

FII Athena I  
FATN11  
relatório gerencial  
março/2023

**BR|CAPITAL**  
distribuidora de títulos e valores mobiliários

# Athena I

**INFORMAÇÕES GERAIS**

Dados de 31 de março de 2023

Código de negociação B3:  
FATN11

Administrador:  
BR-Capital DTVM S.A.

Consultor Imobiliário:  
Unitas Consultoria e  
Empreendimentos Ltda.

Escriturador:  
BR | Capital DTVM S.A.

Taxa de administração e  
consultoria imobiliária:  
0,8% ao ano sobre o Patrimônio  
Líquido

**Foco de atuação:**

Lajes corporativas no conceito plug and play

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.

O fundo possui 11.490m<sup>2</sup> de ABL, composto por 44 lajes corporativas. As lajes estão distribuídas em 28 edifícios, localizados em regiões consolidadas de São Paulo como Vila Olímpia, Itaim Bibi, Faria Lima, Berrini e Paulista, com qualidade e potencialidade equivalentes e locadas para 43 diferentes inquilinos.



Patrimônio líquido:  
R\$ 120.592.346,72

Valor Patrimonial da cota:  
R\$ 99,24

Valor de mercado da cota:  
R\$ 94,20



Rendimento mensal por cota:  
R\$ 0,83

ABL:  
11.490 m<sup>2</sup>  
28 edifícios diferentes

Aplicações financeiras:  
R\$ 3.430.959,32

# Destques e Comentários

O fundo distribuiu, no dia 17, R\$ 0,83 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e à reserva constituída no mês de março de 2023, retornando ao patamar similar aos meses em que não houve variações extraordinárias nas receitas e despesas.

A receita de locação apresentou elevação de 8,11% comparativamente ao mês anterior. Tal incremento resultou dos reajustes incorridos no mês de março, associados ao início da exigibilidade do locatício dos novos inquilinos dos conjuntos 113 e 114 do Ed. Lafayette e do conjunto 131 do Ed. Harvard. Houve ainda a cobrança de complementos de reajustes retroativos de determinados contratos.

Em março foram reajustados os contratos dos conjuntos 31 e 32 do Ed. Atrium VII, conjuntos 31 e 32 do Ed. Aeroporto I, conjunto 111 do Ed. Arandu, conjuntos 151 e 152 do Ed. Network Empresarial, conjunto 72 do Ed. Aeroporto II e conjuntos 45 e 46 do Ed. Conselheiro Paranaguá. Parte desses reajustes impactou na receita de março e parte impactará na receita a partir de abril.

As despesas operacionais tiveram redução de 15,42% comparativamente a fevereiro, principalmente devido à redução de despesas condominiais e de IPTU, uma vez que a partir de março os reembolsos de custos de IPTU voltaram a ocorrer regularmente. Em março não incorreu custo de auditoria.

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.



Ed. Nações Unidas



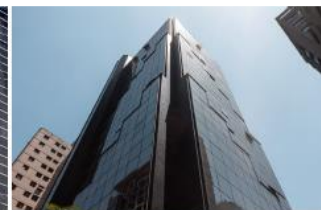
Ed. Thera Office



Ed. Atrium I



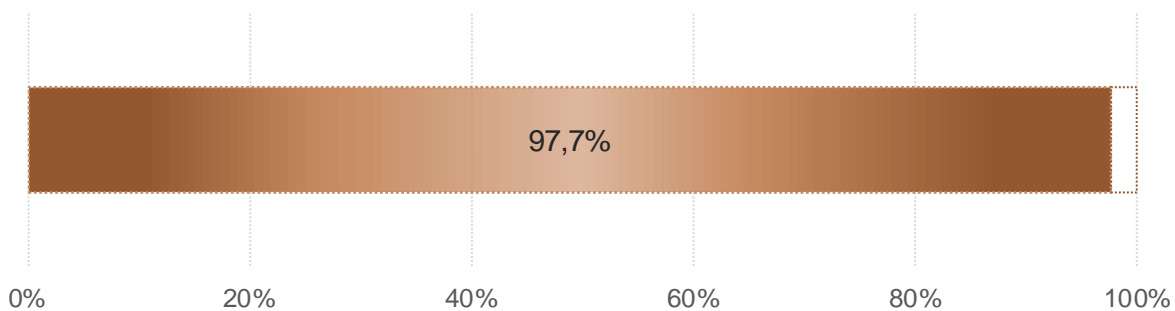
Ed. Atrium VII



Ed. Setin Tower

# Indicadores Operacionais

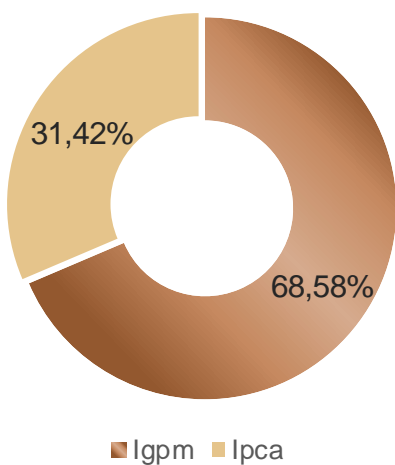
## Taxa de ocupação do fundo no mês



Apenas o cj. 21 do Edif. Atrium I se encontra vago. Há tratativa em andamento para relocação.

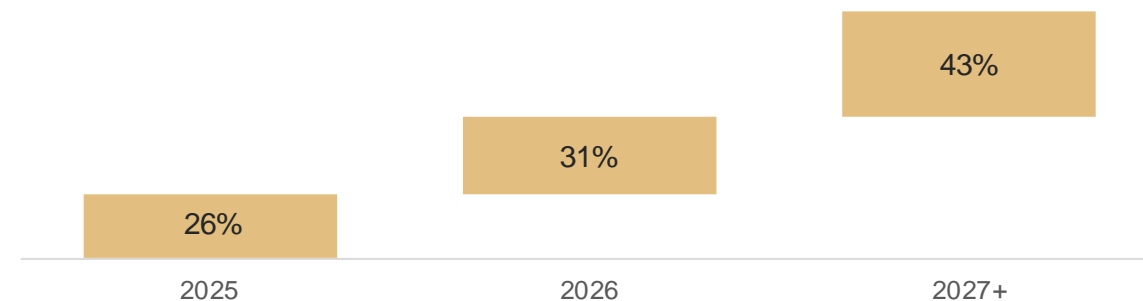
## Distribuição do índice de correção de contratos de locação no portfólio do fundo

(% do aluguel base)



