

## 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 10.366m<sup>2</sup> 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 16, R\$ 0,90 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e a reserva constituída no mês de outubro de 2022, apresentando um crescimento de R\$ 0,01 em relação ao mês anterior, mantendo assim a curva de crescimento no valor da distribuição desde janeiro/22.

Em outubro houve alteração de inquilinos em dois conjuntos: (i) Conjunto 82 do Edifício Arandu, o qual o locatário que desocupou o imóvel indicou novo inquilino que pagará o mesmo valor do contrato anterior, mantendo assim a estabilidade da locação; (ii) Conjunto 61 do Edifício Atrium II, o qual o locatário desocupou em 30/09/22 e o novo contrato foi assinado ainda em setembro, com ocupação inicial em 01/11/22. Neste caso foi aplicada a multa contratual devido à rescisão antecipada.

Esse contexto ratifica a alta demanda e consequente rapidez de reposição das locações para escritórios no conceito *plug and play*.

Devido à transição dos inquilinos, houve redução na receita de locação, pontualmente nesse mês, compensada pelas multas rescisórias. Desta forma, as receitas totais tiveram um crescimento 3,5% em relação ao mês anterior, impactando positivamente no valor da distribuição.

As despesas tiveram crescimento em relação ao mês anterior em decorrência de reajustes condominiais de alguns conjuntos, uma vez que o reembolso ocorre no mês subsequente ao incorrido. Houve também aumento no custo financeiro decorrente da operação do CRI, já prevista e planejada, a qual, em contrapartida, proporcionou o incremento da receita de locação.

Neste mês houve reajuste monetário anual nos contratos do conjunto 21 do Edifício Atrium I, Escritório 5 do Ed. Setin Tower e Conjunto 84 do Edifício GC Square Corporate.

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 31 de outubro 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\$ 112.503.382,16

