

## 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 (*Build to Suit*), nos quais não há revisional e os prazos e multas são acima do convencional de mercado, em regiões consolidadas de São Paulo, contendo atualmente 16 lajes corporativas em 11 edifícios diferentes, localizados nas regiões da Vila Olímpia, Itaim Bibi, Faria Lima e Paulista.

## DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 15, R\$ 0,66 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, as despesas incorridas e a reserva constituída no mês de março de 2021. Este rendimento equivale a 327,1% do CDI bruto no período.

Em março houve a integralização dos conjuntos 1210 a 1213 do Edifício Thera, totalizando 178 m<sup>2</sup> de ABL, já locado para a empresa Potenza. O imóvel está em processo de customização para o inquilino e a obra será entregue em junho deste ano.

A administradora espera realizar novas integralizações no mês de maio. O fundo está com um vasto pipeline de locatários em busca de imóveis no conceito *plug & play* sob medida. Isso gera alguns benefícios a seu modelo de negócio:

- Mais um instrumento de proteção ao fluxo de renda - no caso de possível saída de inquilinos do portfólio, o pipeline garante agilidade no processo de realocação dos imóveis.
- A partir da integralização de novos imóveis para atender a este pipeline, acelera-se o objetivo estratégico de aumentar o patrimônio líquido do fundo, contribuindo para uma futura chamada de capital (instrução CVM 400) e consequentemente colaborando para valorização e liquidez das cotas.
- Novos imóveis são integralizados já com geração de renda imediata.

Entendemos que o *middle-market* (lajes com ABL entre 200 m<sup>2</sup> e 600 m<sup>2</sup>) tende a se fortalecer ainda mais no curto e médio prazo andando na contramão dos investimentos dos grandes FIIs de lajes corporativas.

## INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de março de 2021

### 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.

### Patrimônio líquido:

R\$ 55.626.400,22

### Valor patrimonial da cota:

R\$ 99,64

### Valor de mercado da cota:

R\$ 102,05

### Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,66

### ABL:

4.057 m<sup>2</sup>

### Aplicações financeiras:

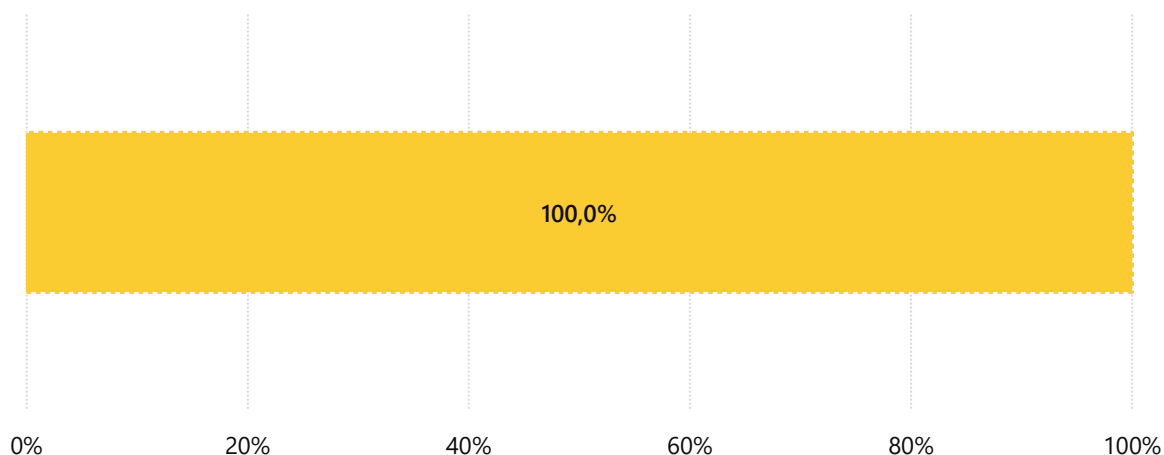
R\$ 464.275,74

### Taxa de administração e consultoria imobiliária:

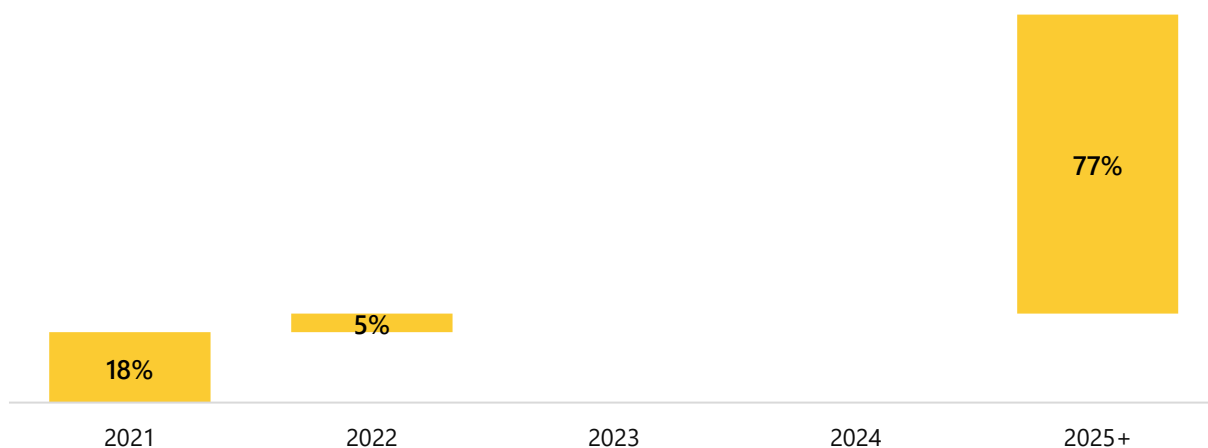
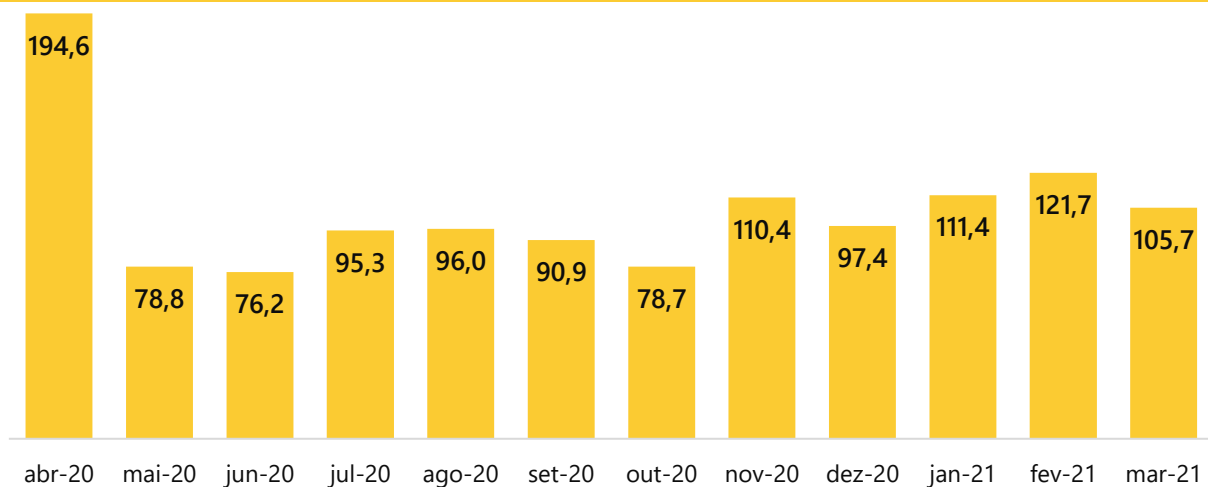
0,8% ao ano sobre o Patrimônio Líquido (mín. R\$18.000,00 mensais)

## INDICADORES OPERACIONAIS

## Taxa de ocupação do fundo no mês

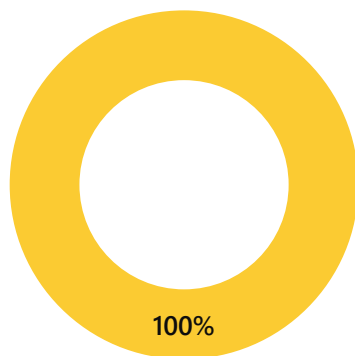


## Vencimento de contrato de locação de escritórios (% do aluguel base)

Receita de locação recebida<sup>2</sup> por metro quadrado de ABL (em R\$/m<sup>2</sup>, últimos 12 meses)

A receita de locação recebida por metro quadrado de ABL em mar-21 apresentou uma queda em razão da nova integralização ocorrida neste mês, sem recebimento do aluguel deste imóvel, pois este se encontra em obra.

<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.

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


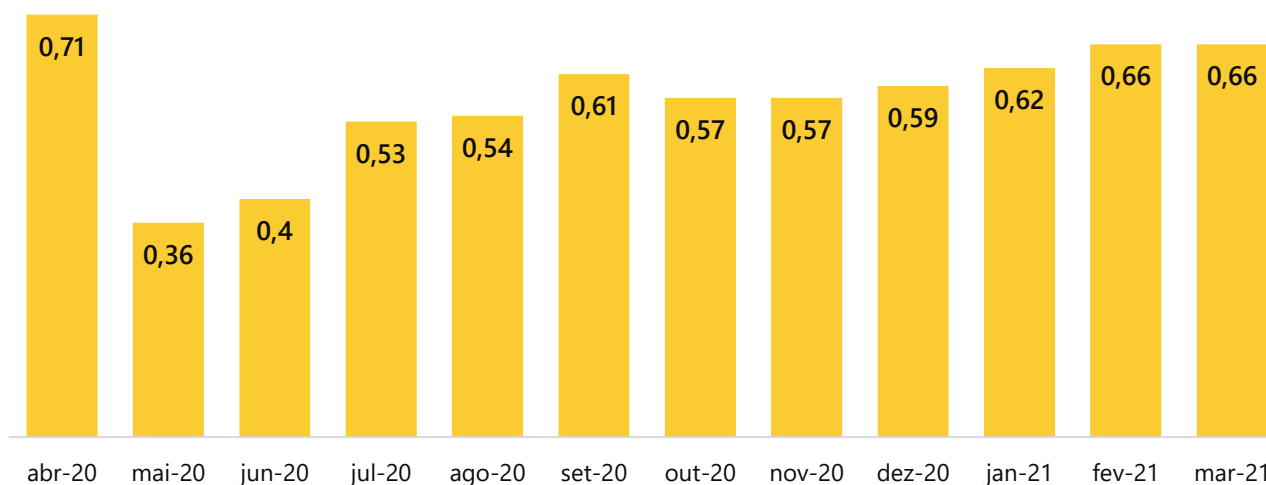
■ IGP-M

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	Acumulado 12 meses
<b>Receita Operacional Bruta</b>	<b>418.450</b>	<b>429.729</b>	<b>377.647</b>	<b>431.811</b>	<b>471.665</b>	<b>429.186</b>	<b>4.617.782</b>
Locação de escritórios corporativos	293.953	427.713	377.465	431.616	471.563	428.719	4.304.672
Outras receitas	124.497	2.017	182	195	102	467	313.109
<b>Despesas</b>	<b>(110.519)</b>	<b>(124.920)</b>	<b>(61.852)</b>	<b>(96.031)</b>	<b>(115.124)</b>	<b>(65.136)</b>	<b>(1.232.819)</b>
Despesas operacionais	(65.893)	(80.850)	(15.432)	(47.420)	(65.369)	(16.680)	(737.137)
Despesas administrativas	(35.718)	(35.993)	(40.395)	(41.389)	(42.095)	(42.130)	(446.781)
Movimentos do FRA <sup>3</sup>	(8.908)	(8.076)	(6.024)	(7.222)	(7.659)	(6.326)	(48.901)
<b>Resultado Operacional Disponível (RODi)</b>	<b>307.931</b>	<b>304.810</b>	<b>315.795</b>	<b>335.780</b>	<b>356.541</b>	<b>364.050</b>	<b>3.384.963</b>
Saldo de arredondamentos <sup>4</sup>	(2.171)	951	1.345	2.825	4.600	2.765	28.885
<b>Remuneração total distribuída</b>	<b>305.761</b>	<b>305.761</b>	<b>317.140</b>	<b>338.605</b>	<b>361.141</b>	<b>366.814</b>	<b>3.413.847</b>
<b>Remuneração por cota</b>	<b>0,57</b>	<b>0,57</b>	<b>0,59</b>	<b>0,62</b>	<b>0,66</b>	<b>0,66</b>	<b>6,82</b>

**REMUNERAÇÃO POR COTA**

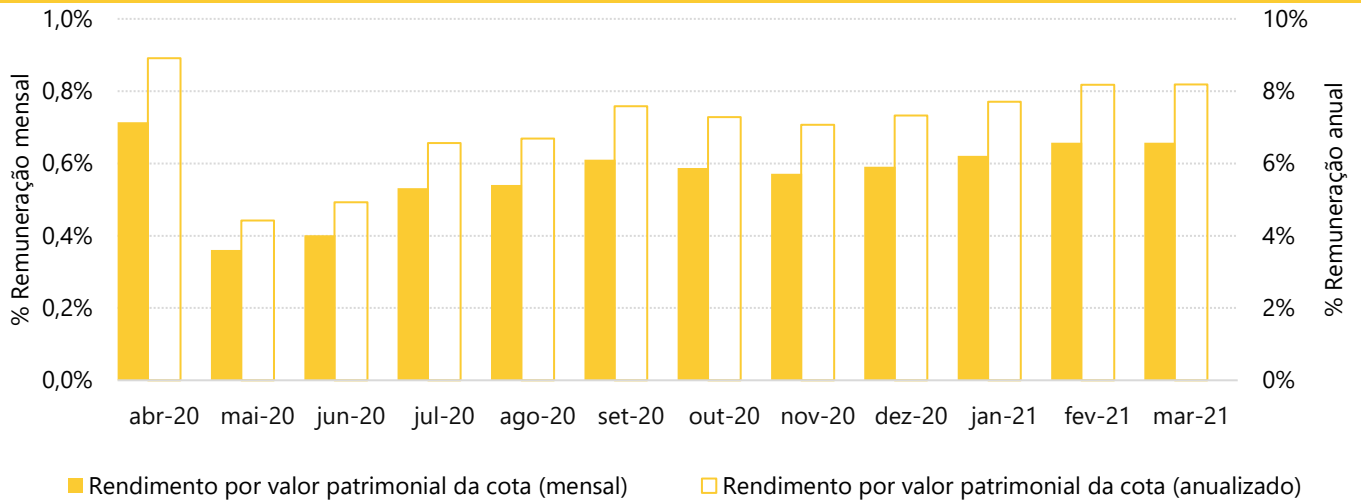
Remuneração por cota (em R\$, últimos 12 meses)



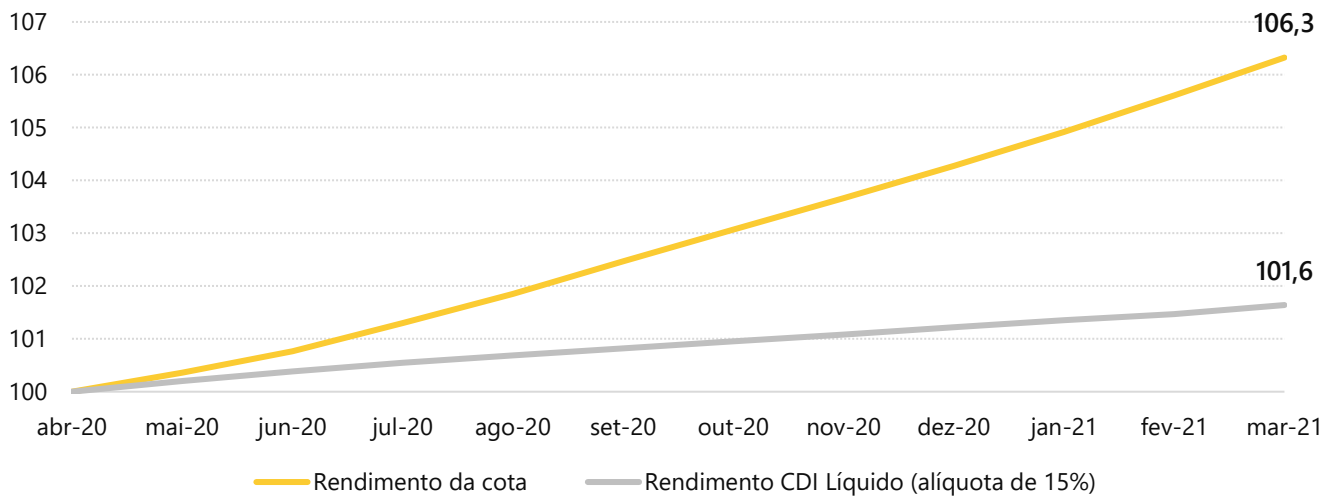
<sup>3</sup> FRA: Fundo de Reposição de Ativos

<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)



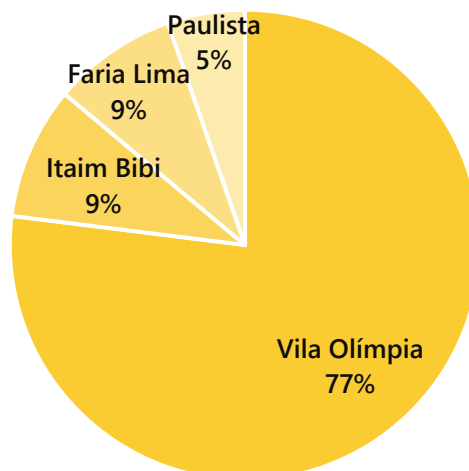
## Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em abr/20), 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.

## PORTFÓLIO

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





**AEROPORTO II**

<b>Localização</b> <b>ABL</b>	Vila Olímpia 172 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	08/2025
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



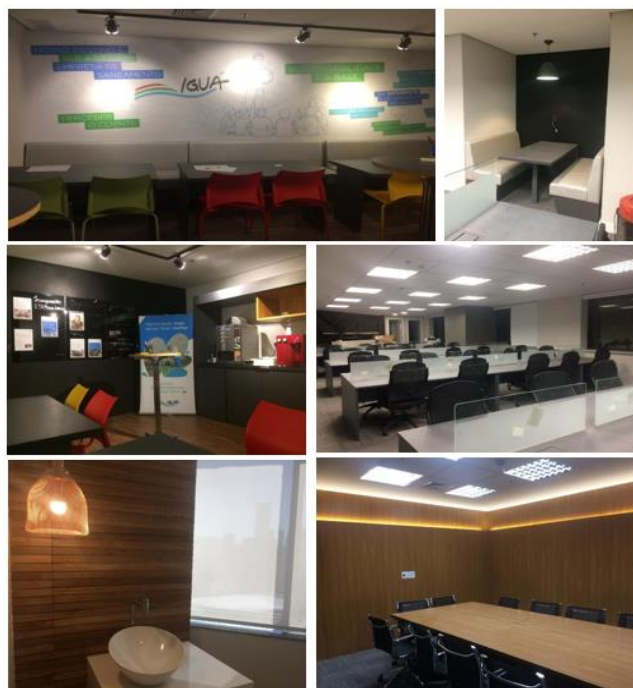
**ATRIUM I**

<b>Localização</b> <b>ABL</b>	Vila Olímpia 1301 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	04/2021   04/2025   05/2025   08/2025   01/2026
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



**BANCO MERCANTIL**

<b>Localização</b> <b>ABL</b>	Paulista 216 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	07/2022
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



**BUSINESS CENTER**

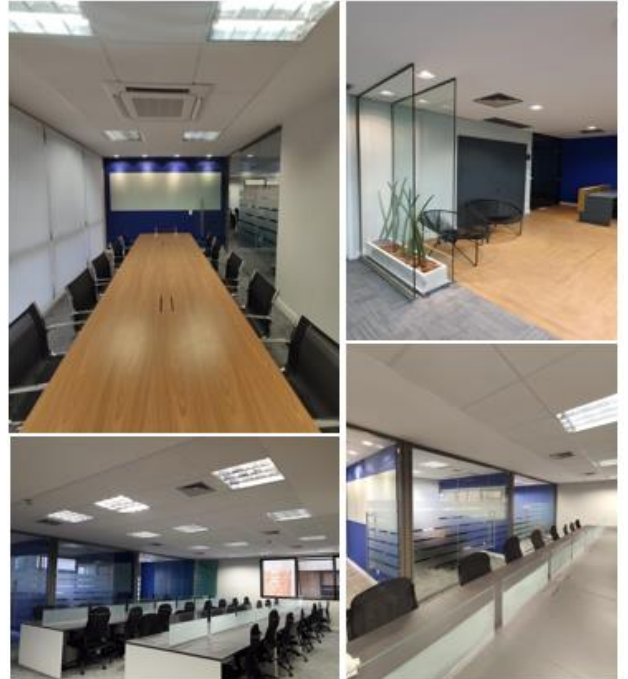
<b>Localização</b> <b>ABL</b>	Vila Olímpia 470 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	08/2021
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M





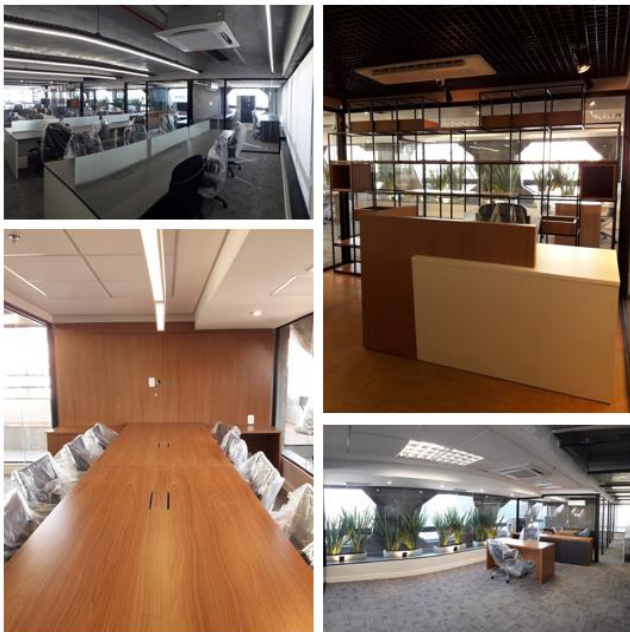
**CONSELHEIRO PARANAGUÁ**

<b>Localização</b>	Faria Lima
<b>ABL</b>	348 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	07/2025
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



**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



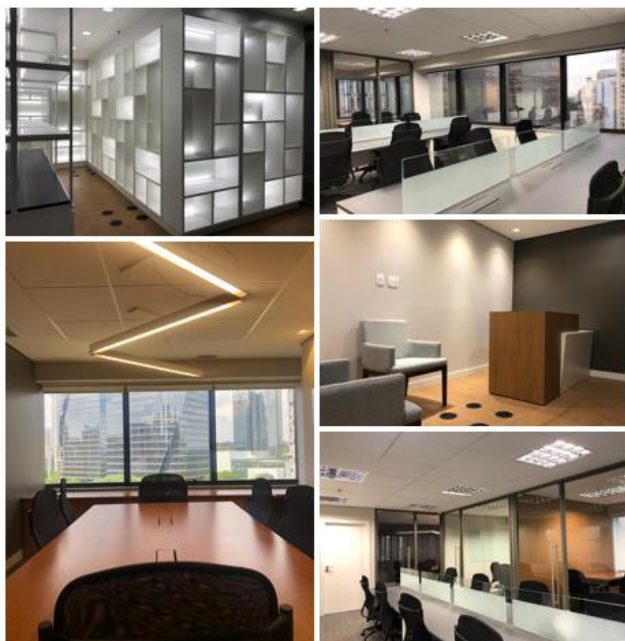
**HARVARD**

<b>Localização</b>	Itaim Bibi
<b>ABL</b>	229 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	11/2025
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M



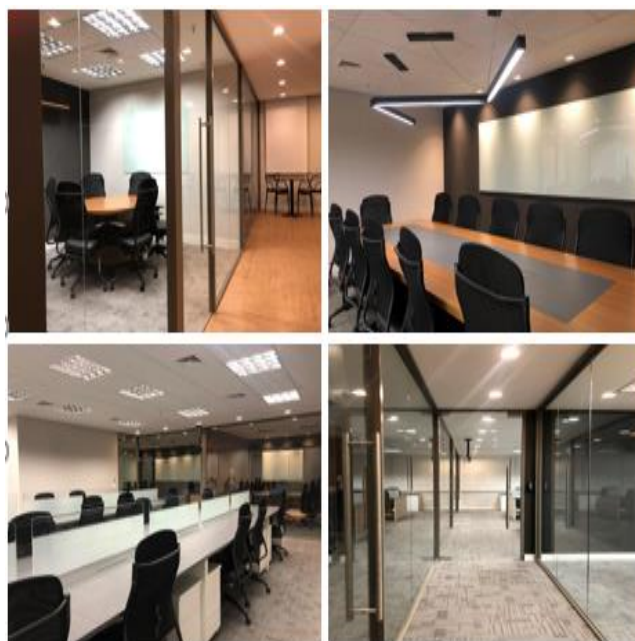
**SETIN TOWER**

<b>Localização</b>	Vila Olímpia
<b>ABL</b>	537 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>	141 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	12/2025
<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



**THERA**

<b>Localização</b>	Vila Olímpia
<b>ABL</b>	186 m <sup>2</sup>
<b>Vencimento de contrato</b>	05/2026
<b>Índice de reajuste</b>	IGP-M

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)