## Vencimento dos contratos de locação

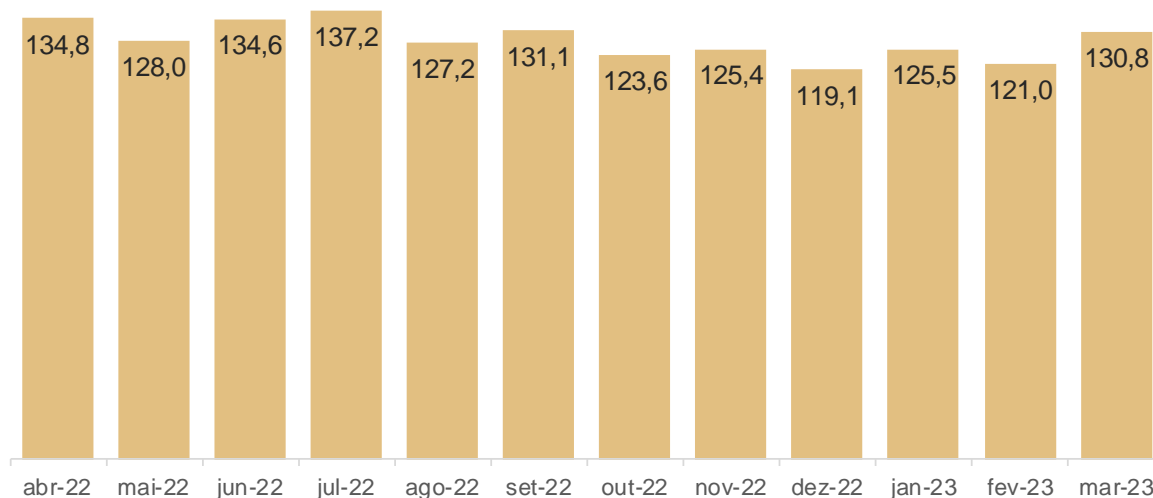
(% do aluguel base)



Não há contratos com vencimento previsto para 2023 e 2024.

## Receita de locação recebida por metro quadrado de ABL

(em R\$/m<sup>2</sup>, últimos 12 meses)



A receita recebida por metro quadrado de ABL indicada 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. Com a inclusão de novos imóveis em ago/22 e nov/22, passou a se considerar a área total locada, que em alguns casos é maior do que a área da matrícula, por incluir o hall.

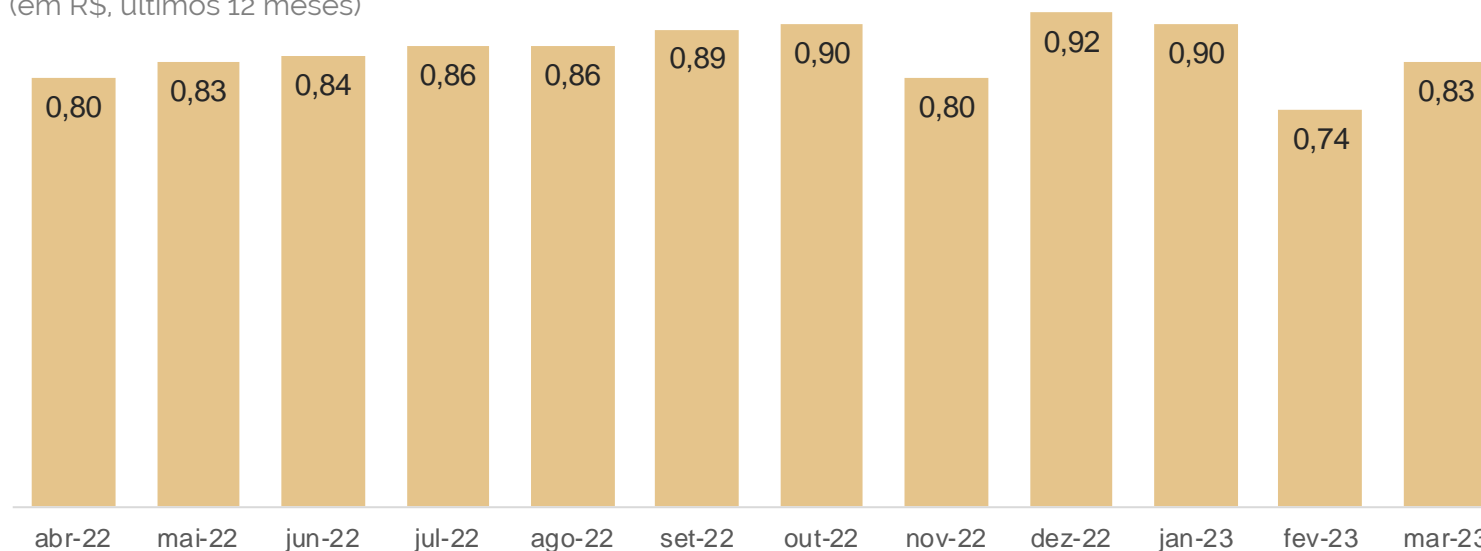
# Demonstração de Resultados

	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	Acumulado 12 meses
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>1.481.015</b>	<b>1.583.275</b>	<b>1.535.582</b>	<b>1.647.082</b>	<b>1.579.021</b>	<b>1.582.425</b>	<b>16.906.515</b>
Locação de escritórios corporativos	1.281.573	1.441.158	1.368.210	1.442.218	1.390.139	1.502.825	15.288.514
Outras receitas	199.442	142.117	167.372	204.864	188.882	79.600	1.618.002
<b>Despesas</b>	<b>(478.560)</b>	<b>(608.967)</b>	<b>(418.242)</b>	<b>(555.920)</b>	<b>(683.036)</b>	<b>(575.457)</b>	<b>(5.571.372)</b>
Despesas operacionais e financeiras	(363.850)	(498.831)	(376.205)	(448.408)	(608.856)	(514.961)	(4.529.856)
Despesas administrativas	(82.697)	(84.609)	(86.171)	(92.936)	(92.358)	(92.305)	(978.386)
Movimentos do FRA	(32.013)	(25.527)	44.134	(14.577)	18.178	31.809	(63.130)
<b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b>	<b>1.002.455</b>	<b>974.308</b>	<b>1.117.340</b>	<b>1.091.162</b>	<b>895.985</b>	<b>1.006.968</b>	<b>11.335.143</b>
Saldo de arredondamentos	(233)	(6.071)	625	2.499	3.247	1.631	3.572
Remuneração total distribuída	1.002.222	968.238	1.117.965	1.093.661	899.232	1.008.599	11.338.715
<b>Remuneração por cota</b>	<b>0,90</b>	<b>0,80</b>	<b>0,92</b>	<b>0,90</b>	<b>0,74</b>	<b>0,83</b>	<b>10,17</b>

FRA: Fundo de reposição de ativos. Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro.