### Valor patrimonial da cota:

R\$ 101,03

### Valor de mercado da cota:

R\$ 93,99

### Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,90

### ABL:

10.366 m<sup>2</sup>

### Aplicações financeiras:

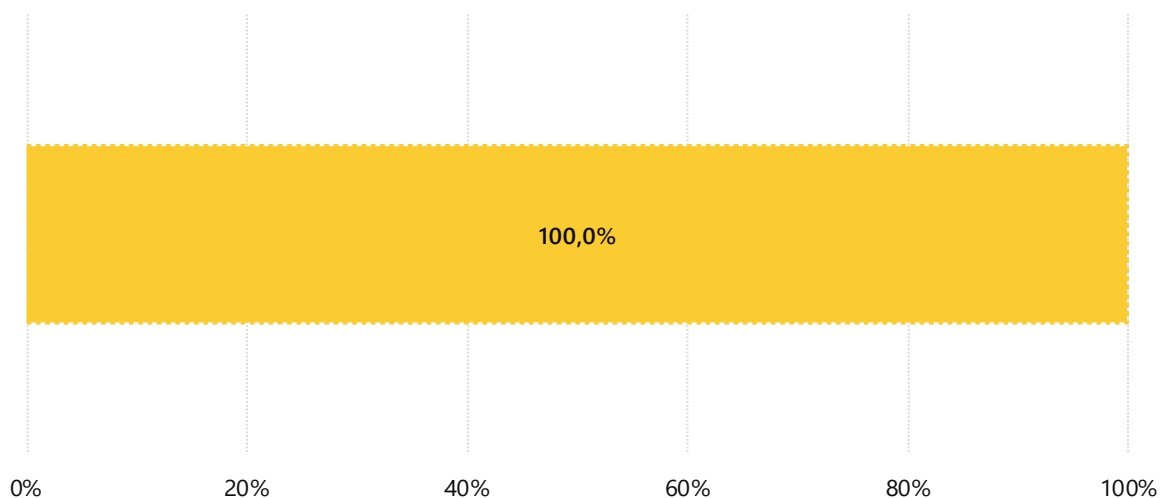
R\$ 6.916.101,37

### Taxa de administração e consultoria imobiliária:

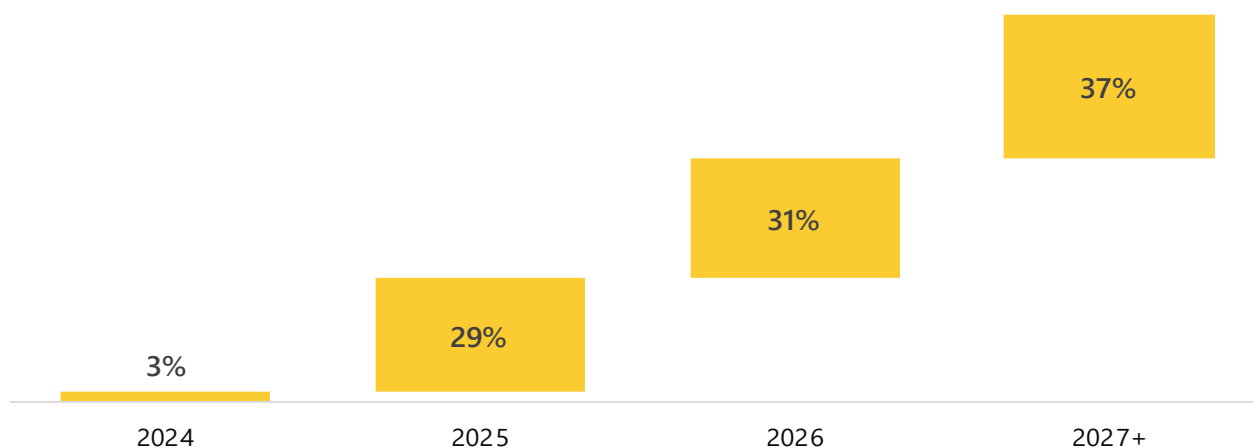
0,8% ao ano sobre o Patrimônio Líquido

## INDICADORES OPERACIONAIS

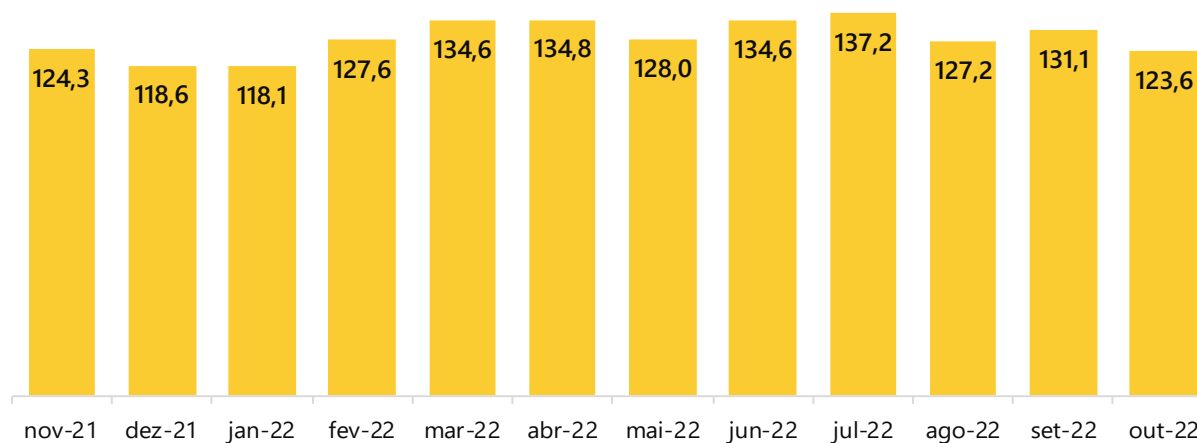
## Taxa de ocupação do fundo no mês



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

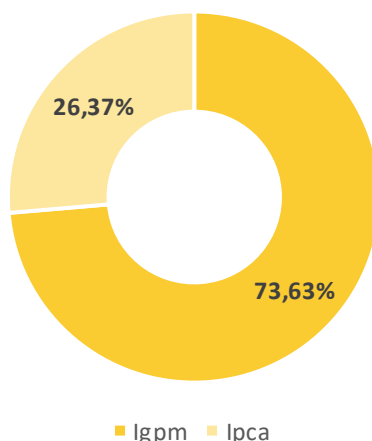


Não há contratos com vencimento previsto para 2022 e 2023. O percentual com vencimento em 2024 se refere ao conjunto 21 do Edifício Atrium I

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. 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)



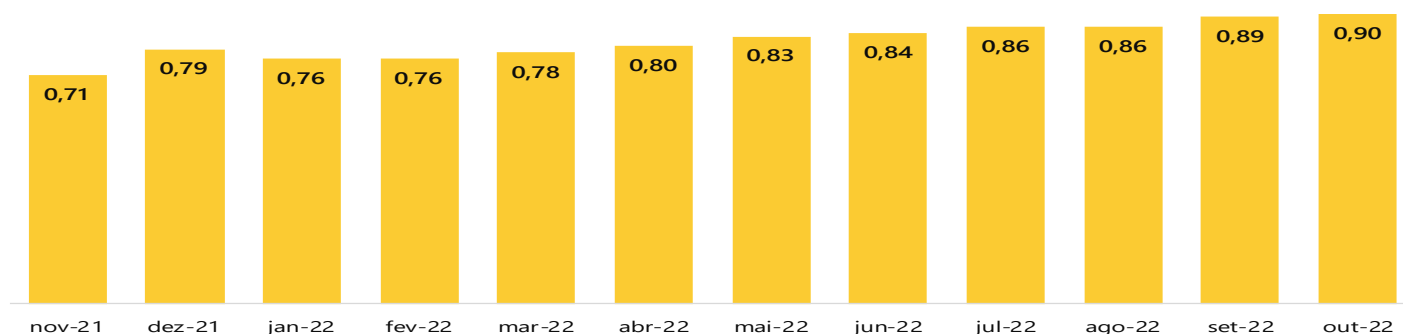
No período de pandemia, houve negociações relativas ao índice de reajuste, sendo que alguns contratos tiveram o reajuste de 70% do valor pelo lgpm e 30% pelo lpca. Neste ciclo de reajustes está sendo retomado o índice determinado contratualmente.

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

|                                                | mai-22           | jun-22           | jul-22           | ago-22           | set-22           | out-22           | Acumulado<br>12 meses |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| <b>Receita Operacional Bruta</b>               | <b>1.192.385</b> | <b>1.199.430</b> | <b>1.225.307</b> | <b>1.291.612</b> | <b>1.431.160</b> | <b>1.481.015</b> | <b>13.519.791</b>     |
| Locação de escritórios corporativos            | 1.042.611        | 1.140.012        | 1.162.486        | 1.035.714        | 1.358.695        | 1.281.573        | 12.431.368            |
| Outras receitas                                | 149.775          | 59.418           | 62.821           | 255.898          | 72.464           | 199.442          | 1.088.424             |
| <b>Despesas</b>                                | <b>(365.146)</b> | <b>(357.888)</b> | <b>(367.134)</b> | <b>(352.815)</b> | <b>(436.389)</b> | <b>(478.560)</b> | <b>(4.050.849)</b>    |
| Despesas operacionais e financeiras            | (274.806)        | (267.322)        | (284.829)        | (263.386)        | (338.352)        | (363.850)        | (3.020.513)           |
| Despesas administrativas                       | (75.289)         | (75.348)         | (75.584)         | (76.957)         | (77.073)         | (82.697)         | (845.199)             |
| Movimentos do FRA <sup>3</sup>                 | (15.051)         | (15.218)         | (6.721)          | (12.472)         | (20.964)         | (32.013)         | (185.136)             |
| <b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b> | <b>827.239</b>   | <b>841.542</b>   | <b>858.173</b>   | <b>938.797</b>   | <b>994.771</b>   | <b>1.002.455</b> | <b>9.468.943</b>      |
| Saldo de arredondamentos <sup>4</sup>          | 2.761            | (1.542)          | 1.827            | 1.315            | (3.685)          | (233)            | (478)                 |
| <b>Remuneração total distribuída</b>           | <b>830.000</b>   | <b>840.000</b>   | <b>860.000</b>   | <b>940.112</b>   | <b>991.086</b>   | <b>1.002.222</b> | <b>9.468.465</b>      |
| <b>Remuneração por cota</b>                    | <b>0,83</b>      | <b>0,84</b>      | <b>0,86</b>      | <b>0,86</b>      | <b>0,89</b>      | <b>0,90</b>      | <b>9,78</b>           |

