



ATHENA I - FII

**Uma análise de comportamento
até dezembro-21
levando em conta os eventos
até julho-2020**

- cenário de retomada dos contratos adiante
 - cenário somente para o capital integralizado
 - cenário isento de comportamentos adversos
-

**DOCUMENTO PARA USO
DOS INVESTIDORES NO FUNDO**

Descrevemos os principais eventos desde a capitalização do Fundo, no início de 2020, para fazer um prognóstico de comportamento do rendimento das cotas até dezembro de 2021.

- i. Estão subscritas todas as 500.000 cotas da primeira emissão e integralizadas 450.230. O Fundo receberá praticamente o total dessa integralização por conta do preço dos equipamentos dos imóveis que estão em obras (vide quadro adiante). Essa integralização, respeitando os contratos vigentes, é feita no mês de início do recebimento dos aluguéis, previsto nesta análise com margem de segurança para ocorrer somente em janeiro-21. Naquele ponto, o total de cotas integralizadas será de 498.428.
- ii. Em razão da condição econômica adversa, como já detalhado nos relatórios mensais de junho e julho, ocorreram impactos nos contratos de locação, restando um vazio provocado por a locatária ter entrado em RJ. Nestes dois últimos meses foram adquiridos dois imóveis, que estão em obras de revitalização e equipamento para locação. Estes detalhes estão mostrados no quadro do estado do portfolio adiante. O contrato da empresa que entrou em RJ estipula multa de R\$ 373 mil, pela quebra de contrato de locação, que consta como crédito do Fundo no processo de recuperação.
- iii. Prevendo uma condição conservadora de retomada da economia para locação dos vazios, cujo regime foi imposto em janeiro-21, com repercussão na renda do Fundo em fevereiro-21 (aluguéis são pagos mês vencido), exploramos neste relatório a renda esperada para os atuais investidores até dezembro-21.
- iv. Avaliamos também hipóteses de renda para investidores que venham a adquirir cotas do Fundo na B3 a diferentes preços. Essa imagem serve para os atuais investidores analisarem a possibilidade de fazer ofertas na B3, tendo em vista que o Fundo já está listado, podendo as cotas ser negociadas para qualquer investidor, uma vez que **em junho-20 encerramos o processo de listagem livre na B3, com o depósito do respectivo prospecto.**
- v. **É relevante considerar que fizemos esta análise em um cenário de perfeito desempenho dos contratos de locação firmados, o que é impossível garantir, especialmente considerando as pressões pelas quais passam as empresas e a economia nesta conjuntura. Desse modo, a renda esperada representa um prognóstico, nunca uma verdade comportamental.**

Imóvel	Locatário	ABL m2	contrato de locação valores mensais em R\$				condomínio R\$ mensal	IPTU R\$ mensal	aluguel atual R\$ m2 ABL	condições excepcionais negociadas em 2020
			início	término	valor original do aluguel	valor atual do aluguel				
Ed. Atrium I Cj.21	Bysoft	260,20	Jan-20	Dec-24	33.500,00	33.500,00			128,75	. 30% desconto nos meses de julho/agosto . desconto será pago em jan e fev/2021
Ed. Atrium I Cj.22	Estre	260,20	May-20	Aug-25	27.900,00	27.900,00			107,23	
Ed. Atrium I Cj.101	One Pay	260,20	May-20	May-25	34.467,07	34.467,07			132,46	
Ed. Atrium I Cj.102	em obras	260,20					3.293,81	2.911,44	107,23	
Ed. Atrium I Cj.111	Avellar Media	260,20	Apr-20	May-25	34.025,00	34.025,00			130,76	
Ed. Banco Mercantil Cj.102	Lesaffre	215,71	Jul-17	Jul-22	21.000,00	25.672,42			119,01	. 25% de desconto nos alugueis de julho/agosto/setembro, sem compensação
Ed. Business Center Cj.151	Iguá Saneamento	470,00	Nov-17	Oct-20	45.300,00	51.785,22			110,18	
Ed. Conselheiro Paranaguá 19o. Andar	Nebras power	347,71	Jul-20	Jul-25	37.724,00	37.724,00			108,49	
Ed. Érika Cj.82	Fretebras	251,03	Jan-20	Dec-24	28.500,00	28.500,00			113,53	. 32% descontado em maio/junho, sendo 16% final, e saldo a ser pago em jan e fev/2021
Ed. Setin Tower 4o. Andar	vago	273,66	Jan-19	Jan-24			4.603,54	3.286,96	116,00	. locatário entrou em RJ . contrato distratado, multa de R\$ 373 mil
Ed. Setin Tower 7o. Andar	em obras	273,66					4.528,62	3.194,76	116,00	
Ed. Harvard 13o. Andar	United Group	228,56	Jun-20	May-25	28.000,00	28.000,00	3.190,84	1.536,59	122,51	
total		3.361,33				301.574	15.617	10.930	116,91	