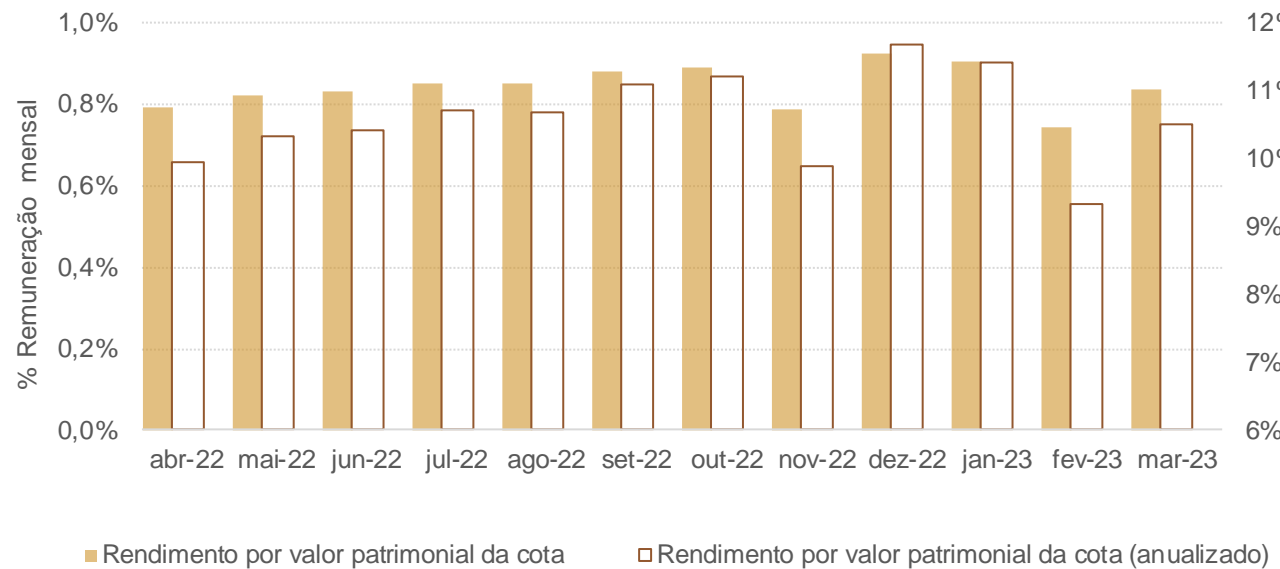
## Remuneração

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

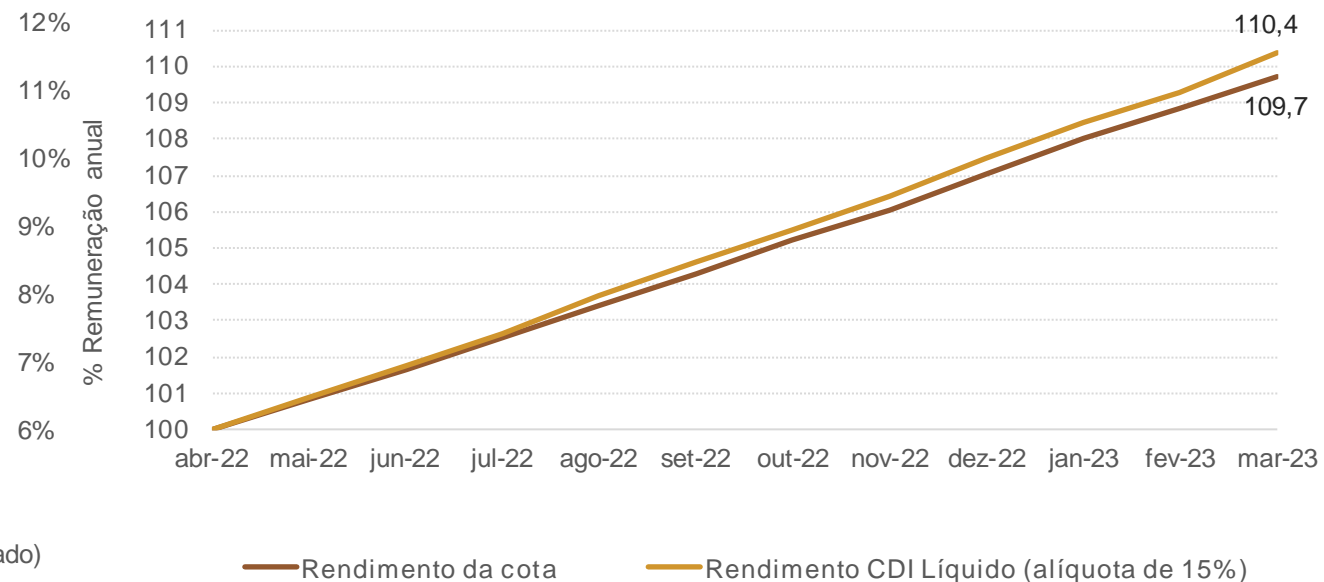


# Remuneração

## 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 abr/22), 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.

# Operação do CRI

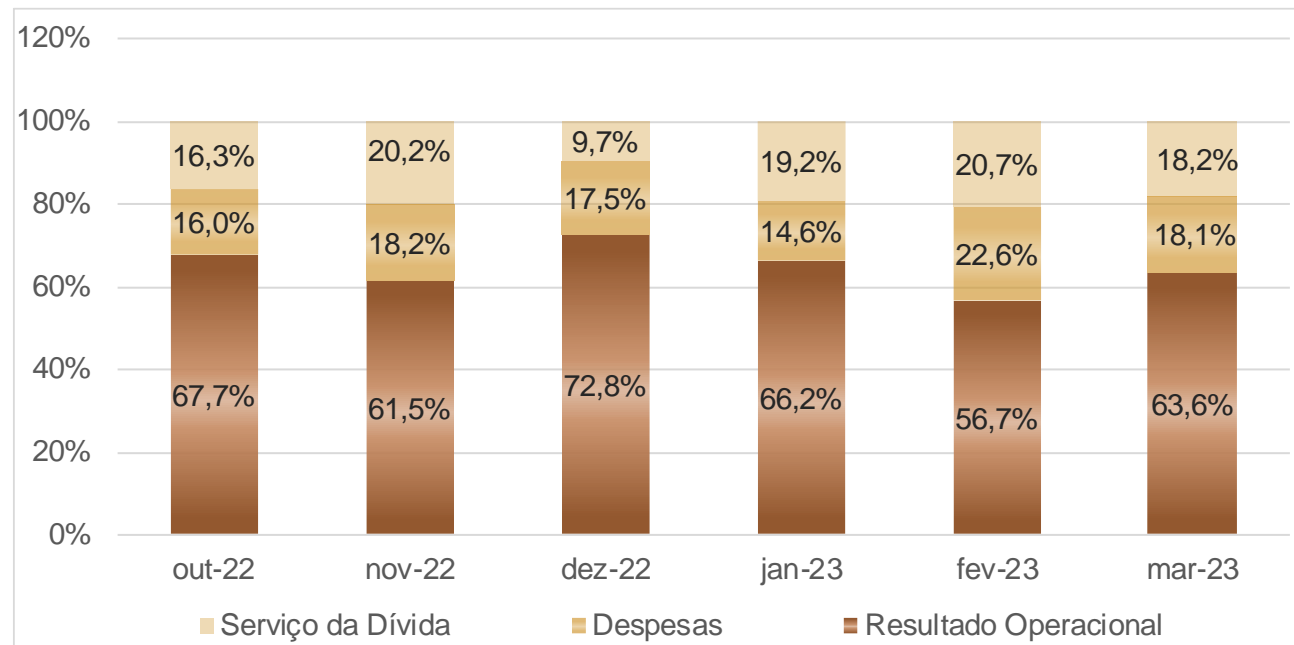
## Evolução do pagamento da operação do CRI