## REMUNERAÇÃO POR COTA

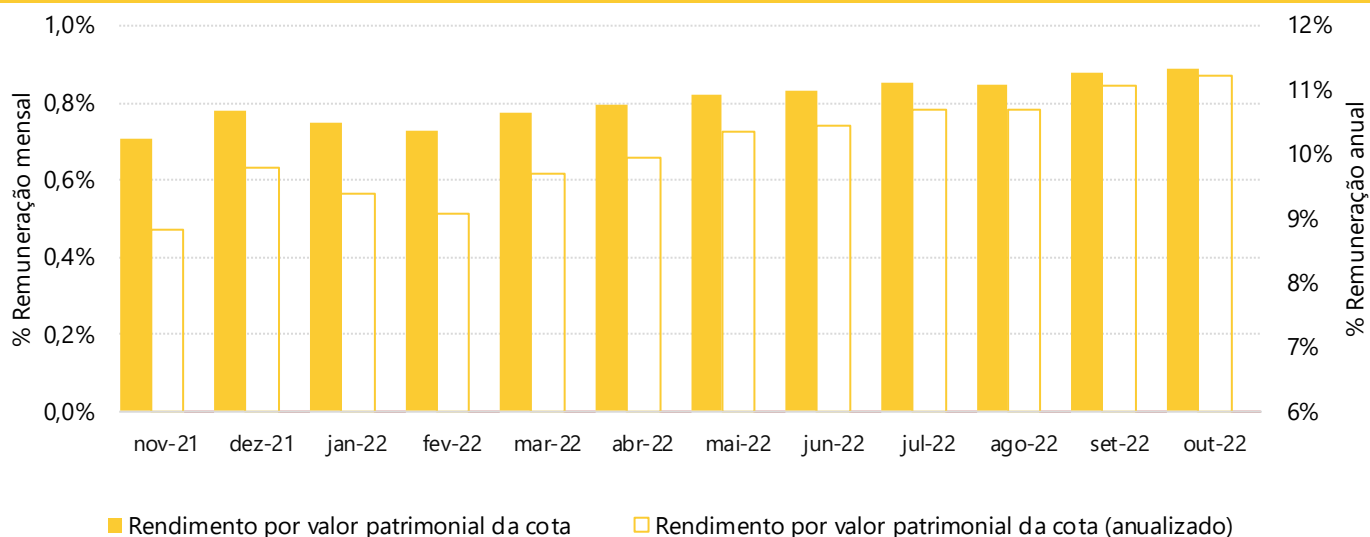
Remuneração por cota (em R\$, últimos 12 meses)



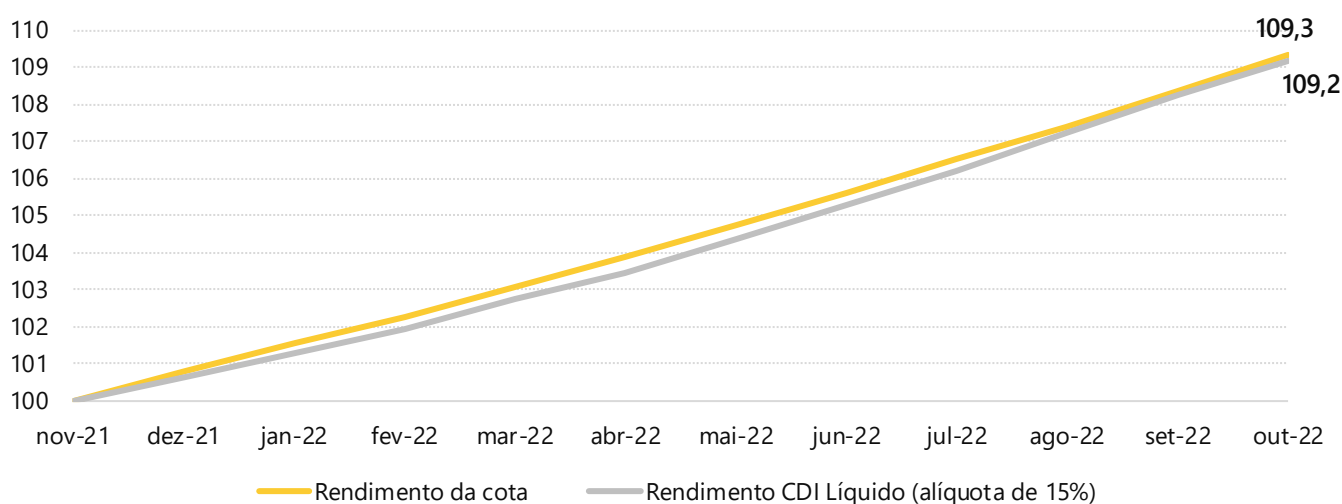
<sup>3</sup> FRA: Fundo de Reposição de Ativos

<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)

