

Fundo de Investimento Imobiliário Athena I
(CNPJ 30.567.216/0001-02)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Fundo de Investimento Imobiliário Athena I

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administradores do

Fundo de Investimento Imobiliário Athena I

(Administrado por BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Athena I** (“**Fundo**”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Athena I** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Transferência de propriedade nas matrículas dos imóveis adquiridos pelo Fundo

Conforme nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2022, as matrículas dos imóveis Edifício Aeroporto II, Edifício Olímpia Park, Edifício Cond. Banco Mercantil do Brasil, Edifício GC Square Corporate e Edifício Conselheiro Paranaguá ainda não contemplavam a transferência das respectivas propriedades ao patrimônio do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía R\$ 177.071 mil em propriedades para investimento (147,17% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme notas explicativas nºs 3 e 6.

Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração do Fundo declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objetos de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2023.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

Fundo de Investimento Imobiliário Athena I

CNPJ 30.567.216/0001-02

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

CNPJ 44.077.014/0001-89

Balanço patrimonial dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2022	%PL	2021	%PL	PASSIVO	Notas	2022	%PL	2021	%PL
Circulante		7.566	6,29%	1.350	1,64%	Circulante		4.404	3,66%	1.953	2,38%
Caixa e equivalentes de caixa	4	5.562	4,62%	980	1,19%	Taxa de administração a pagar	14	32	0,02%	26	0,02%
Contas a receber de aluguéis	5	1.104	0,92%	369	0,44%	Fornecedores de materiais e serviços	8	366	0,30%	57	0,07%
Impostos a compensar		6	0,00%	1	0,00%	Distribuição de resultados a pagar	12	1.120	0,93%	641	0,78%
Outros valores a receber		894	0,74%	-	0,00%	Obrigações por aquisições de imóveis	9	2.624	2,18%	1.136	1,38%
						Adiantamentos de clientes		262	0,22%	93	0,11%
Não Circulante		177.071	147,17%	102.134	124,45%	Não Circulante		59.913	49,79%	19.464	23,72%
Investimento		177.071	147,17%	102.134	124,45%	Obrigações por aquisições de imóveis	9	45.125	37,50%	19.333	23,56%
Propriedades para investimento						Emissão privada de CCI a resgatar	10	14.420	11,98%	-	0,00%
Imóveis acabados	6	177.071	147,17%	102.134	124,45%	Adiantamentos de clientes		102	0,08%	131	0,16%
						Outras contas a pagar		266	0,22%	-	0,00%
						Patrimônio líquido	11	120.320	100,00%	82.067	100,00%
						Cotas integralizadas	11.b	121.278	100,80%	80.870	98,54%
						Reserva de capital	12	790	0,66%	341	0,42%
						Lucros acumulados		(1.748)	-1,45%	856	1,04%
Total do ativo		184.637	153,45%	103.484	126,10%	Total do passivo e patrimônio líquido		184.637	153,45%	103.484	126,10%

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Athena I**CNPJ 30.567.216/0001-02****(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)****CNPJ 44.077.014/0001-89****Demonstração do resultado****Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021****(Valores expressos em milhares de Reais)**

	Notas	2022	2021
Propriedades para investimento			
Receita de alugueis	5	14.112	7.173
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	7	(4.773)	(510)
Ajuste a Valor Justo	6b	(584)	771
Resultado líquido de propriedades para investimento		8.755	7.434
Resultado líquido de atividades imobiliárias		8.755	7.434
Resultado de ativos financeiros			
Receita financeira	4	637	206
Outras receitas/ (despesas) operacionais:			
Despesa com taxa de administração	14	(302)	(319)
Serviços de terceiros	15	(740)	(414)
Despesas administrativas	16	(30)	(9)
Despesas tributárias		(115)	(42)
Despesas financeiras		(1)	(3)
Lucro líquido do exercício		8.204	6.853
Quantidade de cotas em circulação		1.215.179	811.104
Lucro por cota (em reais)		6,75	8,45

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - DiretoraJoão Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

Fundo de Investimento Imobiliário Athena I**CNPJ 30.567.216/0001-02****(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)****CNPJ 44.077.014/0001-89****Demonstração das mutações do patrimônio líquido****Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021****(Valores expressos em milhares de reais)**

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020		53.512	112	44	53.668
Cotas integralizadas		27.358			27.358
Reserva de capital			229	(229)	-
Lucro líquido do exercício				6.853	6.853
Distribuição de resultado no exercício	12			(5.812)	(5.812)
		80.870	341	856	82.067
Saldos em 31 de dezembro de 2021					
Cotas integralizadas		40.408			40.408
Reserva de capital			449	(449)	-
Lucro líquido do exercício				8.204	8.204
Distribuição de resultado no exercício	12			(10.359)	(10.359)
		121.278	790	(1.748)	120.320

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - DiretoraJoão Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

