UNITAS
real estate investment advisors

FII ATHENA-I

Relatório para os cotistas contendo informações relacionadas com o desempenho esperado em regime adiante e com o aumento de capital em andamento

- cenário de retomada dos contratos adiante
- cenário para o capital integralizado e para o pipeline em negociação
- cenário isento de comportamentos adversos

DOCUMENTO PARA USO INTERNO ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

REF. | 103.006.003-JRL-01.0920 | – OUTUBRO 2020

ASPECTOS GERAIS DESTE DOCUMENTO

| data base em 30 de setembro de 2020 |

Este relatório, emitido no final de setembro-20, tem por objetivo oferecer um elenco de informações aos investidores do Fundo sobre as perspectivas de renda no último trimestre de 2020, mantendo o portfolio atual e os vazios verificados por conta de contratos de locação quebrados desde março até setembro-20.

- Complementarmente, indicamos o desempenho esperado do investimento no Fundo por conta da aquisição de um portfolio em negociação, cuja aquisição será feita usando os recursos que o Fundo pretende captar com a emissão de 500.000 cotas, primeiro em oferta restrita aos investidores do Fundo e, havendo sobras, em oferta seguindo a Instrução CVM-476.
    - i. Das 500.000 cotas antes emitidas falta ainda ser integralizada uma pequena parte, que está associada à integralização de ativos referente às contas de personalização de dois imóveis adquiridos neste ciclo (denominamos ***ciclo***, este período particular de comportamento da economia e dos mercados, de março até final de setembro, ainda não regularizado).
    - ii. O desempenho do Fundo no próximo trimestre está ilustrado neste material levando em conta somente o portfolio do Fundo até set-20.
    - iii. Em seguida mostramos o portfolio que já está sendo negociado (alguns contratos estão fechados, aguardando funding) para ingressar no Fundo. Neste ponto é importante considerar que a estratégia das aquisições considerada: (i)-pré-contratar a locação de imóvel equipado;
    - iv. buscar imóvel que se ajuste ao locatário a aprovar, consolidando o contrato(i); (iii)-negociar o imóvel e firmar compromisso de compra, para, com o funding que será buscado via novos investimentos, consolidar a aquisição e o contrato de locação de prazo longo (o pipeline está apoiado em contratos de, pelo menos, 60 meses)
    - v. Mostramos, então, a capacidade de geração de renda do portfolio em equilíbrio (100% locado) e fazemos uma análise diante de cenários estressados para ilustrar em qual intervalo podemos esperar a geração de renda, ocorrendo desvios de receita, mesmo que os contratos sejam protegidos por garantias de pagamento de aluguel e por elevadas multas por quebra de contrato.

ASPECTOS GERAIS DESTE DOCUMENTO

| data base em 30 de setembro de 2020 |

vi. Nesta conjuntura, o benchmark para investimentos em Fundos Imobiliários com o perfil de portfolio de imóveis corporativos a caracterização do valor justo da cota se mede por caprate não maior do que 6,0% anual equivalente. Levando em conta parâmetro superior a esse (6,5%), fazemos um especulação de valor da cota do Fundo, com o comportamento em equilíbrio, seguindo o cenário referencial adiante descrito, bem como mostramos o intervalo segundo pode flutuar usando cenários estressados na receita. A 6,5% o valor resulta menor do que a 6,0%.

vii. O que falta integralizar de cotas da primeira emissão e mais parte da captação prevista na segunda emissão, ora sendo subscrita, “fecha” as obrigações de pagamento ainda existentes com a personalização de dois imóveis comprados neste ciclo e a compra do pipeline descrito adiante, restando ainda uma sobra. Entendemos que a extensão das aquisições se dará em parâmetros compatíveis com os do pipeline.

viii. Os parâmetros guia que usamos para aquisições de imóveis equipados, é que o aluguel contratado contra o preço de aquisição corresponda a um caprate no intervalo | 9,1-9,5% anual, equivalente |, medido em regime mensal, uma vez que a distribuição de renda do Fundo está nesse regime. A aquisição orienta um gross acquisiton caprate, que, como mostramos adiante, pode resultar, depois das despesas operacionais em uma renda para distribuir mensalmente no patamar de 8,5% anual equivalente, depois de impostos e acima do Ipca.

ix. Com relação aos contratos de locação, importa ressaltar que todos têm seu reajuste marcado em Igp-M, que ora corre muito descolado do Ipca. Nesse sentido, independentemente de negociações que possam ocorrer, a expectativa é de que o patamar dos aluguéis dos contratos atuais e do pipeline esteja pelo menos 5% acima do atual entre o segundo semestre de 2021 e o primeiro semestre de 2022, fora a variação do Ipca, que é o balizador da medida da renda do investimento para comparação com oportunidades alternativas de investimento e que consideramos, por segurança, como sendo o ajuste mínimo no valor do portfolio dos imóveis corporativos.

ASPECTOS GERAIS DESTE DOCUMENTO

| data base em 30 de setembro de 2020 |

NOTAS:

1. Esta análise está apoiada em um cenário referencial como base para cálculo dos indicadores de qualidade do investimento, que não corresponde a uma verdade comportamental, mas somente um prognóstico.
2. Nos contratos de locação existentes, o Fundo tem as proteções correntes de garantia de pagamento e de multa por rescisão. Nos contratos do pipeline, idem, mas não é garantido que, havendo quebra de contratos, o prazo de substituição do locatário seja imediato, nem mesmo curto, tendo em vista as características dos imóveis, que são entregues para uso equipados.
3. Nesta análise não exploramos horizontes longos de investimento, mas é razoável considerar que o investidor de longo prazo possa esperar um desempenho futuro comparável com a medida estática desta conjuntura. Essa não é uma certeza, mesmo em períodos mais equilibrados da economia, e este ***ciclo*** representa uma exceção não comparável com situações do passado recente.
4. Quanto à hipótese de mudança estrutural do mercado de imóveis corporativos, como parte da mídia vem explorando, resultado do incremento de home office nas corporações, admitimos que: (i)-imóveis de menor porte, como é a estrutura do portfolio do Fundo, podem oferecer mais proteção aos efeitos dessa mudança de comportamento e (ii)-impactos podem ocorrer mesmo em imóveis de pequeno porte se a situação econômica permanecer desequilibrada por longo tempo (ou seja, recuperação em U) a ponto de as empresas necessitarem comprimir custos. Entretanto, não vemos sustentação de indicadores nesta conjuntura para formular um cenário que leve em conta efeitos dessa ordem nos aluguéis no mercado competitivo de São Paulo, seja no curto como no longo prazo. Desse modo, esse risco de investimento só pode ser ilustrado pelo desenho de cenários estressados arbitrando-se fronteiras de quebra limitadas, como fazemos adiante nesta análise.