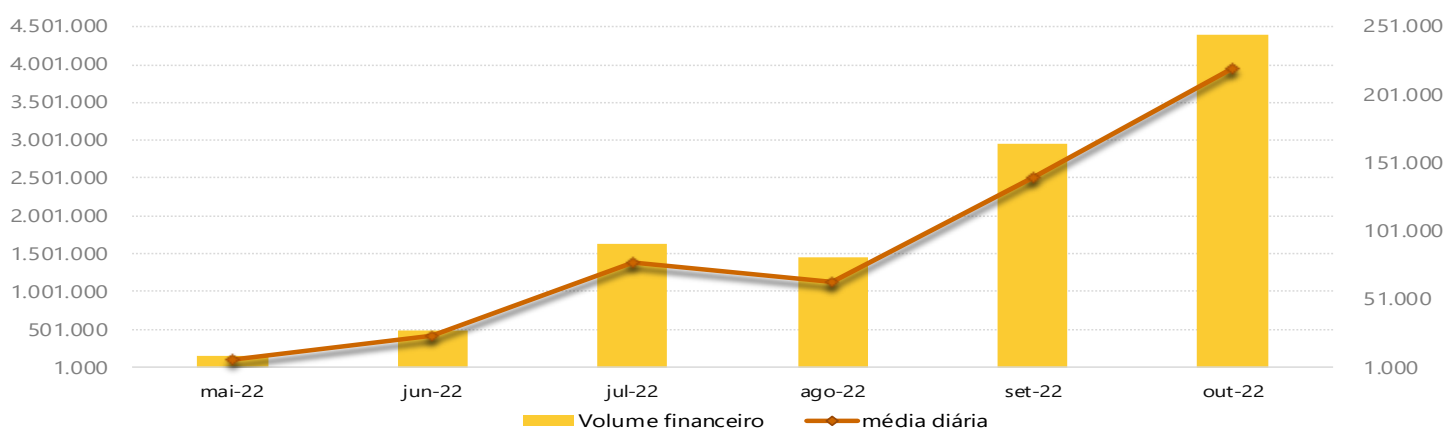


## Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



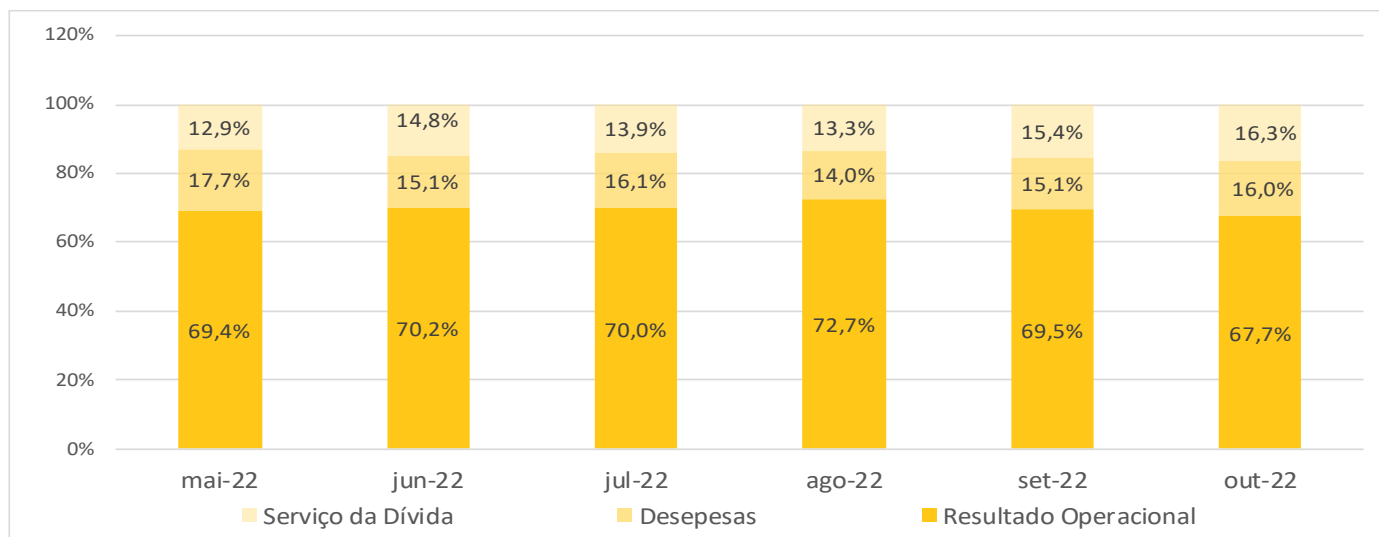
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em nov/21), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

## 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)

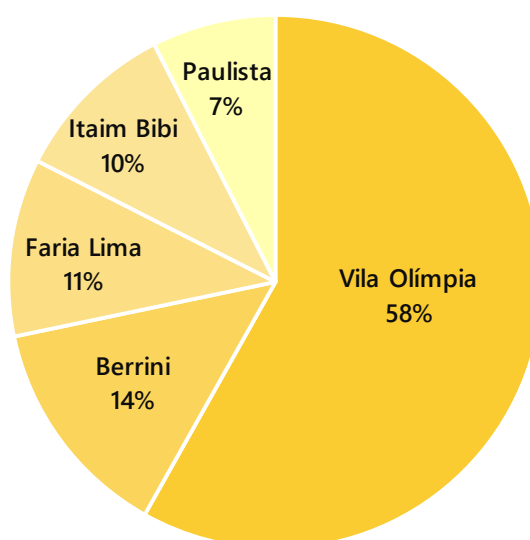


Foram realizadas duas operações de CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliários, sendo, uma em 2021 visando a aquisição de 8 novas lajes corporativas e outra em agosto de 2022, com o objetivo de adquirir mais 9 lajes. O custo financeiro da primeira operação foi de 6,25% a.a., mais IPCA, e a segunda com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