Fundo de Investimento Imobiliário Athena I
CNPJ 30.567.216/0001-02
(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração dos fluxos de caixa
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
Método direto
(Valores expressos em milhares de reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	13.519	6.950
Receita financeira	632	206
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(3.133)	(510)
Pagamento da taxa de administração	(297)	(318)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(847)	(415)
Recebimento (pagamento) de outras receitas/despesas	874	(12)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	10.748	5.901
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de propriedades para investimentos	(16.557)	(27.219)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(16.557)	(27.219)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Cotas integralizadas	6.577	27.358
Recebimento (pagamento) de outros valores	-	(4)
Recebimento por Emissão privada de CCI	13.694	
Pagamento de distribuição de resultado	(9.880)	(5.488)
Recebimento de adiantamento de aluguéis	-	1
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	10.391	21.867
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	4.582	549
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	980	431
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	5.562	980

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimentos Imobiliário Athena I (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei 8668 de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, administrado pela BR – Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário S/A. O seu registro de funcionamento foi autorizado em 29 de maio de 2018, de acordo com o OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 318.024/2018, e iniciou suas atividades em 13 de janeiro de 2020.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

Na constituição do Fundo foram emitidas inicialmente 500.000 (quinhentas mil) Cotas, em série única, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante de R\$ 50 milhões de reais, a serem distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

O Fundo tem por objeto buscar proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a sua política de investimentos, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários, preferencialmente, mediante a aquisição de ativos, direitos relativos a tais ativos ou ainda, a participação societária em sociedades que detenham a titularidade de tais ativos ou direitos a eles referentes, tais como: terrenos, imóveis prontos, em fase de construção, sujeitos à construção, à realização de benfeitorias e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ações, debentures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs; cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos imobiliários ou de fundo de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na instrução CVM n.º 401, 29 de novembro de 2003; cotas de outros FIIs; certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; letras hipotecárias; letra de crédito imobiliário; e letras imobiliárias garantidas.

As cotas do Fundo podem ser negociadas na B3 S.A. pelo código FATN11.

2. Base elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

Foram elaboradas de acordo com as normas contábeis, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e demais normas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliários.



a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimento que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº516/11.

b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua pela administração do Fundo. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

d. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 28 de março de 2023, a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

3. Resumo das principais práticas contábeis

Ativos e passivos financeiros

Reconhecimento e Mensuração: O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas Demonstrações financeiras quando, e apenas quando, ele se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis).

Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/ estimativa para créditos de liquidação duvidosa: Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de “*impairment*” para esses ativos.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando existente, é constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração do Fundo para cobrir eventuais perdas.

a. Caixa e Equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em cotas de fundos de investimentos.



b. Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

c. Avaliação do valor recuperável de ativos - “Impairment”

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

e. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

f. Reconhecimento de receitas e despesas no resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorra independente de recebimento ou pagamento.

g. Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas integralizadas em circulação na data de encerramento dos exercícios.

ADMINISTRADO POR



4. Caixas e equivalentes de caixa

Descrição	2022	2021
Depósitos bancários à vista (a)	432	227
Aplicação Financeira - Trust DI (b)	5.130	753
Total	5.562	980

- (a) Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Itaú S/A e Banco Paulista S/A.
- (b) O Fundo efetuou aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, conforme CPC 03, do Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R\$ 637 (R\$ 206 em 2021).

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos conjuntos ocupados, cujo saldo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 era conforme apresentado abaixo:

Descrição	2022	2021
Aluguéis a Receber	438	179
Valores a repassar	698	222
Ajuste ao valor de realização	(32)	(32)
Total	1.104	369

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi reconhecido, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 14.112 (R\$ 7.173 em 2021).

6. Propriedades para investimento

(a) Relação dos Imóveis:

Descrição	2022	2021
Edifício Atrium I - Rua do Rocio, 220 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. - conjuntos n° 21 (260,20m²) e 22 (260,20m²), matrículas n° 104.242 e 103.809; conjuntos n° 101(260,20m²), e n° 102 (260,20m²), de matrículas n° 104.243 e 104.244 respectivamente; conjunto n° 111(260,20m²), de matrícula n° 103.969, conjunto n° 92 (260,20m²) de matrícula 104.590	27.112	25.149
Edifício Conselheiro Paranaguá -Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1234 Bairro Jardim Paulistano em São Paulo/SP. - conjuntos de n° 192 matrícula 25.348, 193 matrícula 25.349, 194 matrícula 25.350 e 195 matrícula 25.351, (347,74 m² área total).	4.825	4.619
Edifício Erika - Rua do Rocio, 351 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. - conjunto n° 82 (251,03 m² área total) de matrícula 97.749.	3.889	3.846

Descrição	2022	2021
Edifício Setin Tower - Rua Fidêncio Ramos, 100 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. O Edifício Setin Tower - conjunto/escritório nº 5 (273,66 m² área total) no 4º andar; conjunto/escritório nº 08 no 7º andar de matrícula nº 158.244.	8.641	8.044
Edifício Business Center - Rua Gomes de Carvalho, 1306 Bairro Vila Olímpia em São Paulo/SP. - conjunto de nº 151 (288,88 m² área total) de matrícula 129.383.	7.430	6.837
Edifício Harvard - Rua Iaiá, nº 150 Bairro Itaim Bibi em São Paulo/SP. - conjunto de nº 131 (228,56 m² área total) de matrícula nº 132.541.	3.298	3.126
Edifício Aeroporto I e II - Rua Funchal, 186 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. - conjunto de nº 72 (71,96 m² total) de matrícula nº 21.792, cj 31(83,50 m²) e 32(83,50 m²) de matrículas 11.380 e 11.381.	4.682	4.104
Edifício Olímpia Park -/ Rua Gomes de Carvalho, 1329 Bairro Jardim Paulista em São Paulo/SP. - conjunto nº 102 de matrícula nº 122.047. (396,28 m² área total)	3.208	3.116
Edifício Cond. Banco Mercantil do Brasil - Avenida Paulista, 923 Bairro Bela Vista em São Paulo/SP. - conjunto nº 102 (área total 271,71 M²) vaga 30:(área total 42,48 m²) Vaga 31: (área total 42,48 M²) de matrícula nº 73.373.	2.926	2.518
Edifício Spazio JK - Avenida Juscelino Kubitschek, 1726 no Bairro Itaim Bibi em São Paulo/SP. - conjunto nº 113 (área total 369,009 m²) de matrícula nº 149.478.	2.882	2.664
Edifício Thera Berrini - Avenida Engenheiro Luís Carlos Berini, 105, Cidade de Monções/SP - conjuntos 1207 a 1213 (área total 726,056 m²), matrículas 234.148 a 234.154.	7.150	6.786
Edifício Arandu - Rua Arizona, 1366, São Paulo/SP.- conjunto nº 82 (área total 463,248 M²) conjunto 111 (área total 463,248 m²), matrículas 120.973 e 120.968.	7.963	7.262
Edifício Atrium II - Rua Helena, 235, São Paulo/SP. escritório nº 61. (área total 756,305 m²), matrícula 117.119e.	6.262	6.073
Edifício Network Empresarial - Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1340, São Paulo/SP. - escritório nº 151 (área total 454,544 M²) escritório 152 (área total 360,250 m²), matrículas 141.508 e 141.509	7.231	6.907
Edifício Uchoa Borges - Rua Sansão dos Santos, 76, São Paulo/SP. - escritórios 21 (área total 187,789 m²) escritório 22 (área total 358,353 m²) , matrículas 110.223 e 110.222.	4.419	3.910
Edifício GC Square Corporate Rua Gomes de Carvalho, 1108 – São Paulo/SP - Cj 82 com 139,82 m2 e Cj 84 com 311.051 m²) matrícula 192.535 e 192.537.	6.340	3.682
Edifício Atrium VII - Rua Rócio, 220 Cj 31 - São Paulo/SP. Com 448 386m², matrícula 174642.	3.726	2.920

Descrição	2022	2021
Edifício Conselheiro Paranaguá na Av Brigadeiro Faria Lima, 2223 cjs 52 a 56 - Pinheiro - São Paulo/SP matrícula 18.094, 18095, 18096, 18097, 18098. (Opção de Compra).	571	571
Edifício Conselheiro Paranaguá -Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2223 Bairro Jardim Paulistano em São Paulo/SP. - conjuntos de nº 41 matrícula 18298(175,68 m²), 42 matrícula 18299(74,13 m²), 43 matrícula 18300(74,13 m²), 44 matrícula 18301 (74,13 m²), 45 matrícula 18302 (74,13m²), 46 matrícula 18303 (134,17 m²),.	6.338	-
Edifício Montreal - Rua Funchal, 129 São Paulo – SP sl E6-B (área total 338,77495 m²) matrícula 132.033 N°G-34 (área total 46,06515 m²) matrícula 132.056 , n°G64 (área total 19,3671 m²) matrícula 132.070 , G65(área total 21,3291 m²) matrícula 132.071 , G66(área total 24,3836 m²) matrícula 132.072 , G67A / G67B (área total 30,8300 m²) 132.055 .	3.508	-
Edifício Maximum Office Center -Rua Cardoso de Melo, 1608 cj 31 e Escritório 71 e 72 com 948,04 m² matrícula 135.622 e 135.087 - Jardim Paulista - São Paulo – SP.	15.255	-
Edifício Manhattan - Rua Tabapuã, 627 Cj 92 com 72,99 m² matrícula 47.778 e Cj 94 com 76,87 m² matrícula 47.779 - Jardim Paulista - São Paulo – SP.	2.075	-
Edifício Iracema - Rua Dr Renato Paes Barros, 717 Cj 101 com 100,39 m² matrícula 131.919 e Cj 102 com 100,39 m² - matrícula 131.920, Jardim Paulista - São Paulo – SP.	3.281	-
Edifício Fortaleza - Av Eng. Luiz Carlos Berrini, 1461 Escritório 101 com 244,52 m² matrícula 124.984 - São Paulo – SP.	3.104	-
Edifício Avenida Paulista - Av Paulista, 2022, 2206, 2212, 2218, 2224 e 2230 matrícula 15.240, Cj 90 Salas 91 a 96 e 4 Vagas com 629,01 m² matrícula 15.239, São Paulo – SP.	7.982	-
Edifício Lafayette - Rua Tabapuã, 500 Escritórios 111 matrícula 76.479, 112 matrícula 76.659, 113 matrícula 76.483 e 114 matrícula 76.473 com 285,04 m² - São Paulo - SP	5.264	-
Edifício Francisco Lopes -Rua Dr Cardoso de Mello, 1855 cj 52 matrícula 52.110, com 384,81 m² - Jardim Paulista São Paulo SP.	6.638	-
Edifício Nações Unidas - Av Nações Unidas, 11857 Escritório 151 matrícula 134.241 e 152 matrícula 134.242 - Ibirapuera São Paulo SP com 509,60 m².	8.448	-
Edifício Columbus - Alameda Campinas, 457 e 463 Cj 02A e Cj 02B matrícula 12.724 - Bela Vista São Paulo SP com 203,30 m².	2.623	-
	177.071	102.134