CONDIÇÃO ATUAL

Quadro de estado do portfolio

portfolio atual de imóveis e contratos de locação | setembro 2020

R$ de set-20 pelo Ipca

Edifício imóvel	ABL | m2	Aluguel atual | mensal R$ |	Aluguel | m2 ABL	Próximo Reajuste	Vencimento do Contrato	Aluguel Potencial dos Vagos m2 de ABL	Aluguel Potencial dos Vagos mensal R$	Despesas mensais de condomínio	IPTU mensal	Efeitos da conjuntura provocaram vazios Observações
Ed. Atrium I cj. 21	260,20					128,75	33.500	4.062	2.991	multa de rescisão de 3 x R$ 35.750 nos meses de outubro, novembro e dezembro-20
Ed. Atrium I cj. 22	260,20	27.900	107,23	01-mai-21	01-ago-25					
Ed. Atrium I cj. 101	260,20	34.467	132,46	16-mai-21	16-mai-25					
Ed. Atrium I cj. 102	260,20					128,75	33.500	4.062	2.911	faltam R$ 1.350 mil de personalização a pagar a vista
Ed. Atrium I cj. 111	260,20	34.025	130,76	07-abr-21	07-mai-25					
Ed. Business Center cj. 151	490,00	51.785	105,68	01-set-20	31-out-21					
Ed. Conselheiro Paranaguá cjs. 192 | 193 | 194 | 195	347,71	37.725	108,49	01-jul-21	01-jul-25					
Ed. Setim Tower cj. 5	273,66	32.659	119,34	15-set-21	15-set-25					
Ed. Setim Tower cj. 8	273,66	(*) 32.000	116,93	05-nov-21	05-nov-25			(**) 3.195	(**) 4.784	faltam R$ 1.430 mil de personalização a pagar a vista
Ed. Erika cj. 82	251,03					113,53	28.500	5.352	2.053	multa de rescisão de 3 x R$ 28.500 nos meses de outubro, novembro e dezembro-20
Ed. Banco Mercantil do Brasil cj. 102	215,71	25.672	119,01	20-jul-21	19-jul-22					descontos de 25% em julho, agosto e setembro-20
Ed. Harvard cj. 131	228,56	28.000	122,51					3.191	1.537	
Totais | médias	**3.381,33**	**304.233**	**116,57**			**123,80**	**95.500**	19.862	14.277	

(*) primeiro aluguel em novembro

(**) despesas somente em outubro

COMPORTAMENTO DO PORTFOLIO ATUAL

movimentos do quarto trimestre-20

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

comportamento esperado de outubro até dezembro-2020
sem novas ocupações

R$ de set-20 pelo Ipca | valores arredondados |

	ABL locada m2	receita de locações	eficácia na ABL locada	ABL vazia m2	despesas de condomínio e IPTU	multas de distratos	aluguel potencial dos vazios
outubro	2.336,24	272.233	69,1%	1.045,09	(34.138)	64.250	
novembro	2.609,90	304.233	77,2%	771,43	(26.159)	64.250	
dezembro	2.609,90	304.233	77,2%	771,43	(26.159)	64.250	
							95.500

receita 100% ocupado	**399.733**

	outubro	novembro	dezembro
receita mensal	302.345	342.324	342.324
eficácia na receita	75,64%	85,64%	85,64%

- temos imóveis vagos, como mostra o quadro do estado do portfolio e, para efeito de análise em segurança, admitimos que nesse trimestre esses imóveis permanecerão vagos
- qualquer nova ocupação representa mais receita e menores despesas, logo melhoria de rentabilidade

- potencial de receita seguindo os aluguéis contratados e o potencial
- com 100% locado não ocorrerão despesas vinculadas à receita
- com relação ao pipeline, adiante, devem ocorrer pagamentos de despesas de corretagem, de modo que só se atinge o estágio de zero despesas conexas com a receita depois de 1 a 2 meses de todo o portfolio alugado (taxas de corretagem estão entre 1 e 2 aluguéis mensais)

GERAÇÃO DE RODi - EXPECTATIVA

movimentos do quarto trimestre-20

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

geração de RODi de outubro até dezembro-2020
sem novas ocupações

R$ de set-20 pelo Ipca | valores arredondados |

	outubro	novembro	dezembro	média do trimestre	
receita de locações	272.233	304.233	304.233	100,00%	
receita de multas	64.250	64.250	64.250	21,89%	
despesas dos imóveis	(34.138)	(26.159)	(26.159)	-9,82%	
receita operacional líquida	302.345	342.324	342.324	112,07%	100,00%
despesas do Fundo	(41.573)	(38.008)	(38.008)		-11,91%
taxas CVM | CBLC | B3	(3.760)				
auditoria	(1.245)	(1.245)	(1.245)		
contabilidade	(2.503)	(2.503)	(2.503)		
escrituração de cotas	(3.100)	(3.100)	(3.100)		
administração (*)	(17.979)	(18.096)	(18.096)		
gestão (*)	(11.986)	(12.064)	(12.064)		
despesas gerais	(1.000)	(1.000)	(1.000)		
resultado operacional	260.772	304.316	304.316		88,09%
reserva para reposição de ativos = 3,00% x receita de locações	(10.094)	(11.054)	(11.054)		-3,26%
resultado operacional disponível - RODi	250.678	293.262	293.262		84,82%

(*) taxas calculadas sobre o PL defasado de 2 meses

- temos imóveis vagos, como mostra o quadro do estado do portfolio e, para efeito de análise em segurança, admitimos que nesse trimestre esses imóveis permanecerão vagos
- qualquer nova ocupação representa mais receita e menores despesas, logo melhoria de rentabilidade
- essa expectativa não considera cobertura de risco de não recebimento de aluguéis ou multas
- quanto às despesas trata-se de orçamento, mas com base em contratos resolvidos anualmente, de modo que há expectativa de pequenas distorções eventuais na reserva para despesas gerais
- notar que a taxa CVM é paga no início de cada trimestre e está baseada em uma tabela, na qual o valor cresce em função do PL do Fundo. A tabela pode vir a ser alterada em 2021
- notar que as taxas B3 são pagas em 4 parcelas mensais de janeiro a abril, logo não há impacto neste trimestre

GERAÇÃO DE RODi - EXPECTATIVA

movimentos do quarto trimestre-20

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

renda do investimento de outubro até dezembro-2020
sem novas ocupações

R$ de set-20 pelo Ipca | valores arredondados |

	outubro	novembro	dezembro	média no trimestre
# de cotas integralizadas associadas ao portfolio	453.170	453.170	453.170	453.170
RODi | cota	0,5532	0,6471	0,6471	0,6158
renda anual equivalente depois de impostos	6,844%	8,048%	8,048%	7,645%
total return anual | Ipca a 3,00% | (critério do IFIX)	10,049%	11,290%	11,290%	10,875%

- temos imóveis vagos, como mostra o quadro do estado do portfolio e, para efeito de análise em segurança, admitimos que nesse trimestre esses imóveis permanecerão vagos
- notar o cuidado em fazer comparações com o critério do IFIX. O índice publicado pela B3 mede total return, ou seja acumula a renda distribuída com a variação de preço da cota. Para fazer essa medida, admite que o investidor compra a cota dentro do mês e vende no final. Como a maioria dos investidores em FII tende a reter seus ativos por longo prazo, fazemos uma aproximação a favor da segurança, admitindo que a variação anual de preço da cota equivale à variação do Ipca, refletido sobre os contratos de locação
- sobre esse aspecto, notar que os contratos de locação do Fundo têm previsão de reajuste pelo Igp-M, que neste ciclo está fortemente descolado do Ipca. Desse modo, é razoável a expectativa de que os aluguéis dos contratos existentes subam de patamar acima do Ipca em pelo menos 5%, entre o segundo semestre de 2021 e o primeiro de 2022.
- reajuste pelo Igp-M está presente na maioria dos contratos do mercado competitivo, o que deve ensejar acordos de redução de impacto dos reajuste. Mas, no Fundo, o diferencial de proteção contra quebras de contrato e negociações de redução de aluguel por ocasião dos reajustes, está em que os contratos são de prazo longo e as multas são elevadas