## 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**

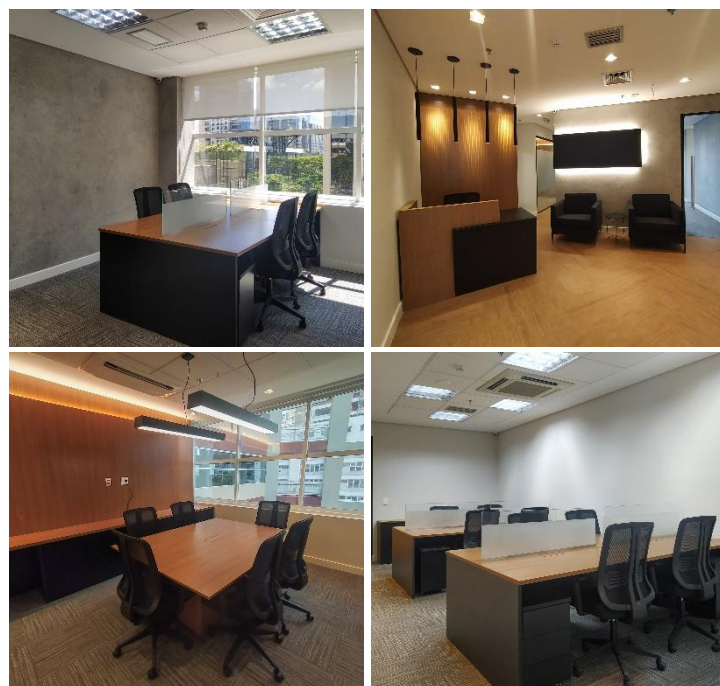
|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Localização</b>            | Berrini            |
| <b>ABL</b>                    | 507 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 03/2026   08/2026  |
| <b>Índice de reajuste</b>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


**ATRIUM I**

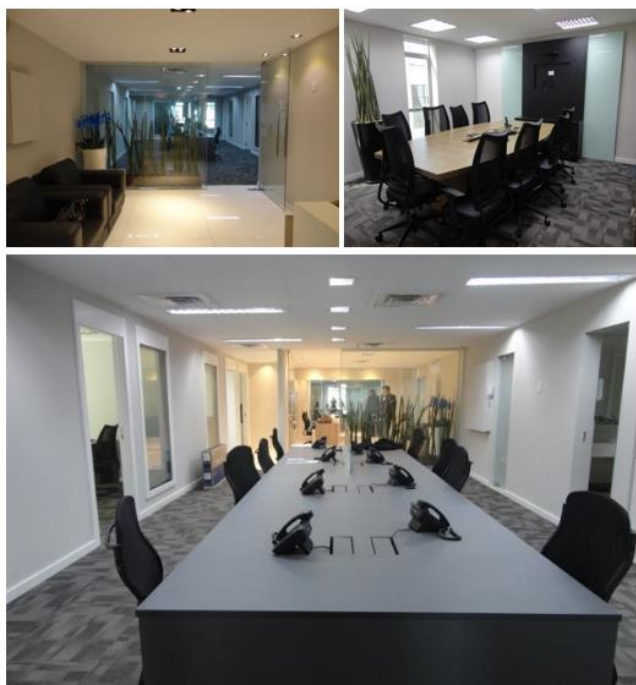
|                               |                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Localização</b>            | Vila Olímpia                                          |
| <b>ABL</b>                  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


**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**

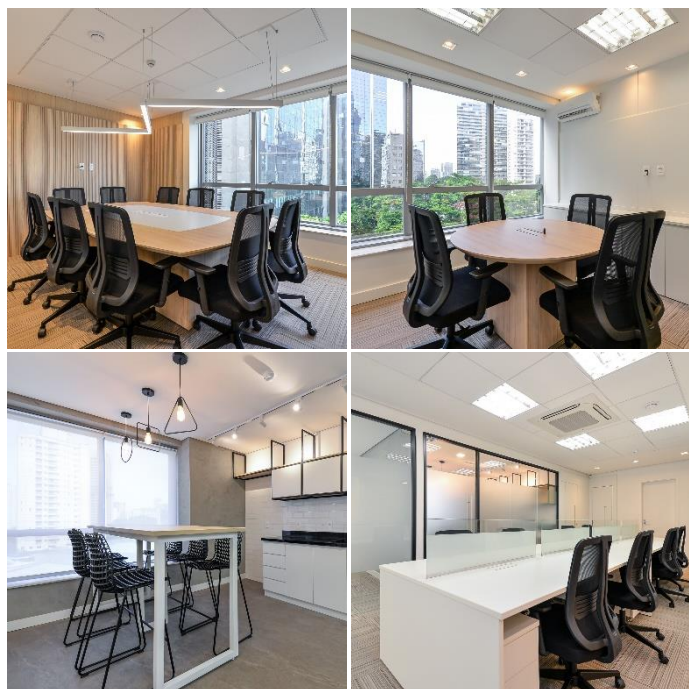
|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Localização</b>            | Vila Olímpia       |
| <b>ABL</b>                    | 208 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 01/2027            |
| <b>Índice de reajuste</b>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

