

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, em regiões consolidadas de São Paulo, contendo atualmente 12 lajes corporativas em 7 edifícios diferentes, localizados nas regiões da Vila Olímpia, Faria Lima, Itaim Bibi e Paulista.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 14, R\$ 0,53 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas, as despesas incorridas e a reserva constituída no mês de julho de 2020.

No dia 4 de junho, o fundo iniciou as negociações de cotas na B3, sob código de negociação FATN11, destinado a investidores qualificados. Na primeira emissão de cotas, composta de 500.000 cotas com valor unitário de R\$ 100,00, todas as cotas foram subscritas e, até o final do junho, 438.730 cotas foram integralizadas. Conforme a Deliberação CVM 849, de 31 de março de 2020, está suspenso o bloqueio de 90 dias para negociação de cotas subscritas, que é previsto na Instrução CVM 476.

Em 8 de julho, foi publicado o resultado da consulta aos cotistas feita em AGE para deliberar sobre a alteração do regulamento, com o objetivo de adequá-lo para o processo junto à B3 para alteração do público alvo para investidores em geral, e não apenas para investidores qualificados. As cotas já podem ser livremente negociadas por qualquer tipo de investidor na B3.

Um dos inquilinos do fundo entrou em recuperação judicial e devolveu o conjunto em 31 de julho deste ano. A multa rescisória será paga de acordo com autos da recuperação judicial.

Ainda como reflexo da pandemia, um dos inquilinos estava com diferimento do aluguel em junho (mês de competência, a ser distribuído ainda em julho) e voltou a pagar conforme o aluguel base em julho, a ser distribuído em agosto.

O conjunto 22 do Atrium I, alugado para a Estre Ambiental, terminou o período de carência de aluguel em julho. O primeiro pagamento de aluguel, referente ao mês de agosto, será destinado à intermediação imobiliária.

No decorrer do mês de julho, houve acréscimo de cotas integralizadas e aquisição de mais um ativo: o 7º andar do Edifício Setin Tower, com ABL total de 273 m².

¹O fundo ainda não teve cotas negociadas em mercado secundário.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de julho de 2020

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\$ 44.915.979,55

Valor patrimonial da cota:

R\$ 99,76

Valor de mercado da cota:

N/D¹

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,54

ABL:

3.351 m²

Aplicações financeiras:

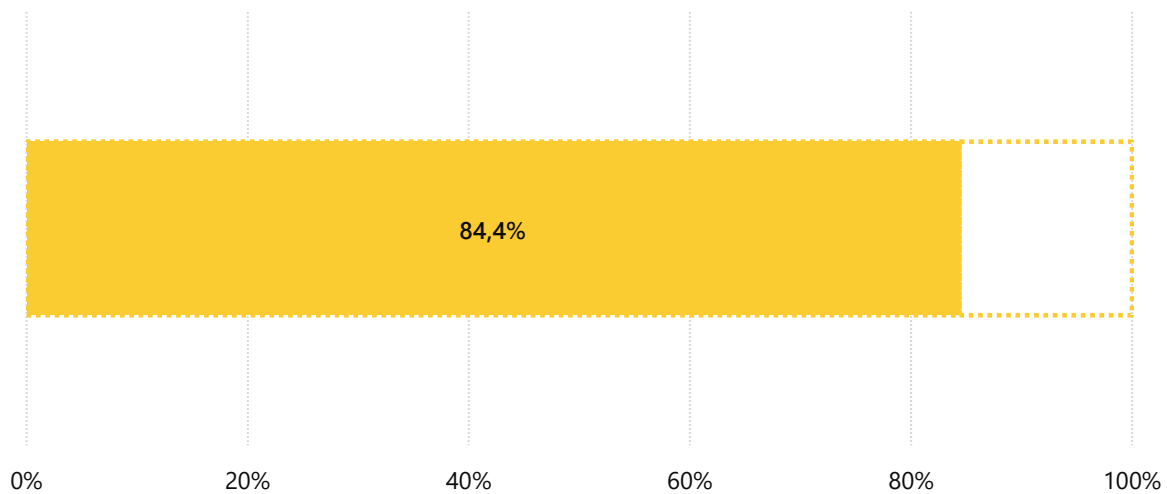
R\$ 315.408,98

Taxa de administração e consultoria imobiliária:

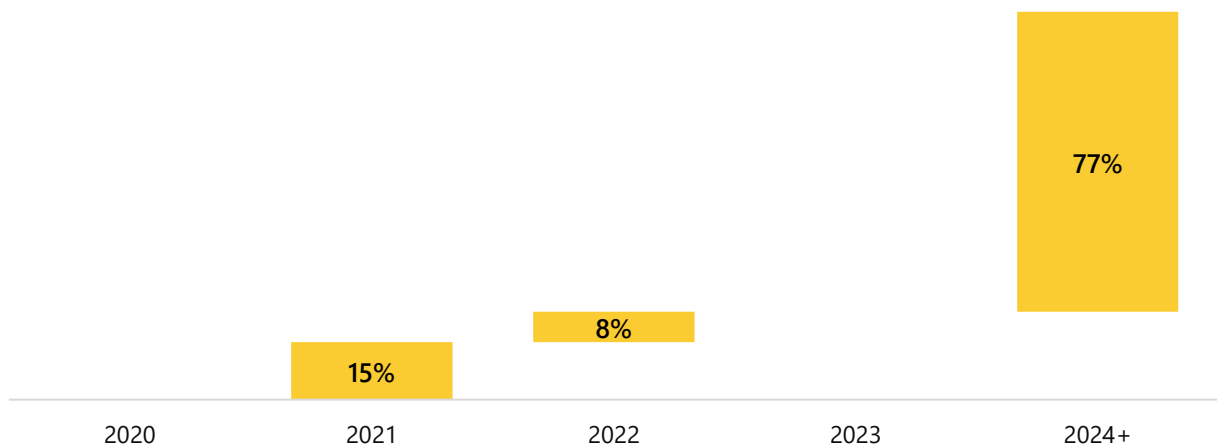
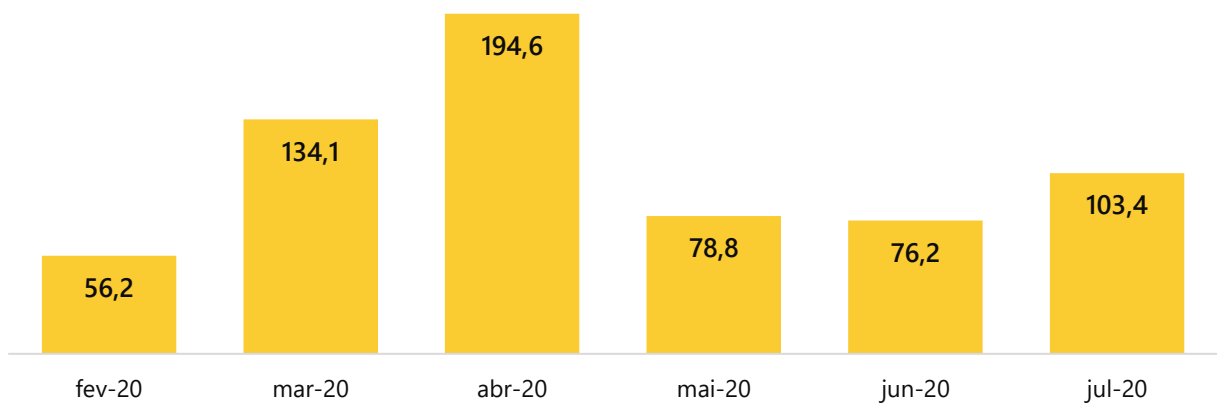
0,8% ao ano sobre o Patrimônio Líquido (mín. R\$18.000,00 mensais)

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação do fundo no mês

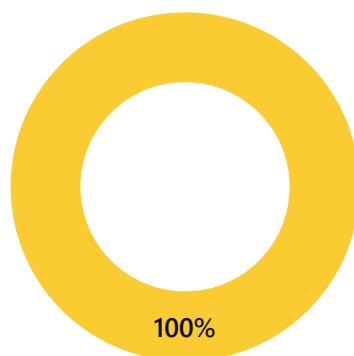


Vencimento de contrato de locação de escritórios (% do aluguel base)

Receita recebida² de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 6 meses)

² 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)



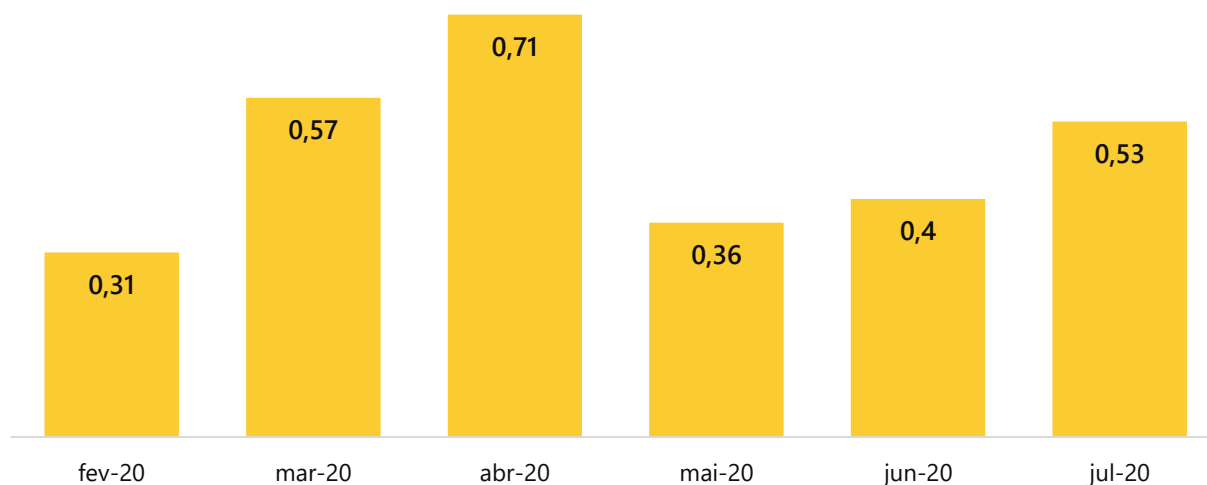
■ IGP-M

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

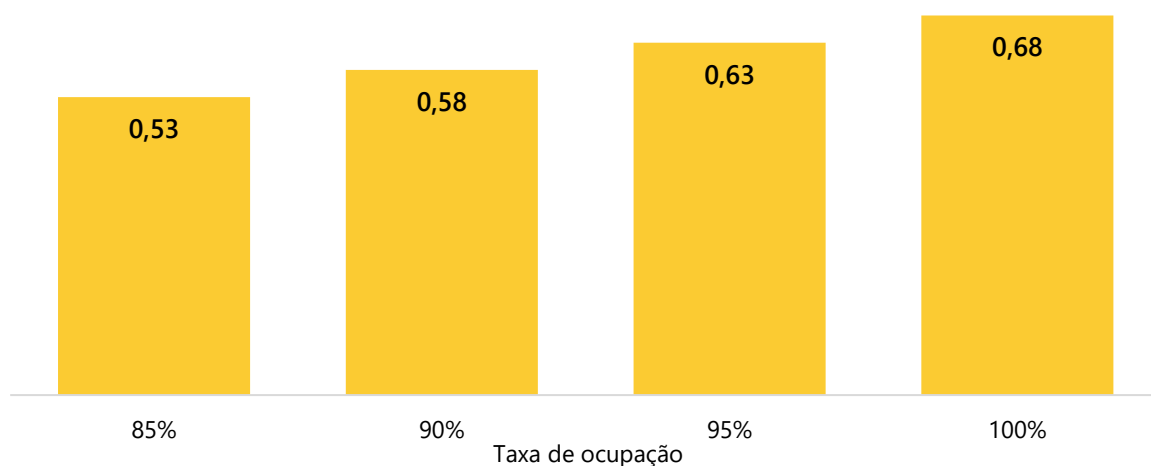
	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	Acumulado 2020
Receita Operacional Bruta	137.190	322.329	472.881	301.074	237.570	355.031	1.826.074
Locação de escritórios corporativos	129.561	309.284	448.939	243.441	235.344	319.376	1.685.946
Outras receitas	7.629	13.045	23.942	57.634	2.225	35.655	140.128
Despesas	(11.990)	(70.112)	(161.943)	(144.934)	(60.771)	(116.678)	(566.429)
Despesas operacionais	(1.623)	(28.379)	(115.398)	(101.253)	(38.251)	(75.811)	(360.715)
Despesas administrativas	(6.251)	(32.063)	(32.359)	(34.649)	(37.454)	(34.589)	(177.366)
Movimentos do FRA ³	(4.116)	(9.670)	(14.186)	(9.032)	14.935	(6.279)	(28.348)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	125.199	252.217	310.938	156.140	176.798	238.352	1.259.645
Saldo de arredondamentos ⁴	(1.305)	(2.181)	553	1.803	(1.306)	269	(2.166)
Remuneração total distribuída	123.895	250.036	311.491	157.943	175.492	238.622	1.257.479
Remuneração por cota	0,31	0,57	0,71	0,36	0,40	0,53	2,89

REMUNERAÇÃO POR COTA

Remuneração por cota (em R\$, últimos 6 meses)

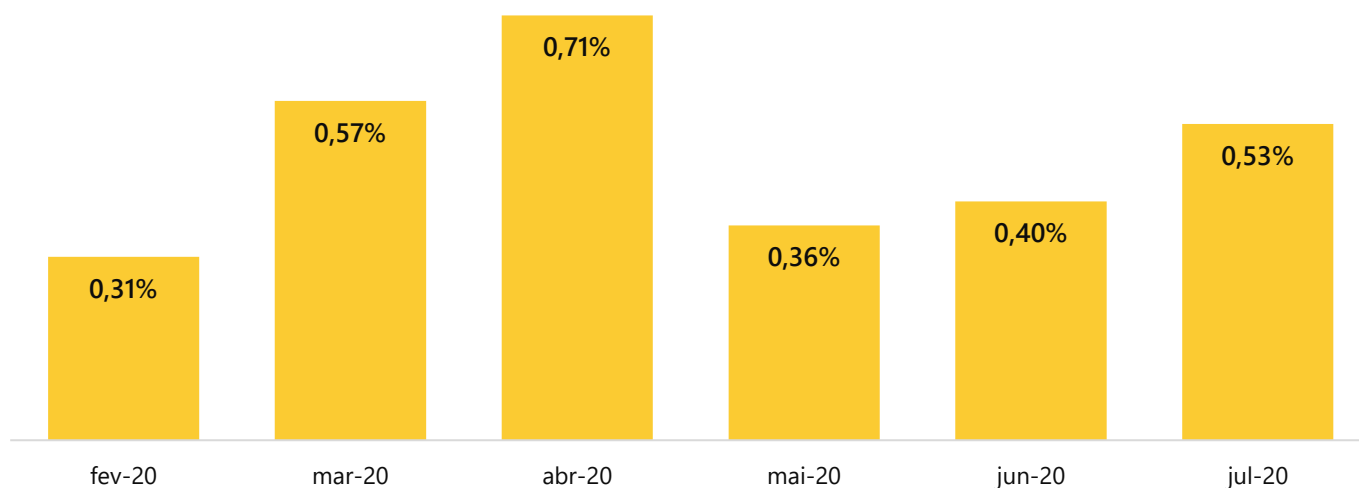
³ FRA: Fundo de Reposição de Ativos⁴ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro

Prognóstico de rendimento vs. taxa de ocupação da carteira (em R\$ por cota)

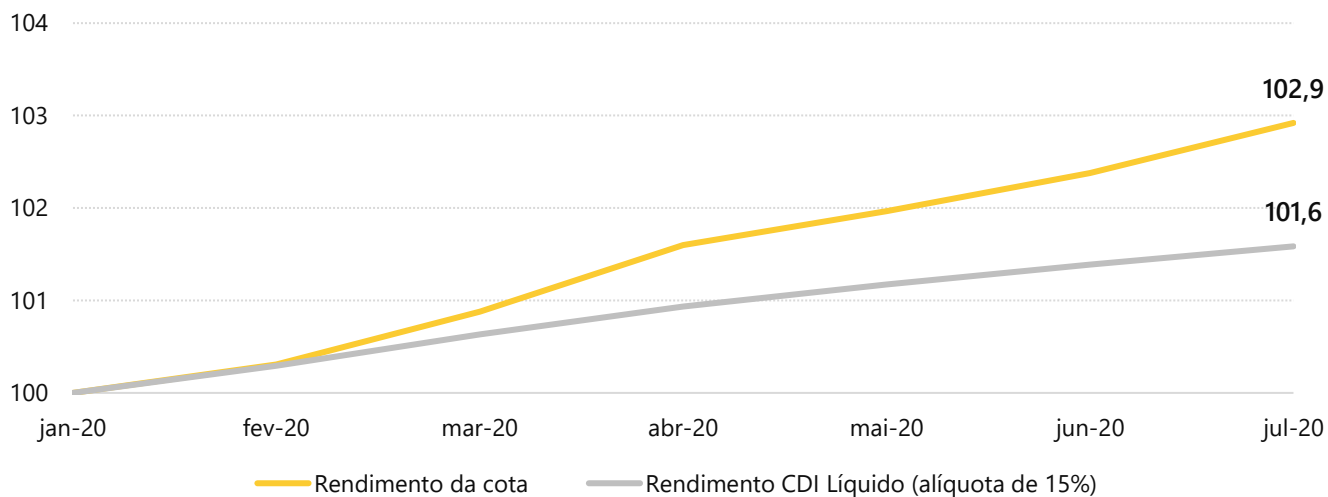


O prognóstico acima considera, para os conjuntos vagos da carteira, uma receita de aluguel igual a receita média dos demais imóveis na carteira do fundo, sem qualquer inadimplência por parte dos inquilinos.

Remuneração mensal sobre valor patrimonial por cota (últimos 6 meses)



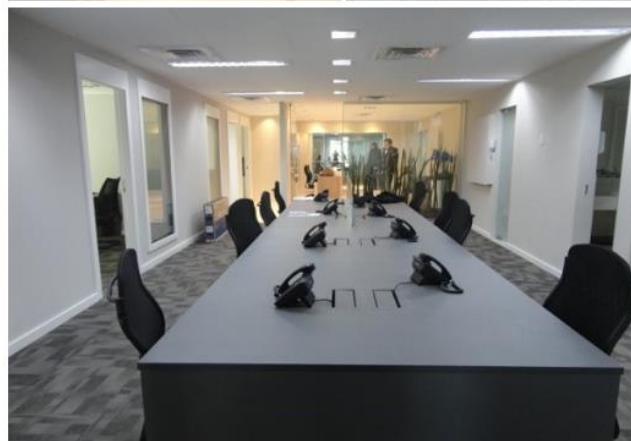
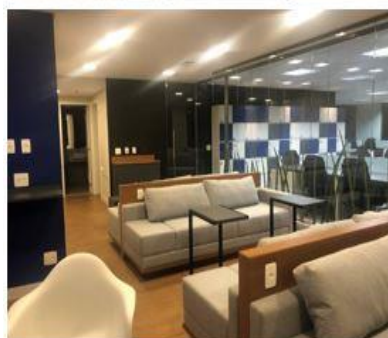
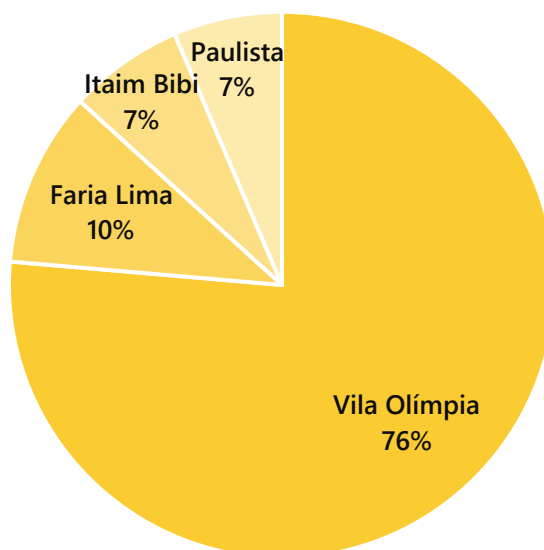
Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 7 meses)



As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em jan/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 (% do aluguel base)



ATRIUM I

Localização	Vila Olímpia
ABL	1301 m ²
Vencimento de contrato	12/2023 12/2024 05/2025 05/2025
Índice de reajuste	IGP-M

BANCO MERCANTIL

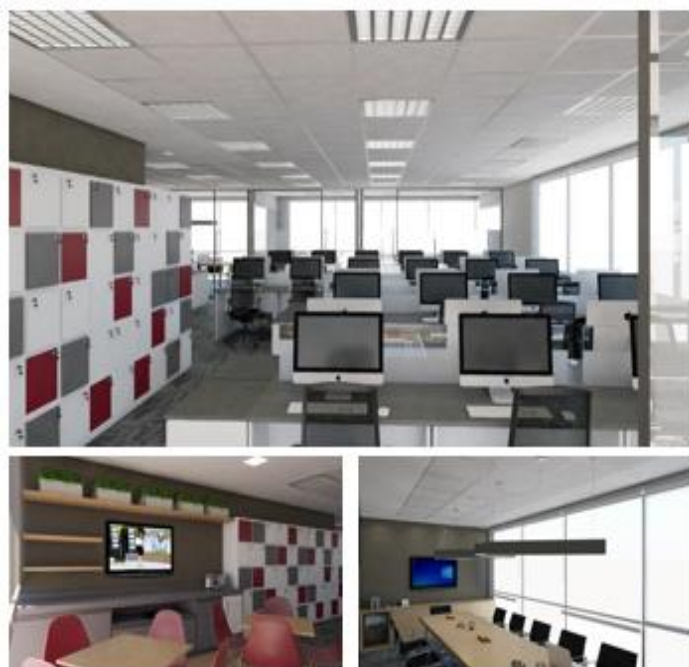
Localização	Paulista
ABL	216 m ²
Vencimento de contrato	10/2022
Índice de reajuste	IGP-M


BUSINESS CENTER

Localização	Vila Olímpia
ABL	470 m ²
Vencimento de contrato	10/2020
Índice de reajuste	IGP-M


CONSELHEIRO PARANAGUÁ

Localização	Faria Lima
ABL	348 m ²
Vencimento de contrato	11/2020
Índice de reajuste	IGP-M


ÉRIKA

Localização	Vila Olímpia
ABL	251 m ²
Vencimento de contrato	12/2024
Índice de reajuste	IGP-M


HARVARD

Localização	Itaim Bibi
ABL	229 m ²
Vencimento de contrato	06/2025
Índice de reajuste	IGP-M


SETIN TOWER

Localização	Vila Olímpia
ABL	274 m ²
Vencimento de contrato	01/2024
Índice de reajuste	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-1.html>

Relação com investidores: fundos@brcapital.com.br
OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