AQUISIÇÕES - CONTRATOS ASSINADOS

imóveis prontos para migrar para o Fundo

portfolio de imóveis com contratos de compra e locação firmados | setembro 2020							
R$ de set-20 pelo Ipca							
Imóvel do Edifício	ABL | m2	Aluguel contratado | mensal R$ |	Aluguel contratado | m2 ABL	preço de aquisição personalizado para o locatário	despesas estimadas na aquisição	investimento	cotas a integralizar
Aeroporto I	167,00	17.590	105,33	2.287.900	53.774	2.341.674	23.417
Aeroporto II	172,00	17.200	100,00	2.322.000	54.180	2.376.180	23.762
Olympia Park	210,00	23.500	111,90	3.172.500	77.963	3.250.463	32.505
Totais | médias	**549,00**	**58.290**		**7.782.400**		**7.968.317**	**79.683**
gross acquisition caprate referencial						**9,140%**	

- estas aquisições estão prontas para ocorrer utilizando os recursos do aumento de capital previsto para o Fundo
- essas aquisições serão impactadas pelos custos de diligências, laudo de avaliação, Itbi, assessoria jurídica e taxa de registro de imóveis
- não há contas de corretagem a pagar e nem carência para o pagamento dos aluguéis

AQUISIÇÕES - CONTRATOS ASSINADOS

imóveis prontos para migrar para o Fundo

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

portfolio de imóveis com contratos de locação provisórios e em negociação para aquisição | setembro 2020

R$ de set-20 pelo Ipca

Imóvel do Edifício	ABL | m2	Aluguel contratado | mensal R$ |	Aluguel contratado | m2 ABL	preço de aquisição personalizado para o locatário	despesas estimadas na aquisição	investimento	cotas a integralizar
Network Empresarial	412,00	58.000	140,78	7.065.800	182.413	7.248.213	72.482
Mykonos	572,00	75.000	131,12	9.809.800	253.253	10.063.053	100.631
Work Home Itaim	150,00	19.500	130,00	2.572.500	66.413	2.638.913	26.389
Uchoa Borges	286,00	29.500	103,15	3.918.200	92.092	4.010.292	40.103
Spazio JK	282,00	43.000	152,48	5.484.900	147.557	5.632.457	56.325
Totais | médias	**1.702,00**	**225.000**		**28.851.200**		**29.592.928**	**295.929**
gross acquisition caprate referencial						**9,515%**	

- estas aquisições estão com pré-contratos de locação e em negociações avançadas de aquisição
- o Fundo mantém contrato com a empresas que desenvolve as relações de locação e implanta a personalização, de modo que o perfil deste portfolio representa, com uma certa margem de desvio (da ordem de 10%), como será feito o investimento do saldo de recursos objeto desta captação
- como há uma margem de incerteza, os indicadores de rentabilidade e valor da cota serão tratados até esta fronteira de desvio em cenário estressados, adiante.

EXPECTATIVA DE GERAÇÃO DE RODi ADIANTE

geração de RODi com a operação do portfolio atual + pipeline a 100% de ocupação

geração de RODi trimestral adiante depois das aquisições desse pipeline com o portfolio 100% ocupado			
R$ de set-20 pelo Ipca | valores arredondados |			
capital integralizado R$ mil	**85.658**		
PL baseado em dezembro-20 R$ mil	**85.582**		
receita de locações		2.049.070	
portfolio atual	1.199.200		100,00%
aquisições certas	174.870		+ 14,58%
aquisições em negociação	675.000		+ 56,29%
receita operacional líquida		2.049.070	100,00%
despesas do Fundo		(215.073)	-10,50%
taxas CVM | CBLC | B3 (proporcional)	(9.400)		
auditoria	(4.664)		
contabilidade	(9.376)		
escrituração de cotas	(15.852)		
administração	(102.699)		
gestão	(68.466)		
despesas gerais	(4.616)		
resultado operacional		1.833.997	89,50%
reserva para reposição de ativos = 3,00% x receita de locações		(61.472)	-3,00%
resultado operacional disponível - RODi		1.772.525	86,50%

- esta análise leva em conta somente os movimentos relacionados com os imóveis descritos na lista de pipeline. Todavia, como algumas das despesas não variam proporcionalmente com o aumento de capital do Fundo, a extensão das aquisições, para aplicar a totalidade dos recursos em captação, a expectativa é de desempenho melhor do que os indicadores deste quadro e adiante mostram
- ***notar que estes números de referem a um trimestre típico***

- a observação acima está associada com este parâmetro de impacto de despesas sobre a receita. Como verificado no quadro que trata do prognóstico para o quarto trimestre de 2020, este índice de impacto de custos está em 11,91% das receitas de locação

EXPECTATIVA DE GERAÇÃO DE RODi ADIANTE

rentabilidade esperada

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

geração de RODi trimestral adiante depois das aquisições desse pipeline com o portfolio 100% ocupado			
R$ de set-20 pelo Ipca | valores arredondados |			
receita operacional líquida	**2.049.070**		100,00%
despesas do Fundo	(215.073)		-10,50%
resultado operacional	**1.833.997**		89,50%
reserva para reposição de ativos = 3,00% x receita de locações	(61.472)		-3,00%
resultado operacional disponível - RODi	**1.772.525**		86,50%
# de cotas integralizadas		**856.582**	
RODi | cota		**2,0693**	
renda anual equivalente depois de impostos		**8,599%**	
total return anual | Ipca a 3,00% | (critério do IFIX)		**11,856%**	

- ***notar que estes números de referem a um trimestre típico***

- notar que a renda está expressa em taxa equivalente anual, o que impõe a premissa de que o comportamento dos trimestres do ano se espelham no trimestre típico, cujo RODi está anotado neste quadro
- notar a tradução em total return e a observação que já fizemos nesta análise, de que os contratos são reajustados em Igp-M e a base de dados está em Ipca. Isso pode provocar um aumento relativo de aluguéis contra a variação do Ipca, o que fará crescer esta renda esperada