% em relação à receita operacional (últimos 6 meses)

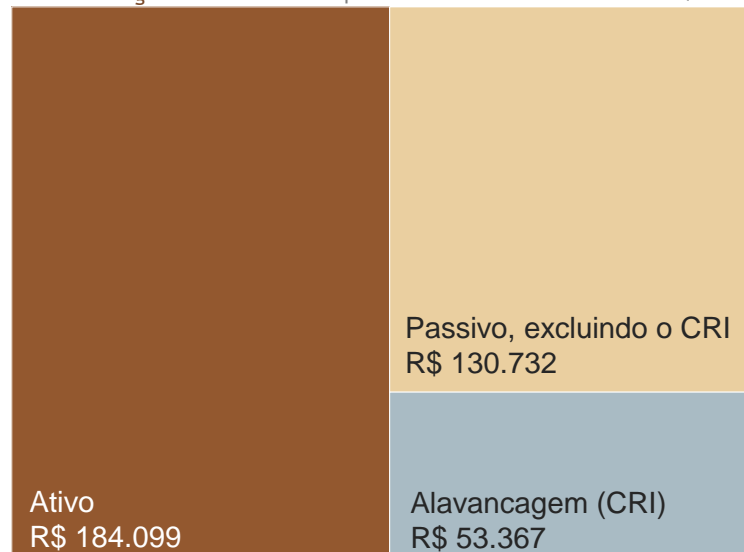
Foram realizadas duas operações de CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), sendo, uma em 2021 visando a aquisição de 8 novas lajes corporativas e outra em agosto de 2022, com o objetivo de adquirir mais 9 lajes. O custo financeiro da primeira operação foi de 6,25% a.a., mais IPCA, e a segunda com 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 superior. Em dezembro/22 as despesas do CRI foram inferiores à média dos últimos meses. O crescimento gradativo verificado de janeiro/23 adiante decorre dos juros cobrados sobre o saldo devedor, o qual é atualizado pelo IpcA.



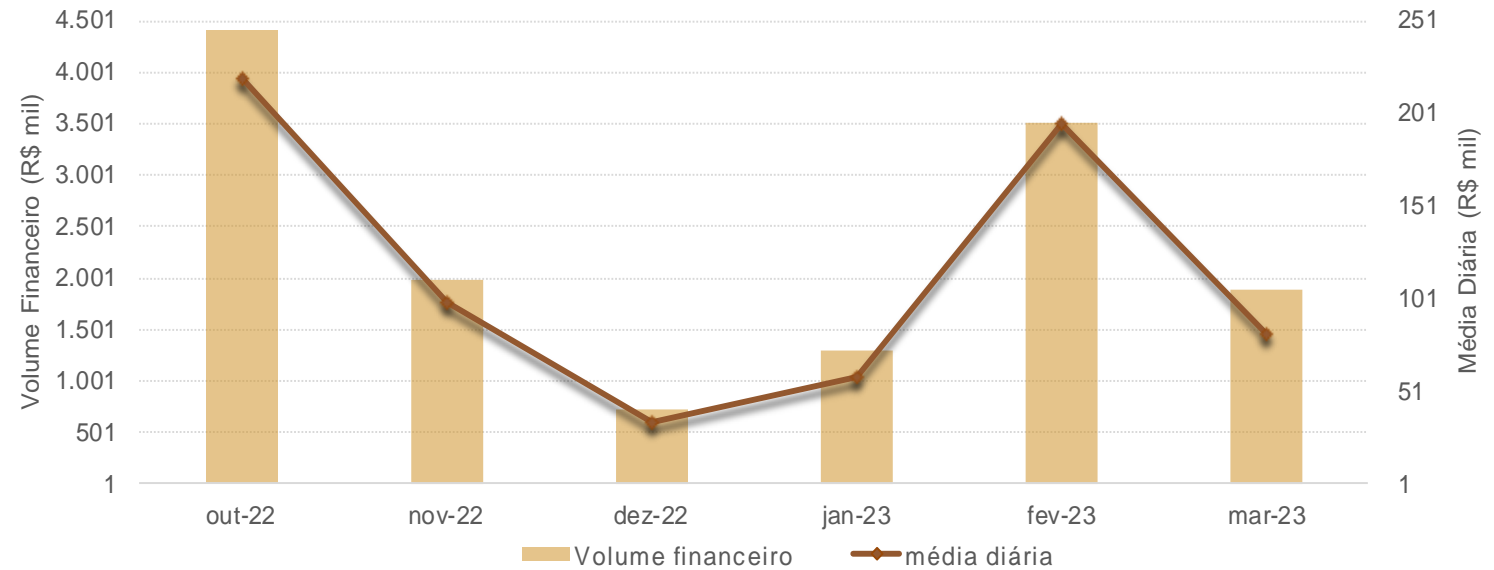
## Balanco do FII (representatividade do CRI | valores em R\$ mil)



# Liquidez

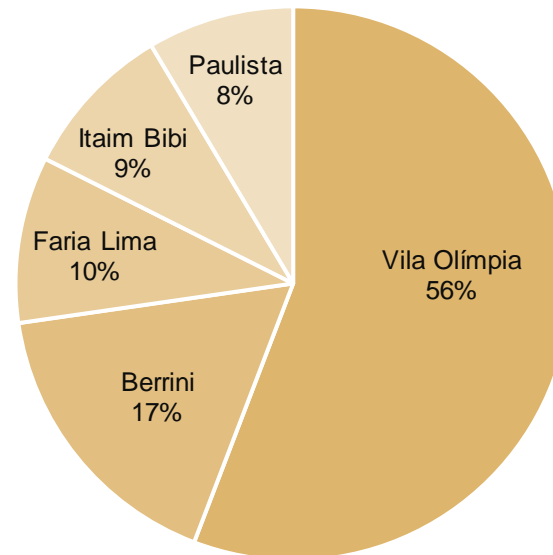
## Liquidez das cotas

(em R\$ mil, últimos 6 meses)



