

## 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 (*Build to Suit*), nos quais não há revisional e os prazos e multas são acima do convencional de mercado, em regiões consolidadas de São Paulo, contendo atualmente 33 lajes corporativas em 20 edifícios diferentes, localizados nas regiões da Vila Olímpia, Itaim Bibi, Faria Lima e Paulista.

## DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 15, R\$ 0,76 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, as despesas incorridas e a reserva constituída no mês de fevereiro de 2022. Este rendimento equivale a 117,6% do CDI líquido<sup>1</sup> no período.

Até janeiro de 2022, um dos conjuntos do fundo estava com diferimento de 50% no seu valor de locação, sendo que os valores descontados passarão a ser pagos com multa e juros a partir deste mês.

No mês de março ocorrerá a integralização de 5 novos imóveis, somando mais 914m<sup>2</sup> de ABL. Com estas novas integralizações espera-se que o resultado distribuído pelo fundo passe a ser R\$ 0,80 por cota em renda plena.

Durante o mês de março a administradora está concluindo as últimas subscrições da oferta 476 em curso que será encerrada ainda dentro do mês de março.

A tese do fundo tem-se comprovado promissora pelo aumento de locatários em busca de imóveis no conceito plug & play sob medida, com contratos atípicos, que aumenta a estabilidade do fluxo de renda, visto que, além de multas rescisórias expressivas no caso de possível saída de inquilinos do portfólio, o pipeline garante agilidade no processo de realocação dos imóveis. A partir da integralização de novos imóveis para atender a este pipeline, acelera-se o objetivo estratégico de aumentar o patrimônio líquido do fundo, contribuindo para uma futura chamada de capital (instrução CVM 400) e consequentemente colaborando para valorização e liquidez das cotas.

Entendemos que o *middle-market* (lajes com ABL entre 200 m<sup>2</sup> e 600 m<sup>2</sup>) tende a se fortalecer ainda mais no curto e médio prazo andando na contramão dos investimentos dos grandes FIIs de lajes corporativas.

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 25 de fevereiro de 2022

### 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\$ 84.700.393,6

### Valor patrimonial da cota:

R\$ 104,43

### Valor de mercado da cota:

R\$ 101,10

### Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,76

### ABL:

6.904 m<sup>2</sup>

### Aplicações financeiras:

R\$ 4.953.351,24

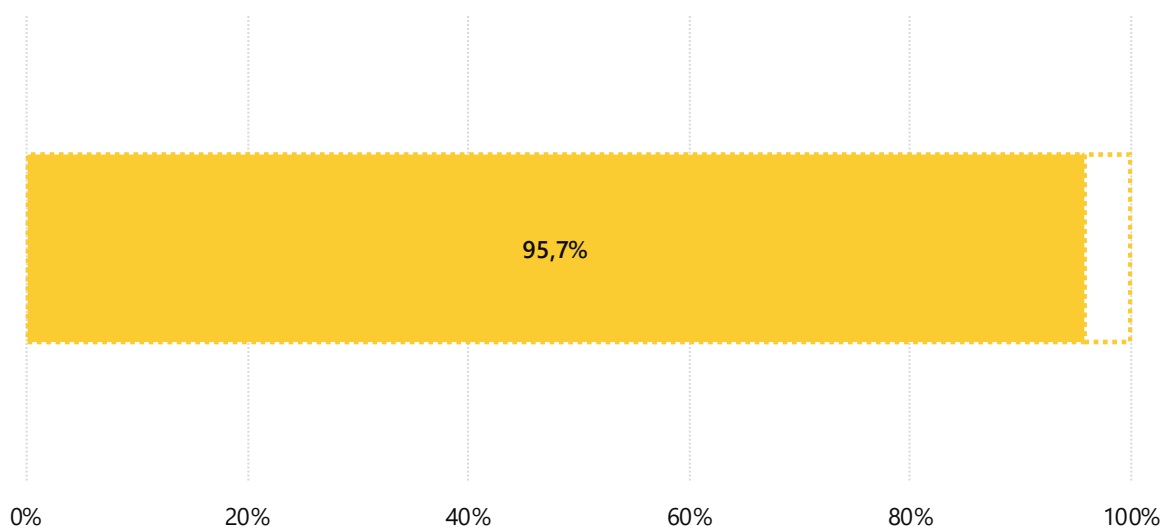
### Taxa de administração e consultoria imobiliária:

0,8% ao ano sobre o Patrimônio Líquido (mín. R\$18.000,00 mensais)

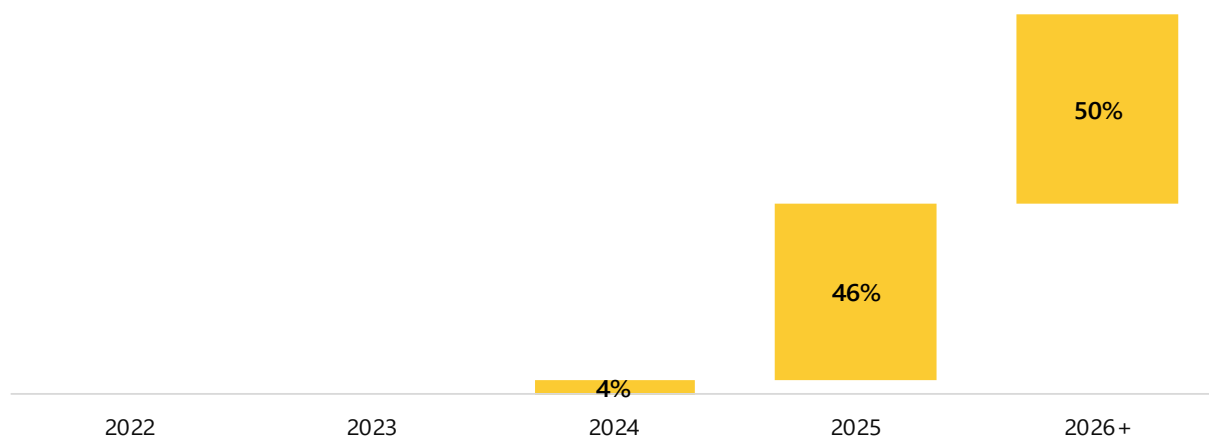
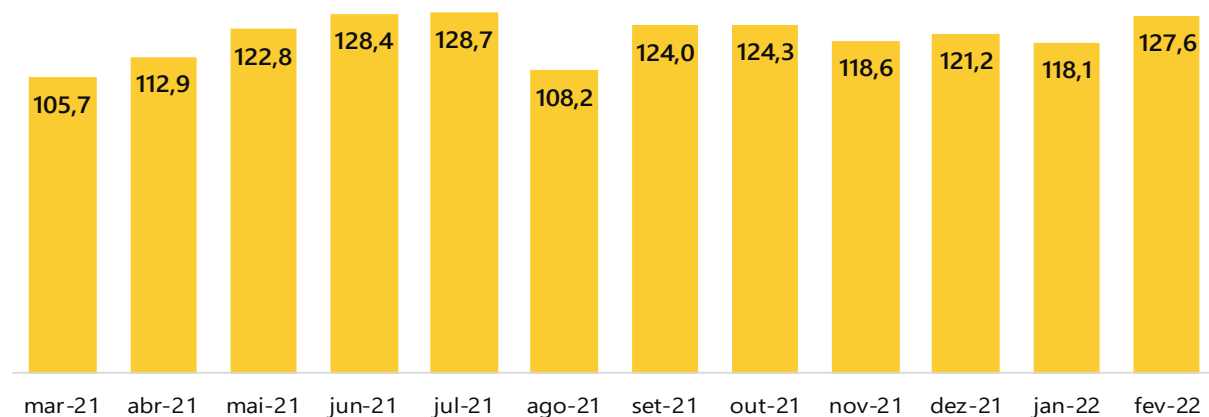
<sup>1</sup> Considerando uma aplicação financeira com alíquota de 15%.

## INDICADORES OPERACIONAIS

## Taxa de ocupação do fundo no mês



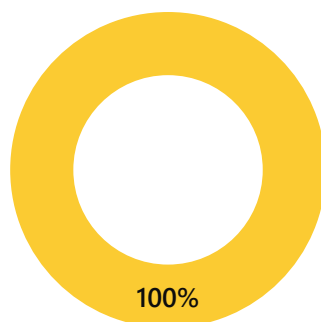
## Vencimento de contrato de locação de escritórios (% do aluguel base)

Receita de locação recebida<sup>3</sup> por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)

Como a receita de locação dos novos imóveis integralizados em ago/21 foi proporcional aos dias do mês em que os imóveis passaram a pertencer ao fundo, a receita por ABL caiu no referido mês.

<sup>3</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. A partir do relatório de julho/21, estão incluídas também as multas sobre aluguéis na receita recebida.

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



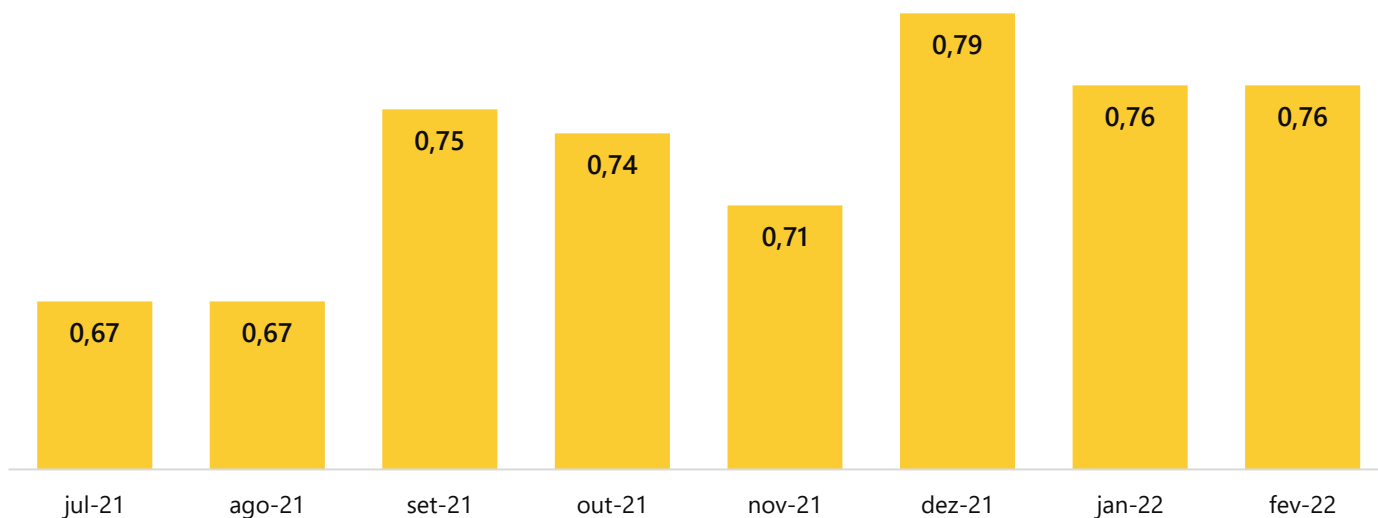
■ IGP-M

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

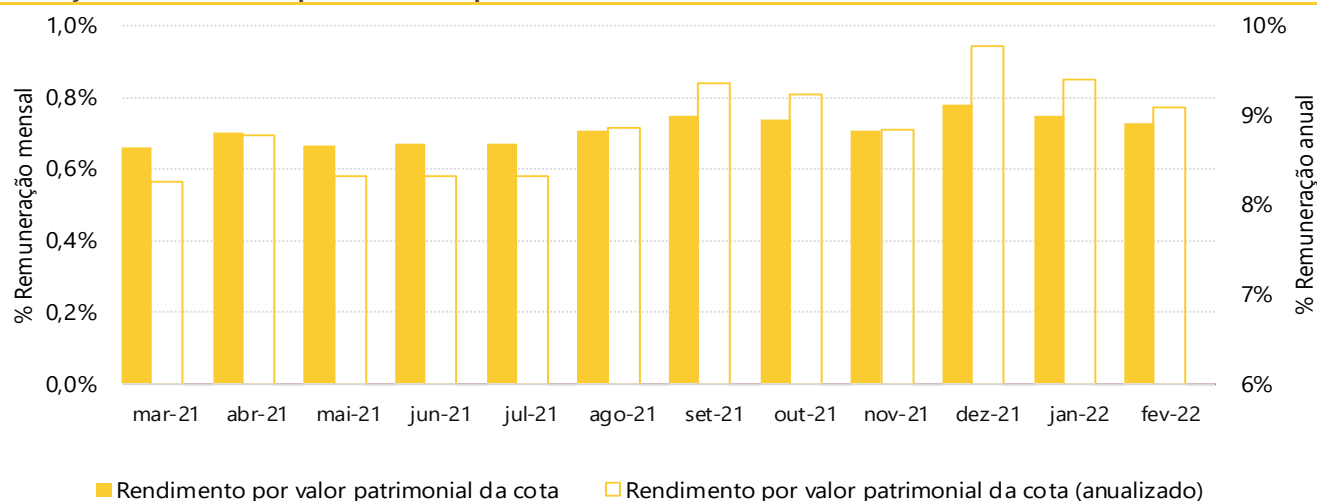
|                                                | set-21           | out-21           | nov-21           | dez-21           | jan-22           | fev-22           | Acumulado<br>12 meses |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| <b>Receita Operacional Bruta</b>               | <b>838.216</b>   | <b>843.154</b>   | <b>821.671</b>   | <b>841.751</b>   | <b>818.753</b>   | <b>986.648</b>   | <b>8.511.329</b>      |
| Locação de escritórios corporativos            | 797.754          | 733.663          | 793.284          | 815.496          | 813.539          | 850.521          | 7.834.370             |
| Outras receitas                                | 40.463           | 109.491          | 28.388           | 26.256           | 5.214            | 136.127          | 676.962               |
| <b>Despesas</b>                                | <b>(228.075)</b> | <b>(244.288)</b> | <b>(242.625)</b> | <b>(197.010)</b> | <b>(209.876)</b> | <b>(368.378)</b> | <b>(2.157.484)</b>    |
| Despesas operacionais                          | (157.423)        | (171.606)        | (167.153)        | (119.926)        | (139.940)        | (291.322)        | (1.379.875)           |
| Despesas administrativas                       | (55.355)         | (58.498)         | (61.948)         | (63.948)         | (61.926)         | (64.009)         | (644.402)             |
| Movimentos do FRA <sup>4</sup>                 | (15.297)         | (14.184)         | (13.524)         | (13.638)         | (8.010)          | (13.047)         | (133.707)             |
| <b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b> | <b>610.141</b>   | <b>598.866</b>   | <b>579.047</b>   | <b>644.741</b>   | <b>608.877</b>   | <b>618.270</b>   | <b>6.353.847</b>      |
| Saldo de arredondamentos <sup>5</sup>          | (1.813)          | 1.351            | (3.163)          | (3.969)          | 7.562            | (1.831)          | 2.289                 |
| <b>Remuneração total distribuída</b>           | <b>608.328</b>   | <b>600.217</b>   | <b>575.884</b>   | <b>640.772</b>   | <b>616.439</b>   | <b>616.439</b>   | <b>6.356.134</b>      |
| <b>Remuneração por cota</b>                    | <b>0,75</b>      | <b>0,74</b>      | <b>0,71</b>      | <b>0,79</b>      | <b>0,76</b>      | <b>0,76</b>      | <b>8,51</b>           |

## REMUNERAÇÃO POR COTA

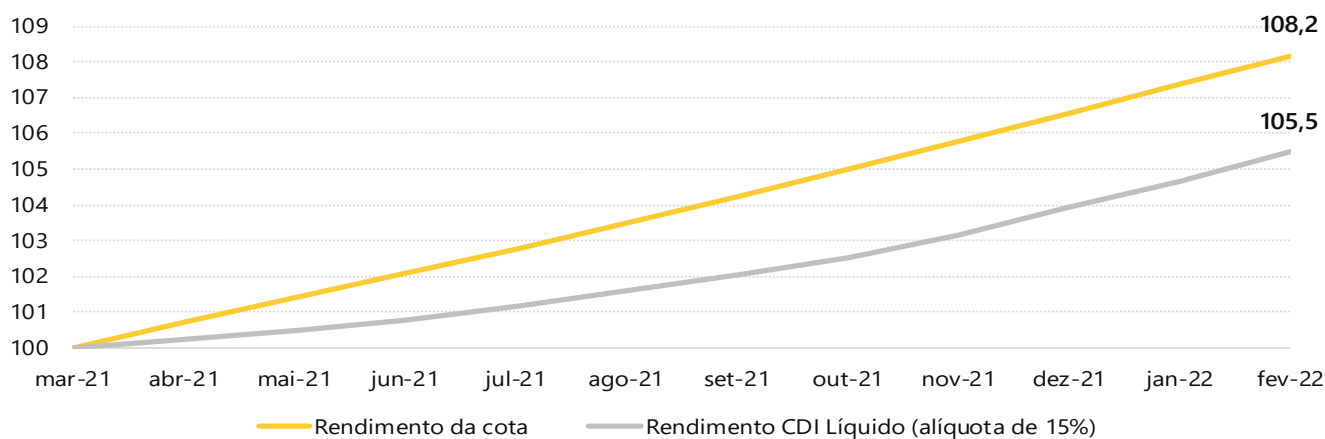
Remuneração por cota (em R\$, últimos 12 meses)

<sup>4</sup> FRA: Fundo de Reposição de Ativos<sup>5</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)



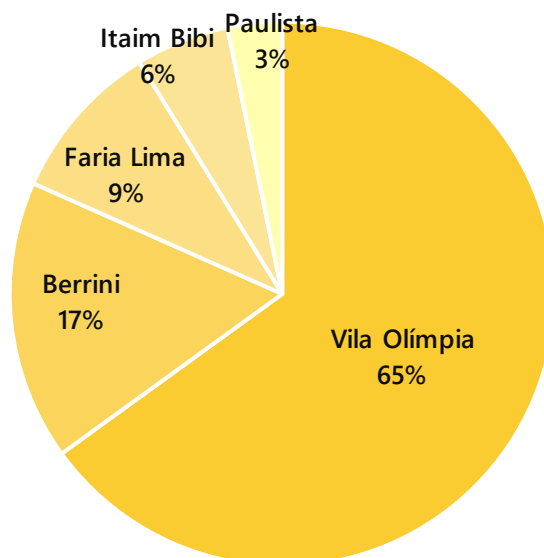
## Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em mar/21), 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.

## 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> | 08/2025            |
| <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   07/2026  |
| <b>Índice de reajuste</b>     | IGP-M              |


**ATRIUM I**

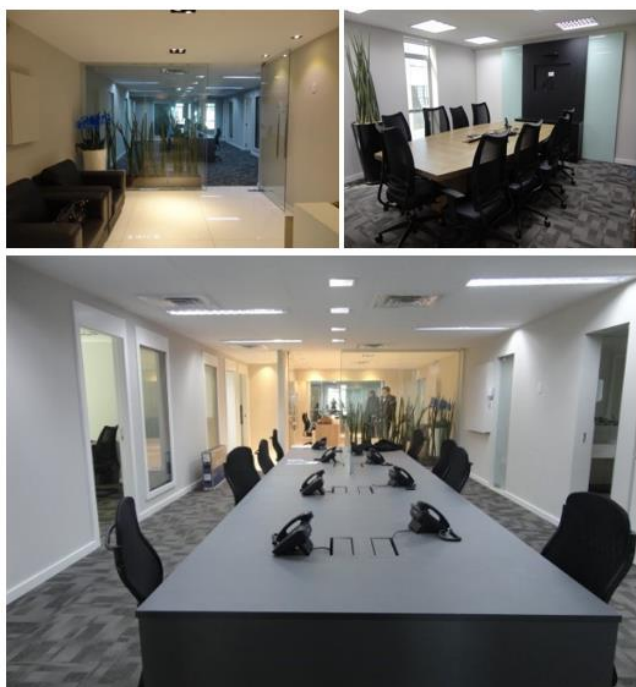
|                               |                                                                 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Localização</b>            | Vila Olímpia                                                    |
| <b>ABL</b>                    | 1561 m <sup>2</sup>                                             |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 10/2024   04/2025  <br>05/2025   08/2025  <br>01/2026   07/2026 |
| <b>Índice de reajuste</b>     | IGP-M                                                           |


**ATRIUM II**

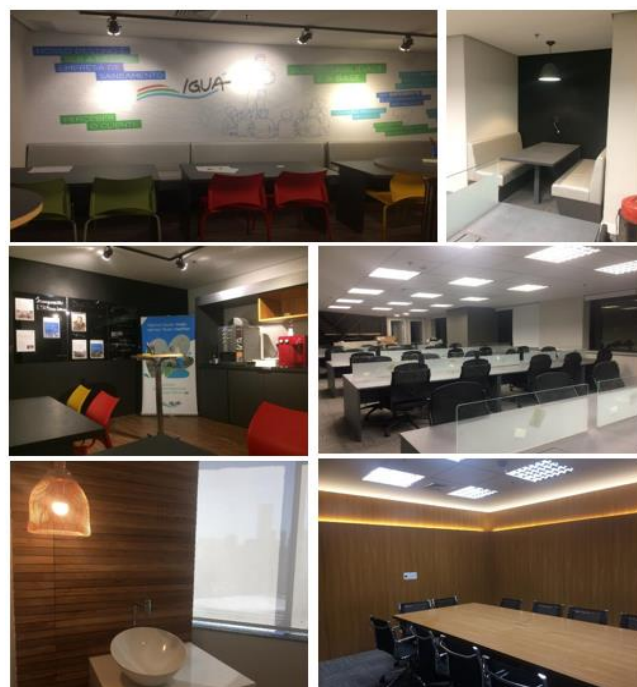
|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Localização</b>            | Vila Olímpia       |
| <b>ABL</b>                    | 375 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 07/2026            |
| <b>Índice de reajuste</b>     | IGP-M              |


**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>     | -                  |


**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**

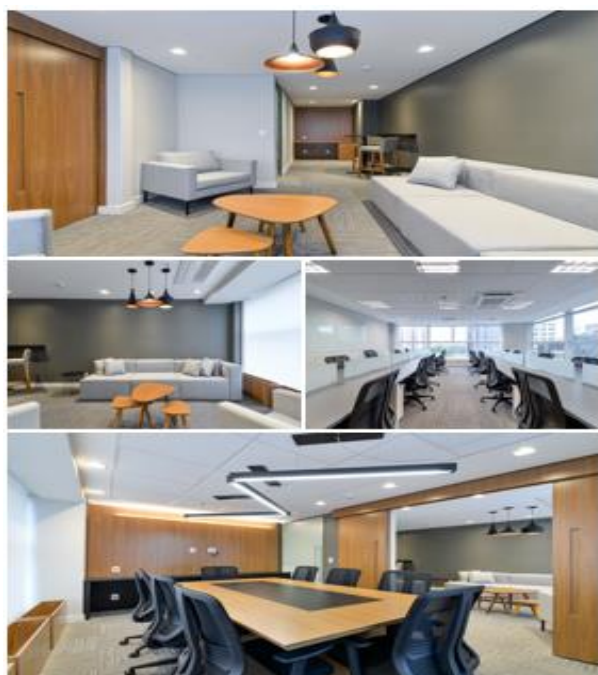
|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Localização</b>            | Vila Olímpia       |
| <b>ABL</b>                    | 470 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | VAGO               |
| <b>Índice de reajuste</b>     | -                  |


**CONSELHEIRO PARANAGUÁ**

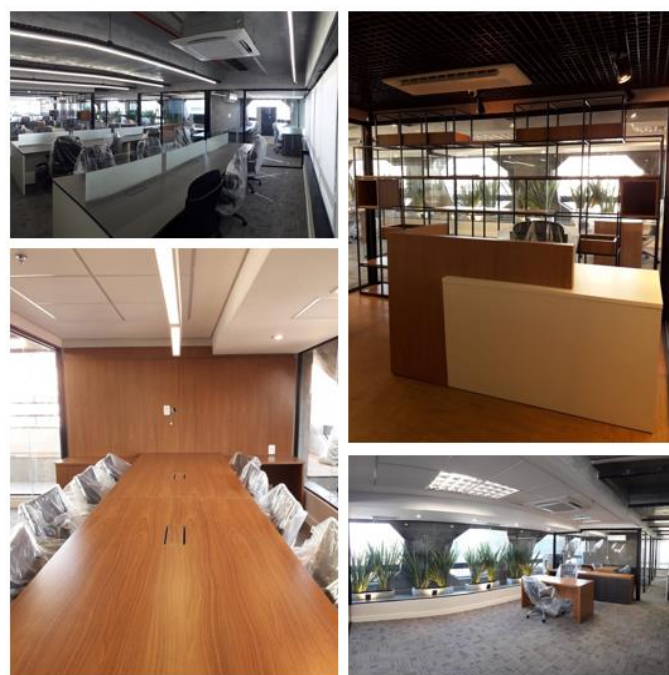
|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Localização</b>            | Faria Lima         |
| <b>ABL</b>                    | 637 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 07/2025   05/2026  |
| <b>Índice de reajuste</b>     | IGP-M              |


**ÉRIKA**

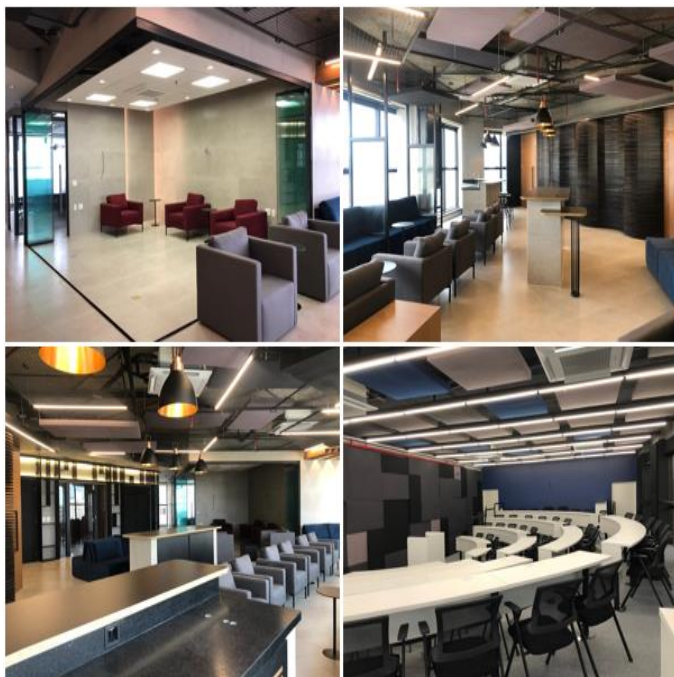
|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Localização</b>            | Vila Olímpia       |
| <b>ABL</b>                    | 251 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 11/2025            |
| <b>Índice de reajuste</b>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


**GC SQUARE CORPORATE**

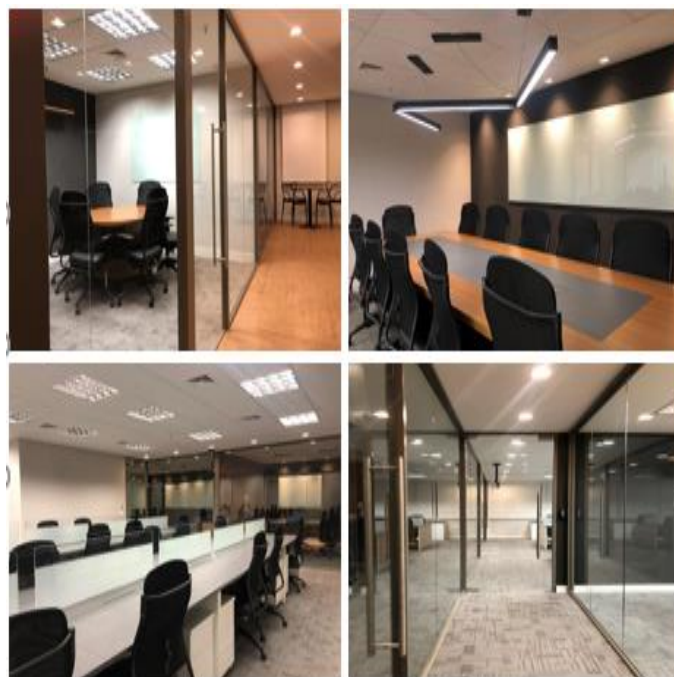
|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Localização</b>            | Vila Olímpia       |
| <b>ABL</b>                    | 152 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 09/2026            |
| <b>Índice de reajuste</b>     | IGP-M              |


**HARVARD**

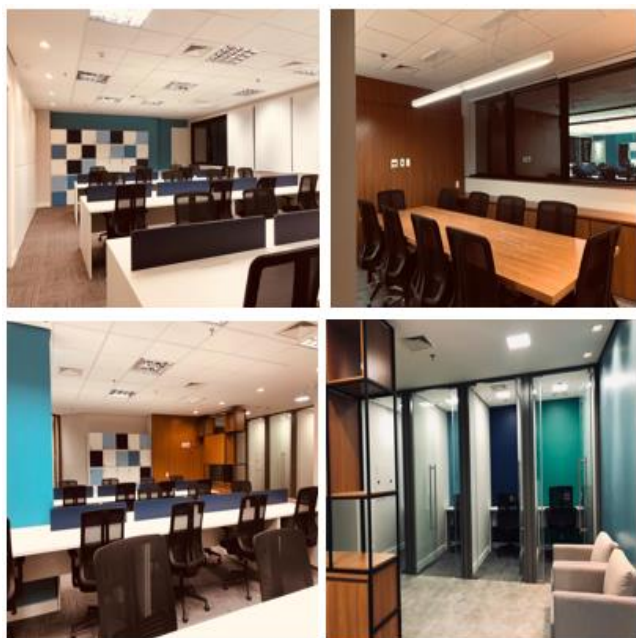
|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Localização</b>            | Itaim Bibi         |
| <b>ABL</b>                    | 229 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 11/2025            |
| <b>Índice de reajuste</b>     | IGP-M              |


**NETWORK**

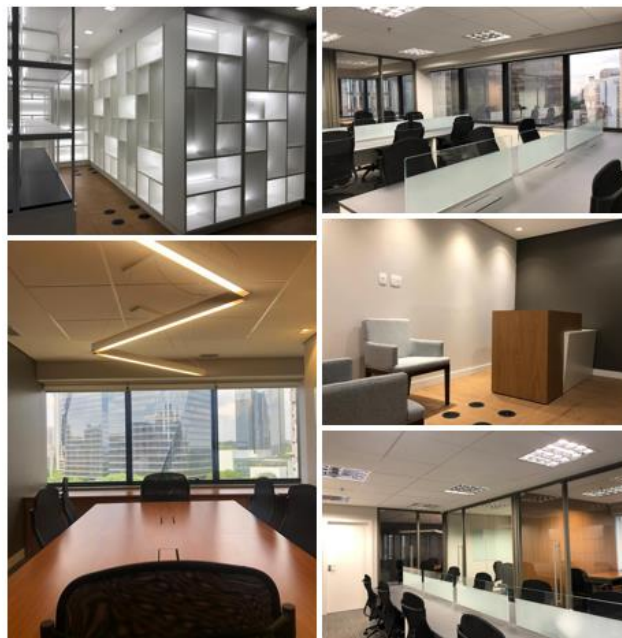
|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Localização</b>            | Vila Olímpia       |
| <b>ABL</b>                    | 413 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 03/2026            |
| <b>Índice de reajuste</b>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


**OLÍMPIA PARK**

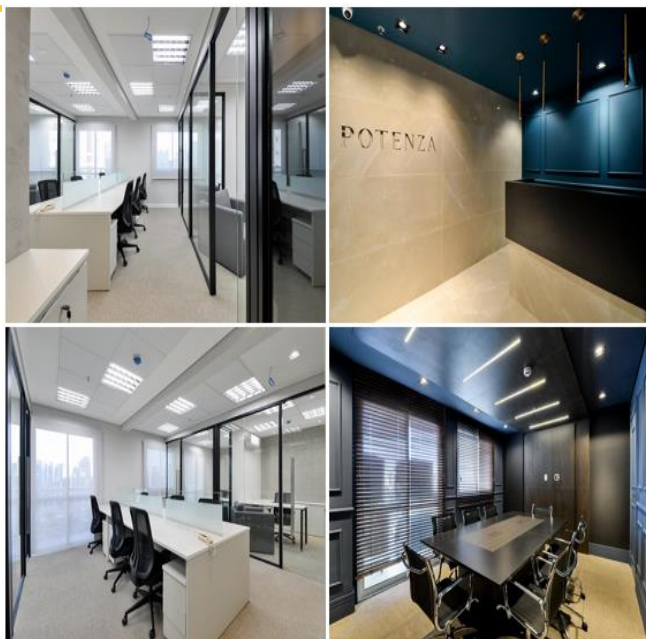
|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Localização</b>            | Vila Olímpia       |
| <b>ABL</b>                    | 210 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 10/2025            |
| <b>Índice de reajuste</b>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


**SETIN TOWER**

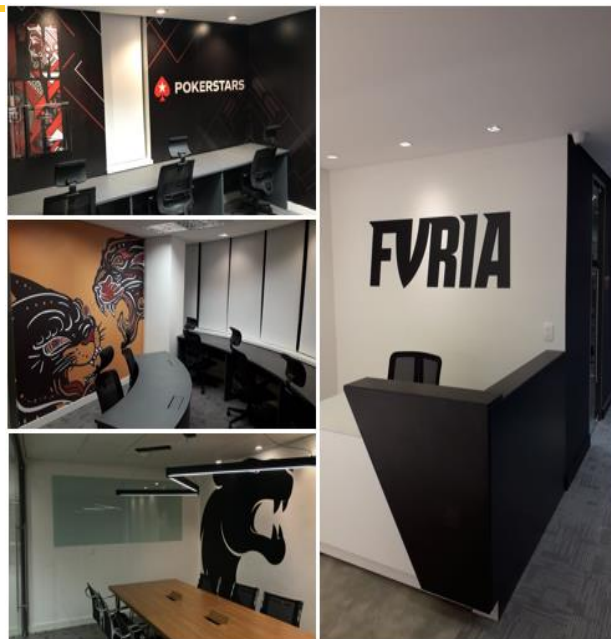
|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Localização</b>            | Vila Olímpia       |
| <b>ABL</b>                    | 537 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 09/2025   11/2025  |
| <b>Índice de reajuste</b>     | IGP-M              |


**SPAZIO JK**

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Localização</b>            | Itaim Bibi         |
| <b>ABL</b>                    | 141 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>                    | 314 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              |

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)