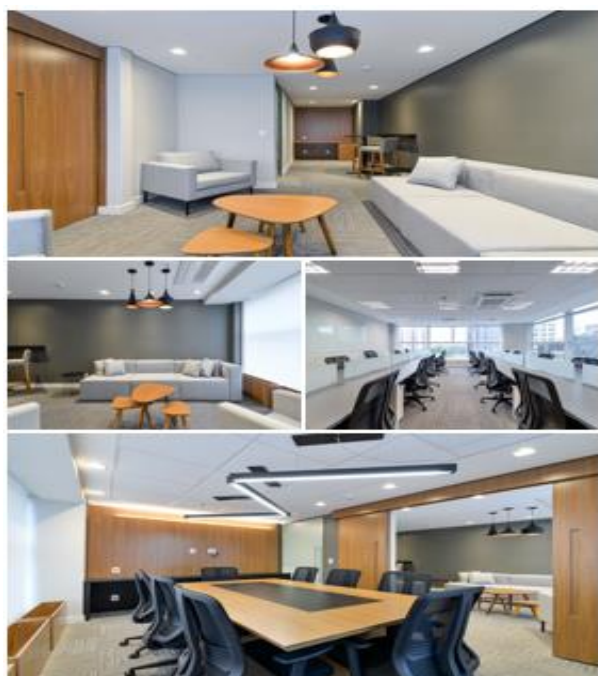
|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Localização</b>            | Vila Olímpia       |
| <b>ABL</b>                    | 470 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 08/2025            |
| <b>Índice de reajuste</b>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


**CONSELHEIRO PARANAGUÁ**

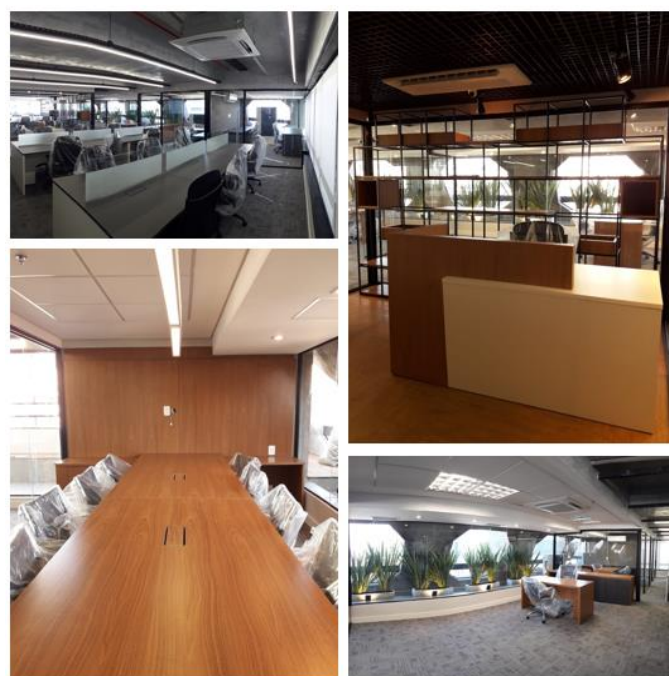
|                               |                                        |
|-------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Localização</b>            | Faria Lima                             |
| <b>ABL</b>                    | 1.116 m <sup>2</sup>                   |
|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


**ÉRIKA**

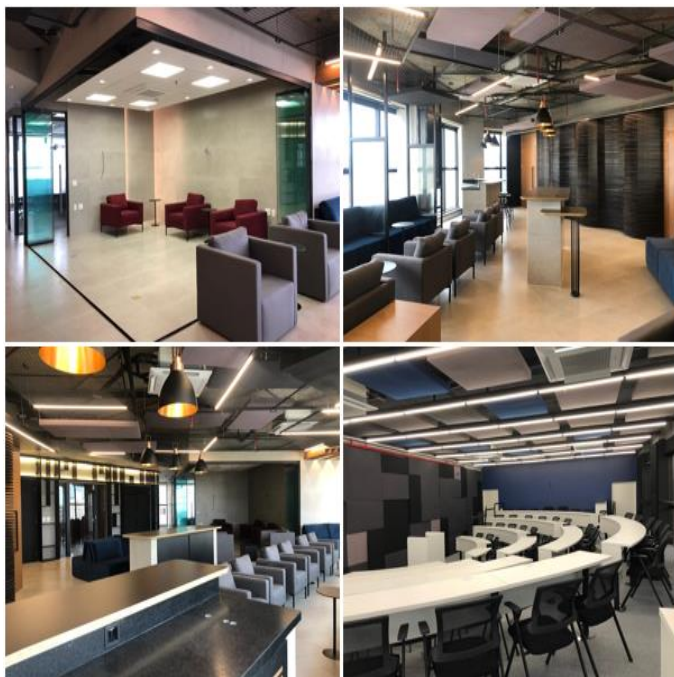
|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Localização</b>            | Vila Olímpia       |
| <b>ABL</b>                    | 251 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 11/2025            |
| <b>Índice de reajuste</b>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


**GC SQUARE CORPORATE**

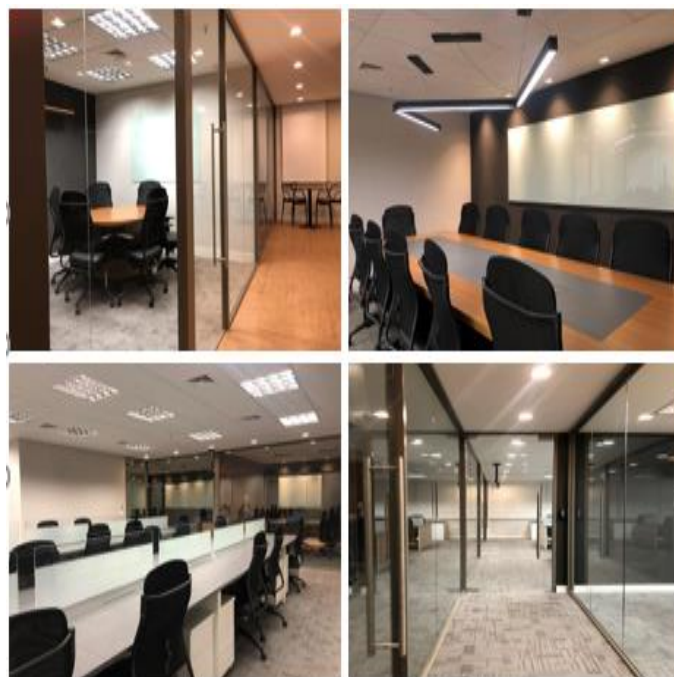
|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Localização</b>            | Vila Olímpia       |
| <b>ABL</b>                    | 417 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 09/2026   12/2026  |
| <b>Índice de reajuste</b>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


