento, as atas de assembleias, os editais de convocação, os relatórios anteriores e demais informações podem ser encontrados na página do fundo no nosso site:

<https://www.unitas.com.br/site/conteudo/pagina/1,220+Fundo-de-Investimento-Imobiliario-ATHENA-I.html>

Relação com investidores: [fundos@brcapital.com.br](mailto:fundos@brcapital.com.br)

OUVIDORIA 0800 777 3505 | [ouvidoria@brcapital.com.br](mailto:ouvidoria@brcapital.com.br)



Autorregulação  
**ANBIMA**

**Administração Fiduciária**



Autorregulação  
**ANBIMA**

**Gestão de Recursos**