	receita de contratos em vigor, sem reajustes	receitas de imóveis em obras e vazios (1)	despesas de condomínio e iptu	receita líquida de locações	contrato de manutenção do equipamento dos imóveis	administração do FII e despesas operacionais mensais e cessão de recebíveis	taxas CVM e B3	resultado operacional	fundo para reposição de ativos	resultado operacional disponível
valores em R\$ nominais										
Aug/20	275.986	-	(26.547)	249.439	(4.140)	(39.116)	-	206.183	(4.140)	202.043
Sep/20	275.986	-	(26.547)	249.439	(4.140)	(39.116)	-	206.183	(4.140)	202.043
Oct/20	286.036	-	(26.547)	259.489	(4.291)	(40.710)	(3.760)	210.728	(4.291)	206.437
Nov/20	286.036	-	(26.547)	259.489	(4.291)	(40.710)	-	214.488	(4.291)	210.197
Dec/20	286.036	-	(26.547)	259.489	(4.291)	(40.710)	-	214.488	(4.291)	210.197
Jan/21	286.036	-	(26.547)	259.489	(4.291)	(40.710)	(3.760)	210.728	(4.291)	206.437
Feb/21	316.184	91.389	-	407.573	(6.114)	(43.923)	(3.000)	354.536	(6.114)	348.422
Mar/21	316.184	91.389	-	407.573	(6.114)	(43.923)	(3.000)	354.536	(6.114)	348.422
Apr/21	316.184	91.389	-	407.573	(6.114)	(43.923)	(6.760)	350.776	(6.114)	344.662
May/21	316.184	91.389	-	407.573	(6.114)	(43.923)	(3.000)	354.536	(6.114)	348.422
Jun/21	316.184	91.389	-	407.573	(6.114)	(43.923)	-	357.536	(6.114)	351.422
Jul/21	316.184	91.389	-	407.573	(6.114)	(43.923)	(3.760)	353.776	(6.114)	347.662
Aug/21	316.184	91.389	-	407.573	(6.114)	(43.923)	-	357.536	(6.114)	351.422
Sep/21	316.184	91.389	-	407.573	(6.114)	(43.923)	-	357.536	(6.114)	351.422
Oct/21	316.184	91.389	-	407.573	(6.114)	(43.923)	(3.760)	353.776	(6.114)	347.662
Nov/21	316.184	91.389	-	407.573	(6.114)	(43.923)	-	357.536	(6.114)	351.422
Dec/21	316.184	91.389	-	407.573	(6.114)	(43.923)	-	357.536	(6.114)	351.422

- fizemos uma cessão de recebíveis para adiantar o período de carência de locação da Estre, que substituiu em 15 dias imóvel que ficou vago, cuja multa foi utilizada para adaptar os equipamentos para o novo locatário

- fluxo financeiro em regime em fevereiro-21

- prazo de 6 meses para iniciar o recebimento de aluguéis dessas unidades é conservador
- todas estão com negociações em andamento

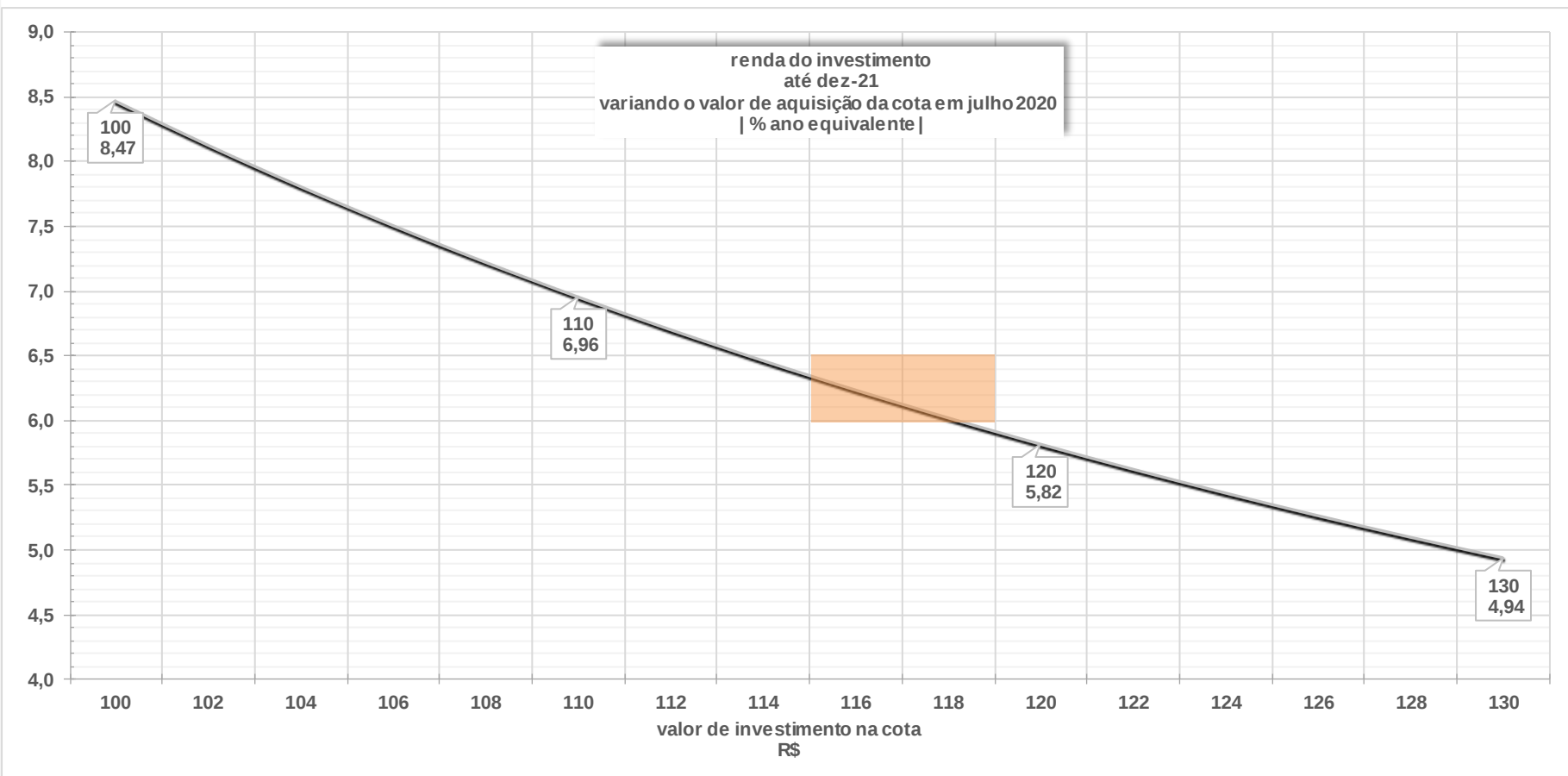
(1)

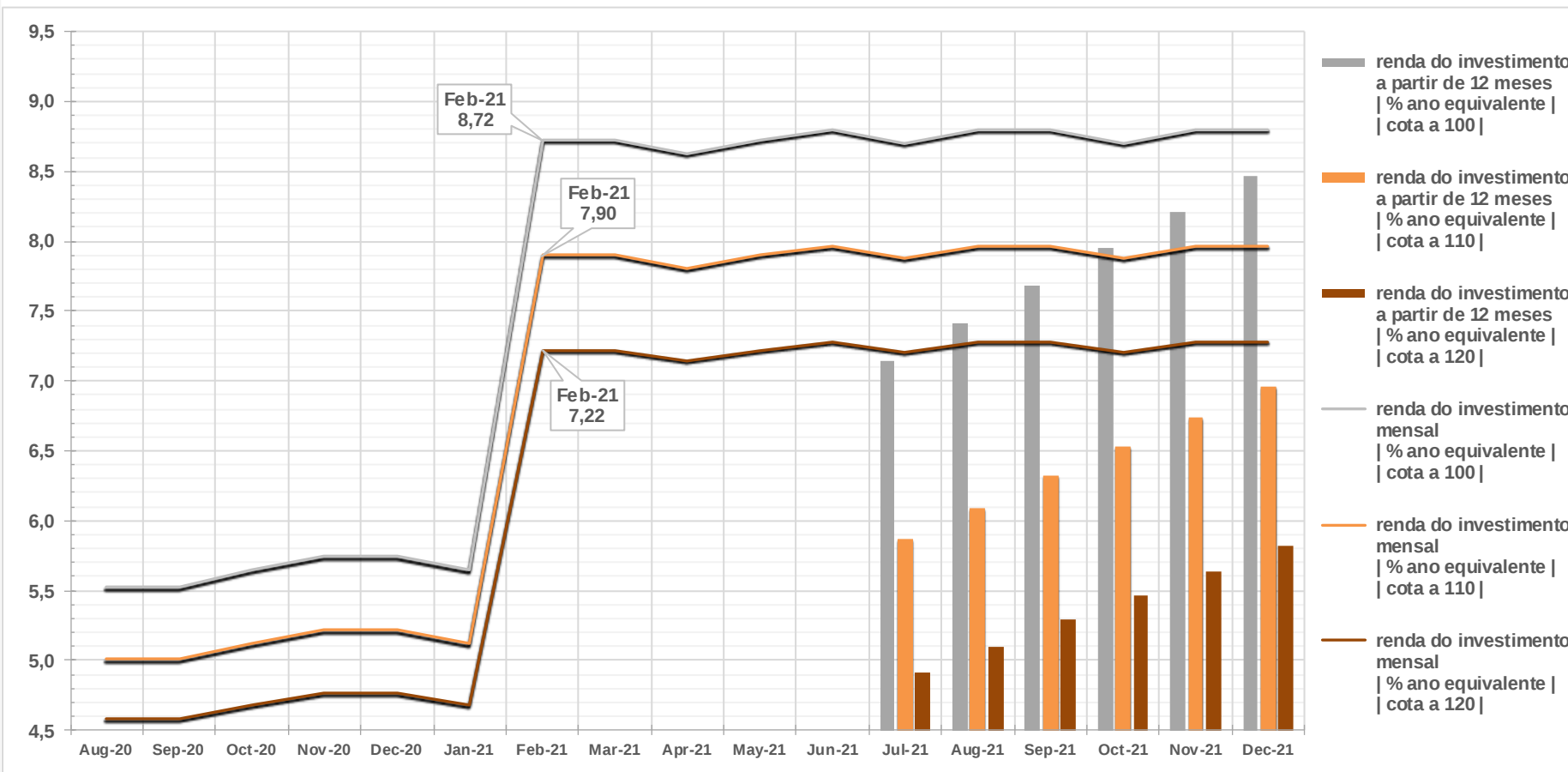
prazo para terminar obras	2 meses
delay para locação	3 meses
corretagem	1 meses

	resultado mensal das 450.230 e adiante 498.428 cotas integralizadas R\$ cota	renda anual equivalente sobre o valor de face da cota % ano	renda equivalente sobre o valor de face da cota a partir de 12 meses % ano
Aug-20	0,4488	5,52	
Sep-20	0,4488	5,52	
Oct-20	0,4585	5,64	
Nov-20	0,4669	5,75	
Dec-20	0,4669	5,75	
Jan-21	0,4585	5,64	
Feb-21	0,6990	8,72	
Mar-21	0,6990	8,72	
Apr-21	0,6915	8,62	
May-21	0,6990	8,72	
Jun-21	0,7051	8,80	
Jul-21	0,6975	8,70	7,14
Aug-21	0,7051	8,80	7,41
Sep-21	0,7051	8,80	7,69
Oct-21	0,6975	8,70	7,95
Nov-21	0,7051	8,80	8,21
Dec-21	0,7051	8,80	8,47

- renda em regime a partir de fevereiro-21
- as pequenas oscilações são devidas às taxas CVM e B3 que são pagas em regime diferenciado
- quando consideramos o início do recebimento dos aluguéis dos imóveis que estão sendo equipados, aumentamos o capital integralizado
- levando em conta o impacto da situação econômica atual, o Fundo rende acima da média de mercado até a posição de regime

- em regime, a renda do Fundo para a cota de 100, está acima da média de mercado verificada em 2019, ou seja, em regime regular de funcionamento, que estava no patamar 6,0 | 6,7 % anual.
- essa condição pode ensejar a expectativa de alguma valorização da cota na B3





- tomamos duas hipóteses de valor de cota em julho-20, 110 e 120, para que os investidores possam identificar potencial de transação da cota do Fundo na B3



55-11-5508.3500
jdarochalima@unitas.com.br
carolina.gregorio@unitas.com.br
www.unitas.com.br