**HARVARD**

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Localização</b>            | Itaim Bibi         |
| <b>ABL</b>                    | 241 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 11/2025            |
| <b>Índice de reajuste</b>     | IGP-M              |


**NETWORK**

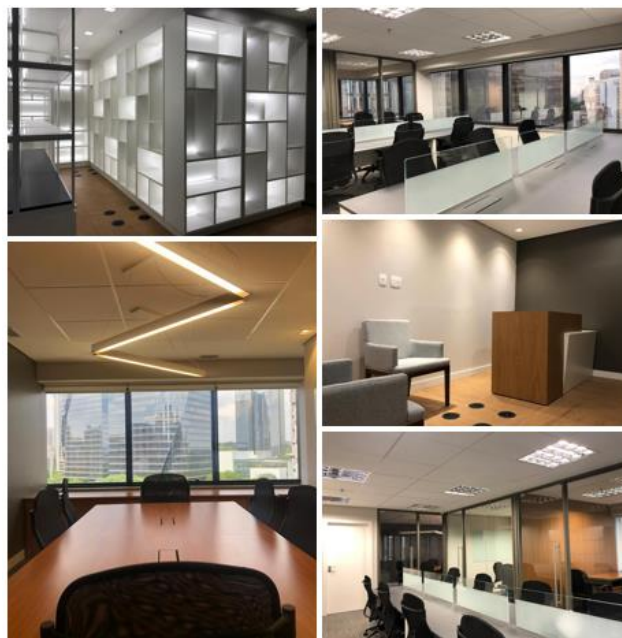
|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Localização</b>            | Vila Olímpia       |
| <b>ABL</b>                    | 413 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 03/2026            |
| <b>Índice de reajuste</b>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


**OLÍMPIA PARK**

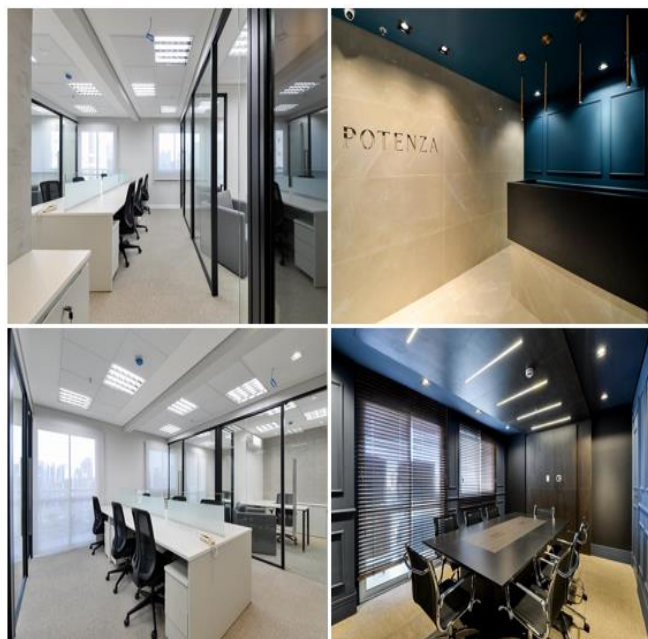
|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Localização</b>            | Vila Olímpia       |
| <b>ABL</b>                    | 210 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 10/2025            |
| <b>Índice de reajuste</b>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


**SETIN TOWER**

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


**SPAZIO JK**

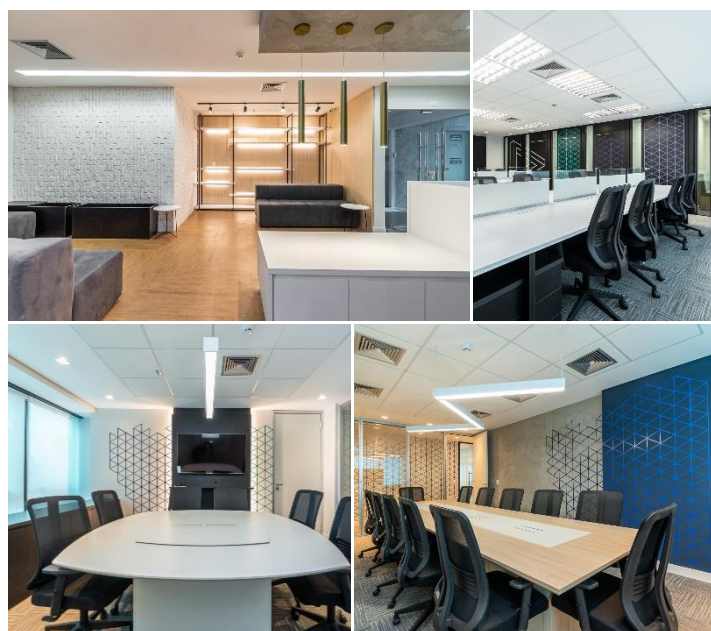
|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Localização</b>            | Itaim Bibi         |
| <b>ABL</b>                    | 142 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 12/2025            |
| <b>Índice de reajuste</b>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

