

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 revisional e os prazos e multas são acima do convencional de mercado, em regiões consolidadas de São Paulo.

Com os imóveis adquiridos em agosto de 2022, o fundo atingiu 10.366m² de ABL, ampliando seu patrimônio de 34 para 41 lajes corporativas alugadas por 40 diferentes inquilinos. Tal aquisição elevou também a diversificação de 22 para 25 edifícios diferentes, com qualidade e potencialidade equivalentes, localizados nas regiões da Vila Olímpia, Itaim Bibi, Faria Lima, Berrini e Paulista.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 15, R\$ 0,86 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e a reserva constituída no mês de agosto de 2022, se mantendo no mesmo patamar de rentabilidade do mês anterior.

Tanto a receita total, quanto as despesas se mantiveram nos mesmos patamares relativamente ao mês anterior, o que justifica a estabilidade da renda distribuída.

Neste mês passou a vigorar o novo contrato do conjunto 111 do Edifício Atrium I, com vigência até agosto de 2027.

Em agosto foi encerrado o aumento de capital do fundo, realizado com o objetivo de captação de mais R\$ 50 milhões para a aquisição de novos imóveis. A totalidade das cotas emitidas foram subscritas, porém parte das cotas serão integralizadas em imóveis, os quais estão recebendo as benfeitorias planejadas para ocupação, e serão integralizados tão logo as obras estiverem concluídas e os mesmos tenham iniciado a geração de renda. Com as obras concluídas e a totalidade dos imóveis integralizados no fundo, o PL atingirá aproximadamente R\$ 150 milhões e o valor dos ativos alcançará em torno de R\$ 200 milhões.

Paralelamente à emissão de cotas, foi realizada uma nova operação de CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), que será integralizada em duas tranches. A primeira ocorrida em agosto, no valor de R\$ 13 milhões para aquisição de 7 novas lajes, e a segunda, no valor de R\$ 7 milhões, prevista para ocorrer juntamente com a integralização de dois novos imóveis, até o final de 2022.

Tal aquisição incrementará em R\$ 301,4 mil a receita de locação do fundo, que representa uma receita adicional de 25,04%.

A operação do CRI foi realizada com um custo financeiro de 7,70% a.a., mais IPCA, cujo custo financeiro será pago mensalmente. A estratégia do administrador do fundo é manter uma estrutura de capital composta por equity mais alavancagem, mantendo o equilíbrio, uma vez que o custo financeiro da operação de CRI é significativamente inferior à rentabilidade auferida pelos contratos de locação dos ativos do fundo. Para manter a estratégia desta estrutura de capital, as operações de CRI sempre ocorrem conjuntamente com novas emissões de cotas, procurando manter uma alavancagem saudável, em torno 30% do valor dos ativos.

A demanda por ativos no modelo *"plug and play"* tem crescido expressivamente, o que lastreia a estratégia do administrador em aproveitar a oportunidade para continuar adquirindo novos ativos com inquilinos qualificados, visando atender uma demanda crescente e muito superior à oferta.

O crescimento do portfólio do fundo de 8 para 41 lajes em 29 meses consolida o êxito da tese de investimento.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de agosto 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\$ 108.547.019,26

Valor patrimonial da cota:

R\$ 101,13

Valor de mercado da cota:

R\$ 98,00

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,86

ABL:

10.366 m²

Aplicações financeiras:

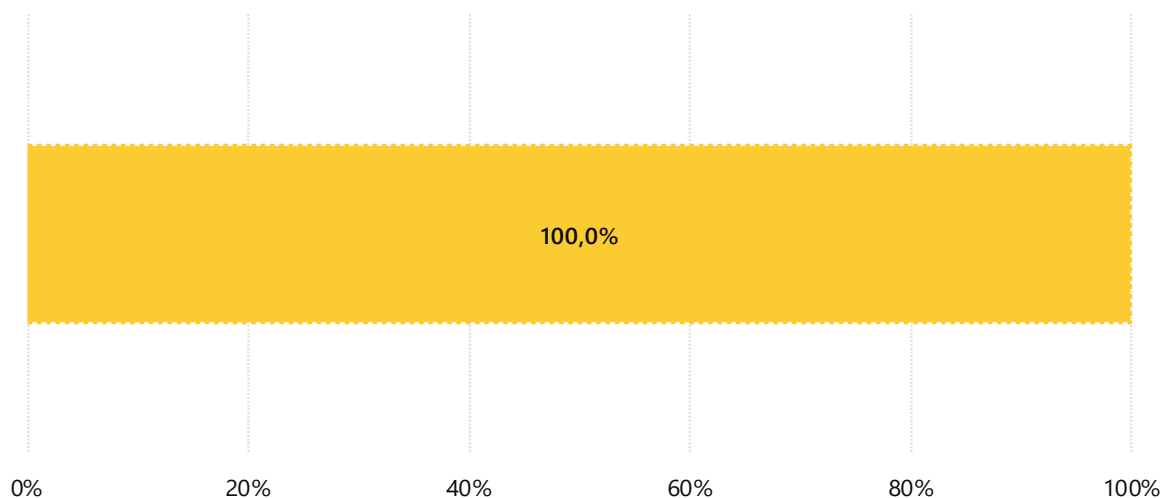
R\$ 5.601.225,05

Taxa de administração e consultoria imobiliária:

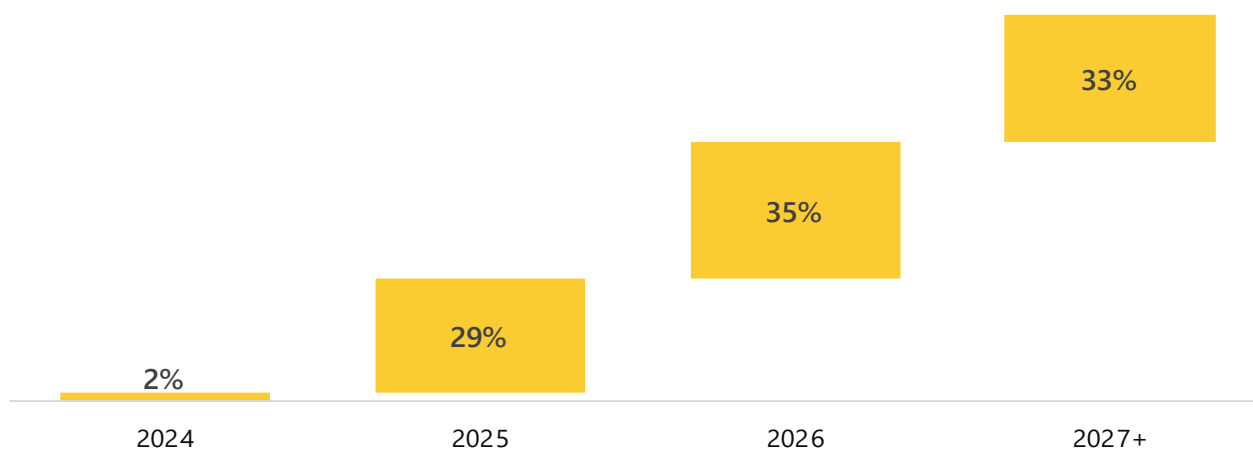
0,8% ao ano sobre o Patrimônio Líquido

INDICADORES OPERACIONAIS

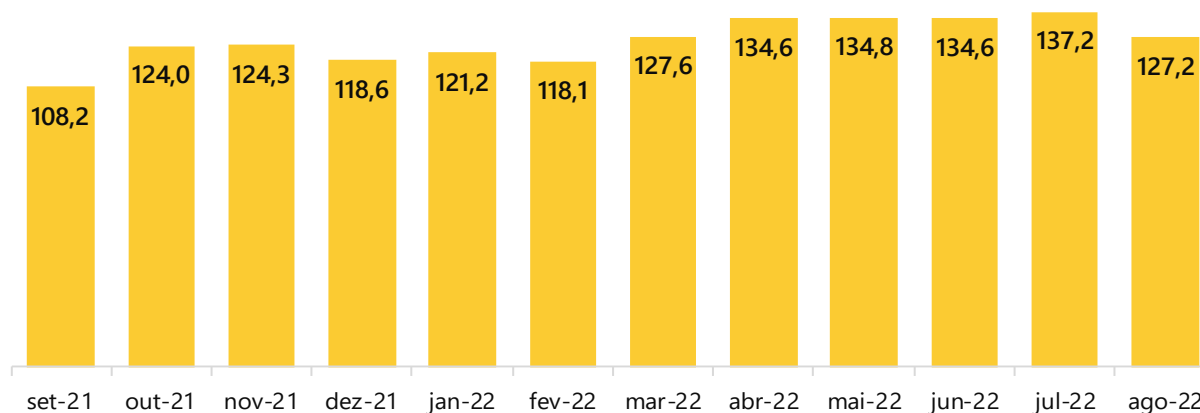
Taxa de ocupação do fundo no mês



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



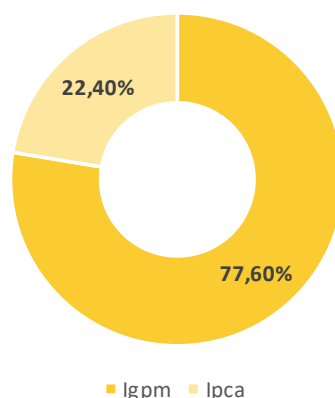
Não há contratos com vencimento previsto para 2022 e 2023.

Receita de locação recebida² 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.

² 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)



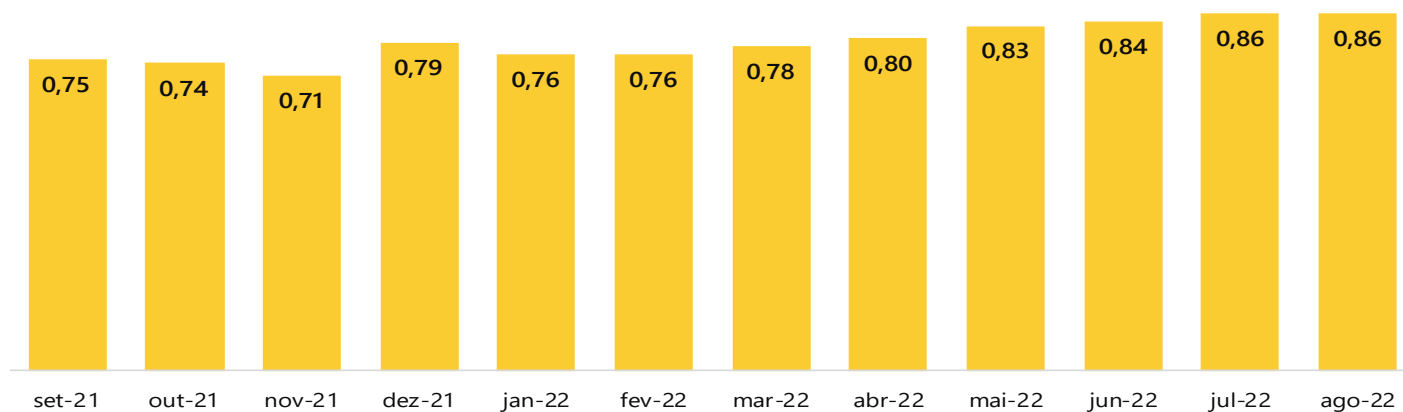
No período de pandemia, houve negociações relativas ao índice de reajuste, sendo que alguns contratos tiveram o reajuste de 70% do valor pelo Igp m e 30% pelo Ipca. Neste ciclo de reajustes está sendo retomado o índice determinado contratualmente.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	1.071.837	1.158.222	1.192.385	1.199.430	1.225.307	1.291.612	12.288.986
Locação de escritórios corporativos	1.014.565	1.122.873	1.042.611	1.140.012	1.162.486	1.035.714	11.322.517
Outras receitas	57.273	35.349	149.775	59.418	62.821	255.898	966.471
Despesas	(303.210)	(371.818)	(365.146)	(357.888)	(367.134)	(352.815)	(3.608.262)
Despesas operacionais e financeiras	(219.576)	(290.052)	(274.806)	(267.322)	(284.829)	(263.386)	(2.647.340)
Despesas administrativas	(63.863)	(67.059)	(75.289)	(75.348)	(75.584)	(76.957)	(799.784)
Movimentos do FRA ³	(19.770)	(14.707)	(15.051)	(15.218)	(6.721)	(12.472)	(161.640)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	768.627	786.404	827.239	841.542	858.173	938.797	8.680.725
Saldo de arredondamentos ⁴	(717)	1.196	2.761	(1.542)	1.827	1.315	2.977
Remuneração total distribuída	767.910	787.600	830.000	840.000	860.000	940.112	8.683.701
Remuneração por cota	0,78	0,80	0,83	0,84	0,86	0,86	9,48

REMUNERAÇÃO POR COTA

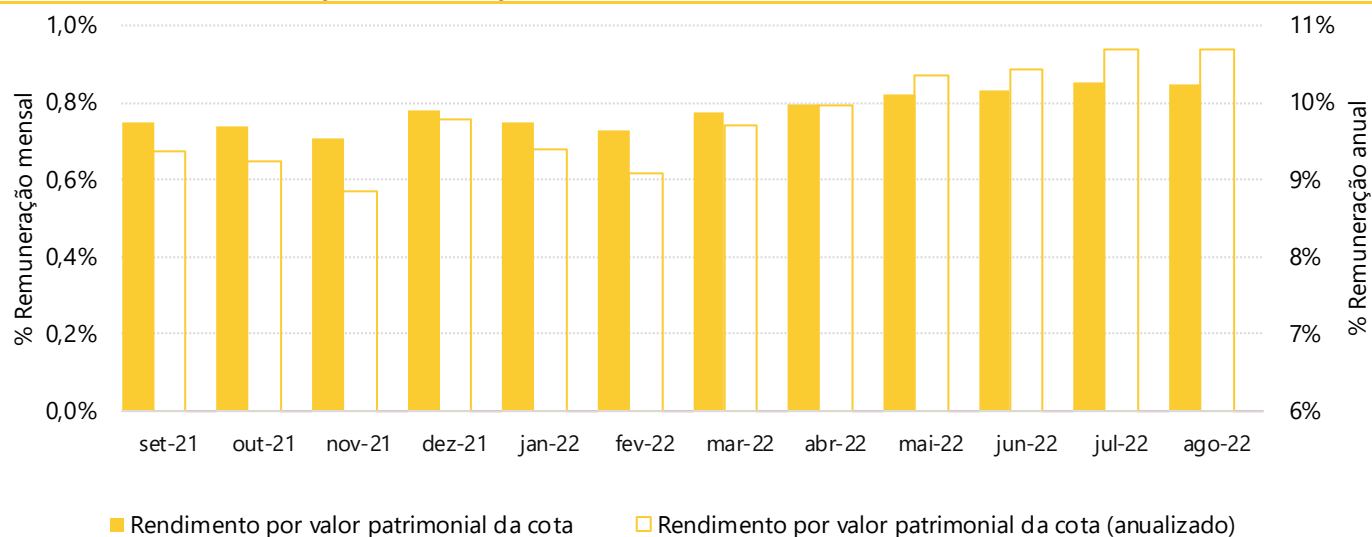
Remuneração por cota (em R\$, últimos 12 meses)



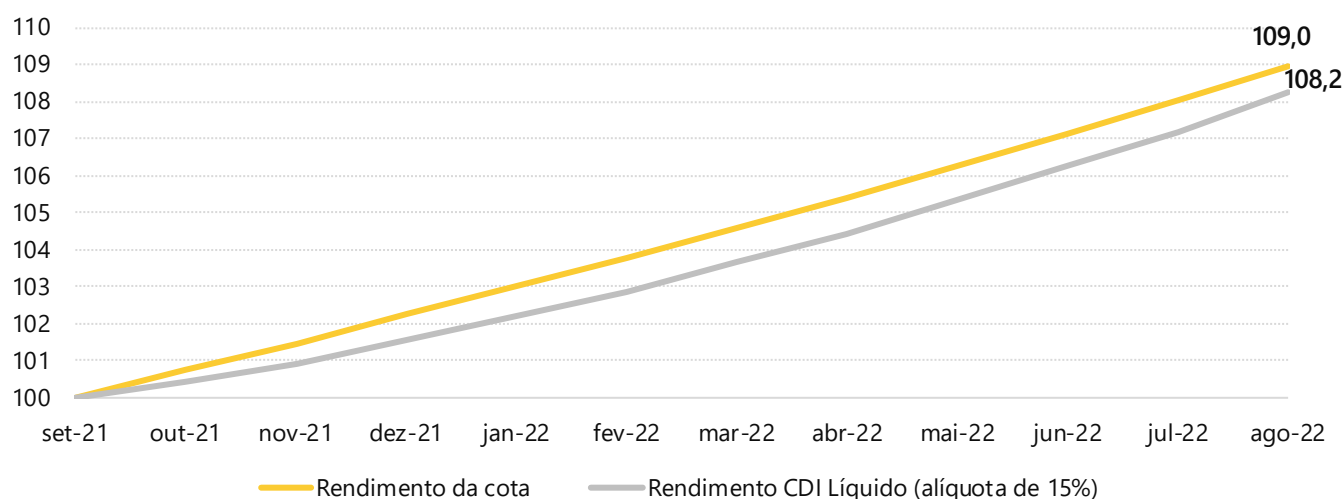
³ FRA: Fundo de Reposição de Ativos

⁴ 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)

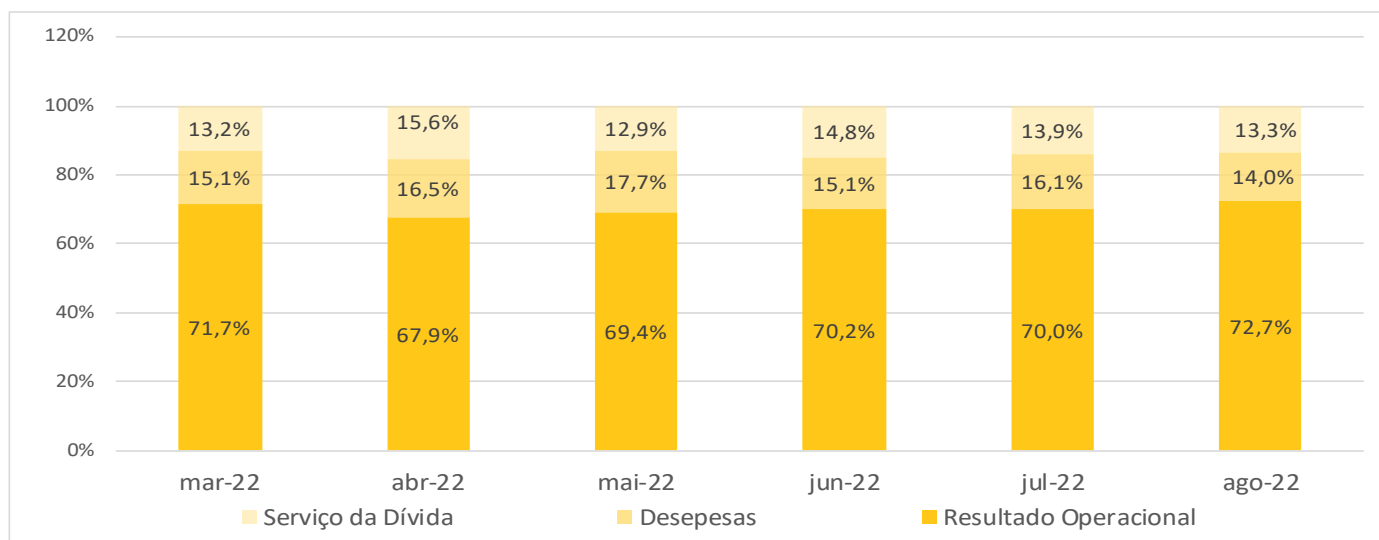


Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



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

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

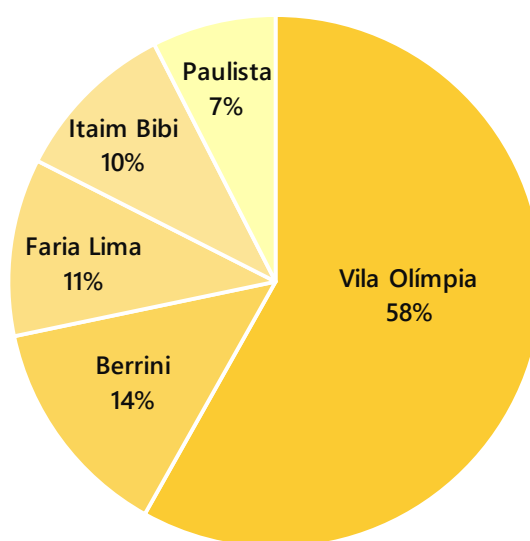


Foram realizadas duas operações de CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliários, sendo, uma em 2021 visando a aquisição de 8 novas lajes corporativas e outra em agosto de 2022, com o objetivo de adquirir mais 9 lajes. O custo financeiro da primeira operação foi de 6,25% a.a., mais IPCA, e a segunda com custo de 7,70% a.a. mais IPCA, ambas com carência para amortização do principal, cujo pagamento será suportado com equity, por meio de captação CVM 400.

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).

PORTFÓLIO

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




AEROPORTO I

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


AEROPORTO II

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


ARANDU

Localização	Berrini
ABL	507 m ²
Vencimento de contrato	03/2026 07/2026
Índice de reajuste	IGP-M


ATRIUM I

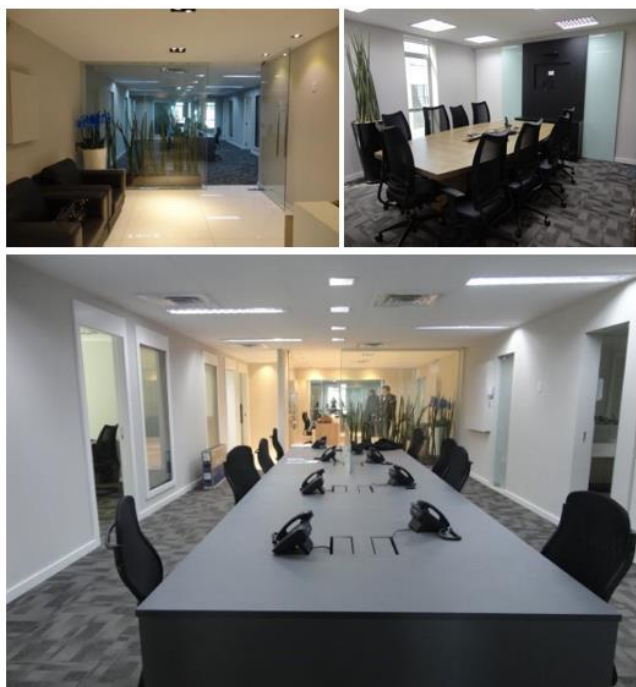
Localização	Vila Olímpia
ABL	1561 m ²
Vencimento de contrato	10/2024 05/2025 01/2026 07/2026 08/2027
Índice de reajuste	IGP-M


ATRIUM II

Localização	Vila Olímpia
ABL	411 m ²
Vencimento de contrato	07/2026
Índice de reajuste	IGP-M


ATRIUM VII

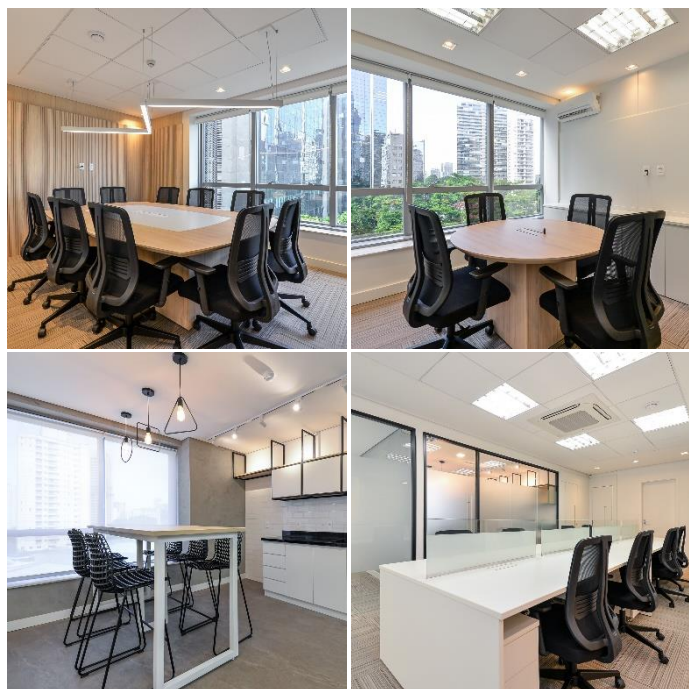
Localização	Vila Olímpia
ABL	208 m ²
Vencimento de contrato	01/2027
Índice de reajuste	IGP-M


BANCO MERCANTIL

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


BUSINESS CENTER

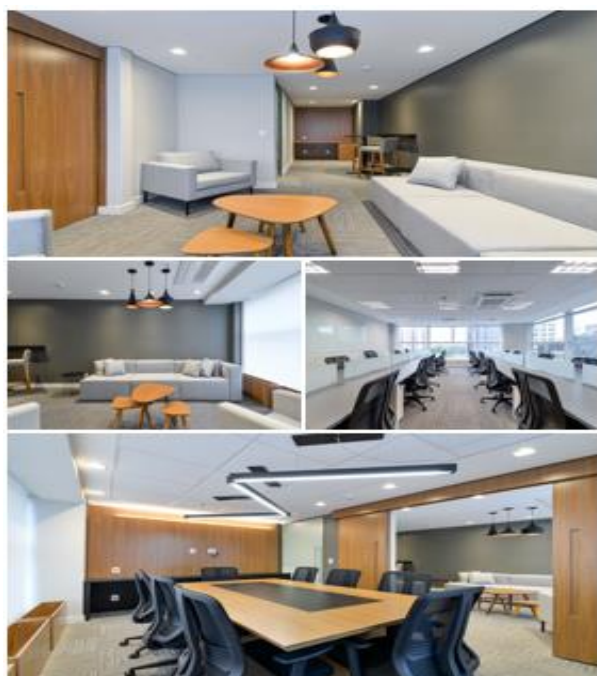
Localização	Vila Olímpia
ABL	470 m ²
Vencimento de contrato	08/2025
Índice de reajuste	IGP-M


CONSELHEIRO PARANAGUÁ

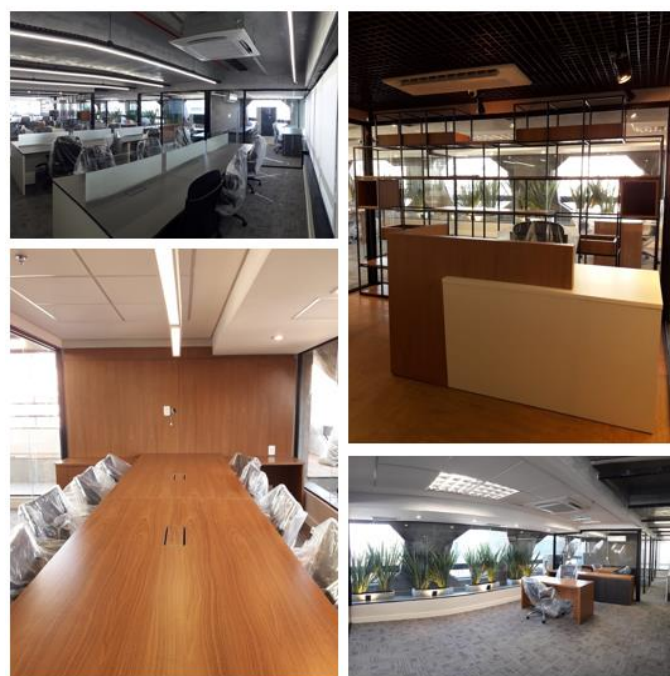
Localização	Faria Lima
ABL	1.116 m ²
Vencimento de contrato	03/2025 05/2026 07/2025 02/2027
Índice de reajuste	IGP-M IPCA


ÉRIKA

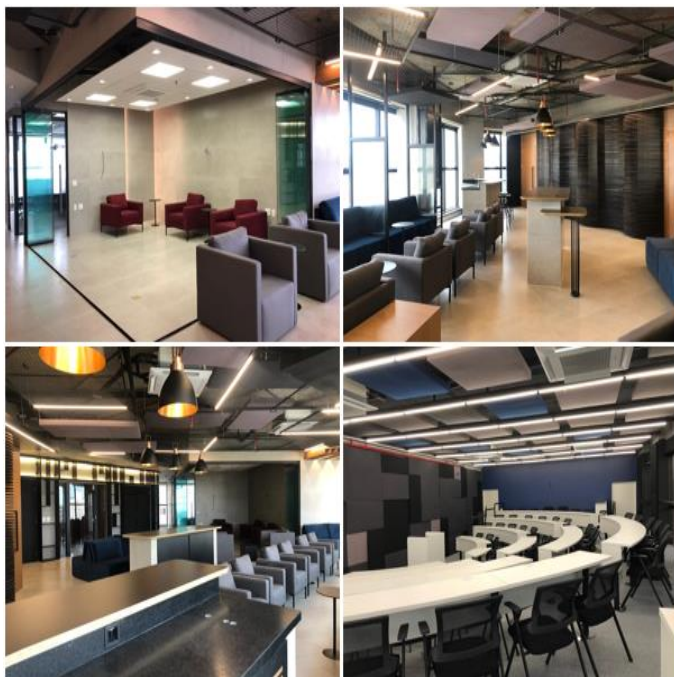
Localização	Vila Olímpia
ABL	251 m ²
Vencimento de contrato	11/2025
Índice de reajuste	IGP-M


GC SQUARE CORPORATE

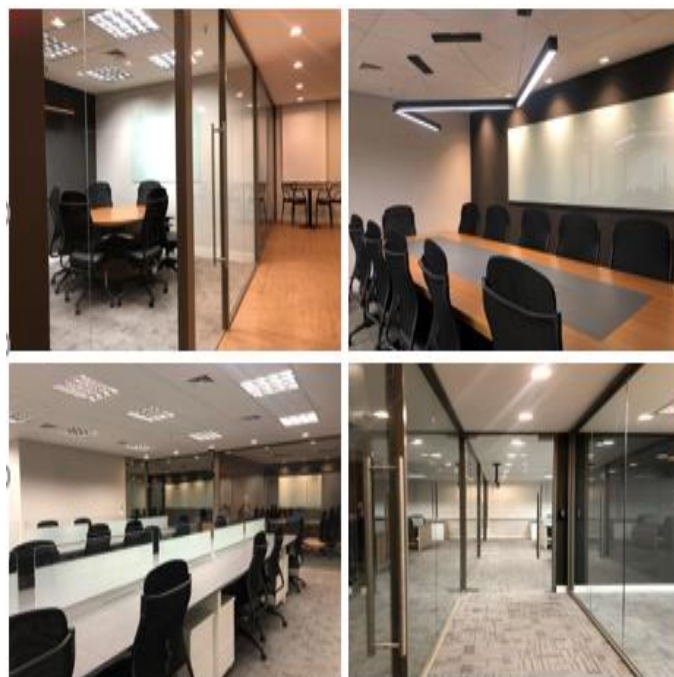
Localização	Vila Olímpia
ABL	417 m ²
Vencimento de contrato	09/2026 12/2026
Índice de reajuste	IGP-M IPCA


HARVARD

Localização	Itaim Bibi
ABL	241 m ²
Vencimento de contrato	11/2025
Índice de reajuste	IGP-M


NETWORK

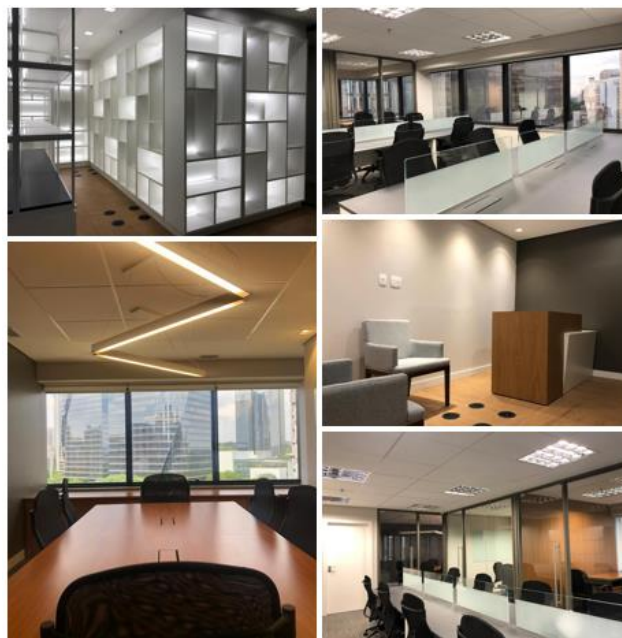
Localização	Vila Olímpia
ABL	413 m ²
Vencimento de contrato	03/2026
Índice de reajuste	IGP-M


OLÍMPIA PARK

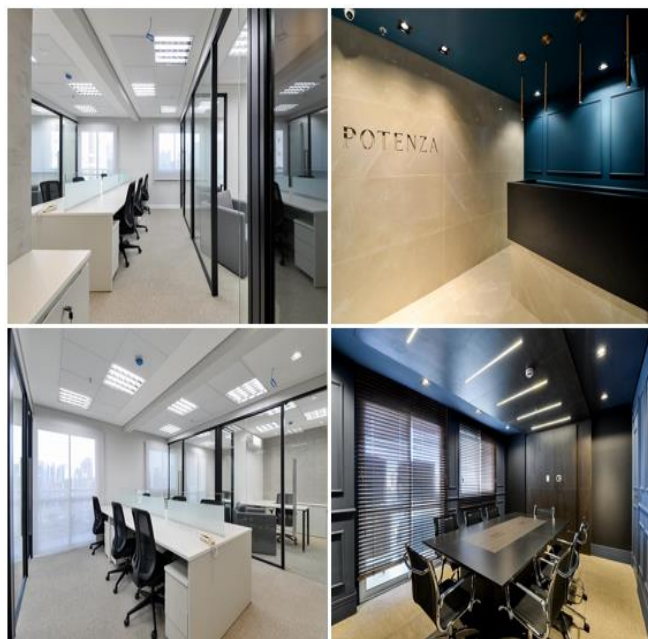
Localização	Vila Olímpia
ABL	210 m ²
Vencimento de contrato	10/2025
Índice de reajuste	IGP-M


SETIN TOWER

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


SPAZIO JK

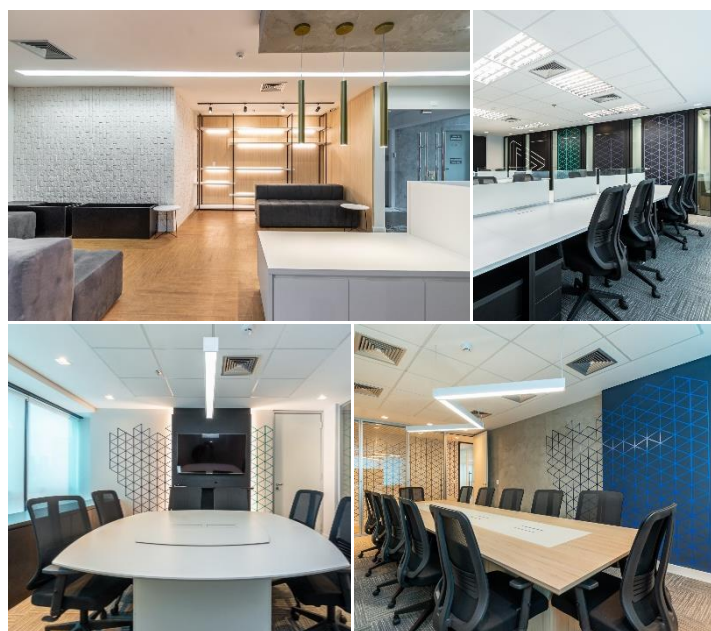
Localização	Itaim Bibi
ABL	142 m ²
Vencimento de contrato	12/2025
Índice de reajuste	IGP-M


THERA BERRINI

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


UCHOA BORGES

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


MAXIMUM OFFICE CENTER

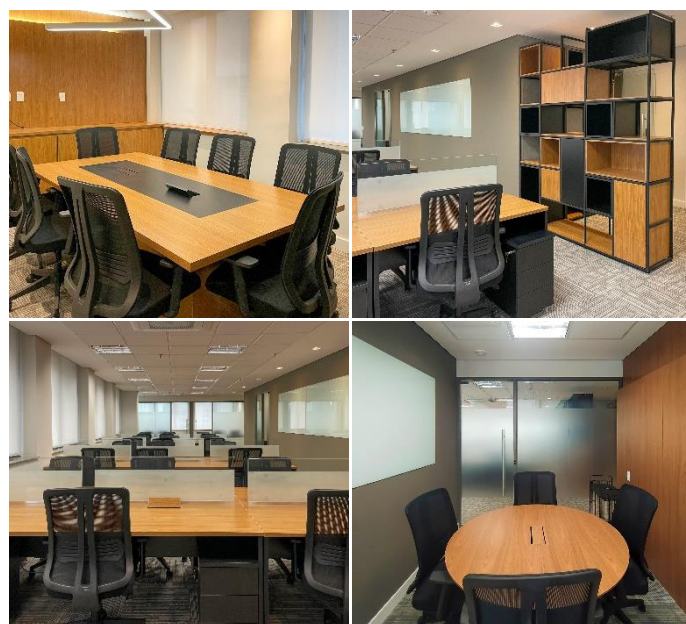
Localização	Vila Olímpia
ABL	968 m ²
Vencimento de contrato	01/2027 07/2027 10/2027
Índice de reajuste	IGP-M IPCA


MONTREAL

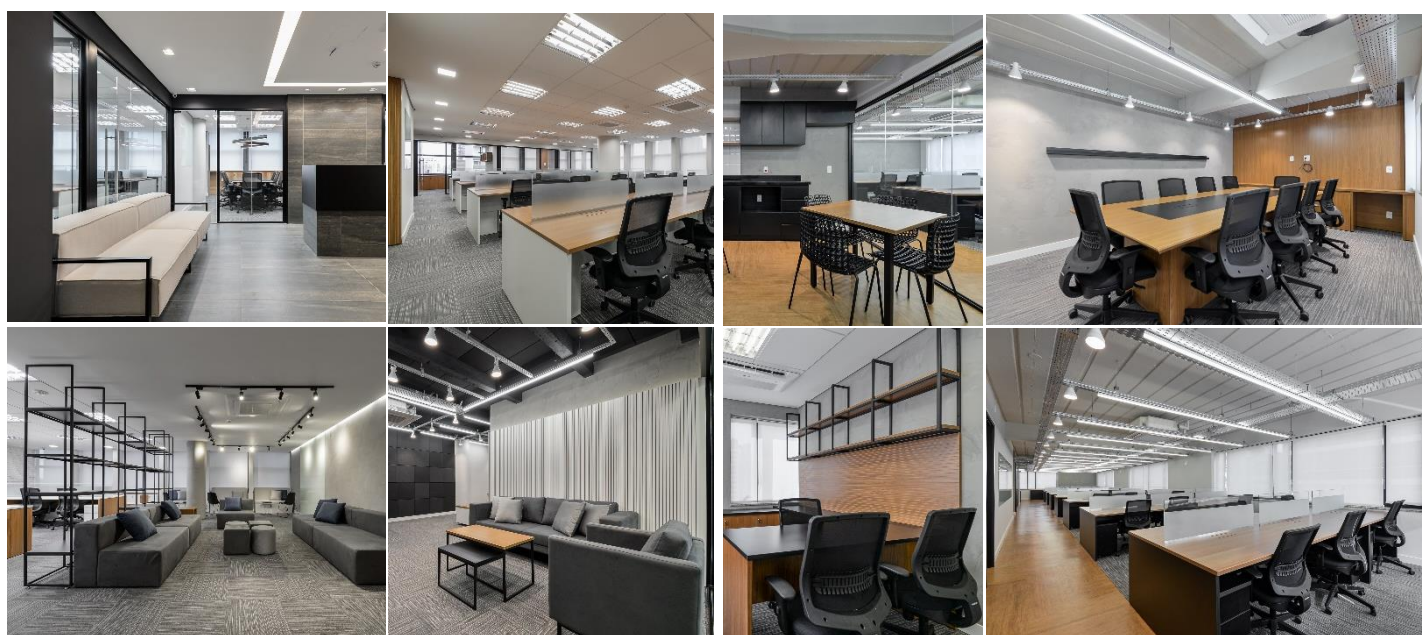
Localização	Vila Olímpia
ABL	214 m ²
Vencimento de contrato	11/2026
Índice de reajuste	IPCA


MANHATTAN

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


IRACEMA

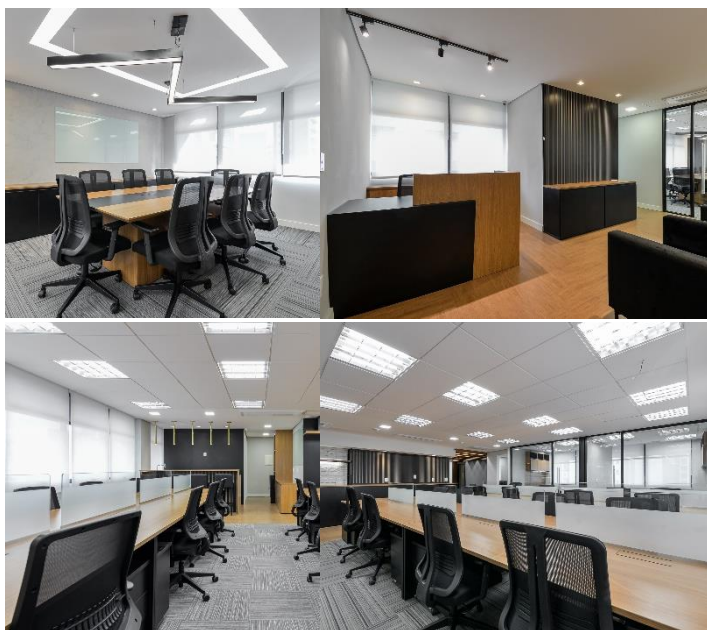
Localização	Itaim Bibi
ABL	201 m ²
Vencimento de contrato	04/2027
Índice de reajuste	IPCA


AVENIDA PAULISTA

Localização	Paulista
ABL	563 m ²
Vencimento de contrato	07/2027
Índice de reajuste	IGP-M IPCA

FORTALEZA

Localização	Berrini
ABL	279 m ²
Vencimento de contrato	05/2027
Índice de reajuste	IPCA



LAFAYETTE

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

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