Em 31 de dezembro de 2022, as propriedades dos imóveis Edifício Aeroporto II (matrícula 21.792 – 4º CRI), Edifício Olímpia Park (matrícula 122.047 – 4º CRI), Edifício Cond. Banco Mercantil do Brasil (matrícula 73.372 – 4º CRI), Edifício GC Square Corporate (matrícula 192.537) e Edifício Conselheiro Paranaguá (matrículas 18094 a 18.098) ainda não haviam sido transferidas ao Fundo, restando pendente o registro das escrituras de conferência de tais imóveis ao Fundo nas respectivas matrículas.

ADMINISTRADO POR



Tais registros ainda não haviam sido concretizados, pois referidos imóveis foram objeto de mandados de segurança judiciais, os quais ainda se encontram em trâmite junto à Justiça Estadual de São Paulo.

Por meio de referidos mandados de segurança, busca-se, com relação aos imóveis dos Edifícios Aeroporto II e Banco Mercantil, a não incidência do ITBI na operação de integralização de ambos ao patrimônio do Fundo, ao passo que, com relação ao imóvel do Edifício Olímpia Park, objetiva-se a redução do cálculo de ITBI na transação de conferência deste imóvel ao patrimônio do Fundo.

(b) Movimentação:

Descrição	Imóveis Acabados	
	2022	2021
Saldo inicial em janeiro	102.134	53.703
Aquisições	37.303	42.433
Aquisições via integralização	33.831	5.227
Benfeitorias	4.387	-
Ajuste a valor justo	(584)	771
Saldo final em 31 de dezembro	177.071	102.134

Valor justo:

A Consult Soluções Patrimoniais, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base Dezembro de 2022.

O método para determinar o valor justo dos imóveis que fizeram parte do portfólio de ancoragem do fundo Athena foi o “da renda”, e não por comparativo de mercado, pelos seguintes motivos: (i) todos os imóveis estão alugados, com contrato atípico, gerando renda por cinco anos. Soma-se ainda o fato do fundo ter promovido, e ainda estar promovendo, as devidas benfeitorias (obras + equipamentos) para customizar as lajes para os inquilinos, caracterizando assim a atipicidade do contrato. Por essa razão, o método de comparação com dados de mercado não é adequado, mas sim o método da renda a partir dos valores de locação dos contratos atípicos já assinados em todas as integralizações feitas.

7. Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento:

Descrição	2022	2021
Juros / Multas recebidos	67	22
Variações monetárias ativas	28	-
Multas contratuais	1.405	322
Descontos recebidos	34	11
Comissões sobre locações	(27)	(43)
Despesas com IPTU	(14)	(69)
Despesas de condomínio	(242)	(194)
Manutenção e Reforma	(53)	(65)
Perdas com inadimplência de aluguel	(63)	-
Serviços de terceiros	(334)	(138)
Variação monetária passiva	(2.541)	-
Juros de mora	(2.307)	(352)
Atualização CCI	(726)	-
Despesas com securitização	-	(4)
Total	(4.773)	(510)



8. Fornecedores de Materiais e Serviços

Descrição	2022	2021
RSM Brasil Auditores Independentes	4	5
JJChaves Contadores Sociedade Simples	4	3
Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda	57	32
Consult Engenharia e Avaliações Ltda	-	17
Guido Contini Móveis Profissionais	301	-
Total	366	57

9. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 4 de agosto de 2021 o Fundo adquiriu os imóveis abaixo, conforme SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BENS IMÓVEIS, adquiriu de SAGUIA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - EPP, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida dos Eucaliptos nº 217, apartamento 132, bairro Indianópolis, CEP 04517-050, inscrita no CNPJ sob o nº 24.301.190/0001-45, os imóveis a seguir discriminados:

Imóvel A: CONJUNTO Nº 111, localizado no 11º andar do Edifício Arandu, situado na Rua Arizona, nº 1.366, no 30º Subdistrito - Ibirapuera, contendo a área real privativa de 253,65m², a área real comum de divisão não proporcional de 91,75m², correspondente a cinco vagas indeterminadas na garagem, localizadas ou no subsolo ou no andar térreo, para guarda de cinco carros de passeio, com emprego de manobrista, mais a área real comum de divisão proporcional de 117,848m², perfazendo a área real total de 463,248m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 4,5455%". Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 120.968 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 085.526.0031-5.

Imóvel B: Unidade autônoma designado escritório nº 31, localizada no 3º Andar do Edifício AEROPORTO I, situado à Av. Funchal, nº 138, esquina da Av. Cardoso de Mello, no 28º subdistrito – Jardim Paulista, encerrando a área útil de 83.50m², a área comum coberta de 17.57m², a área comum descoberta (jardins) de 18.83m², a área de estacionamento de 30.20m² e a área construída de 143.10m², com uma correspondente fração ideal no terreno de 26.33m², ou seja, 0,027778%." Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 11.380 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 299.049.0061-0.

Imóvel C: Unidade autônoma designada escritório nº 32, localizada no 3º Andar do Edifício AEROPORTO I, situado à Av. Funchal, nº 138, esquina da Av. Cardoso de Mello, no 28º subdistrito – Jardim Paulista, encerrando a área útil de 83.50m², a área comum coberta de 17.57m², a área comum descoberta (jardins) de 18.83m², a área de estacionamento de 30.20m² e a área construída de 143.10m², com uma correspondente fração ideal no terreno de 26.33m², ou seja, /0,027778%." Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 11.381 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 299.049.0062-9.



Imóvel D: CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 61, localizado no 6º andar ou 9º pavimento-tipo do EDIFÍCIO ATRIUM II, situado na Rua Helena, nº 235, no 28º Subdistrito-Jardim Paulista, possui área privativa real de 374,740m², área comum de 179,758m², área real de garagem de 202,080m² correspondente a 08 vagas, totalizando a área real construída de 756,305m², cabendo-lhe a fração ideal de 8,6829%, ou seja 104,195m² do terreno. – O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.200,00m². Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 117.119 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 299.039.0976-2.

Imóvel E: Número 151, localizado no 15º andar do Ed. Network Empresarial, situado na Av. Dr. Cardoso de Melo, 1340, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa de 230,60 m², área de garagem (5 vagas) de 118,70 m², área comum de 105,244 m², área total de 454,544 m² e a fração ideal de terreno de 3,7215%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.423,60 m². Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 141.508 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 299.079.0044-1.

Imóvel F: Número 152, localizado no 15º andar do Ed. Network Empresarial, situado na Av. Dr. Cardoso de Melo, 1340, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa de 182,00 m², área de garagem (4 vagas) de 94,96 m², área comum de 83,29 m², área total de 360,25 m² e a fração ideal de terreno de 2,9452%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.423,60 m². Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 141.509 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 299.079.0045-1.

Imóvel G: O Escritório nº 22, localizado no 2º andar do "Edifício Uchoa Borges", situado à rua Sansão Alves dos Santos nº76, esquina da rua José Muniz dos Santos, no Bairro do Brooklin Novo, 30º Subdistrito-Ibirapuera, encerrando a área útil de 193,27 metros quadrados, área de garagem de 54,54 metros quadrados e área comum de 110, 543 metros quadrados, e a área total construída de 358,353 metros quadrados, com uma correspondente fração ideal no terreno de 5,5178%, cabendo ao referido escritório o direito ao uso de 03 (três) vagas na garagem de uso comum, em locais indeterminados e o estacionamento subordinado aos serviços de manobristas. Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 110.222 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 085.450.0210-6.

Imóvel H: O Escritório nº 21, localizado no 2º andar do "Edifício Uchoa Borges", situado à rua Sansão Alves dos Santos nº76, esquina da rua José Muniz dos Santos, no Bairro do Brooklin Novo, 30º Subdistrito-Ibirapuera, encerrando a área útil de 94,80 metros quadrados, área de garagem de 36,36 metros quadrados e área comum de 56,629 metros quadrados, e a área total construída de 187,789 metros quadrados, com uma correspondente fração ideal no terreno de 2,8267%, cabendo ao referido escritório o direito ao uso de 02 (duas) vagas na garagem de uso comum, em locais indeterminados e o estacionamento subordinado aos serviços de manobristas. Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 110.223 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 085.450.0209-2.



Imóvel I: O escritório nº 82, localizado no 8º andar do “EDIFÍCIO ARANDU”, situado na Rua Arizona, nº 1.366, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo área real privativa de 253,65 metros quadrados, a área real comum de divisão não proporcional de 91,75 metros quadrados, correspondente a cinco vagas indeterminadas na garagem, localizados ou no subsolo ou no andar térreo, para guarda de cinco carros de passeio, com emprego de manobrista, mais a área real comum de divisão proporcional de 117,848 metros quadrados, perfazendo a área real total de 463,248 metros quadrados, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 4,5455%”. Referido imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado na matrícula 120.973 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e está cadastrado perante a PMSP sob o número 085.526.0036-6.

Em 20 de julho de 2021, o Fundo adquiriu de Bambu empreendimentos e Participações Ltda., o imóvel referente aos conjuntos 52 a 56 Ed Conselheiro Paranaguá/ localizados na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2223 bairro Pinheiro - São Paulo/SP, conforme Termo de Opção de Compra de Bens Imóveis.

Em 29 de outubro de 2021 o Fundo adquiriu da empresa Saguia Administração de Bens Ltda., o conjunto 84, localizado no 4º andar, com direito 02(duas) vagas matrícula 192.537, do Edifício GC Square Corporate, situado a rua Gomes de Carvalho 1108, Bairro do Jardim Paulista em São Paulo/SP.

Em 03 de janeiro de 2022 o Fundo adquiriu da empresa Saguia Administradora de Bens Ltda - EPP, o salão comercial nº E6-B, localizado na rua Funchal, nº 129 Jardim Paulista - SP, com direito 04(quatro)vagas, do Edifício Montreal e o escritório nº 31, situado a avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1608 Jardim Paulista – SP do Edifício Maximum Office Center.

Em 08 de março de 2022 o Fundo adquiriu os imóveis abaixo, conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BENS IMÓVEIS, adquiriu de SAGUIA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - EPP, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida dos Eucaliptos nº 217, apartamento 132, bairro Indianópolis, CEP 04517-050, inscrita no CNPJ sob o nº 24.301.190/0001-45, os imóveis a seguir discriminados:

Imóvel A: Conjunto nº 82, localizado no 8º andar do Condomínio GC Square Corporate, situado na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108 – Jardim Paulista - São Paulo/SP, referido imóvel encontra-se descrito e caracterizado na matrícula nº 192.535 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Imóvel B: Escritório nº 45 e 46, localizados no 4º andar do Edifício Conselheiro Paranaguá, situados à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.223 – 45º subdistrito - Pinheiros - São Paulo/SP, referidos imóveis encontram-se descritos e caracterizados nas matrículas nsº 18.302 e 18.303 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Imóvel C: Conjuntos nsº 92 e 94, localizados no 9º andar do Edifício Manhattan, situados à Rua Tabapuã, nº 627 – 28º subdistrito – Jardim Paulista - São Paulo/SP, referidos imóveis encontram-se descritos e caracterizados nas matrículas nsº 47.778 e 47.779 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Imóvel D: Conjuntos nsº 101 e 101, localizados no 10º andar do Edifício Iracema, situados à Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717 – 28º subdistrito – Jardim Paulista - São Paulo/SP, referidos imóveis encontram-se descritos e caracterizados nas matrículas nsº 131.919 e 131.920 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.



Em 11 de março de 2022 o Fundo adquiriu da empresa Saguia Administradora de Bens Ltda - EPP, conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BENS IMÓVEIS, os escritórios nº 41 à 44, localizado na avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.223, no 45º subdistrito, Pinheiros/SP, do Edifício Conselheiro, descrito e caracterizado na matrícula nº 10.433 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Em 31 de agosto de 2022 o Fundo adquiriu os imóveis abaixo, conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BENS IMÓVEIS, datado de 24/08/2022, de SAGUIA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - EPP, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida dos Eucaliptos nº 217, apartamento 132, bairro Indianópolis, CEP 04517-050, inscrita no CNPJ sob o nº 24.301.190/0001-45, os imóveis a seguir discriminados:

Imóvel A: Escritório nº 71, do Edifício Maximum Office Center, situado na Avenida Cardoso de Melo, nº 1.608 - São Paulo/SP, referido imóvel encontra-se descrito e caracterizado na matrícula nº 135.087 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Imóvel B: Escritório nº 101, do Edifício Fortaleza, situado na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 1.461 - São Paulo/SP, referido imóvel encontra-se descrito e caracterizado na matrícula 124.984 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Imóvel C: Conjunto nº 90 e 04(quatro) vagas, do Edifício Avenida Paulista, situado na Avenida Paulista, nº 2.022 - São Paulo/SP, referido imóvel e vagas encontram-se descritos e caracterizados nas matrículas 15.239 à 15.243 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Imóvel D: Conjuntos nsº 111 à 114 e 11(onze) vagas, do Edifício Lafayette, situado na Rua Tabapuã, nº 500 - São Paulo/SP, referido imóvel e vagas encontram-se descritos e caracterizados nas matrículas 76.479, 76.658, 76.483, 76.473, 76.480, 76.659, 76.505, 76.481, 76.660, 76.506, 76.507, 76.661, 76.482, 76.484 e 76.474 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Em 16 de novembro de 2022 o Fundo adquiriu da empresa Saguia Administradora de Bens Ltda - EPP, conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BENS IMÓVEIS, o conjunto nº 52 e 06(seis) vagas, localizado no 5º andar da Rua Dr. Cardoso de Mello, nº 1.855 – 28º subdistrito, Jardim Paulista/SP, do Edifício Francisco Lopes, descrito e caracterizado nas matrículas nº 52.110, 52.145 à 52.151 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Em 16 de novembro de 2022 o Fundo adquiriu da empresa Saguia Administradora de Bens Ltda – EPP, conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BENS IMÓVEIS, datado de 24/08/2022, os imóveis a seguir discriminados:

Imóvel A: Escritórios nsº 151 e 152 e direito de uso de 10(dez) vagas, do Edifício das Nações Unidas, situado na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857 - Ibirapuera - São Paulo/SP, os referidos imóveis encontram-se descritos e caracterizados nas matrículas nsº 134.241 e 134.242 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Imóvel B: Conjuntos nsº 2-A e 2-B e 4 (quatro) vagas, do Edifício Columbus, localizado no 2º andar da Alameda Campinas, nº 457 e 463 – Bela Vista - São Paulo/SP, os referidos imóveis encontram-se descritos e caracterizados nas matrículas nsº 12.723 e 12.724 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

ADMINISTRADO POR



O valor dos imóveis acima mencionados são os seguintes:

Totais dos imóveis adquiridos:	R\$
Imóveis adquiridos em 20/07/2021	571
Imóveis adquiridos em 04/08/2021:	26.700
Imóveis adquiridos em 29/10/2021	3.682
Imóveis adquiridos em 03/01/2022	11.978
Imóveis adquiridos em 08/03/2022	11.998
Imóveis adquiridos em 11/03/2022	4.485
Imóveis adquiridos em 24/08/2022	23.347
Imóveis adquiridos em 16/11/2022	19.326

Saldo a pagar, em 31 de dezembro dos imóveis adquiridos:

	2022	2021
Sagua Administradora de Bens	8.767	20.032
Bambu Empreend. e Participações	34	437
Virgo Cia de Securitização	38.948	-
	47.749	20.469

	2022	2021
Curto Prazo	2.624	1.136
Longo Prazo	45.125	19.333
	47.749	20.469

10. Emissão privada de CCI a resgatar

O Fundo emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário com lastro em aluguéis a receber, conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL, tendo como Custodiante a empresa Vórtex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., recebido em 31 de janeiro de 2022, pelo valor líquido de R\$ 13.694.

Em 31 de dezembro de 2022 o saldo a pagar é de R\$ 14.420.

11. Patrimônio líquido

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022 está representado por 1.215.179 (811.104 em 2021) cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas, totalizando um capital subscrito de R\$ 121.518 (R\$ 81.111 em 2021).



b) Séries de cotas do Fundo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram subscritas 1.215.179 (811.104 em 2021) cotas com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais) cada perfazendo um total de R\$ 50.000 (referente a 500.000 cotas) na 1ª emissão, R\$ 50.000 (referente a 500.000 cotas) no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada na 2ª emissão, e R\$ 21.518 (referente a 215.179 cotas) no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada na 3ª emissão.

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão	500.000	50.000
2ª emissão	500.000	50.000
3ª emissão	215.179	21.518
Total	1.215.179	121.518
Gastos com colocações de cotas		(240)
Líquido das cotas integralizadas		121.278

c) Gastos com colocação de cotas

Estão registrados como redução do patrimônio líquido os gastos incorridos diretamente na emissão de 1.215.179 (811.104 em 2021) cotas no montante de R\$ 240, abaixo descritos:

- gastos com elaboração de prospectos e relatórios;
- remuneração de serviços profissionais de terceiros (advogados, contadores, auditores, consultores, profissionais de bancos de investimento, corretores etc.);
- gastos com publicidade (inclusive os incorridos nos processos de road-shows);
- taxas e comissões;
- custos de transferência;
- custos de registro na CVM, entre outros.

Ressaltamos que não incluem ágios ou deságios na emissão das cotas, despesas financeiras, custos internos administrativos ou custos de carregamento.

d) Emissão e amortização de cotas

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas Cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

12. Política de Distribuição de Resultados

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 31, parágrafo 4º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado operacional disponível auferido pelo Fundo em cada mês, será distribuído aos cotistas até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados semestrais. As distribuições de resultado serão pagas aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações no 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento.



O Fundo deverá distribuir no mínimo aos seus cotistas, de acordo com o parágrafo 3.º do Artigo 31 do seu regulamento, 95% do resultado operacional disponível, apurado em regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Observado o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por Resultado Operacional Disponível do Fundo o valor do recebimento dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos e dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do Fundo, deduzidos os encargos.

Conforme regulamento do Fundo é retido mensalmente 3% (três por cento) das receitas de caixa para o Fundo de Reposição de ativo do cálculo do RODI (demonstrativo mensal apurado para pagamento de rendimento ao cotista). No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o valor registrado nessa conta era de R\$ 790 (R\$ 341 em 2021)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Movimentação da Distribuição a Pagar:

Descrição	2022	2021
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	14.749	8.150
(-) Despesas apuradas no exercício segunda o regime de competência	(6.545)	(1.297)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	8.204	6.853
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(1.998)	(1.141)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	3.855	83
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	369	146
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(83)	(41)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	10.347	5.900
Resultado mínimo a distribuir (95%)	9.829	5.604
Saldo inicial não distribuído	641	317
Rendimentos propostos no exercício	10.359	5.812
Rendimentos pagos no exercício	(9.880)	(5.488)
Saldo pendente de distribuição	1.120	641
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	100,11%	98,50%



13. Rentabilidade

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

Período	Patrimônio Líquido Médio	Valor Patrimonial da quota	Rentabilidade Média (%)
30 de junho de 2021	59.446	100,1428	4,4115
31 de dezembro de 2021	69.441	101,1796	9,8692
30 de junho de 2022	94.224	101,1300	4,9376
31 de dezembro de 2022	103.591	99,0143	7,9198

(*) A rentabilidade foi calculada com base no resultado do exercício sobre o valor do patrimônio líquido médio.

14. Taxa de administração

A Administradora receberá pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, remuneração anual equivalente a 0,80% (oito décimos por cento) do Patrimônio Líquido Contábil do Fundo ao ano, preservado o valor mínimo mensal de R\$18 mil reais. A remuneração prevista deve ser calculada à razão de 1/12 avos sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente.

Os valores mínimos de Taxa de Administração estabelecidos serão reajustados anualmente em janeiro, pela variação positiva do índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), a partir do mês subsequente do início das atividades do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a taxa de administração totalizou R\$ 302 (R\$ 319 em 2021) e representou 0,29% (0,46% em 2021) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar a Administradora em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 32 (R\$ 26 em 2021).

15. Serviços de terceiros

Descrição	2022	2021
Honorários advocatícios	(19)	(6)
Honorários auditoria	(20)	(15)
Honorários contabilidade	(43)	(37)
Honorários outras pessoas jurídicas	(8)	(9)
Consultoria e assessoria	(519)	(266)
Honorários com avaliações	(12)	(28)
Taxa B3	(11)	(10)
Taxa de custódia	(13)	(27)
Taxa de distribuição de cotas CVM	(15)	-
Taxa de escrituração de cotas	(57)	-
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(15)
Taxa Anbima	(3)	(1)
Total	(740)	(414)



16. Despesas administrativas

Descrição	2022	2021
Despesas bancárias	(1)	(6)
Despesas legais e judiciais	(29)	(3)
Total	(30)	(9)

17. Tributação

Fundo:

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 o Fundo deve atender aos seguintes requisitos:

- Distribuir 95% de seu resultado de caixa aos cotistas a cada semestre;
- Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

18. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração das cotas

A escrituração das cotas do Fundo, é de responsabilidade da BR-Capital DTVM S.A.

O Fundo é administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que também é responsável pelos serviços de tesouraria.



19. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas líquidas provenientes das locações dos imóveis pertencentes ao Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos Tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i. Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) pertencentes ao Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis pertencentes ao Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situam os imóveis pertencentes ao Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.



Demais Riscos

O Fundo e seus imóveis também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

20. Instrumentos financeiros

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

21. Transações com partes relacionadas

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital DTVM S.A. e nem com empresas a ela relacionadas, com exceção da Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., mencionada na Nota Explicativa 15, no item Consultoria e assessoria.

22. Negociação das Cotas

O Fundo possui cotas negociadas na B3 Brasil Bolsa Balcão nomeadas por “FATN11”, sendo que a última negociação ocorrida no exercício foi realizada em 30 de dezembro de 2022 com valor da cota de fechamento de R\$ 94,36 (R\$ 98,45 em 30 de dezembro de 2021).

Mês/Referência	Valor da Cota (*)
jan/22	R\$ 98,45
fev/22	R\$ 101,99
mar/22	R\$ 96,02
abr/22	R\$ 94,10
mai/22	R\$ 98,84
jun/22	R\$ 97,50
jul/22	R\$ 95,71
ago/22	R\$ 97,50
set/22	R\$ 99,00
out/22	R\$ 98,48
nov/22	R\$ 94,00
dez/22	R\$ 94,36

(*) Cotação da B3 com base na última negociação de cada.

23. Demandas judiciais

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.



24. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

25. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento a Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que a auditoria do exercício de 2021 está sendo prestada pela empresa RSM Brasil Auditores Independentes S/S, a qual presta exclusivamente serviços relacionados à auditoria das demonstrações financeiras.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses de deste.

26. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08 e entrará em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

A Administração do Fundo está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

27. Eventos Subsequentes

Após o encerramento do exercício de 2022 não ocorreram eventos subsequentes que produzissem efeitos significativos à posição patrimonial e financeira apresentada.

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
ADMINISTRADORA DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATHENA I

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 1RS015022/O-3"S"S