# Portfólio

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



# Os Ativos

Alguns dos edifícios nos quais o fundo detém lajes corporativas



Ed. Erika



Ed. Business Center



Ed. Francisco Lopes



Ed. Network Empresarial



# Os Ativos

Imagens internas dos escritórios



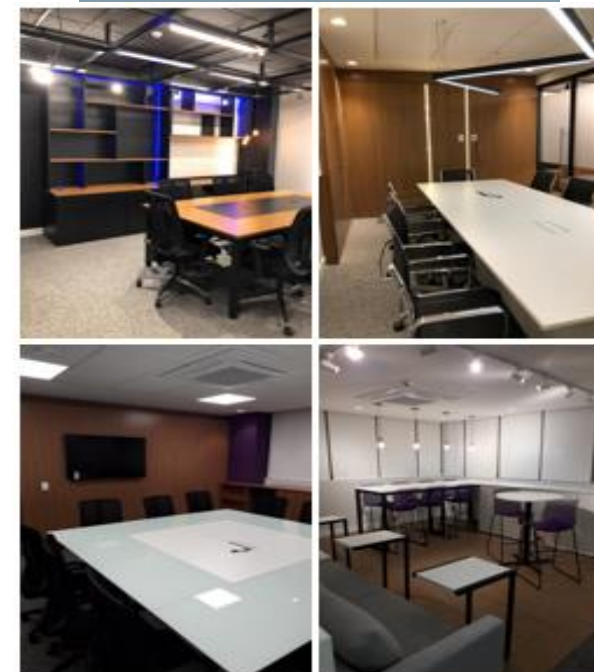
Ed. Aeroporto I

Região: Vila Olímpia  
Endereço: Rua Funchal, 138  
ABL: 167 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 02/2026  
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Aeroporto II

Região: Vila Olímpia  
Endereço: Rua Funchal, 186  
ABL: 172 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 03/2025  
Índice de reajuste: IGP-M



Ed. Arandu

Região: Berrini  
Endereço: Rua Arizona, 1.366  
ABL: 507 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 03/2026 | 08/2026  
Índice de reajuste: IGP-M

# Os Ativos

## Imagens internas dos escritórios



### Ed. Atrium I

Região: Vila Olímpia  
Endereço: Rua do Rócio, 220  
ABL: 1.561 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 05/2025 | 12/2025  
07/2026 | 08/2027  
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA



### Ed. Atrium II

Região: Vila Olímpia  
Endereço: Rua Helena, 235  
ABL: 411 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 11/2027  
Índice de reajuste: IPCA

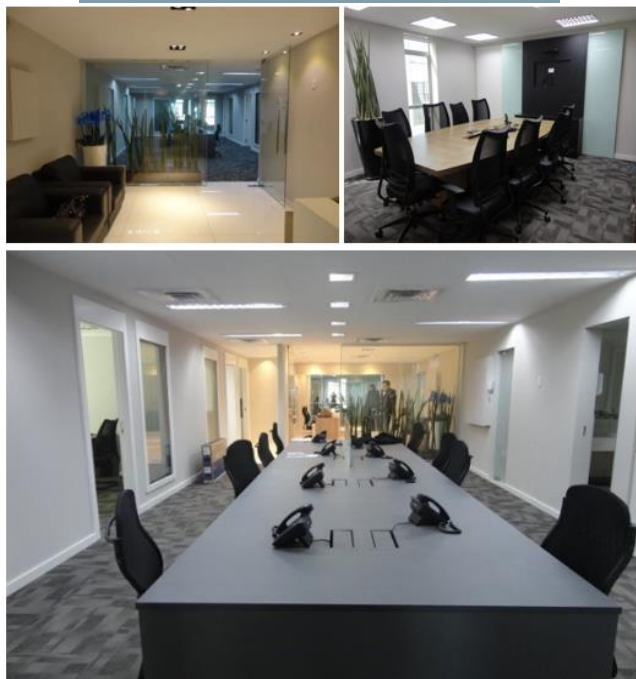


### Ed. Atrium VII

Região: Vila Olímpia  
Endereço: R. Pequetita, 215 e 235  
ABL: 208 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 01/2027  
Índice de reajuste: IGP-M

# Os Ativos

## Imagens internas dos escritórios



### Ed. Banco Mercantil

Região: Paulista  
Endereço: Av. Paulista, 925  
ABL: 216 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 04/2026  
Índice de reajuste: IGP-M



### Ed. Business Center

Região: Vila Olímpia  
Endereço: R. Gomes de Carvalho, 1.306  
ABL: 470 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 08/2025  
Índice de reajuste: IGP-M



### Ed. Conselheiro Paranaguá

Região: Faria Lima  
Endereço: Av. Brig. Faria Lima, 2.223  
ABL: 1.116 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 03/2025 | 05/2026  
07/2025 | 02/2027  
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA

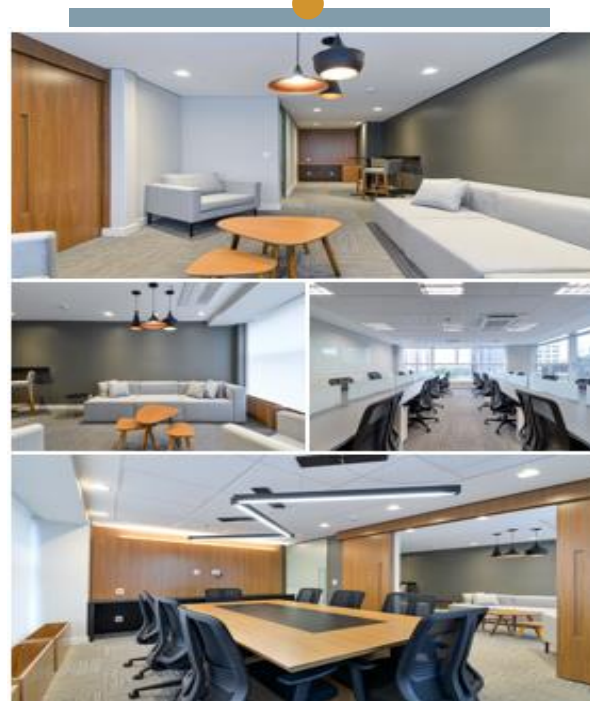
# Os Ativos

## Imagens internas dos escritórios



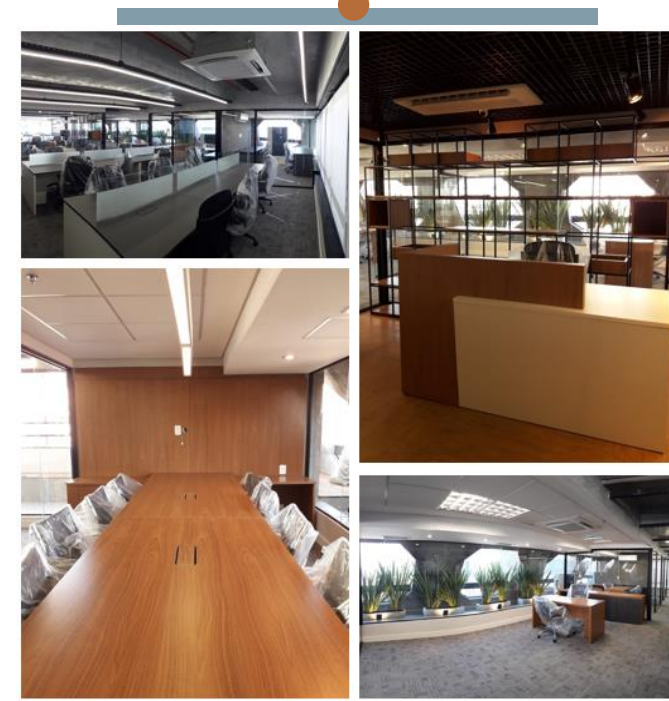
### Ed. Érika

Região: Vila Olímpia  
Endereço: Rua do Rócio, 351  
ABL: 251 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 11/2025  
Índice de reajuste: IGP-M



### Ed. GC Square Corporate

Região: Vila Olímpia  
Endereço: R. Gomes de Carvalho,  
1.108  
ABL: 417 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 09/2026 | 12/2026  
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA

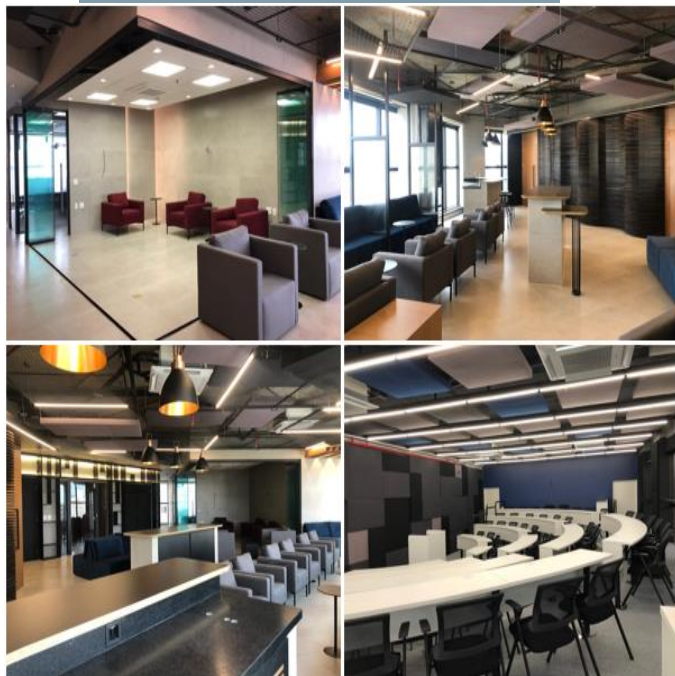


### Ed. Harvard

Região: Itaim Bibi  
Endereço: Rua Iaiá, 150  
ABL: 241 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 01/2026  
Índice de reajuste: IGP-M

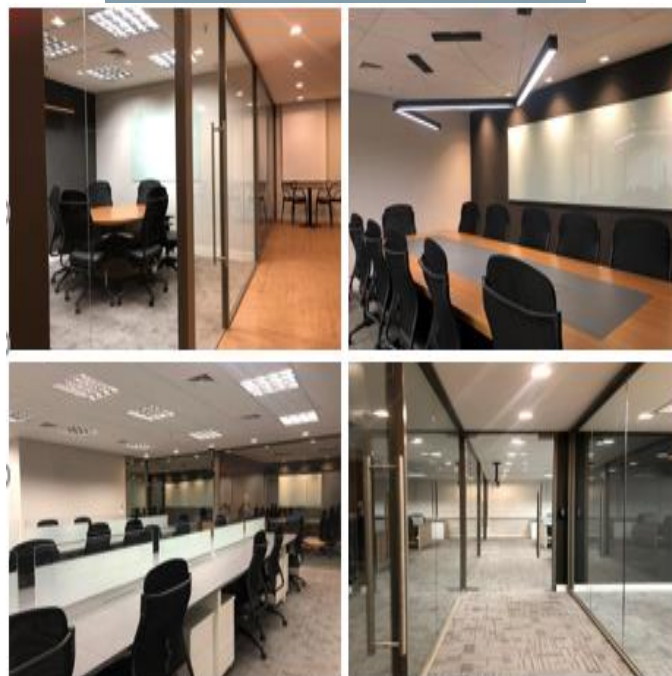
# Os Ativos

## Imagens internas dos escritórios



### Ed. Network Empresarial

Região: Vila Olímpia  
Endereço: Av. Dr. Cardoso de Melo, 1.340  
ABL: 413 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 03/2026  
Índice de reajuste: IGP-M



### Ed. Olímpia Park

Região: Vila Olímpia  
Endereço: R. Gomes de Carvalho, 1.329  
ABL: 210 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 10/2025  
Índice de reajuste: IGP-M

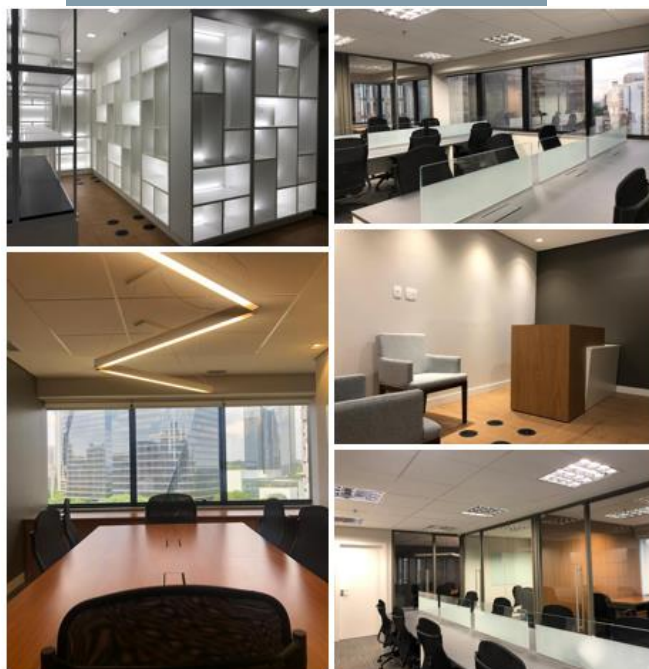


### Ed. Setin Tower

Região: Vila Olímpia  
Endereço: R. Fidêncio Ramos, 100  
ABL: 566 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 09/2025 | 11/2025  
Índice de reajuste: IGP-M

