

FII Athena I
FATN11
relatório gerencial
abril/2023

BR|CAPITAL
distribuidora de títulos e valores mobiliários

Athena I

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de abril de 2023

Código de negociação B3:
FATN11

Administrador:
BR-Capital DTVM S.A.

Consultor Imobiliário:
Unitas Consultoria e
Empreendimentos Ltda.

Escriturador:
BR | Capital DTVM S.A.

Taxa de administração e
consultoria imobiliária:
0,8% ao ano sobre o Patrimônio
Líquido

Foco de atuação:

Lajes corporativas no conceito plug and play

O 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 revisional e os prazos e multas são acima do convencional de mercado.

O fundo possui 11.796m² de ABL, composto por 45 lajes corporativas. As lajes estão distribuídas em 29 edifícios, localizados em regiões consolidadas de São Paulo como Vila Olímpia, Itaim Bibi, Faria Lima, Berrini e Paulista, com qualidade e potencialidade equivalentes e locadas para 44 diferentes inquilinos.



Patrimônio líquido:
R\$ 125.988.414,06

Valor Patrimonial da cota:
R\$ 99,31

Valor de mercado da cota:
R\$ 93,69



Rendimento por cota no mês:
R\$ 0,82

ABL:
11.796 m²
29 edifícios diferentes

Aplicações financeiras:
R\$ 2.881.865,40

Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 15, **R\$ 0,82** por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de abril de 2023, mantendo assim a distribuição no patamar similar ao mês anterior, e dentro de uma margem de variação esperada.

A receita de locação apresentou elevação de 4,45% comparativamente ao mês anterior. Tal incremento resultou dos reajustes incorridos na competência de março com impacto no caixa de abril, associados aos reajustes incorridos em abril e ao início da exigibilidade do locatício do novo imóvel adquirido. Houve ainda a cobrança de complementos de reajustes retroativos de determinados contratos. Em abril foram reajustados os contratos do conjunto 102 do Ed. Banco Mercantil e dos conjuntos 101 e 102 do Ed. Iracema.

O locatário dos conjuntos 1209 ao 1213 do Ed. Thera Office optou por rescisão antecipada por motivos internos da sua operação, desocupando o imóvel em abril. Os conjuntos já foram locados para dois novos inquilinos, que ocuparão os conjuntos em maio.

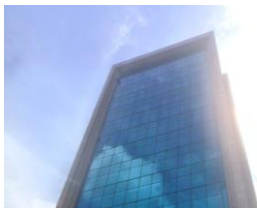
As despesas operacionais foram 4,16% superiores ao mês anterior em função do descasamento no reembolso de custas de condomínio por parte de alguns locatários, pelo pagamento da última parcela dos laudos de avaliação, além das variações mensais que ocorrem nos custos de securitização.

Em abril o fundo adquiriu um novo conjunto no **Edifício Plaza I**, localizado na região da Berrini, mantendo sua estratégia de crescimento.

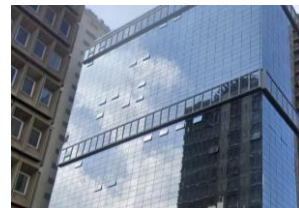
A demanda por ativos no modelo “plug and play” tem crescido expressivamente, o que lastreia a estratégia do administrador em adquirir imóveis oportunisticos com inquilinos qualificados, e tende a refletir na valorização da cota.



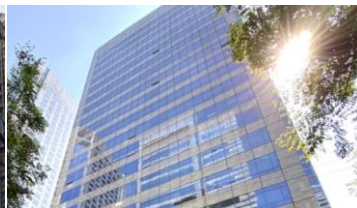
Ed. Nações Unidas



Ed. Maximum



Ed. Av. Paulista



Ed. Plaza I



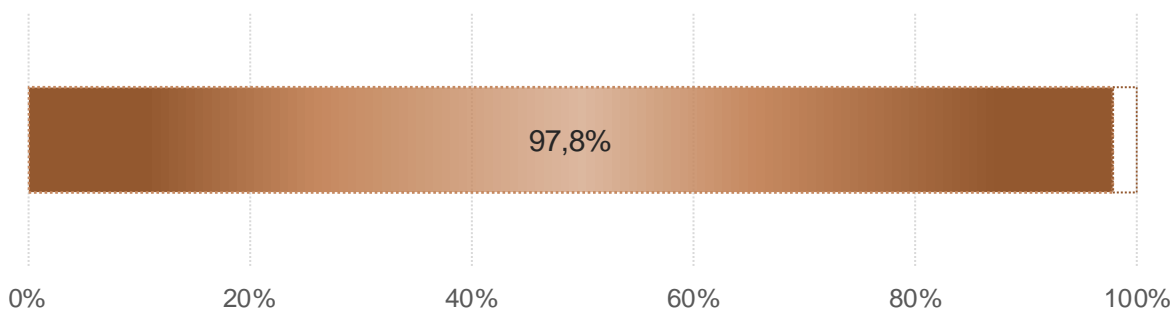
Ed. Atrium VII



Ed. Setin Tower

Indicadores Operacionais

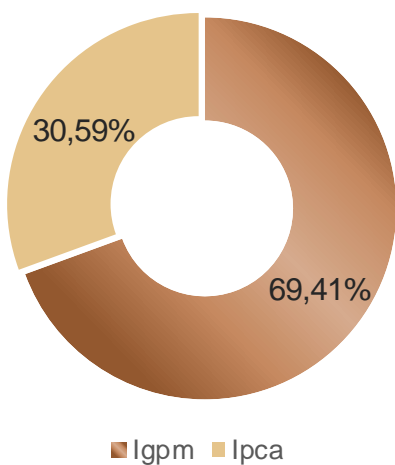
Taxa de ocupação do fundo no mês



Apenas o cj. 21 do Edif. Atrium I se encontra vago. Foi concluída a tratativa para nova locação, com ocupação a partir de maio/23.