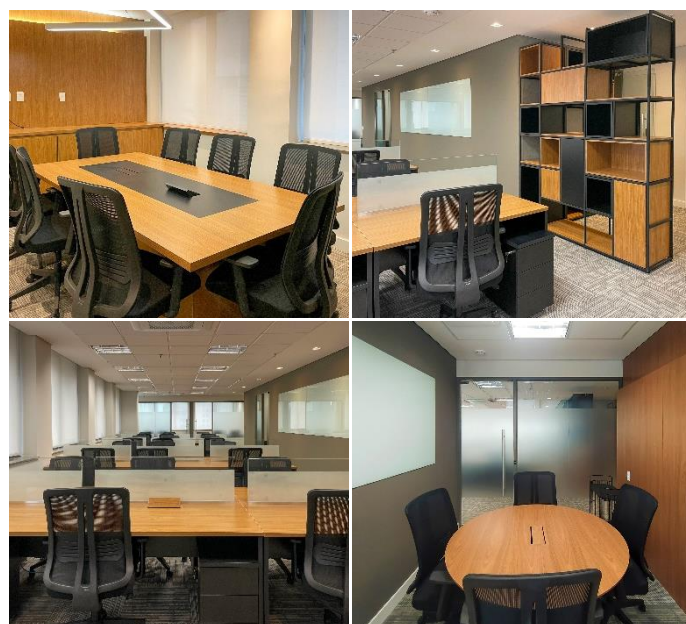

**MONTREAL**

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <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               |



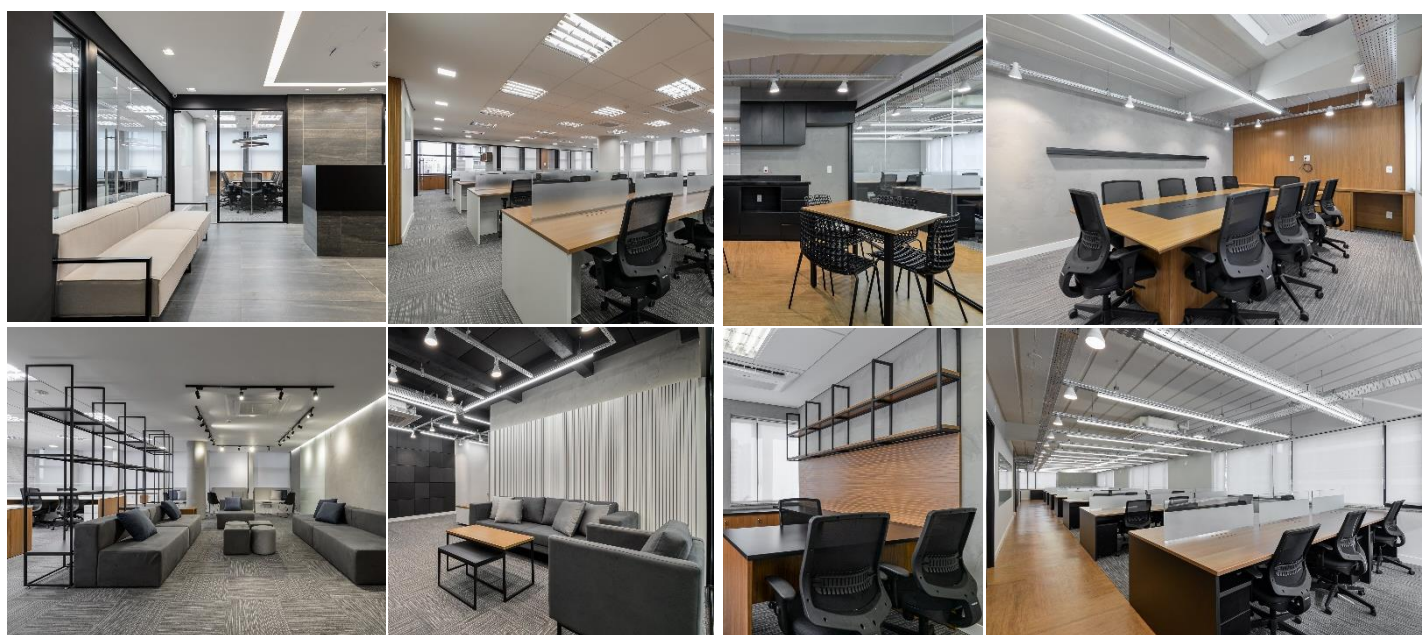
### MANHATTAN

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <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               |

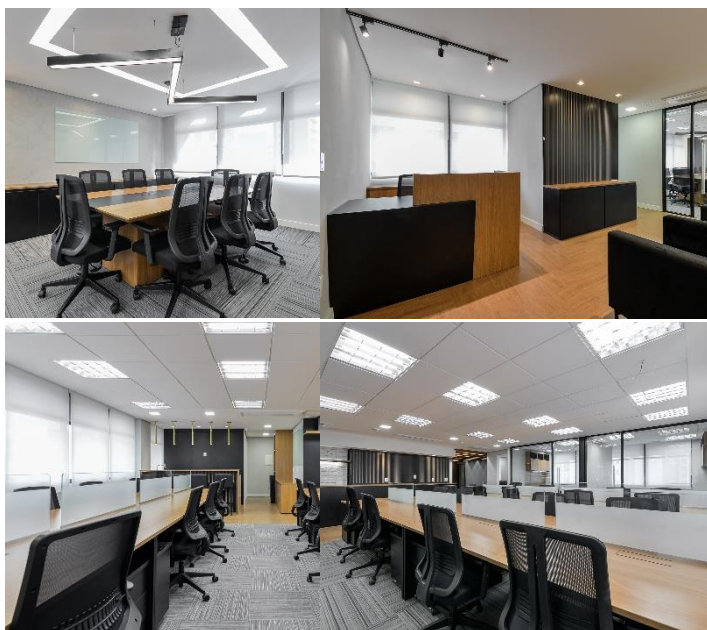


### AVENIDA PAULISTA

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Localização</b>            | Paulista           |
| <b>ABL</b>                    | 563 m <sup>2</sup> |
| <b>Vencimento de contrato</b> | 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                  |

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)