EXPECTATIVA DE GERAÇÃO DE RODi ADIANTE

rentabilidade esperada e valor da cota na B3

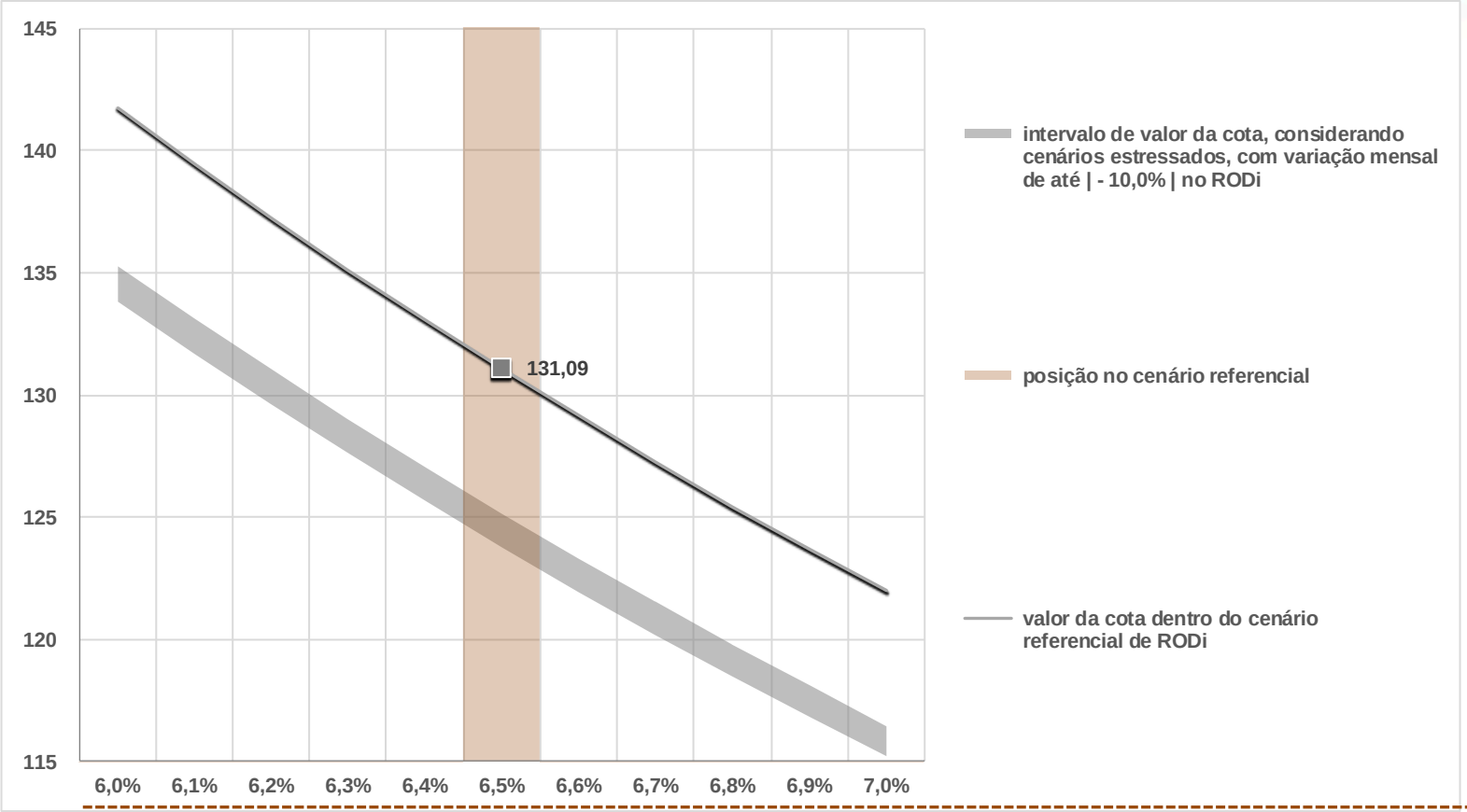
ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

renda anual e valor da cota depois das aquisições desse pipeline com o portfolio 100% ocupado		
R$ de set-20 pelo Ipca | valores arredondados |		
	cenário referencial	cenários estressados, com variação mensal de até | - 10,0% | no RODi
renda anual equivalente depois de impostos	8,60%	| 8,10 - 8,20 | %
valor da cota, ao caprate de 6,50% ano	131,09	| 123,79 - 125,16 |

- a renda anual depois de impostos e acima do Ipca pode sofrer uma distorção no intervalo ilustrado, se a fronteira de distorção do RODi estiver marcada em | -10% |
- para medir esse intervalo, construímos uma amostra de laboratório de 5 anos de comportamento e tomamos a média da taxa mensal anualizada. Os resultados da amostra de laboratório são extraídos com confiabilidade de 90%
- as cotas de FII são precificadas pelos investidores na B3 usando um caprate referencial, nesta conjuntura muito abaixo do parâmetro mais recorrente verificado (6,5% ano, pela taxa equivalente mensal). Nesse raciocínio, o valor da cota equivale a cada mês à divisão entre o RODi esperado e a taxa mensal de caprate de referência.
- estressando os cenários no mesmo regime descrito para medir a rentabilidade, encontramos o valor da cota no intervalo indicado, mantido o caprate de 6,5% ano

EXPECTATIVA DE GERAÇÃO DE RODi ADIANTE

rentabilidade esperada e valor da cota na B3

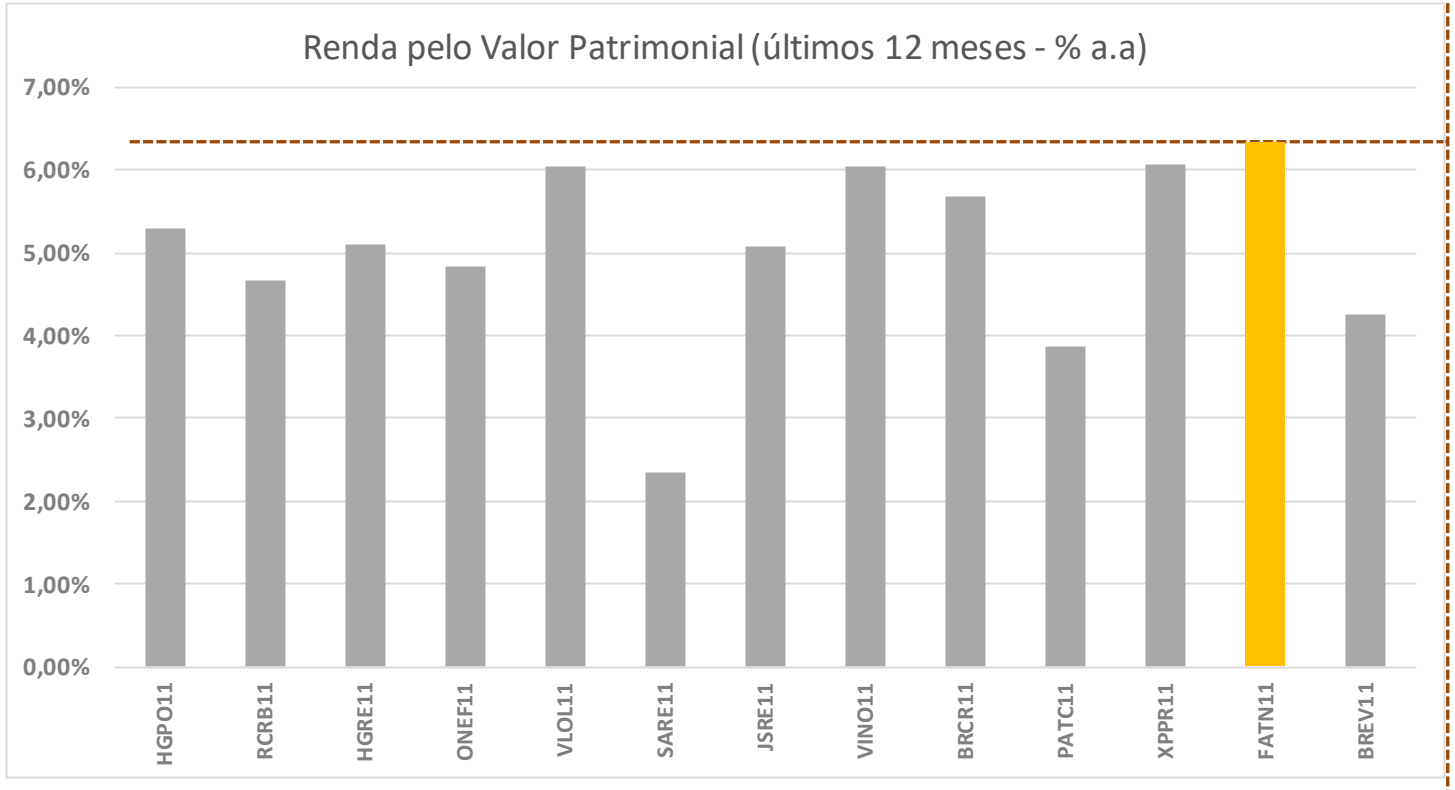


- o gráfico indica o valor da cota, medido no mesmo critério já indicado, usando diferentes patamares para o caprate de referência, seja usando o cenário referencial, como o intervalo extraído de amostras de laboratório estressando a geração de RODi até a fronteira de | -10% |

COMPARATIVO DA RENDA PELO VALOR PATRIMONIAL DA COTA

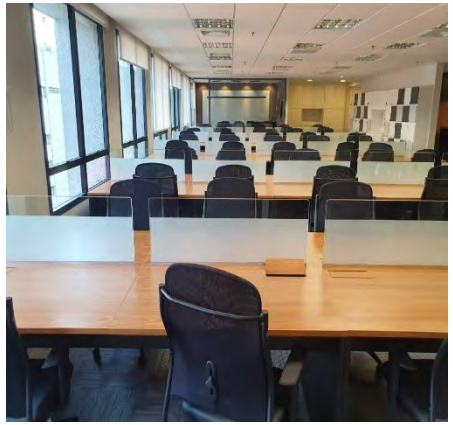
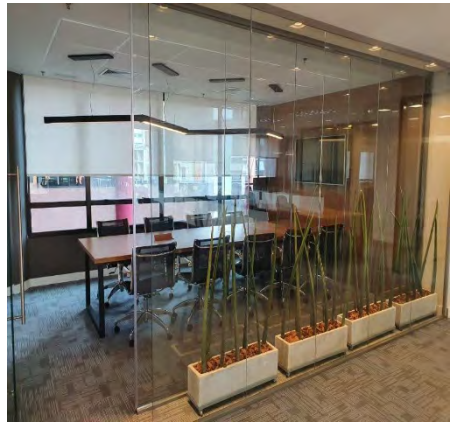
Análise comparativa com os demais FIIs listados com foco em lajes corporativas

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

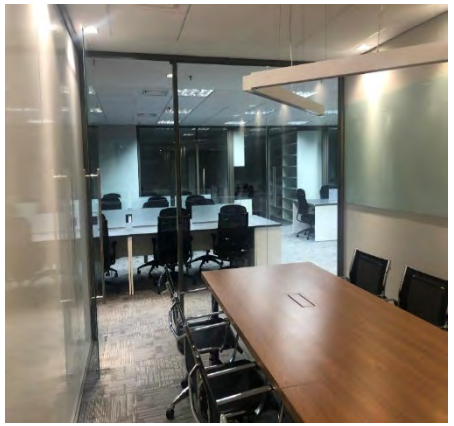


- A análise foi feita a partir dos dividendos distribuídos nos últimos 12 meses pelo valor patrimonial das cotas.
- O motivo de usar o valor patrimonial por cota é que esse valor se aproxima mais ao valor justo do portfolio, com menos impacto das pressões especulativas ocorridas no final de 2019 e no ***ciclo*** da pandemia do Covid-19.
- A renda do FII Athena I apresentada no gráfico foi calculada a partir dos dividendos distribuídos desde que o FII começou a distribuir dividendos pelo valor patrimonial da cota (foram 7 meses anualizados para efeito comparativo). Ou seja, dos 7 meses considerados na análise comparativa do FII Athena I, apenas 2 meses não sofreram os efeitos da pandemia, enquanto os outros fundos comparados consideram um semestre sem os impactos causados pela pandemia.
- o FII Athena I entregou a melhor rentabilidade comparativamente aos demais fundos com o mesmo foco de investimento.

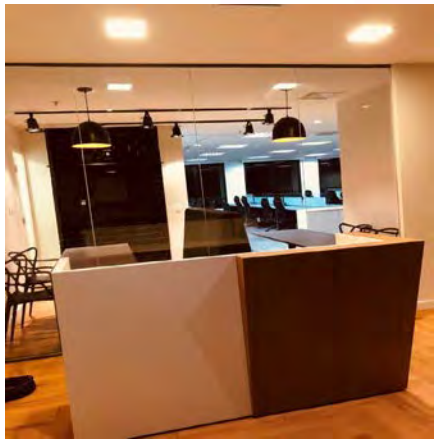
VILA OLIMPIA – ATRIUM I

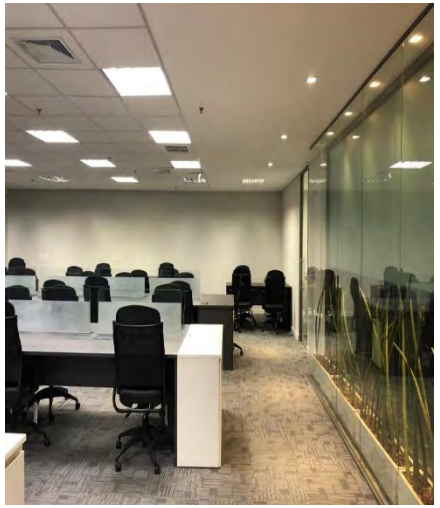



VILA OLIMPIA – ATRIUM I

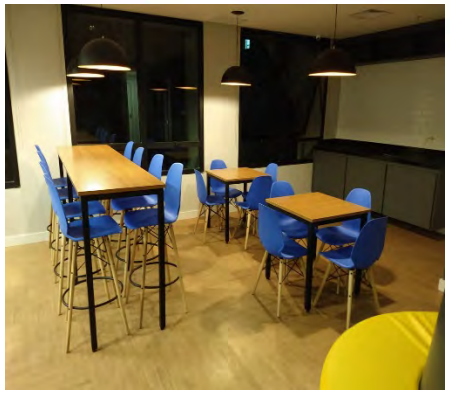


VILA OLÍMPIA – ATRIUM I





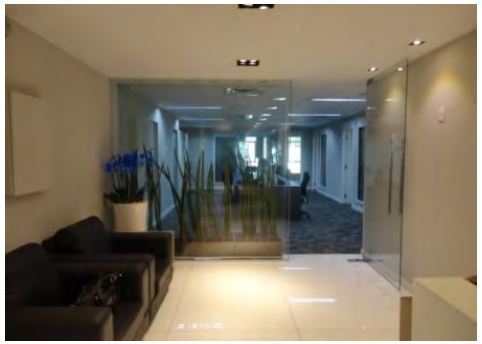
VILA OLIMPIA – ATRIUM I

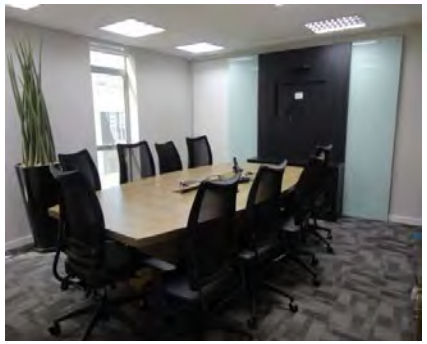


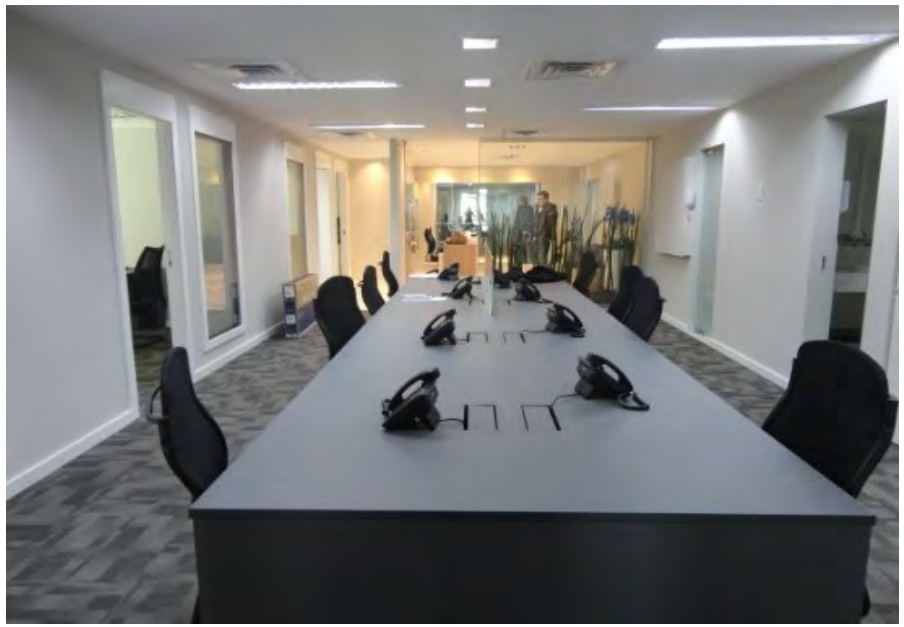
PORTFOLIO ATUAL

Imagens do layout atual

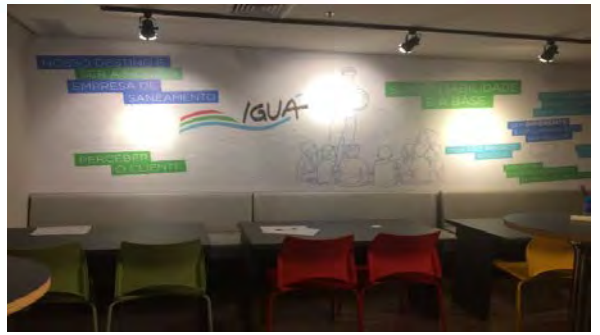
PAULISTA – EDIFÍCIO MERCANTIL

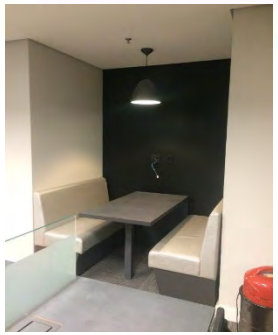


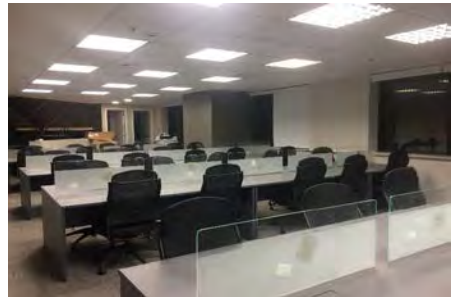


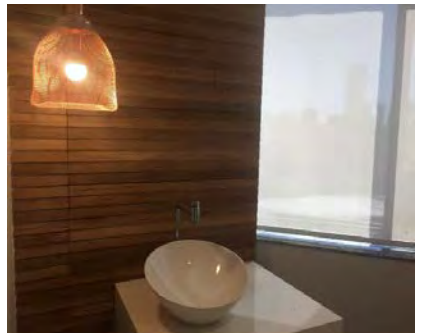


VILA OLIMPIA – NEW BUSINESS CENTER

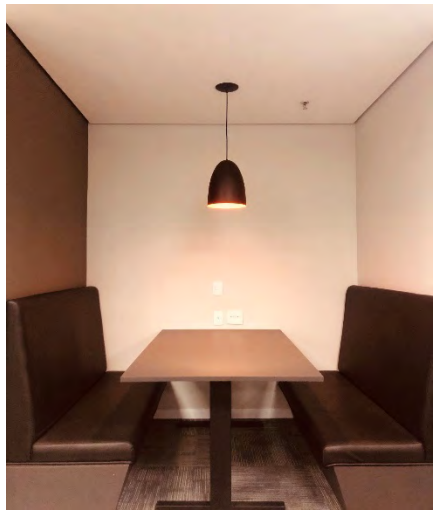








VILA OLIMPIA – SETIN TOWER

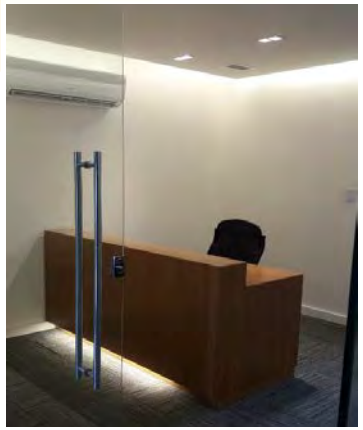


VILA OLIMPIA – ÉRIKA

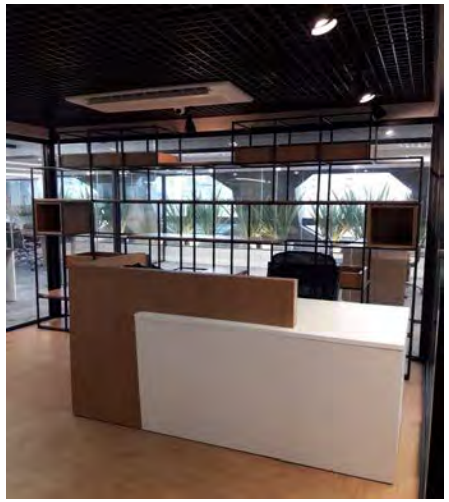
PORTFOLIO ATUAL

Imagens do layout atual

FARIA LIMA – EDIFÍCIO PARANAGUÁ



ITAIM – EDIFÍCIO HARVARD



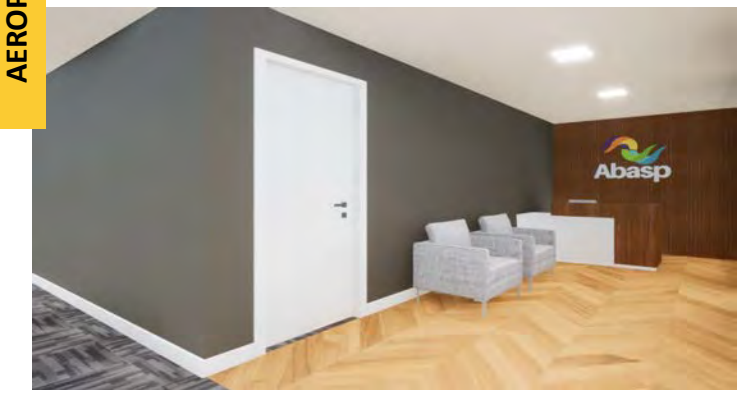
CONTRATOS ASSINADOS – PRÓXIMAS INTEGRALIZAÇÕES NO FUNDO

Imagens do layout atual

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

Imóvel	ABL (m2)	Cliente	Valor Locação
Aeroporto I	167	ABASP	R$ 17.590,00
Aeroporto II	172	SVN Investimentos (XP)	R$ 17.200,00
Olímpia Park	210	Ômega Investimentos (XP)	R$ 23.500,00
Setin Tower (7)	263	Frente Corretora	R$ 32.000,00
Total Geral			R$ 90.290,00

AEROPORTO I



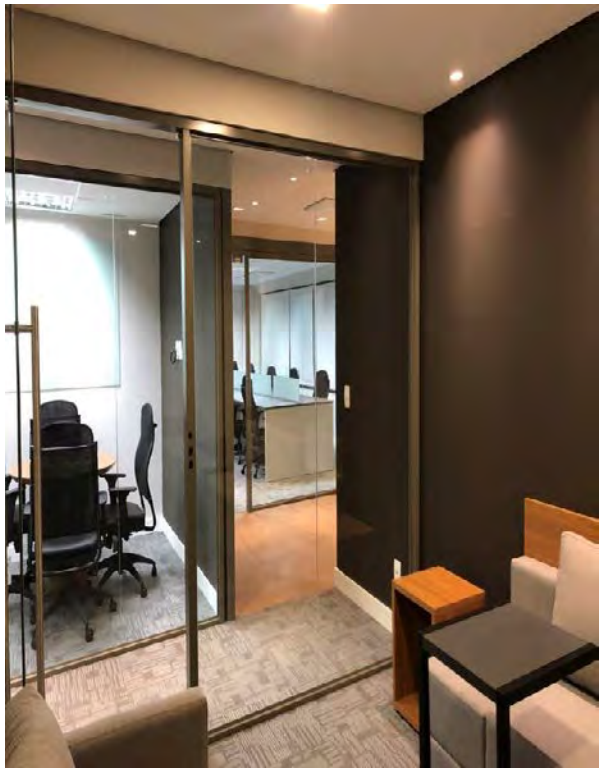
CONTRATOS ASSINADOS – PRÓXIMAS INTEGRALIZAÇÕES NO FUNDO

Imagens do layout atual

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

Imóvel	ABL (m2)	Cliente	Valor Locação
Aeroporto I	167	ABASP	R$ 17.590,00
Aeroporto II	172	SVN Investimentos (XP)	R$ 17.200,00
Olímpia Park	210	Ômega Investimentos (XP)	R$ 23.500,00
Setin Tower (7)	263	Frente Corretora	R$ 32.000,00
Total Geral			R$ 90.290,00

AEROPORTO II



CONTRATOS ASSINADOS – PRÓXIMAS INTEGRALIZAÇÕES NO FUNDO

Imagens do layout atual

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

Imóvel	ABL (m2)	Cliente	Valor Locação
Aeroporto I	167	ABASP	R$ 17.590,00
Aeroporto II	172	SVN Investimentos (XP)	R$ 17.200,00
Olímpia Park	210	Ômega Investimentos (XP)	R$ 23.500,00
Setin Tower (7)	263	Frente Corretora	R$ 32.000,00
Total Geral			**R$ 90.290,00**

OLIMPIA PARK

CONTRATOS ASSINADOS – PRÓXIMAS INTEGRALIZAÇÕES NO FUNDO

Imagens do layout atual

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

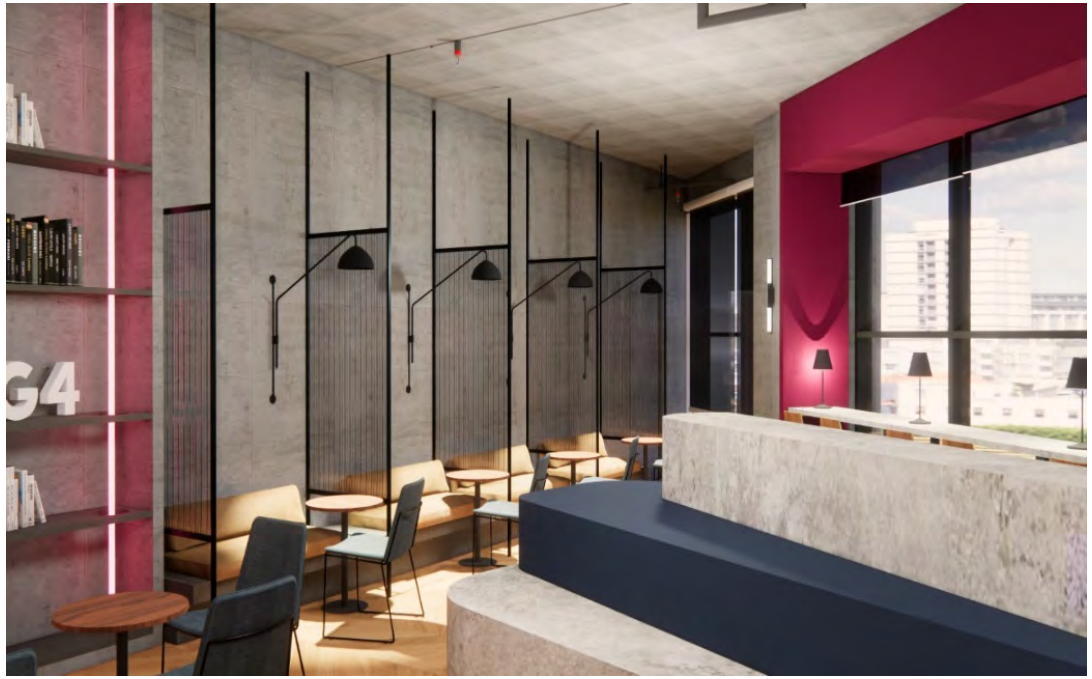
Imóvel	ABL (m2)	Cliente	Valor Locação
Aeroporto I	167	ABASP	R$ 17.590,00
Aeroporto II	172	SVN Investimentos (XP)	R$ 17.200,00
Olímpia Park	210	Ômega Investimentos (XP)	R$ 23.500,00
Setin Tower (7)	263	Frente Corretora	R$ 32.000,00
Total Geral			R$ 90.290,00

SETIN TOWER

PIPELINE

Imóvel	ABL	Valor Locação
Network Empresarial	412	R$ 58.000
Mykonos	572	R$ 75.000
Work Home	150	R$ 19.500
Atrium I	260	R$ 33.500
Uchoa Borges	286	R$ 29.500
Conselheiro Paranaguá	589	R$ 82.500
Spazio JK	282	R$ 43.000
Total Geral		**R$ 258.500**

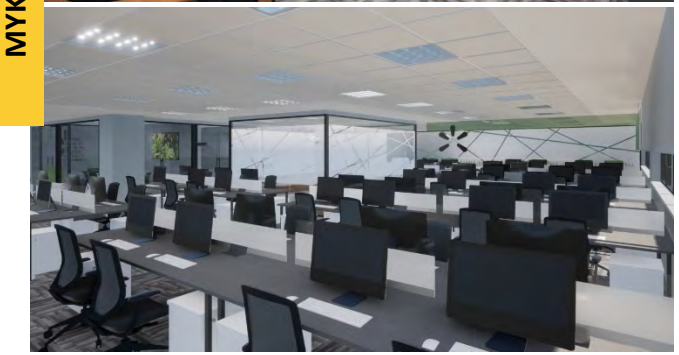
NETWORK



PIPELINE

Imóvel	ABL	Valor Locação
Network Empresarial	412	R$ 58.000
Mykonos	572	R$ 75.000
Work Home	150	R$ 19.500
Atrium I	260	R$ 33.500
Uchoa Borges	286	R$ 29.500
Conselheiro Paranaguá	589	R$ 82.500
Spazio JK	282	R$ 43.000
Total Geral		**R$ 258.500**

MYKONOS



PIPELINE

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

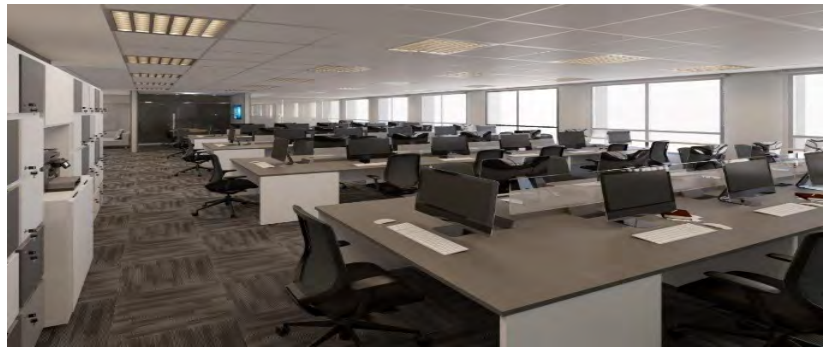
Imóvel	ABL	Valor Locação
Network Empresarial	412	R$ 58.000
Mykonos	572	R$ 75.000
Work Home	150	R$ 19.500
Atrium I	260	R$ 33.500
Uchoa Borges	286	R$ 29.500
Conselheiro Paranaguá	589	R$ 82.500
Spazio JK	282	R$ 43.000
Total Geral		**R$ 258.500**

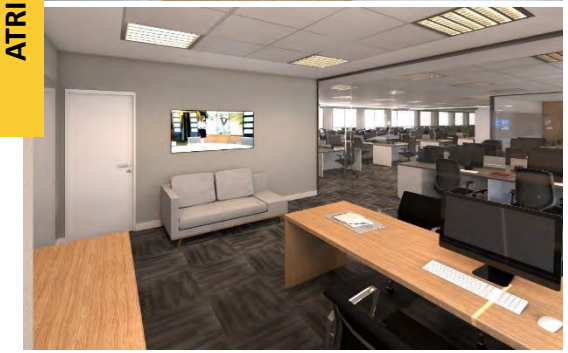
WORK HOME

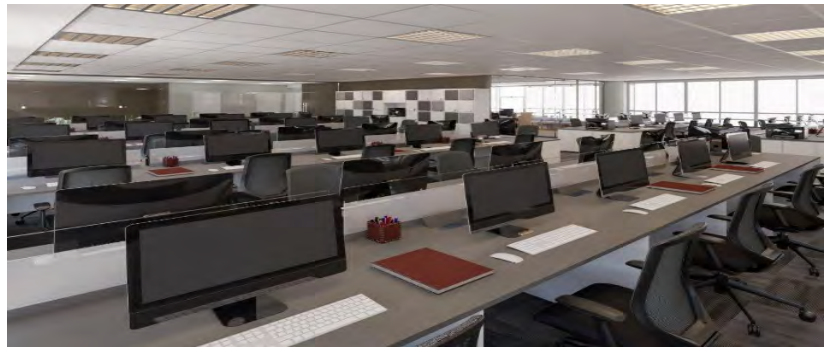
PIPELINE

Imóvel	ABL	Valor Locação
Network Empresarial	412	R$ 58.000
Mykonos	572	R$ 75.000
Work Home	150	R$ 19.500
Atrium I	260	R$ 33.500
Uchoa Borges	286	R$ 29.500
Conselheiro Paranaguá	589	R$ 82.500
Spazio JK	282	R$ 43.000
Total Geral		**R$ 258.500**

ATRIUM I



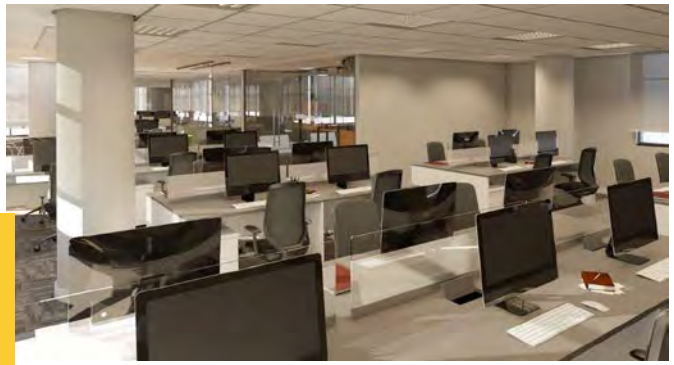


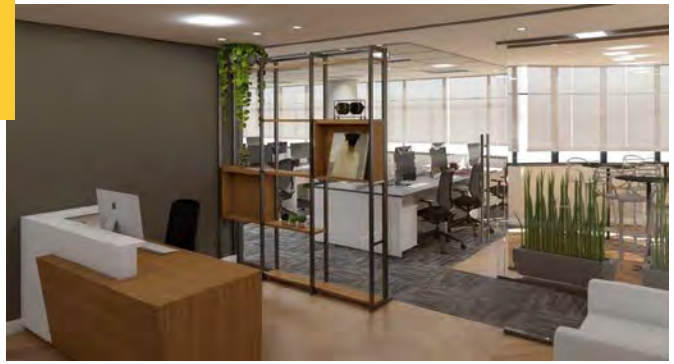


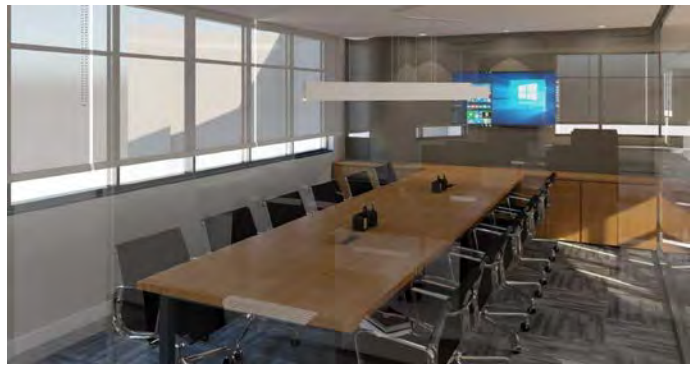
PIPELINE

Imóvel	ABL	Valor Locação
Network Empresarial	412	R$ 58.000
Mykonos	572	R$ 75.000
Work Home	150	R$ 19.500
Atrium I	260	R$ 33.500
Uchoa Borges	286	R$ 29.500
Conselheiro Paranaguá	589	R$ 82.500
Spazio JK	282	R$ 43.000
Total Geral		**R$ 258.500**

UCHOA BORGES

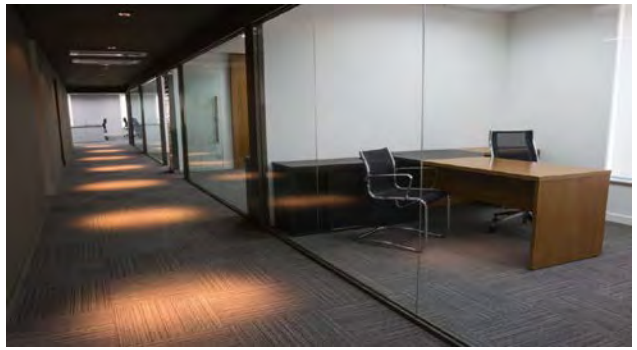






Imóvel	ABL	Valor Locação
Network Empresarial	412	R$ 58.000
Mykonos	572	R$ 75.000
Work Home	150	R$ 19.500
Atrium I	260	R$ 33.500
Uchoa Borges	286	R$ 29.500
Conselheiro Paranaguá	589	R$ 82.500
Spazio JK	282	R$ 43.000
Total Geral		**R$ 258.500**

CONSELHEIRO PARANAGUÁ



PIPELINE

Imóvel	ABL	Valor Locação
Network Empresarial	412	R$ 58.000
Mykonos	572	R$ 75.000
Work Home	150	R$ 19.500
Atrium I	260	R$ 33.500
Uchoa Borges	286	R$ 29.500
Conselheiro Paranaguá	589	R$ 82.500
Spazio JK	282	R$ 43.000
Total Geral		**R$ 258.500**

SPAZIO JK*

* Layout em elaboração

UNITAS

real estate investment advisors

55-11-5508.3500
www.unitas.com.br

jdarochalima@unitas.com.br
carolina.gregorio@unitas.com.br