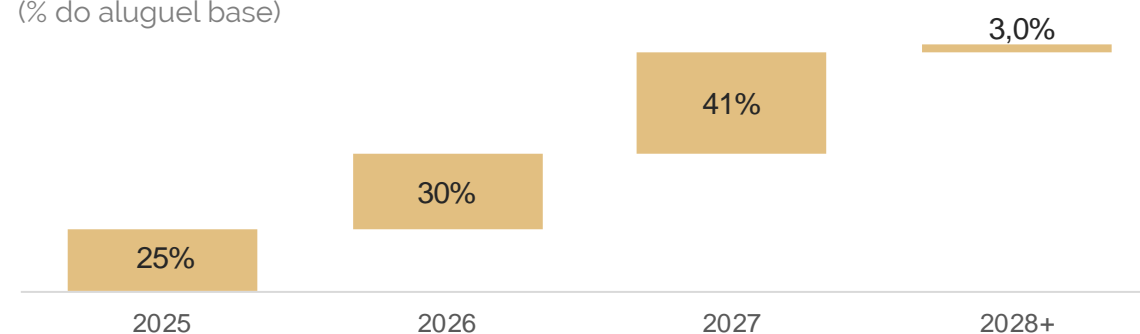
Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo

(% do aluguel base)



Vencimento dos contratos de locação

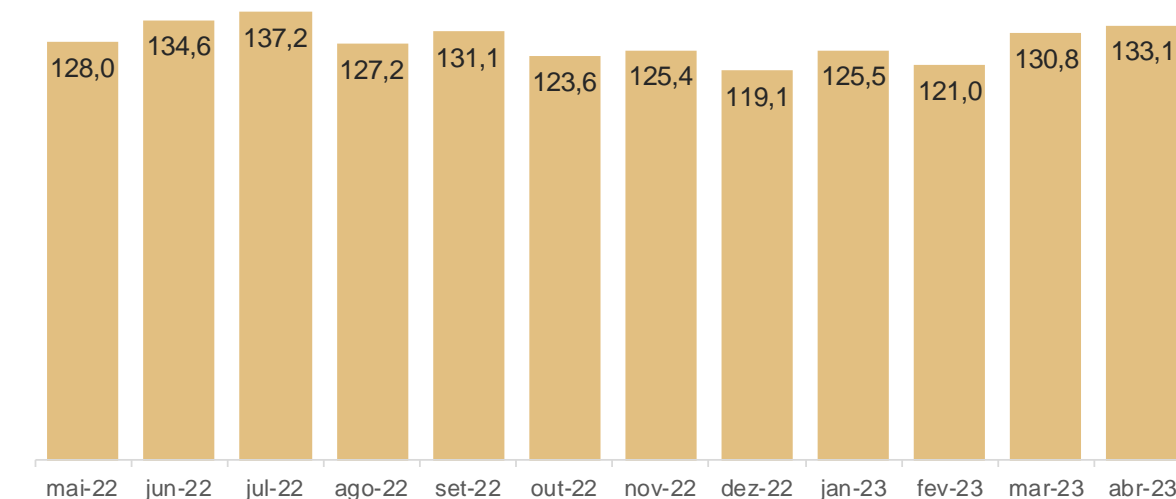
(% do aluguel base)



Não há contratos com vencimento previsto para 2023 e 2024. A variação em relação ao mês anterior se deve à entrada do novo imóvel no FII.

Receita de locação recebida por metro quadrado de ABL

(em R\$/m², últimos 12 meses)



A receita recebida por metro quadrado de ABL indicada no gráfico não representa os valores contratados, uma vez que considera a ABL total dos escritórios pertencentes ao fundo e não apenas a ABL locada ou carências. 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.

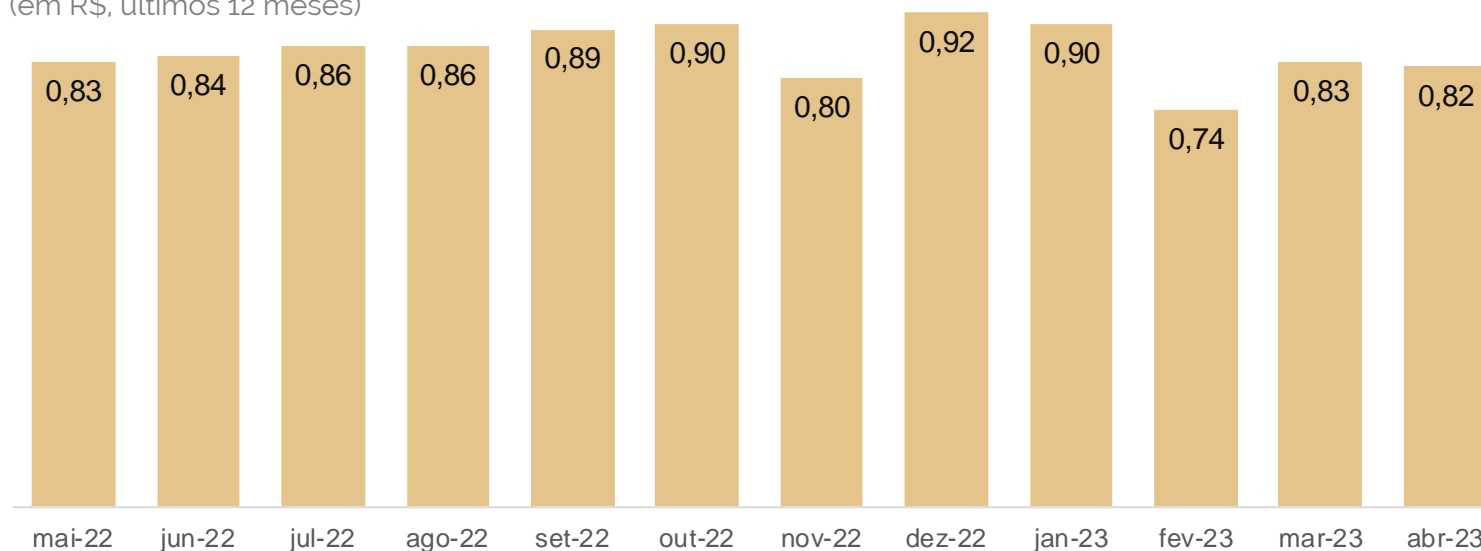
Demonstração de Resultados

	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	1.583.275	1.535.582	1.647.082	1.579.021	1.582.425	1.644.745	17.393.038
Locação de escritórios corporativos	1.441.158	1.368.210	1.442.218	1.390.139	1.502.825	1.569.762	15.735.402
Outras receitas	142.117	167.372	204.864	188.882	79.600	74.983	1.657.636
Despesas	(608.967)	(418.242)	(555.920)	(683.036)	(575.457)	(606.763)	(5.806.317)
Despesas operacionais e financeiras	(498.831)	(376.205)	(448.408)	(608.856)	(514.961)	(536.390)	(4.776.194)
Despesas administrativas	(84.609)	(86.171)	(92.936)	(92.358)	(92.305)	(97.151)	(1.008.477)
Movimentos do FRA	(25.527)	44.134	(14.577)	18.178	31.809	26.777	(21.646)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	974.308	1.117.340	1.091.162	895.985	1.006.968	1.037.982	11.586.721
Saldo de arredondamentos	(6.071)	625	2.499	3.247	1.631	2.349	4.724
Remuneração total distribuída	968.238	1.117.965	1.093.661	899.232	1.008.599	1.040.331	11.591.446
Remuneração por cota	0,80	0,92	0,90	0,74	0,83	0,82	10,19

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

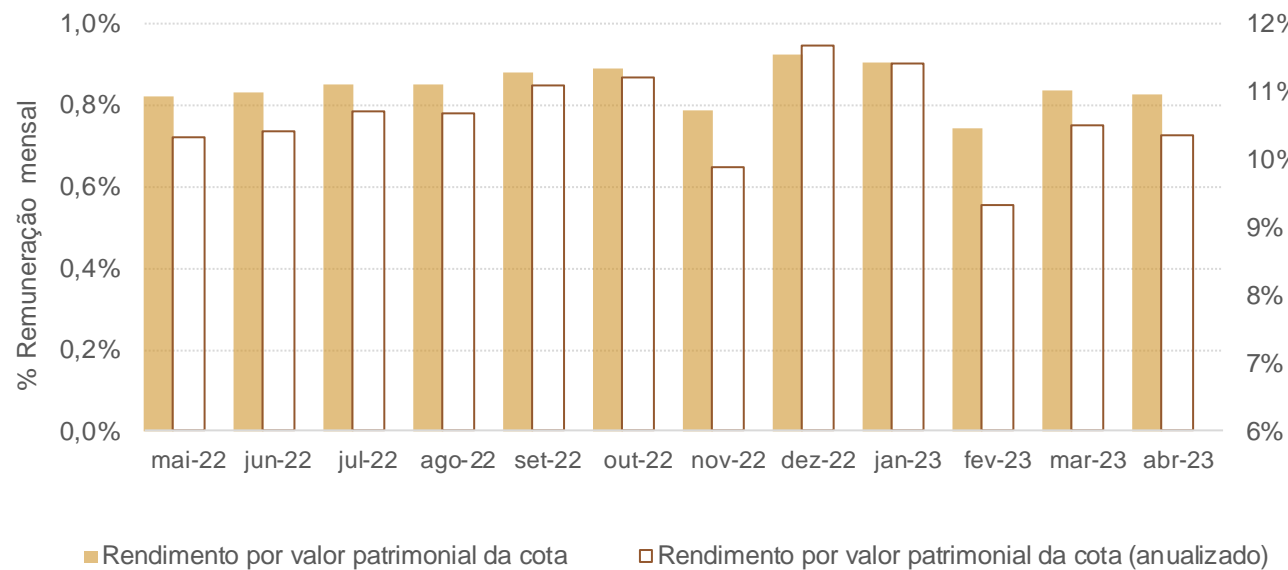
Remuneração

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

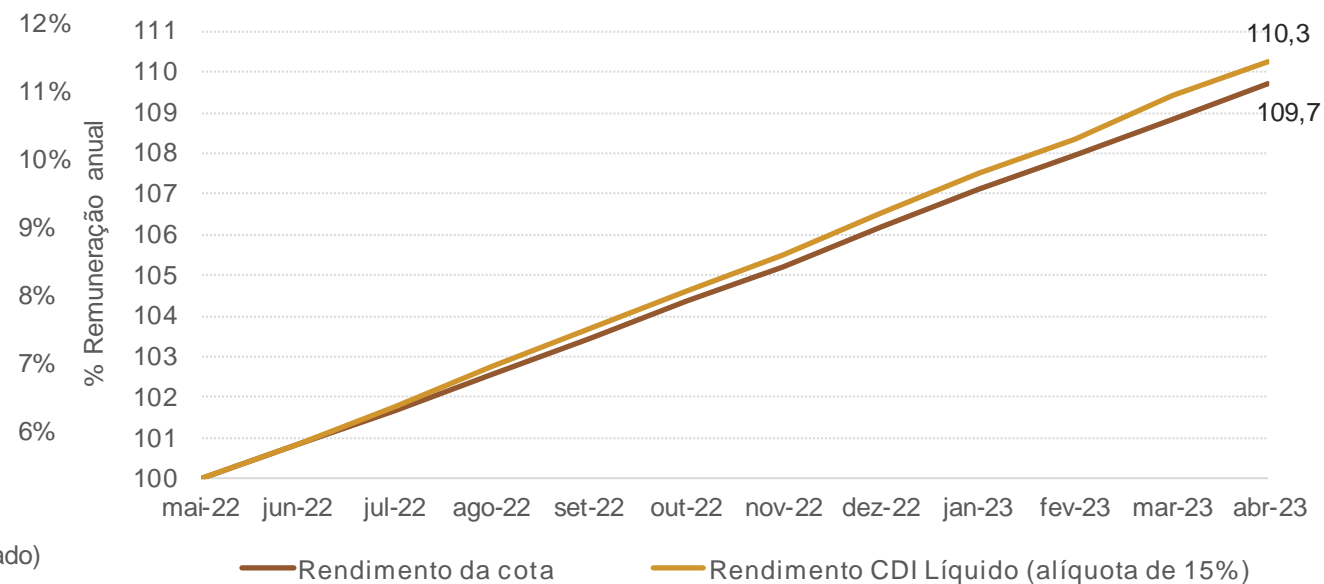


Remuneração

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



Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em mai/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.

Operação do CRI

Evolução do pagamento da operação do CRI

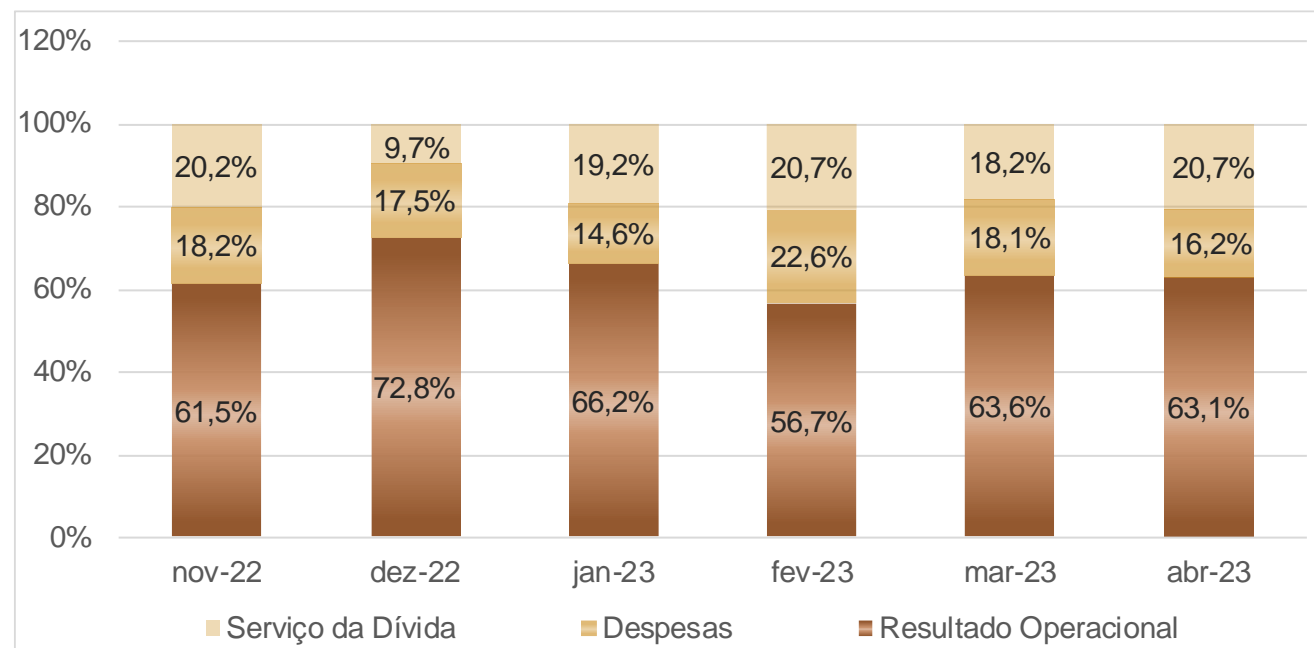
% em relação à receita operacional (últimos 6 meses)

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

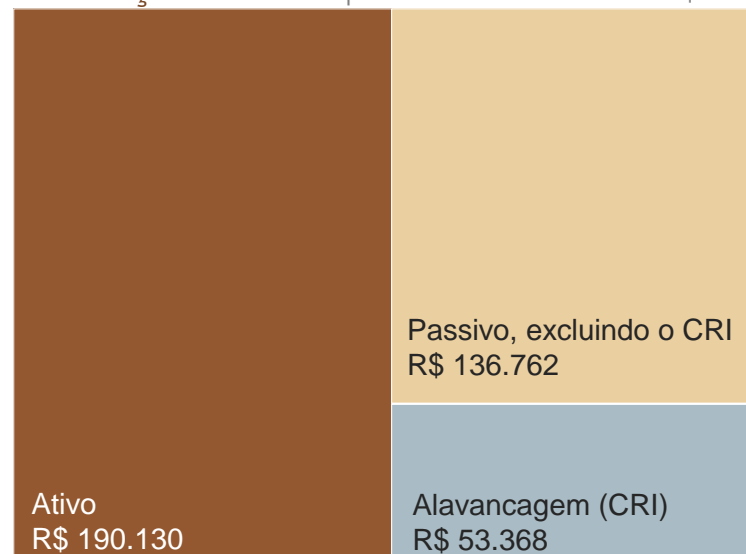
O início do pagamento da amortização do primeiro CRI se dará em set/2024 e do segundo em out/2025.

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) e 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. Em dezembro/22 as despesas do CRI foram inferiores à média dos últimos meses. O crescimento gradativo verificado de janeiro/23 adiante decorre dos juros cobrados sobre o saldo devedor, o qual é atualizado pelo IpcA.



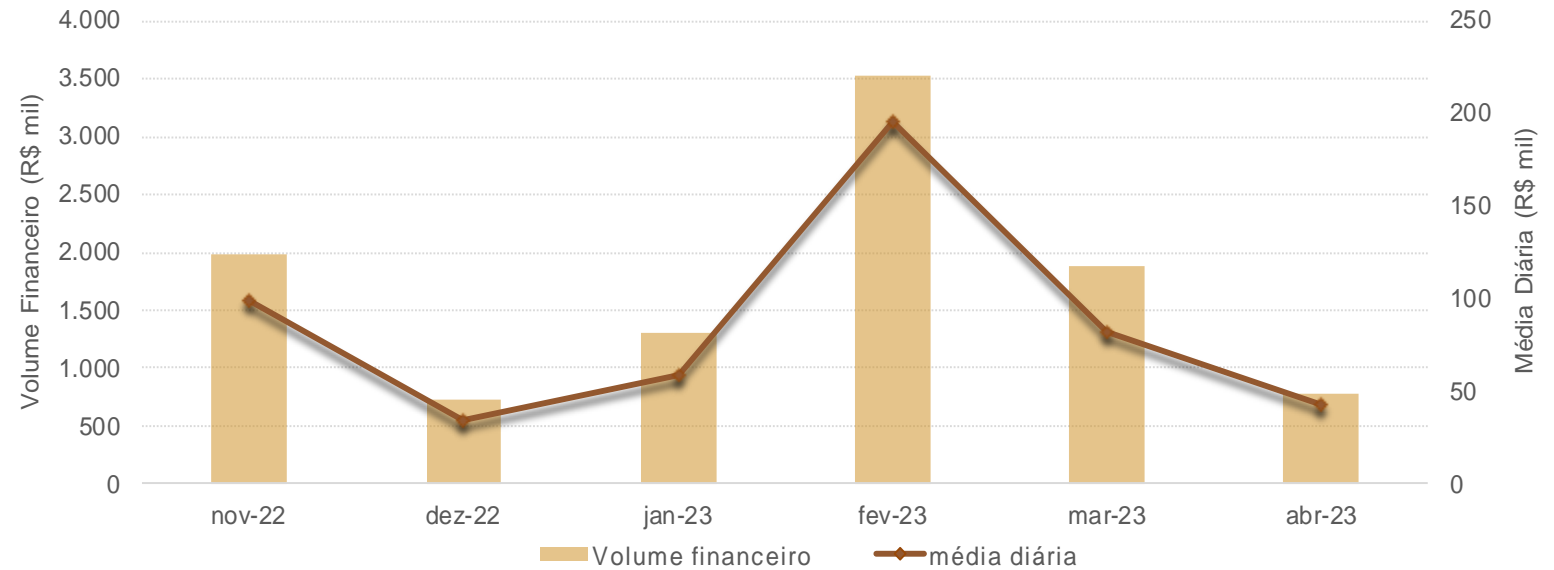
Balanco do FII (representatividade do CRI | valores em R\$ mil)



Liquidez

Liquidez das cotas

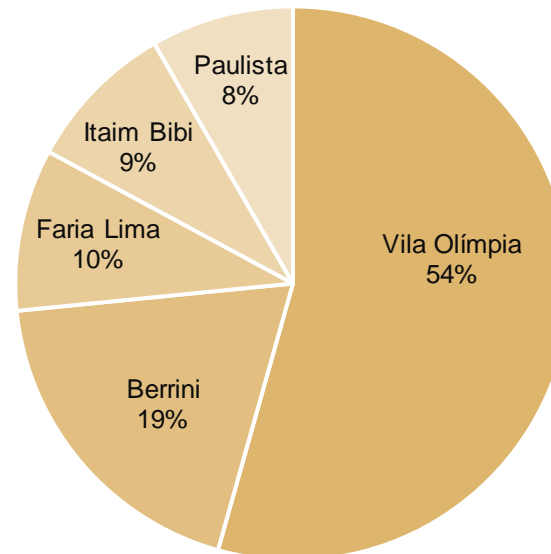
(em R\$ mil, últimos 6 meses)



Portfólio

Distribuição do portfólio por região dos escritórios

(% da ABL)



Os Ativos

Alguns dos edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas



Ed. Plaza I



Ed. Business Center



Ed. GC Square



Ed. Network Empresarial



Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



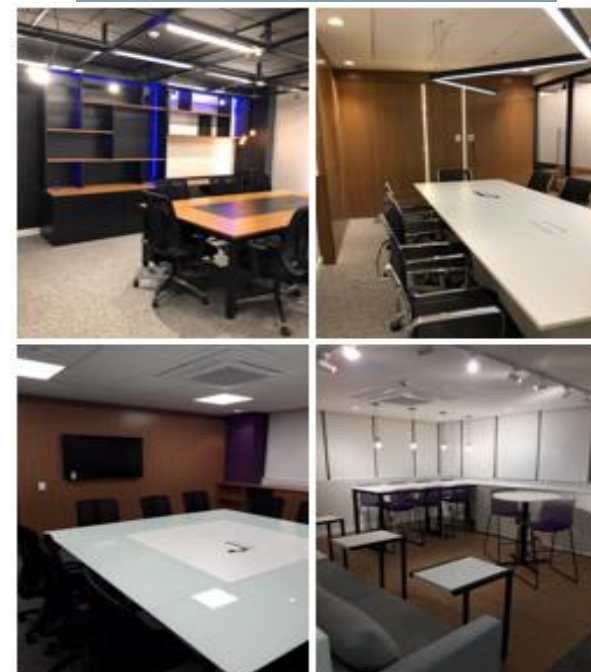
Ed. Aeroporto I

Região: Vila Olímpia
Endereço: Rua Funchal, 138
ABL: 167 m²
Vencimento de Contrato: 02/2026
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Aeroporto II

Região: Vila Olímpia
Endereço: Rua Funchal, 186
ABL: 172 m²
Vencimento de Contrato: 03/2025
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Arandu

Região: Berrini
Endereço: Rua Arizona, 1.366
ABL: 507 m²
Vencimento de Contrato: 03/2026 | 08/2026
Índice de reajuste: IGP-M

Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



Ed. Atrium I

Região: Vila Olímpia
Endereço: Rua do Rócio, 220
ABL: 1.561 m²
Vencimento de Contrato: 05/2025 | 12/2025
07/2026 | 08/2027
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA



Ed. Atrium II

Região: Vila Olímpia
Endereço: Rua Helena, 235
ABL: 411 m²
Vencimento de Contrato: 11/2027
Índice de reajuste: IPCA



Ed. Atrium VII

Região: Vila Olímpia
Endereço: R. Pequetita, 215 e 235
ABL: 208 m²
Vencimento de Contrato: 01/2027
Índice de reajuste: IGP-M

Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



Ed. Banco Mercantil

Região: Paulista
Endereço: Av. Paulista, 925

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



Ed. Business Center

Região: Vila Olímpia
Endereço: R. Gomes de Carvalho, 1.306

ABL: 470 m²
Vencimento de Contrato: 08/2025
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Conselheiro Paranaguá

Região: Faria Lima
Endereço: Av. Brig. Faria Lima, 2.223

ABL: 1.116 m²
Vencimento de Contrato: 03/2025 | 05/2026
07/2025 | 02/2027
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA

Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



Ed. Érika

Região: Vila Olímpia
Endereço: Rua do Rócio, 351

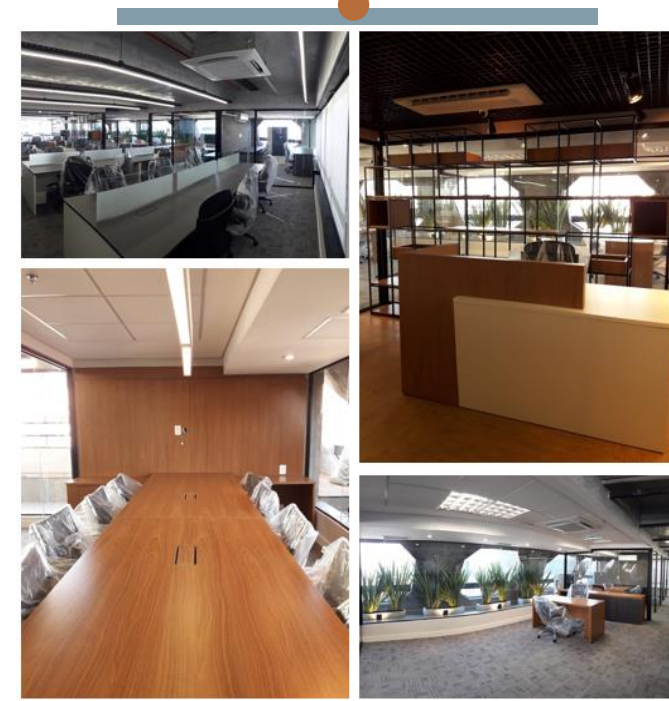
ABL: 251 m²
Vencimento de Contrato: 11/2025
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. GC Square Corporate

Região: Vila Olímpia
Endereço: R. Gomes de Carvalho, 1.108

ABL: 417 m²
Vencimento de Contrato: 09/2026 | 12/2026
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA



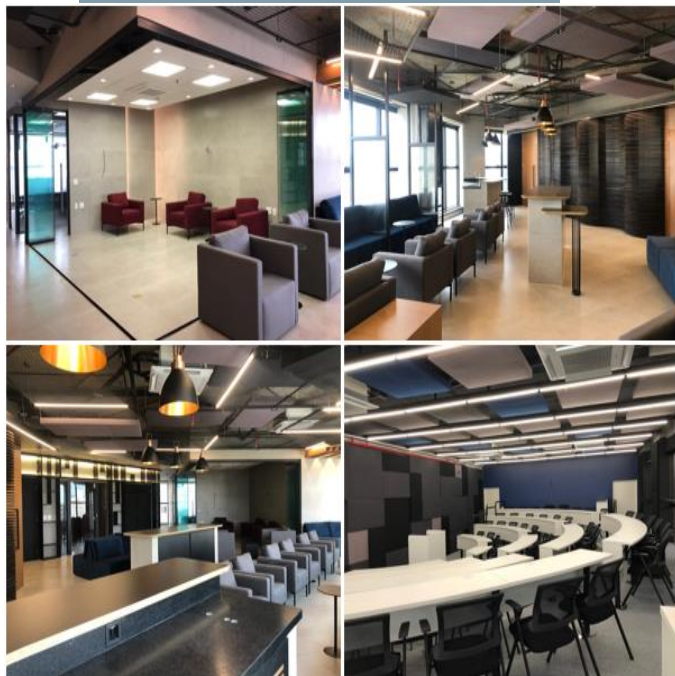
Ed. Harvard

Região: Itaim Bibi
Endereço: Rua Iaiá, 150

ABL: 241 m²
Vencimento de Contrato: 01/2026
Índice de reajuste: IGP-M

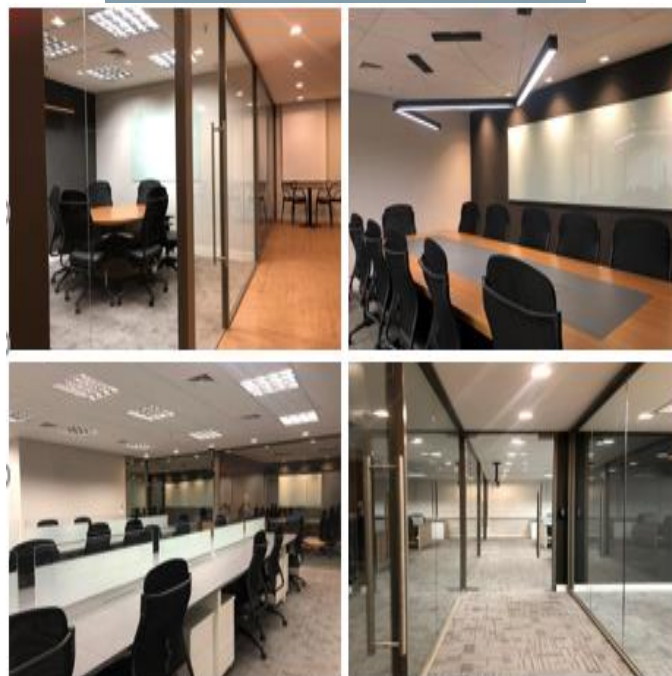
Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



Ed. Network Empresarial

Região: Vila Olímpia
Endereço: Av. Dr. Cardoso de Melo, 1.340
ABL: 413 m²
Vencimento de Contrato: 03/2026
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Olímpia Park

Região: Vila Olímpia
Endereço: R. Gomes de Carvalho, 1.329
ABL: 210 m²
Vencimento de Contrato: 10/2025
Índice de reajuste: IGP-M

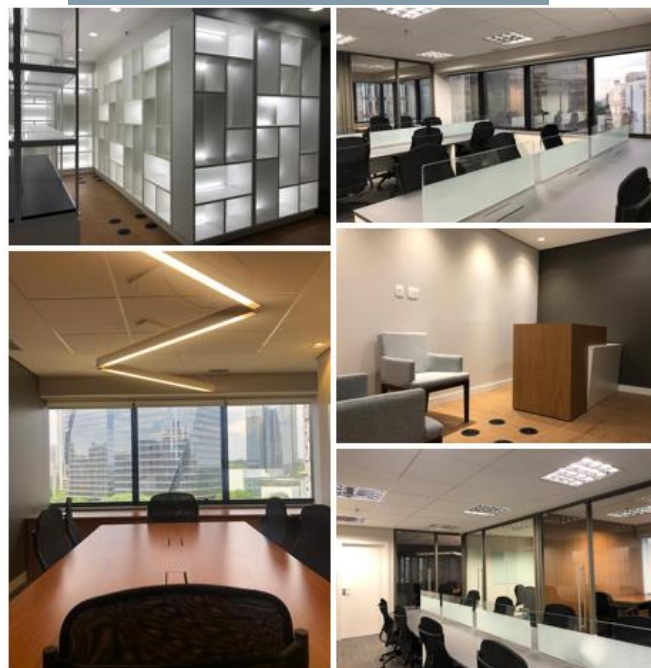


Ed. Setin Tower

Região: Vila Olímpia
Endereço: R. Fidêncio Ramos, 100
ABL: 566 m²
Vencimento de Contrato: 09/2025 | 11/2025
Índice de reajuste: IGP-M

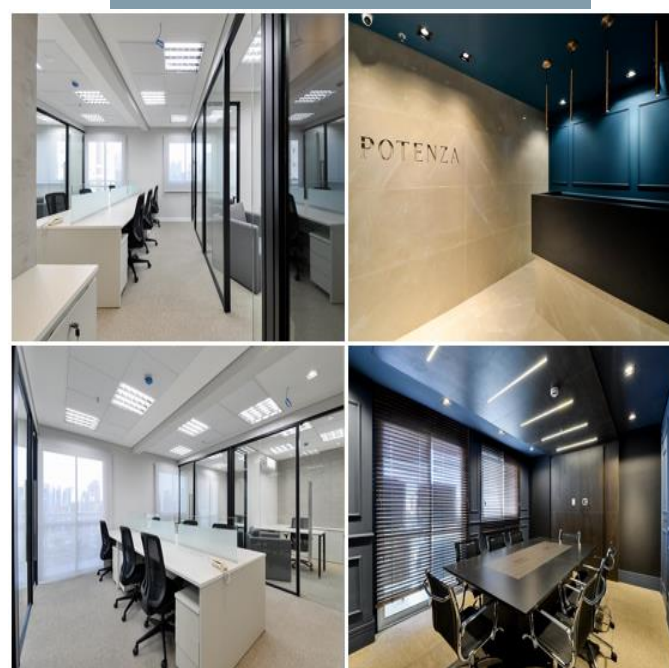
Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



Ed. Spazio JK

Região: Itaim Bibi
Endereço: Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.726
ABL: 142 m²
Vencimento de Contrato: 12/2025
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Thera Berrini

Região: Berrini
Endereço: Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105
ABL: 333 m²
Vencimento de Contrato: Locatário rescindiu em abril. Novo locatário entrará em maio
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Uchoa Borges

Região: Berrini
Endereço: R. Sansão Alves dos Santos, 76
ABL: 288 m²
Vencimento de Contrato: 12/2025
Índice de reajuste: IGP-M

Os Ativos

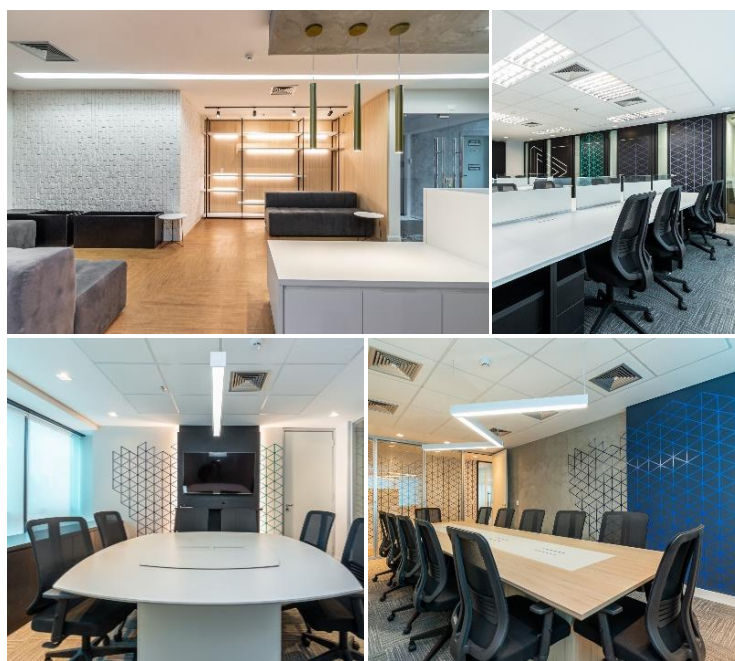
Imagens internas dos escritórios



Ed. Montreal

Região: Vila Olímpia
Endereço: R. Funchal, 129

ABL: 214 m²
Vencimento de Contrato: 11/2026
Índice de reajuste: IPCA



Ed. Maximum Office Center

Região: Vila Olímpia
Endereço: Av. Dr. Cardoso de Melo, 1.608

ABL: 968 m²
Vencimento de Contrato: 01/2027 | 07/2027 | 10/2027
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA



Ed. Manhattan

Região: Itaim Bibi
Endereço: R. Tabapuã, 627
ABL: 150 m²
Vencimento de Contrato: 01/2027

Índice de reajuste: IGP-M

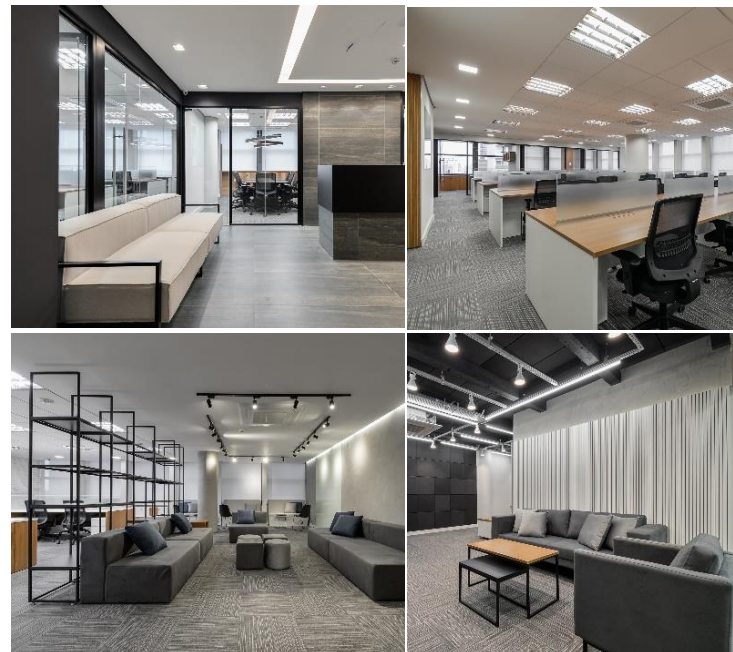
Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



Ed. Iracema

Região: Itaim Bibi
Endereço: Av. Dr. Renato Paes de Barros, 717
ABL: 201 m²
Vencimento de Contrato: 04/2027
Índice de reajuste: IPCA



Ed. Avenida Paulista

Região: Paulista
Endereço: Av. Paulista, 2.202
ABL: 563 m²
Vencimento de Contrato: 12/2026 | 07/2027
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA

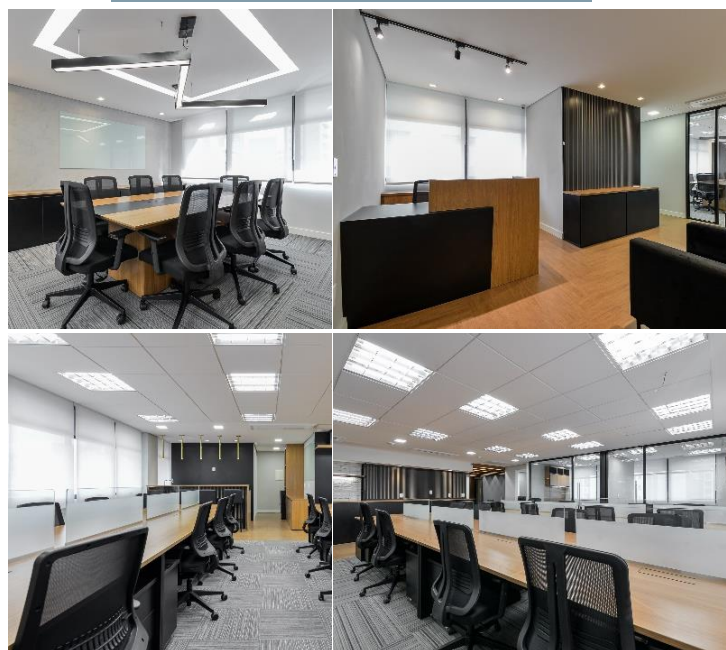


Ed. Fortaleza

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

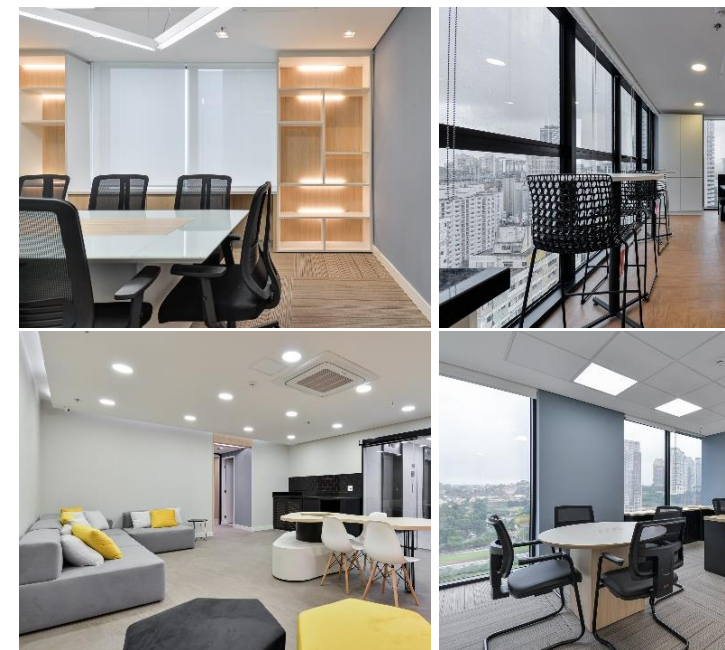
Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



Ed. Lafayette

Região: Itaim
Endereço: Rua Tabapuã, 500
ABL: 303 m²
Vencimento de Contrato: 06/2027 | 07/2027
Índice de reajuste: IPCA



Ed. Nações Unidas III

Região: Berrini
Endereço: Av. das Nações Unidas, 11.857
ABL: 536 m²
Vencimento de Contrato: 03/2027
Índice de reajuste: IPCA

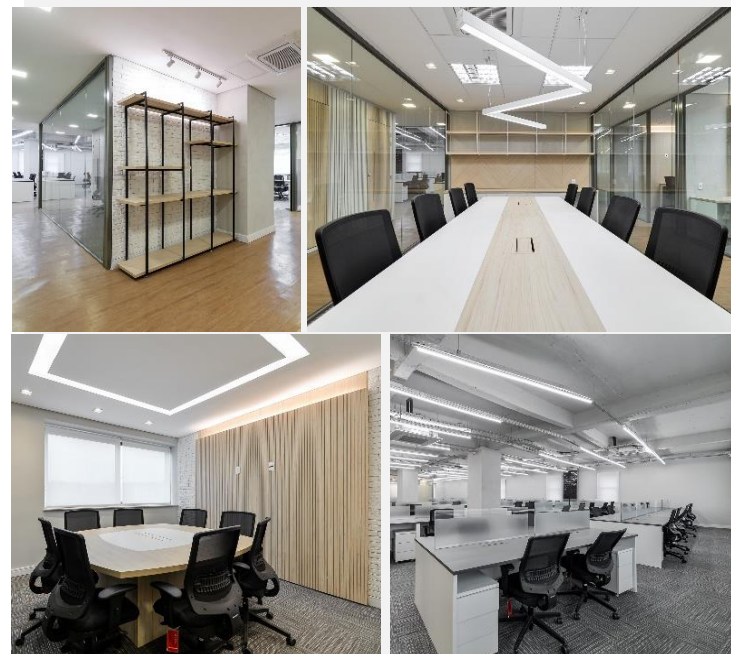
Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



Ed. Columbus

Região: Paulista
Endereço: Al. Campinas, 457 e 463
ABL: 203 m²
Vencimento de Contrato: 08/2027
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Francisco Lopes

Região: Vila Olímpia
Endereço: R. Dr. Cardoso de Melo, esquina com R. Funchal e com Av. dos Bandeirantes
ABL: 385 m²
Vencimento de Contrato: 10/2027
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Plaza I

Região: Berrini
Endereço: R. James Joule, 92
ABL: 306 m²
Vencimento de Contrato: 02/2028
Índice de reajuste: IGP-M



UNITAS BR|CAPITAL

Há mais de **40 anos criando valor para nossos clientes**, com soluções que resultam da sinergia entre o real estate e o mercado financeiro.

www.unitas.com.br

visite e conheça nossos fundos

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

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

Relação com investidores: fundos@brcapital.com.br

OUIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos