

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 e novembro de 2022, o fundo atingiu 11.490m² de ABL, ampliando seu patrimônio de 34 para 44 lajes corporativas alugadas por 43 diferentes inquilinos. Tal aquisição elevou também a diversificação de 22 para 28 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 14, R\$ 0,80 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e a reserva constituída no mês de novembro de 2022, apresentando uma redução pontual de R\$ 0,10 por cota, em relação ao mês anterior.

Tal redução se deu em função de despesas pontuais e já previstas da operação do CRI, assim como pela incidência de honorários de corretagem referente à aquisição de novos imóveis. Neste mês houve também despesas mensais de manutenção de ativos incorridas em outubro que foram cobradas juntamente com as despesas de novembro.

A receita total, incluindo locações e multas compensatórias decorrentes das transições de locatários, foi 6,9% superior ao mês anterior.

Em novembro foi concluída a operação da segunda tranche do CRI, por meio da qual o fundo concluiu a aquisição dos conjuntos 151 e 152 do Ed. Nações Unidas III, locado para a BMG Seguros, e os conjuntos 2A e 2B do Ed. Columbus, locado para a Expedited America do Brasil. Também foi adquirido o conjunto 52 do Ed. Francisco Lopes, locado para a MK Bank. Com essas três aquisições, a receita de locação do fundo terá um incremento de 10,9%.

Em novembro passou a vigorar o contrato do novo locatário do Conjunto 61 do Edifício Atrium II, com vigência até novembro de 2027. Também neste mês o locatário do conjunto 102 do Ed. Atrium I comunicou que por motivos inerentes às suas atividades, desocupará o imóvel. O imóvel já foi locado para novo inquilino, estando em fase final de formalização, de forma que essa transição não impactará na ocupação do fundo. Independentemente da reocupação imediata, será aplicada a multa contratual prevista.

Neste mês houve reajuste monetário anual nos contratos dos conjuntos 131 do Edifício Harvard, 102 do Edifício Olímpia Park e E6B do Edifício Montreal.

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 30 de novembro 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\$ 122.722.547,54

Valor patrimonial da cota:

R\$ 101,40

Valor de mercado da cota:

R\$ 93,99

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,80

ABL:

11.490 m²

Aplicações financeiras:

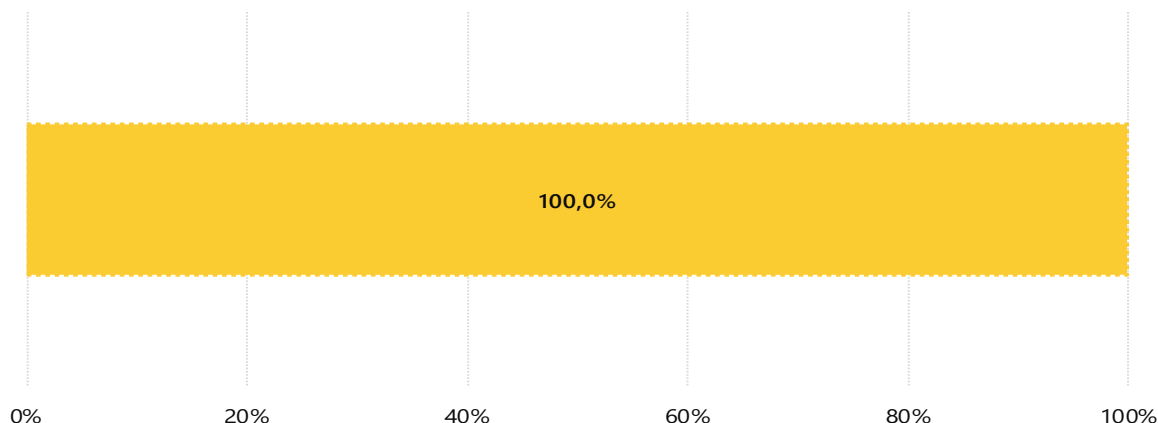
R\$ 4.868.863,80

Taxa de administração e consultoria imobiliária:

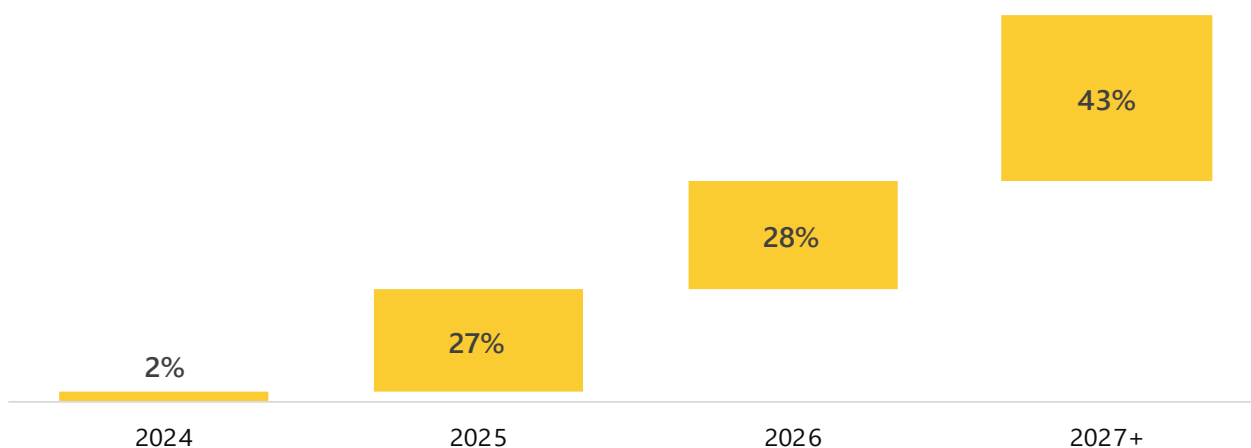
0,8% ao ano sobre o Patrimônio Líquido

INDICADORES OPERACIONAIS

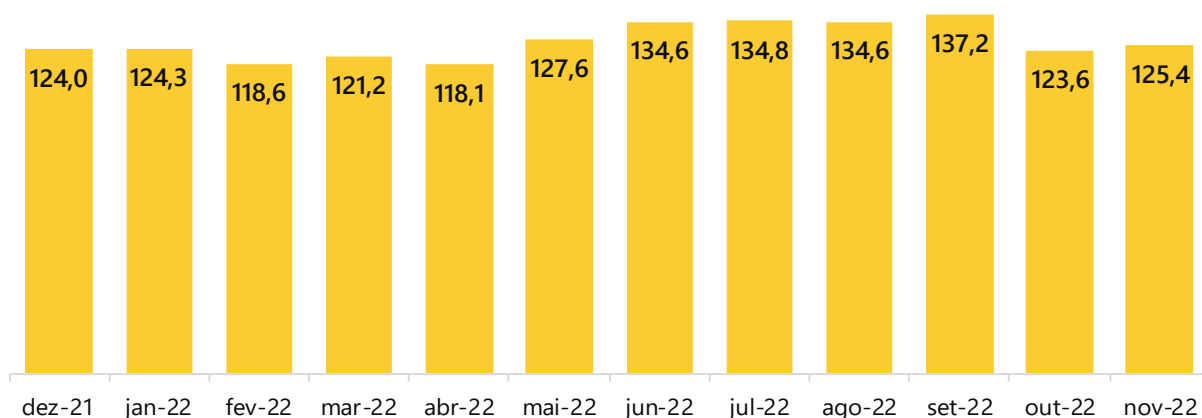
Taxa de ocupação do fundo no mês



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



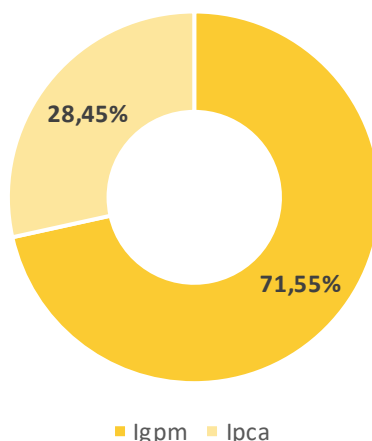
Não há contratos com vencimento previsto para 2022 e 2023. O percentual com vencimento em 2024 se refere ao conjunto 21 do Edifício Atrium I, vigente até outubro/24.

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 inclusas também as multas sobre aluguéis na receita recebida.

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



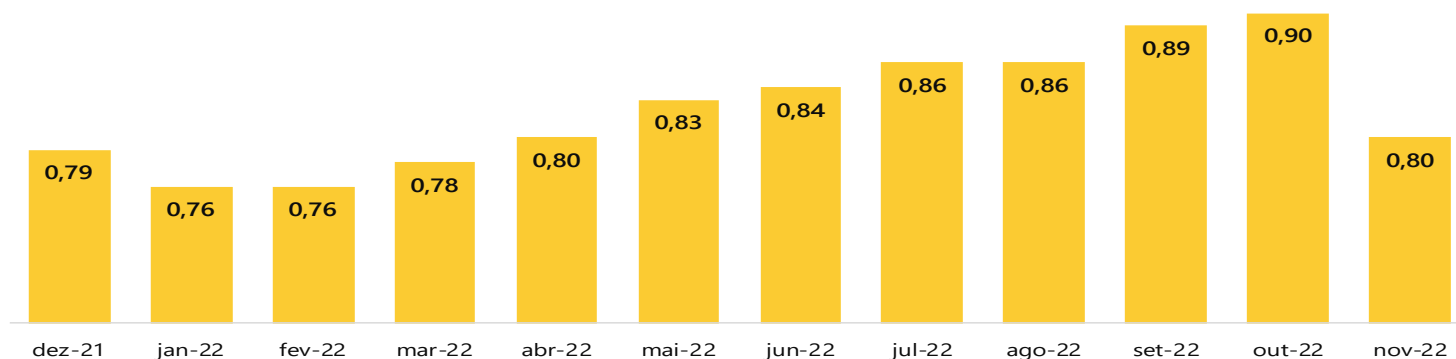
No período de pandemia, houve negociações relativas ao índice de reajuste, sendo que alguns contratos tiveram o reajuste de 70% do valor pelo Igpm e 30% pelo Ipca. Neste ciclo de reajustes está sendo retomado o índice determinado contratualmente.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	Nov-22	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	1.199.430	1.225.307	1.291.612	1.431.160	1.481.015	1.583.275	2.518.812
Locação de escritórios corporativos	1.140.012	1.162.486	1.035.714	1.358.695	1.281.573	1.441.158	2.312.490
Outras receitas	59.418	62.821	255.898	72.464	199.442	142.117	206.322
Despesas	(357.888)	(367.134)	(352.815)	(436.389)	(478.560)	(608.967)	(740.728)
Despesas operacionais e financeiras	(267.322)	(284.829)	(263.386)	(338.352)	(363.850)	(498.831)	(474.931)
Despesas administrativas	(75.348)	(75.584)	(76.957)	(77.073)	(82.697)	(84.609)	(247.328)
Movimentos do FRA ³	(15.218)	(6.721)	(12.472)	(20.964)	(32.013)	(25.527)	(18.470)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	841.542	858.173	938.797	994.771	1.002.455	974.308	1.778.084
Saldo de arredondamentos ⁴	(1.542)	1.827	1.315	(3.685)	(233)	(6.071)	805.516
Remuneração total distribuída	840.000	860.000	940.112	991.086	1.002.222	968.238	2.583.600
Remuneração por cota	0,84	0,86	0,86	0,89	0,90	0,80	5,70

REMUNERAÇÃO POR COTA

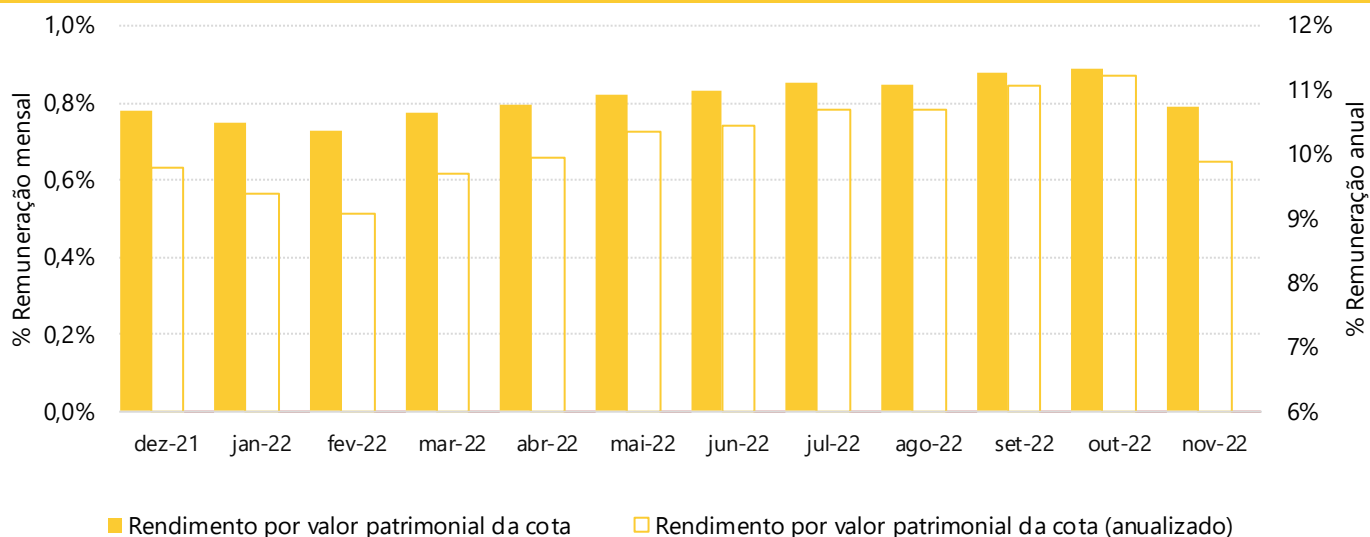
Remuneração por cota (em R\$, últimos 12 meses)



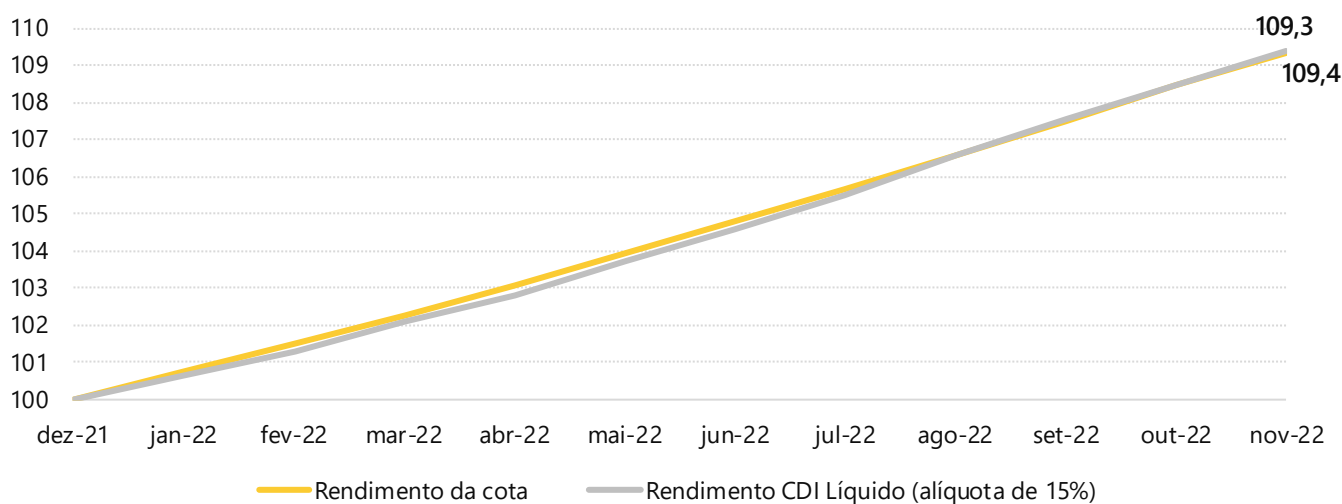
³ FRA: Fundo de Reposição de Ativos

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)

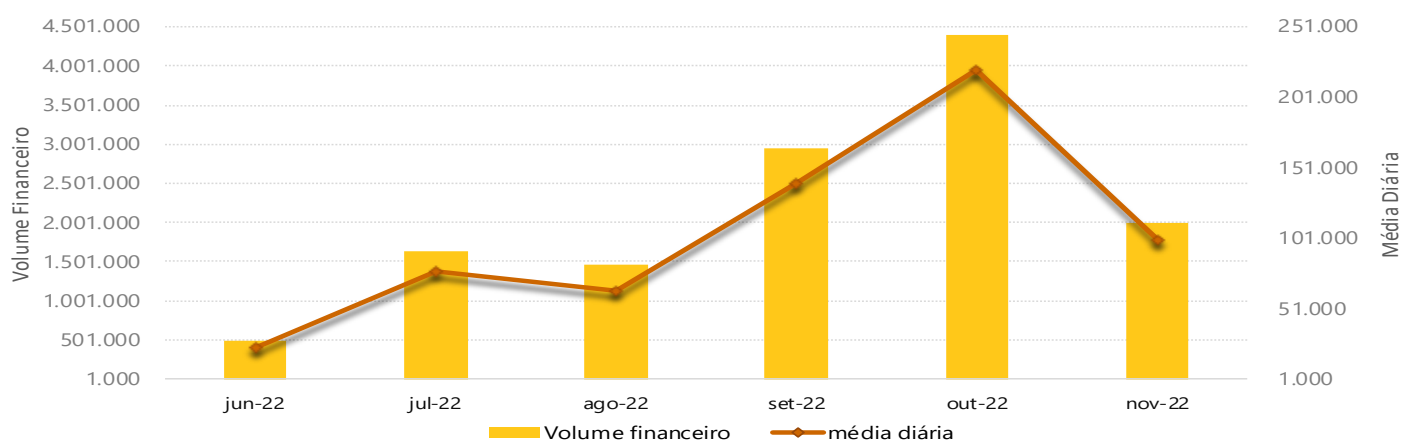


Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



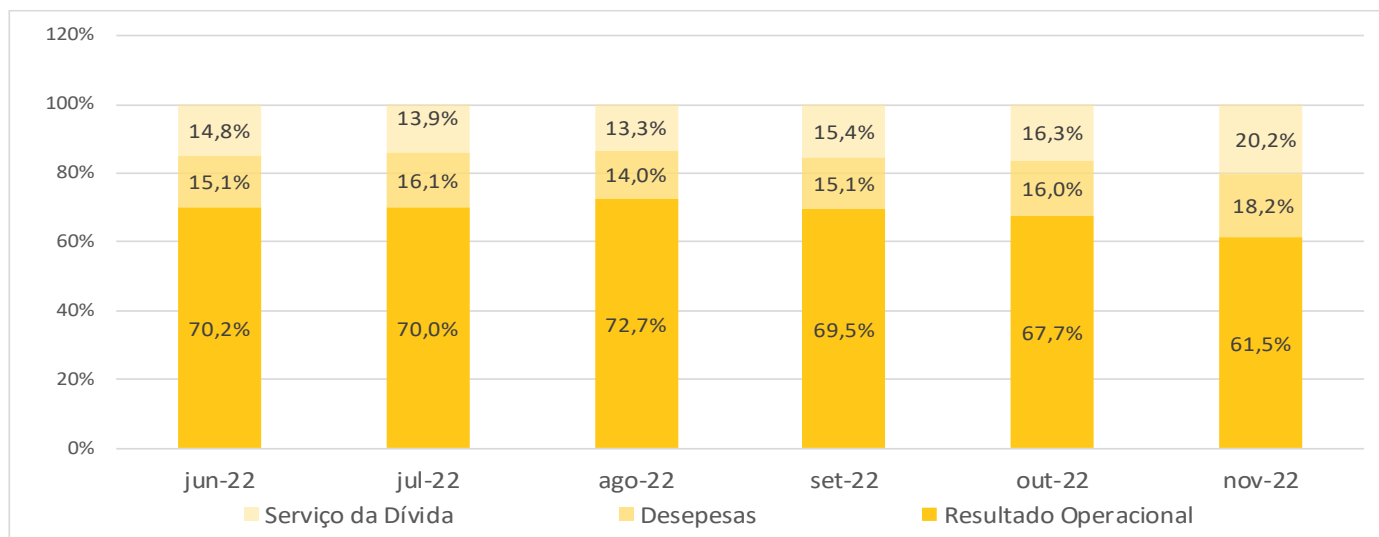
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em dez/21), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

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



A variação apresentada em outubro, comparativamente às informações publicadas no relatório do mês anterior, ocorreu porque a informação publicada no relatório anterior considerou as transações até meados de outubro, uma vez que ainda não havia fechado o mês.

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



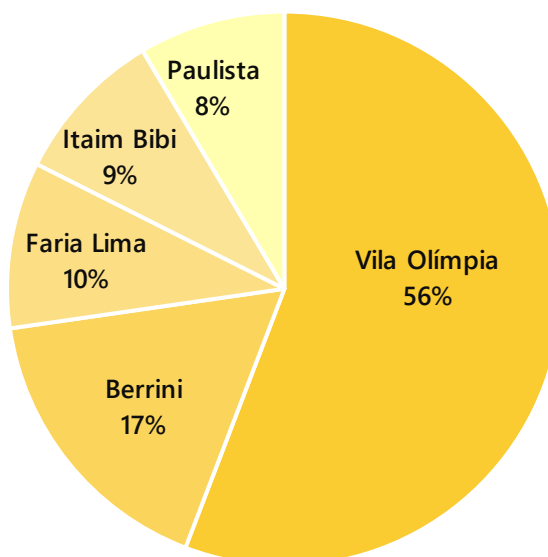
Foram realizadas duas operações de CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliários, sendo, uma em 2021 visando a aquisição de 8 novas lajes corporativas e outra em agosto de 2022, com o objetivo de adquirir mais 9 lajes. O custo financeiro da primeira operação foi de 6,25% a.a., mais IPCA, e a segunda com 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.

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 08/2026
Índice de reajuste	IGP-M


ATRIUM I

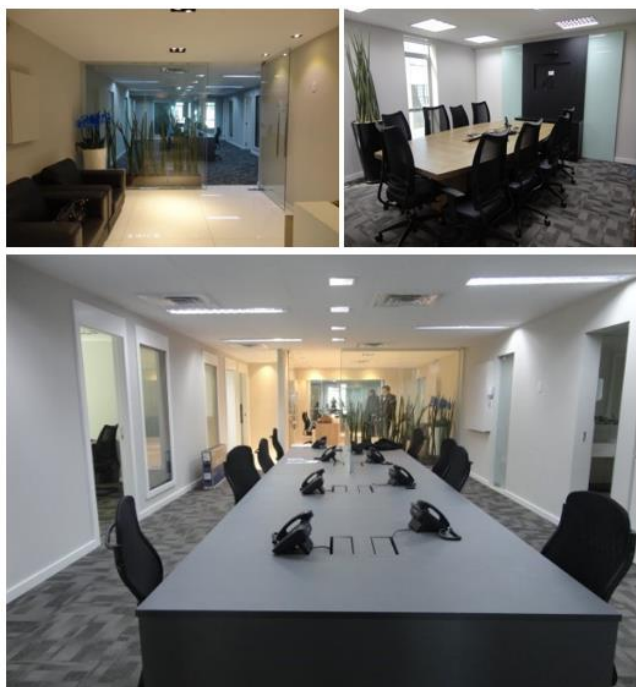
Localização	Vila Olímpia
ABL	1561 m ²
Vencimento de contrato	10/2024 05/2025 01/2026 07/2026 08/2027
Índice de reajuste	IGP-M


ATRIUM II

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


ATRIUM VII

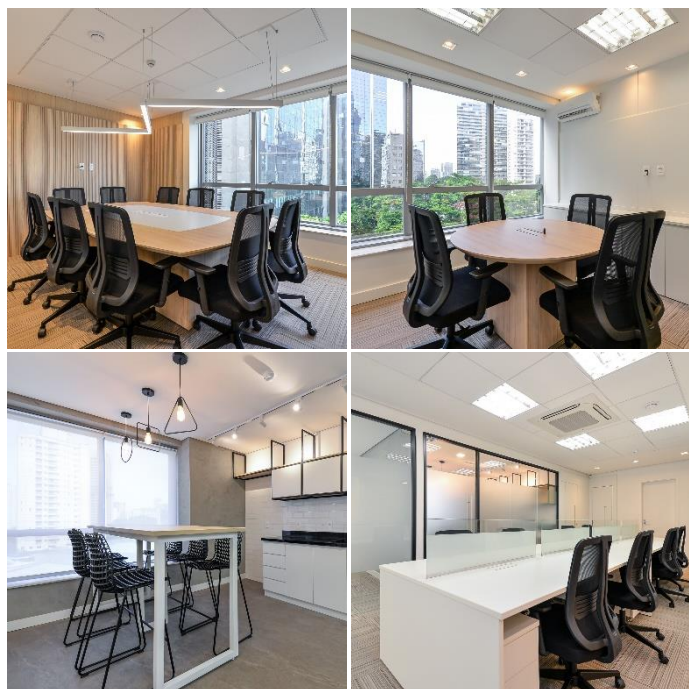
Localização	Vila Olímpia
ABL	208 m ²
Vencimento de contrato	01/2027
Índice de reajuste	IGP-M


BANCO MERCANTIL

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


BUSINESS CENTER

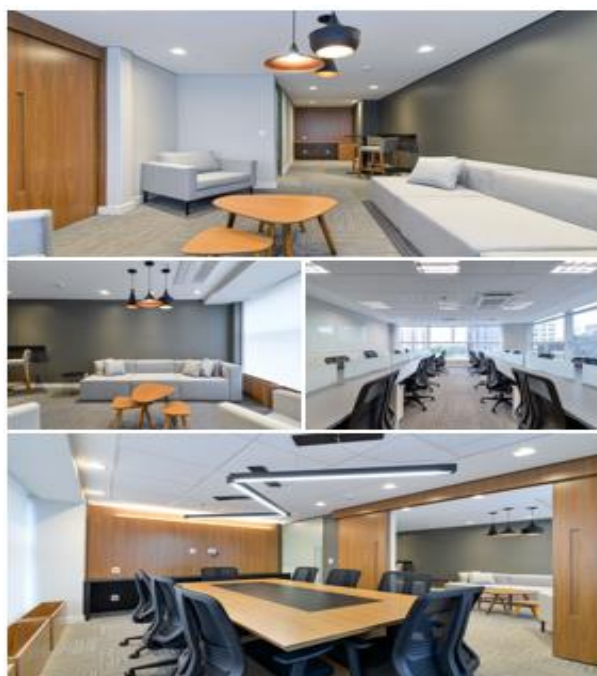
Localização	Vila Olímpia
ABL	470 m ²
Vencimento de contrato	08/2025
Índice de reajuste	IGP-M


CONSELHEIRO PARANAGUÁ

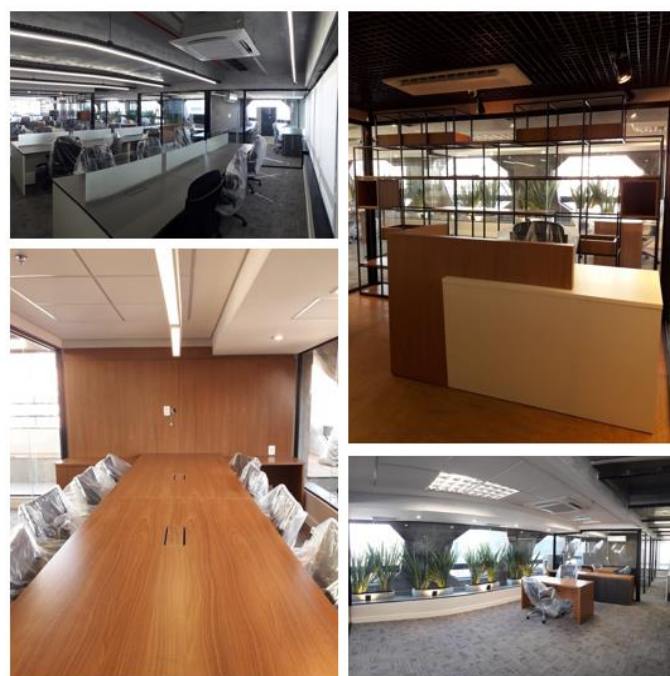
Localização	Faria Lima
ABL	1.116 m ²
Vencimento de contrato	03/2025 05/2026 07/2025 02/2027
Índice de reajuste	IGP-M IPCA


ÉRIKA

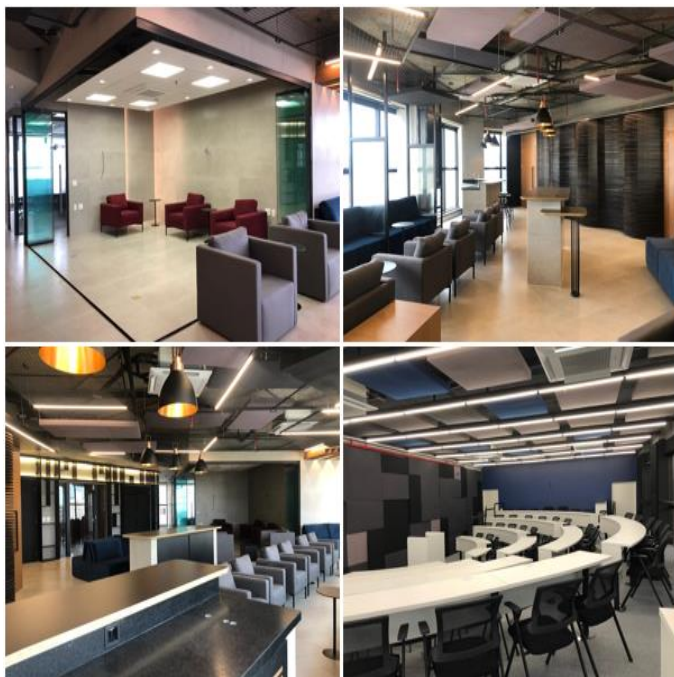
Localização	Vila Olímpia
ABL	251 m ²
Vencimento de contrato	11/2025
Índice de reajuste	IGP-M


GC SQUARE CORPORATE

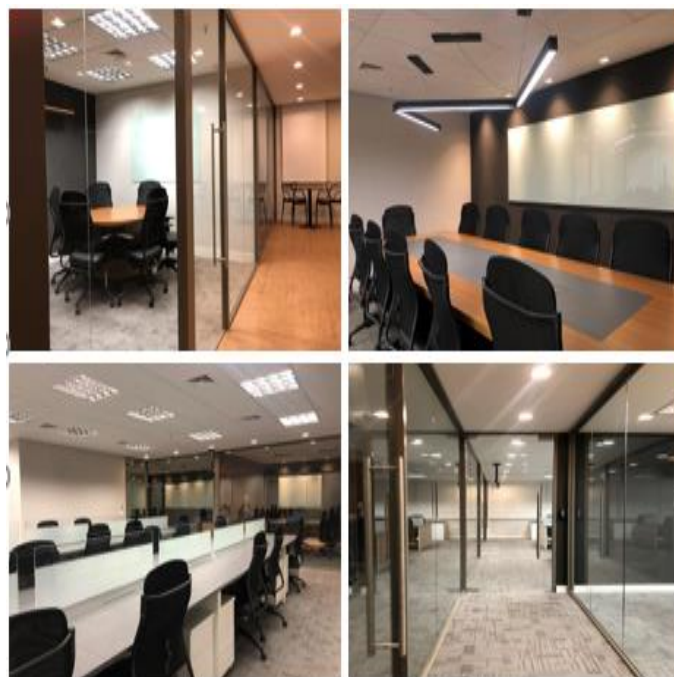
Localização	Vila Olímpia
ABL	417 m ²
Vencimento de contrato	09/2026 12/2026
Índice de reajuste	IGP-M IPCA


HARVARD

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


NETWORK

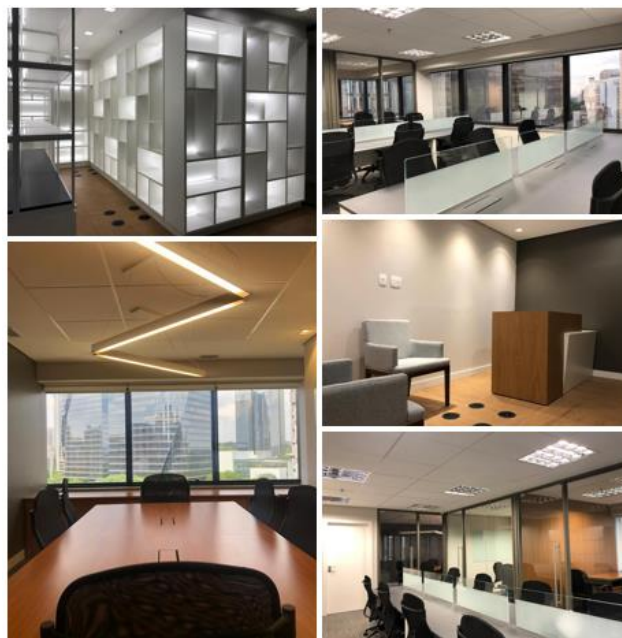
Localização	Vila Olímpia
ABL	413 m ²
Vencimento de contrato	03/2026
Índice de reajuste	IGP-M


OLÍMPIA PARK

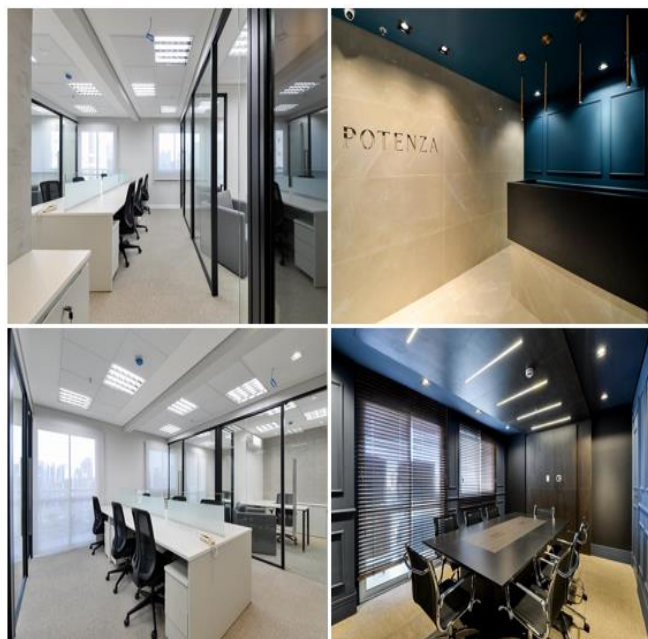
Localização	Vila Olímpia
ABL	210 m ²
Vencimento de contrato	10/2025
Índice de reajuste	IGP-M


SETIN TOWER

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


SPAZIO JK

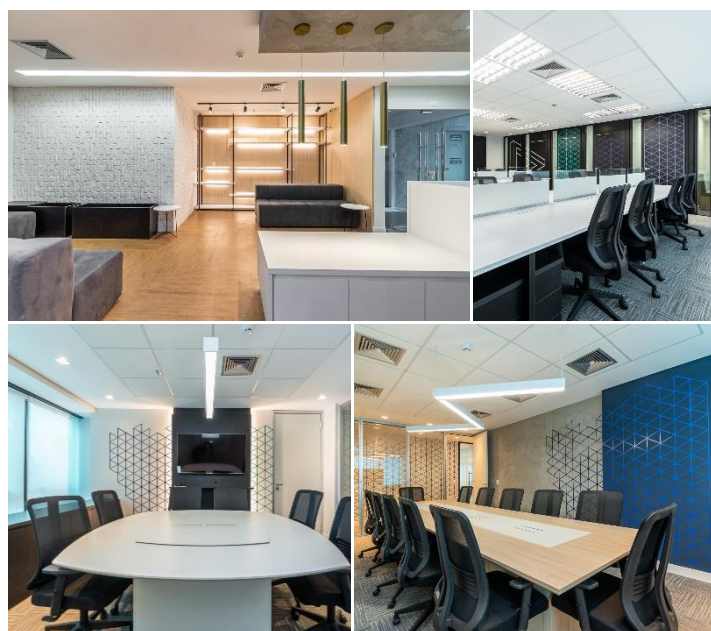
Localização	Itaim Bibi
ABL	142 m ²
Vencimento de contrato	12/2025
Índice de reajuste	IGP-M


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

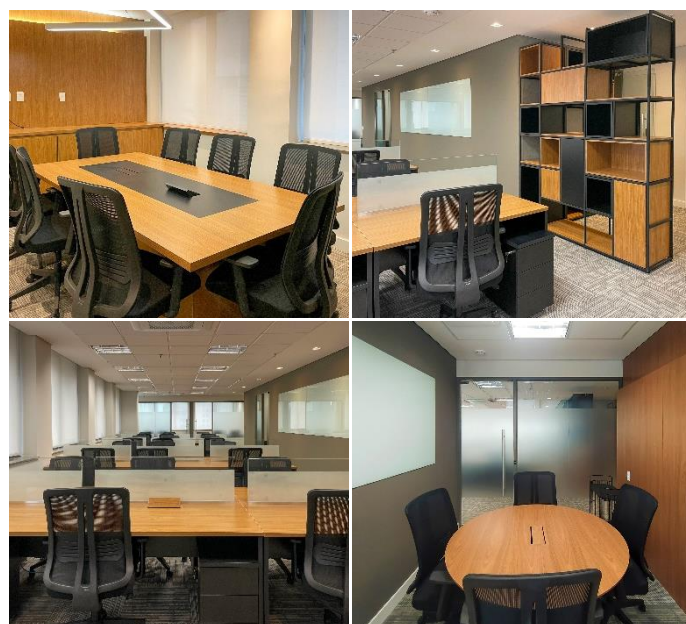
Localização	Vila Olímpia
ABL	968 m ²
Vencimento de contrato	01/2027 07/2027 10/2027
Índice de reajuste	IGP-M IPCA


MONTREAL

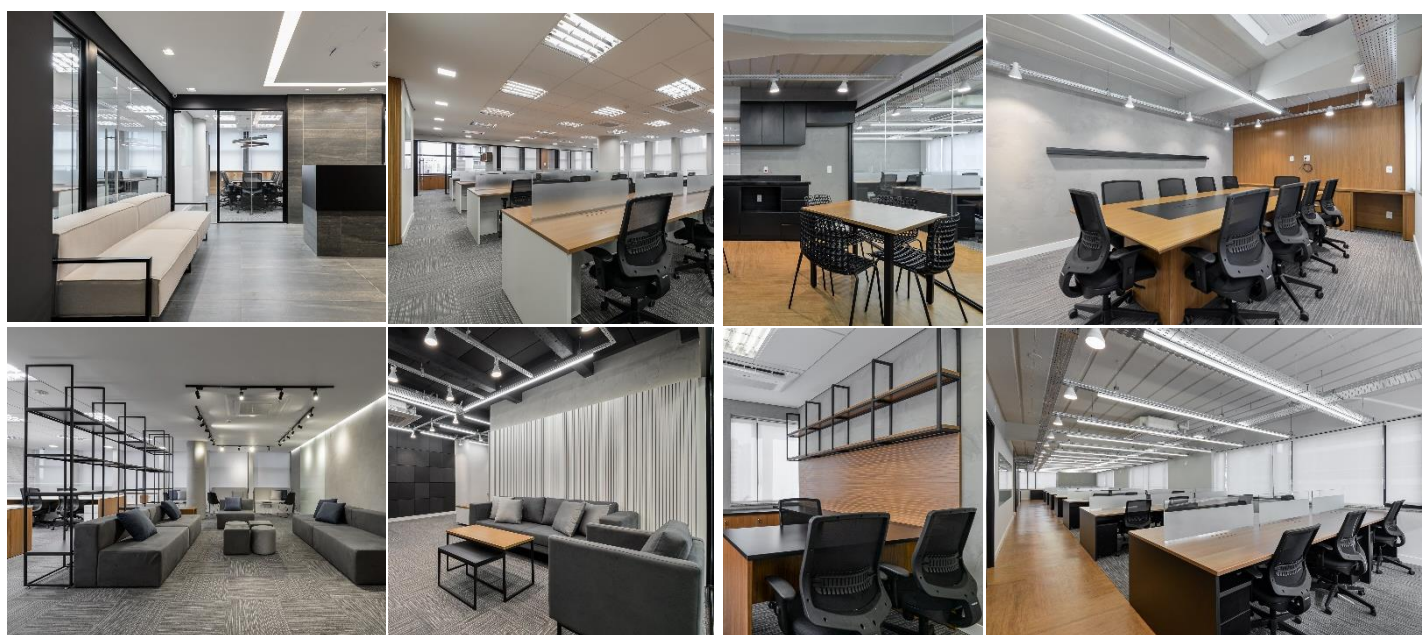
Localização	Vila Olímpia
ABL	214 m ²
Vencimento de contrato	11/2026
Índice de reajuste	IPCA


MANHATTAN

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


IRACEMA

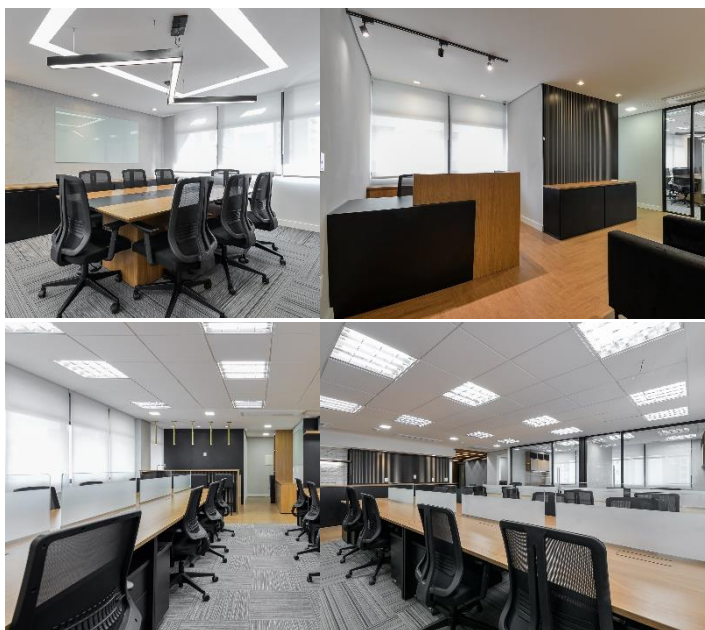
Localização	Itaim Bibi
ABL	201 m ²
Vencimento de contrato	04/2027
Índice de reajuste	IPCA


AVENIDA PAULISTA

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

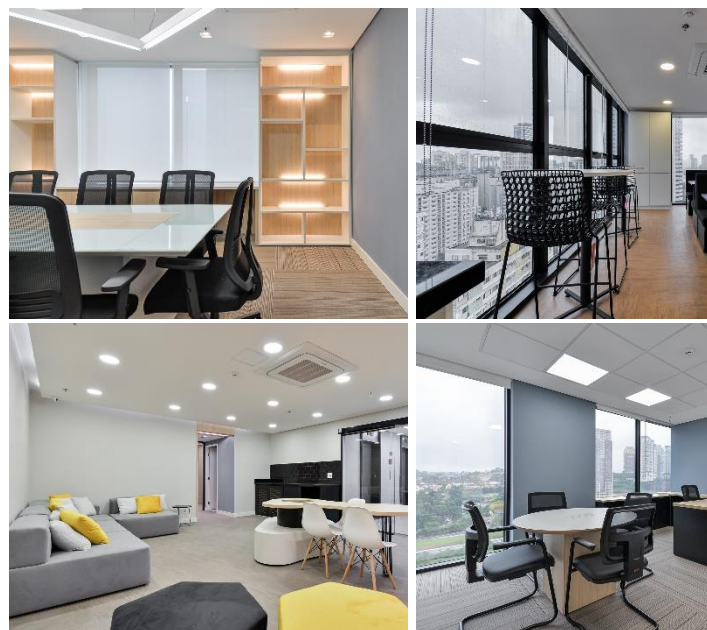
FORTALEZA

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



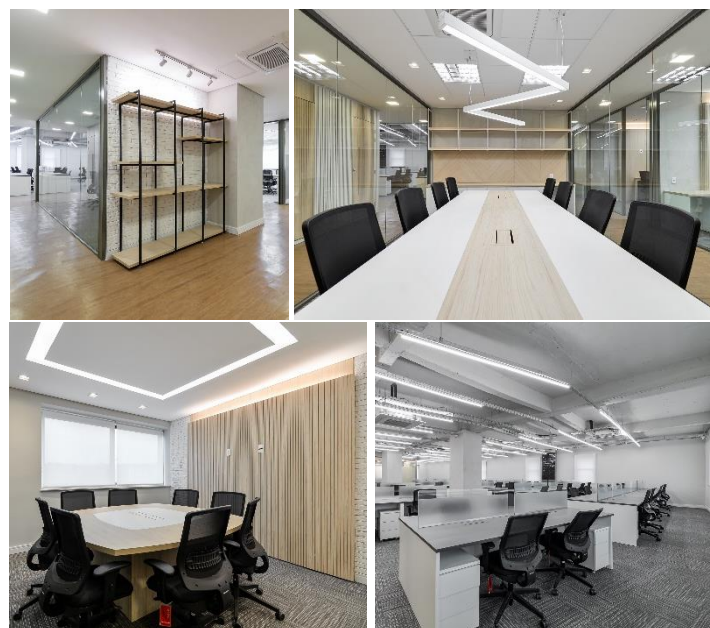
NAÇÕES UNIDAS III

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



COLUMBUS

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



FRANCISCO LOPES

Localização	Vila Olímpia
ABL	384,81 m ²
Vencimento de contrato	10/2027
Índice de reajuste	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

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