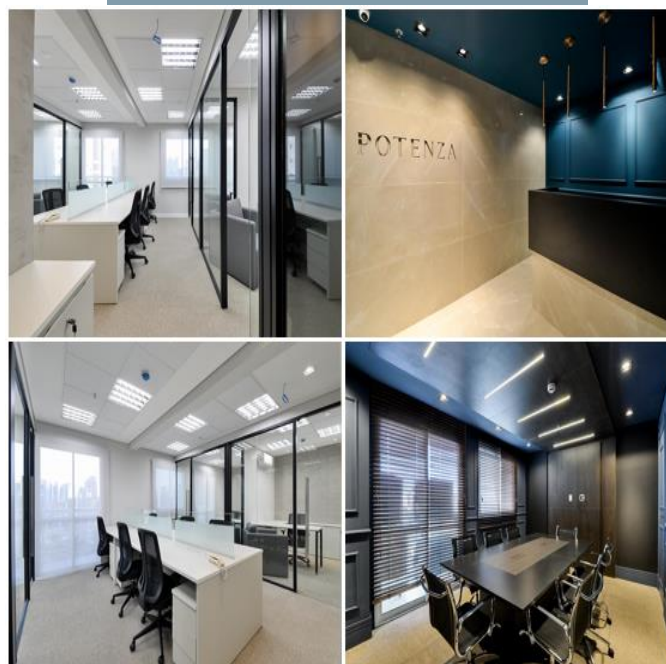
# Os Ativos

## Imagens internas dos escritórios



### Ed. Spazio JK

Região: Itaim Bibi  
Endereço: Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.726  
ABL: 142 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 12/2025  
Índice de reajuste: IGP-M



### Ed. Thera Berrini

Região: Berrini  
Endereço: Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105  
ABL: 333 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 05/2026 | 08/2026  
Índice de reajuste: IGP-M



### Ed. Uchoa Borges

Região: Berrini  
Endereço: R. Sansão Alves dos Santos, 76  
ABL: 288 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 12/2025  
Índice de reajuste: IGP-M

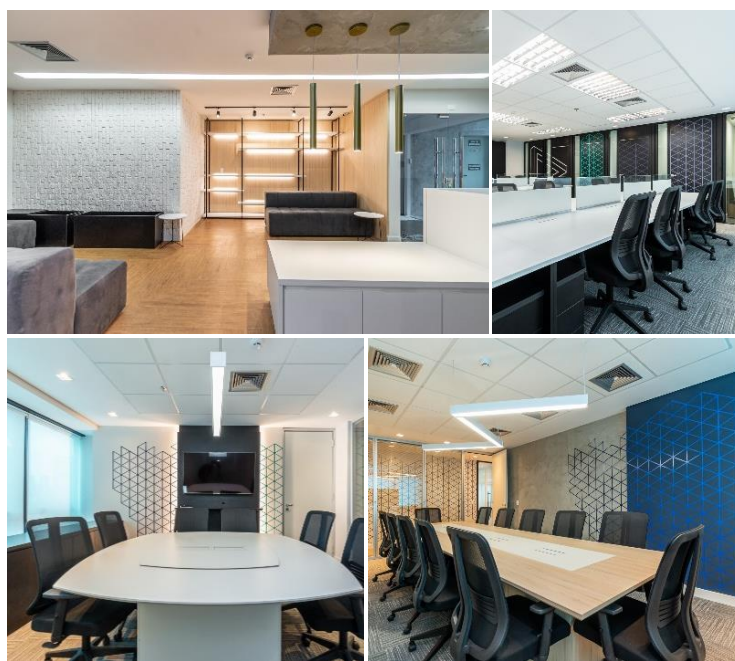
# Os Ativos

## Imagens internas dos escritórios



### Ed. Montreal

Região: Vila Olímpia  
Endereço: R. Funchal, 129  
ABL: 214 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 11/2026  
Índice de reajuste: IPCA



### Ed. Maximum Office Center

Região: Vila Olímpia  
Endereço: Av. Dr. Cardoso de Melo, 1.608  
ABL: 968 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 01/2027 | 07/2027 | 10/2027  
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA



### Ed. Manhattan

Região: Itaim Bibi  
Endereço: R. Tabapuã, 627  
ABL: 150 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 01/2027  
Índice de reajuste: IGP-M

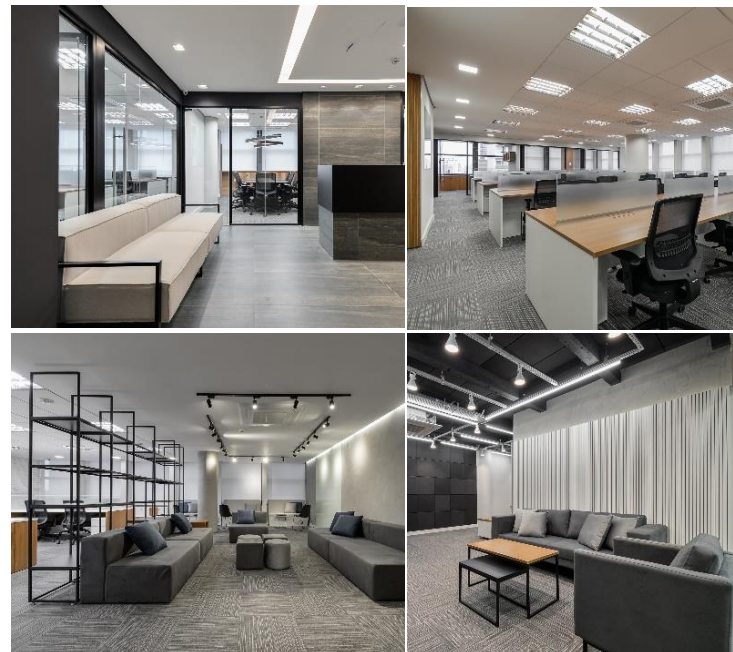
# Os Ativos

## Imagens internas dos escritórios



### Ed. Iracema

Região: Itaim Bibi  
Endereço: Av. Dr. Renato Paes de Barros, 717  
ABL: 201 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 04/2027  
Índice de reajuste: IPCA



### Ed. Avenida Paulista

Região: Paulista  
Endereço: Av. Paulista, 2.202  
ABL: 563 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 12/2026 | 07/2027  
Índice de reajuste: IGP-M | IPCA

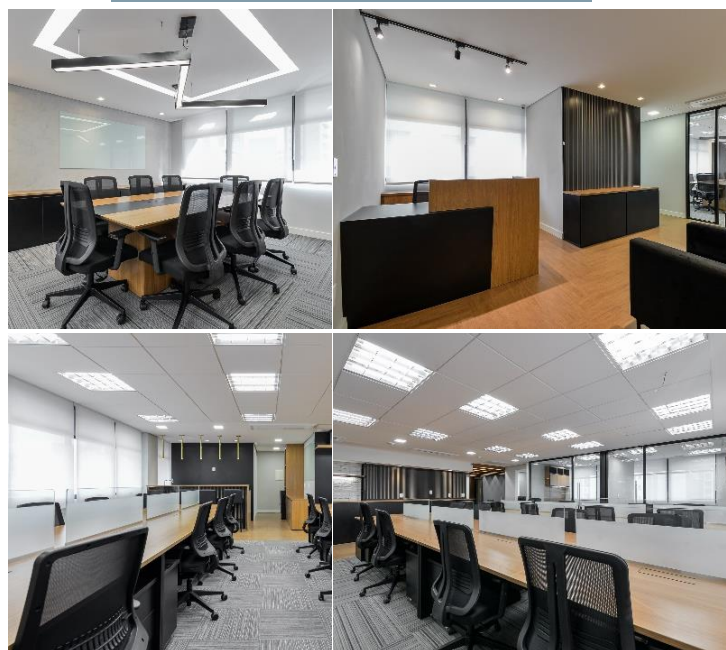


### Ed. Fortaleza

Região: Berrini  
Endereço: Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 1.461  
ABL: 279 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 05/2027  
Índice de reajuste: IPCA

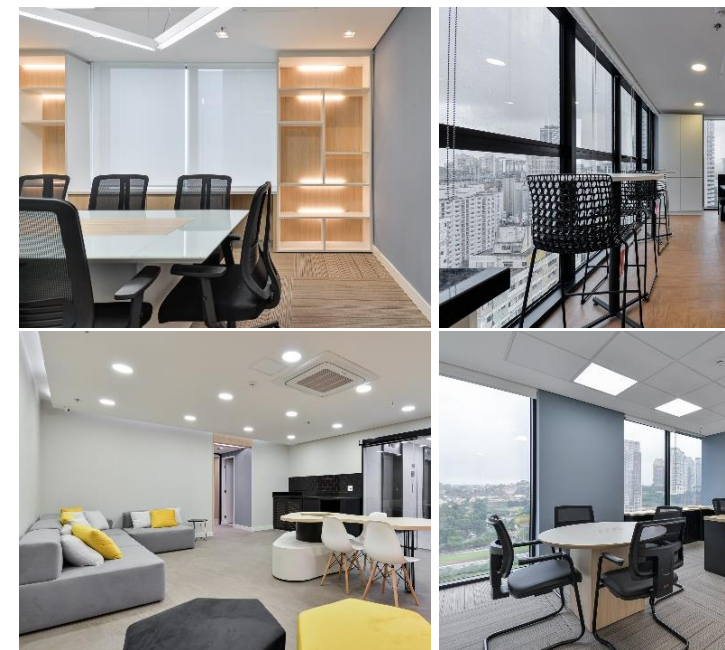
# Os Ativos

## Imagens internas dos escritórios



### Ed. Lafayette

Região:	Itaim
Endereço:	Rua Tabapuã, 500
ABL:	303 m <sup>2</sup>
Vencimento de Contrato:	06/2027   07/2027
Índice de reajuste:	IPCA



### Ed. Nações Unidas III

Região:	Berrini
Endereço:	Av. das Nações Unidas, 11.857
ABL:	536 m <sup>2</sup>
Vencimento de Contrato:	03/2027
Índice de reajuste:	IPCA

# Os Ativos

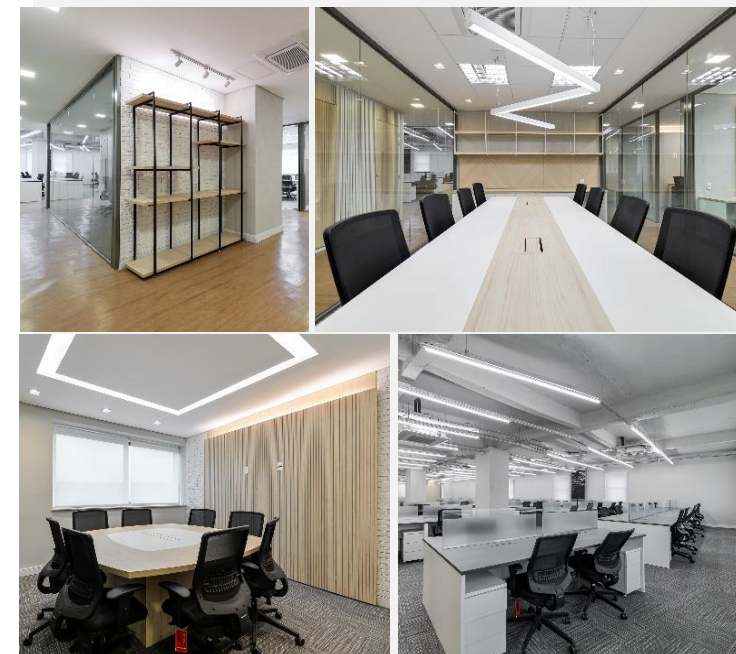
## Imagens internas dos escritórios



### Ed. Columbus

Região: Paulista  
Endereço: Al. Campinas, 457 e 463

ABL: 203 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 08/2027  
Índice de reajuste: IGP-M



### Ed. Francisco Lopes

Região: Vila Olímpia  
Endereço: R. Dr. Cardoso de Melo,  
esquina com R. Funchal e  
com Av. dos Bandeirantes

ABL: 385 m<sup>2</sup>  
Vencimento de Contrato: 10/2027  
Índice de reajuste: IGP-M



# UNITAS BR|CAPITAL

Há mais de **40 anos criando valor para nossos clientes**, com soluções que resultam da sinergia entre o real estate e o mercado financeiro.

**[www.unitas.com.br](http://www.unitas.com.br)**  
visite e conheça nossos fundos

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)



Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos