



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 DIRIGIDO
AOS INVESTIDORES
DO FUNDO**

O portfolio do Fundo e o seu pipeline previsto para aquisição e locação, cujas imagens ilustramos adiante, segue a estratégia traçada na criação do Fundo, no início de 2020. O Fundo não têm propósito especulativo, mas de oferecer aos investidores renda regular com o maior grau possível de harmonia. Nesse sentido, os contratos de locação são de prazo longo (a maioria de cinco anos para mais). Detalhes:

- ▶ os imóveis comerciais (somente escritórios) estão localizados na cidade de São Paulo, nas centralidades de serviços Paulista, Faria Lima, Vila Olímpia e Berrini, permitindo-se eventuais desvios, desde que os contratos de locação sejam de prazos longos e com elevada proteção para quebra de contrato pelos inquilinos;
- ▶ os imóveis comerciais são adquiridos de preferência alugados, a menos de casos particulares nos quais o preço de aquisição compense a “espera” de encaixe de receita provocada pela busca de inquilino e pagamento de honorários de corretagem
- ▶ os imóveis comerciais são alugados retrofitados e equipados. O equipamento é propriedade do Fundo. Para reconhecer o padrão dos equipamentos, referimo-nos às imagens neste prospecto
- ▶ os imóveis são de dimensões adequadas para companhias médias (150 até 400 m²) e localizados em edifícios usualmente classificados como de categoria A e AA (usamos as referências de classificação de qualidade Buildings)
- ▶ o Fundo mantém contrato com empresa que faz as obras de adequação do imóvel às necessidades dos inquilinos e que instala todo o equipamento segundo desenho que é discutido prioritariamente com o inquilino, na maioria dos casos antes da aquisição do imóvel pelo Fundo. Essa mesma empresa cuida, sob contrato com o Fundo, da manutenção e conservação dos equipamentos de propriedade do Fundo, naquilo que não seja obrigação do inquilino

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 portfólio 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 portfólio 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 portfólio do Fundo até set-20.
 - iii. Em seguida mostramos o portfólio 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 portfólio 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.



- 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 uma 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 acquisition 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 Itpa.
- ix. Com relação aos contratos de locação, importa ressaltar que todos têm seu reajuste marcado em Igp-M, que ora corre muito descolado do Itpa. 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 Itpa, 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.

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

DIRIGIDO AOS
INVESTIDORES DO
FUNDO

portfolio atual de imóveis e contratos de locação | setembro 2020

R\$ de set-20 pelo Ipca

Edifício Imóvel	ABL m2	Status \ Aluguel total atual mensal R\$	Próximo Reajuste	Vencimento do Contrato	Aluguel Potencial dos Vagos m2 de ABL mensal R\$	Despesas mensais de condomínio	IPTU mensal	Efeitos da conjuntura provocaram vazios Observações
Ed. Atrium I cj. 21	260,20	vago				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	locado	01-mai-21	01-ago-25				
Ed. Atrium I cj. 101	260,20	locado	16-mai-21	16-mai-25				
Ed. Atrium I cj. 102	260,20	vago				4.062	2.911	faltam R\$ 1.350 mil de personalização a pagar a vista
Ed. Atrium I cj. 111	260,20	locado	07-abr-21	07-mai-25				
Ed. Business Center cj. 151	490,00	locado	01-set-20	31-out-21				
Ed. Conselheiro Paranaguá cjs. 192 193 194 195	347,71	locado	01-jul-21	01-jul-25				
Ed. Setim Tower cj. 5	273,66	locado	15-set-21	15-set-25				
Ed. Setim Tower cj. 8	273,66	locado	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	vago				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	locado	20-jul-21	19-jul-22				descontos de 25% em julho, agosto e setembro-20
Ed. Harvard cj. 131	228,56	locado				3.191	1.537	
Totais médias	3.381,33	304.233			95.500	19.862	14.277	



comportamento esperado de outubro até dezembro-2020
sem novas ocupações

R\$ de set-20 pelo Ipta | 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 portfólio 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 portfólio alugado (taxas de corretagem estão entre 1 e 2 aluguéis mensais)



GERAÇÃO DE RODi - EXPECTATIVA

movimentos do quarto trimestre-20

DIRIGIDO AOS
INVESTIDORES DO
FUNDO

geração de RODi de outubro até dezembro-2020 sem novas ocupações					
R\$ de set-20 pelo Ipta 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 portfólio 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



renda do investimento de outubro até dezembro-2020 sem novas ocupações				
R\$ de set-20 pelo Ippa 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 Ippa 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 Ippa, 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 Ippa. Desse modo, é razoável a expectativa de que os aluguéis dos contratos existentes subam de patamar acima do Ippa 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 reajustes. 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



portfolio de imóveis com contratos de compra e locação firmados | setembro 2020

R\$ de set-20 pelo Ipta

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
escritório 1 (Vila Olímpia)	167,00	17.590	105,33	2.287.900	53.774	2.341.674	23.417
escritório 2 (Vila Olímpia)	172,00	17.200	100,00	2.322.000	54.180	2.376.180	23.762
escritório 3 (Vila Olímpia)	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



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

R\$ de set-20 pelo lpca

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
escritório 4 (Vila Olímpia)	412,00	58.000	140,78	7.065.800	182.413	7.248.213	72.482
escritório 5 (Vila Olímpia)	572,00	75.000	131,12	9.809.800	253.253	10.063.053	100.631
escritório 6 (Itaim)	150,00	19.500	130,00	2.572.500	66.413	2.638.913	26.389
escritório 7 (Brooklin)	286,00	29.500	103,15	3.918.200	92.092	4.010.292	40.103
escritório 8 (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 portfólio atual + pipeline a 100% de ocupação

DIRIGIDO AOS
INVESTIDORES DO
FUNDO

geração de RODi trimestral adiante depois das aquisições desse pipeline com o portfólio 100% ocupado			
R\$ de set-20 pelo lpca valores arredondados			
capital integralizado R\$ mil	85.658		
PL baseado em dezembro-20 R\$ mil	85.582		
receita de locações		2.049.070	
portfólio 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

DIRIGIDO AOS
INVESTIDORES DO
FUNDO

geração de RODi trimestral adiante depois das aquisições desse pipeline com o portfolio 100% ocupado		
R\$ de set-20 pelo Ippa 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 Ippa 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 Ipp-M e a base de dados está em Ippa. Isso pode provocar um aumento relativo de aluguéis contra a variação do Ippa, o que fará crescer esta renda esperada



renda anual e valor da cota depois das aquisições desse pipeline com o portfolio 100% ocupado		
R\$ de set-20 pelo Ippa 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

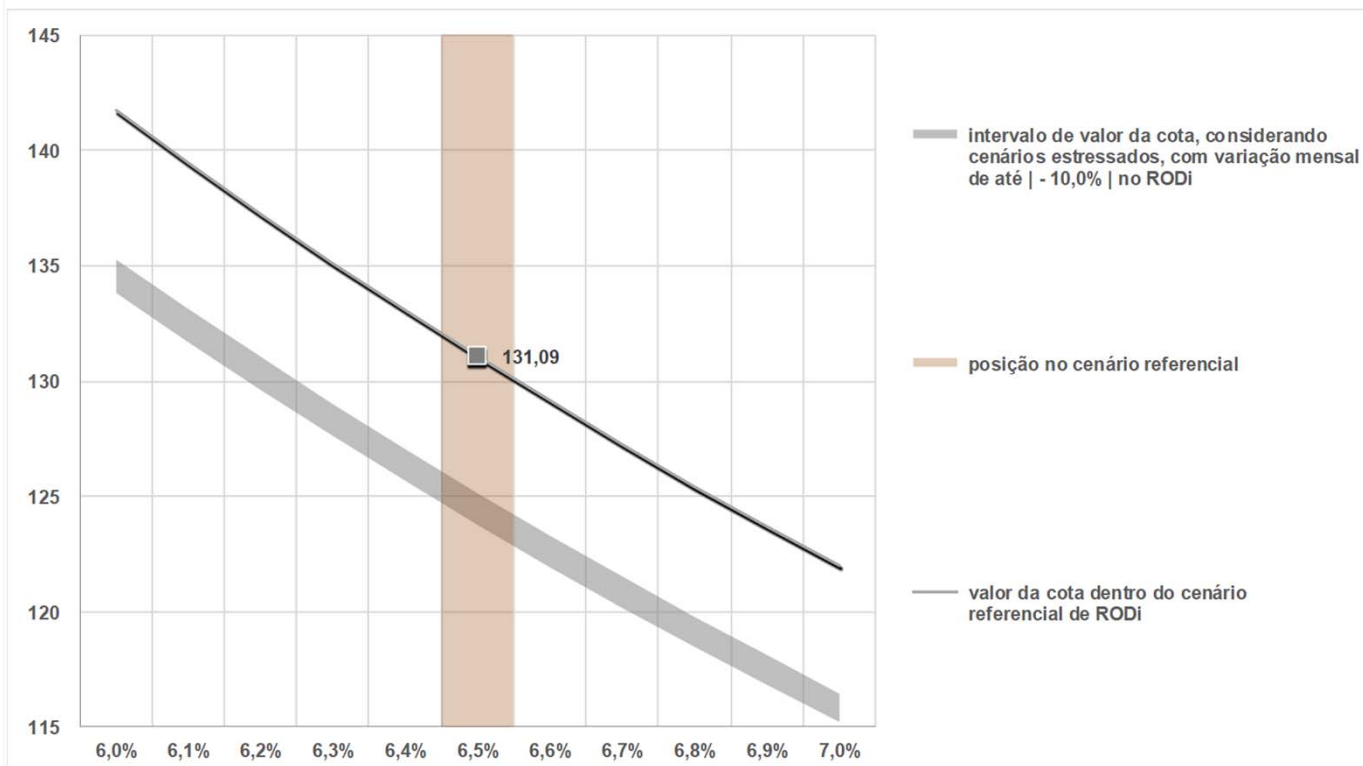
- a renda anual depois de impostos e acima do Ippa pode sofrer uma distorção no intervalo ilustrado, se a fronteira de distorção do RODi estiver marcada em | -10% |
- para medir esse intervalo, construímos uma amostra de laboratório de 5 anos de comportamento e tomamos a média da taxa mensal anualizada. 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

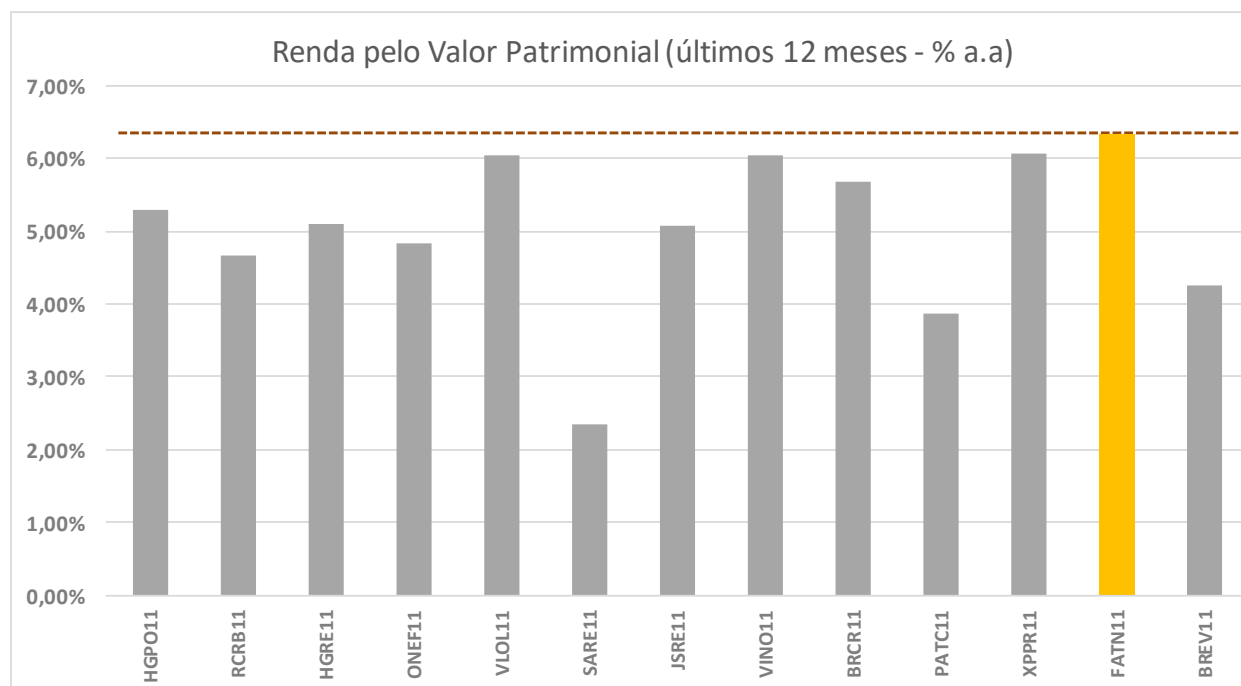
rentabilidade esperada e valor da cota na B3

DIRIGIDO AOS
INVESTIDORES DO
FUNDO



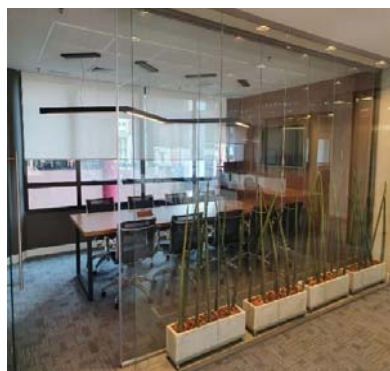
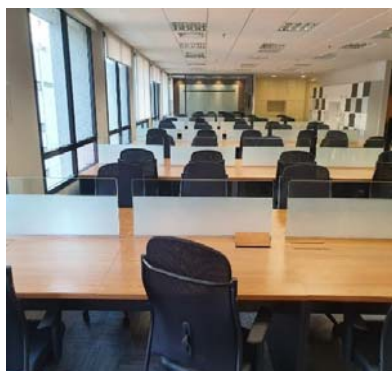
- o gráfico indica o valor da cota, medido no mesmo critério já indicado, usando diferentes patamares para o caprate de referência, seja usando o cenário referencial, como o intervalo extraído de amostras de laboratório estressando a geração de RODi até a fronteira de | -10% |



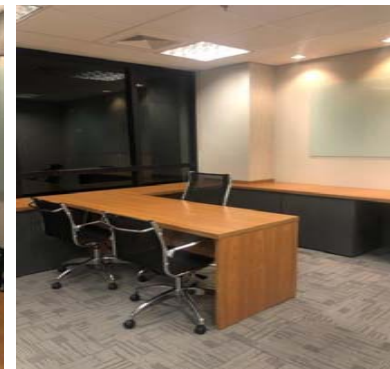
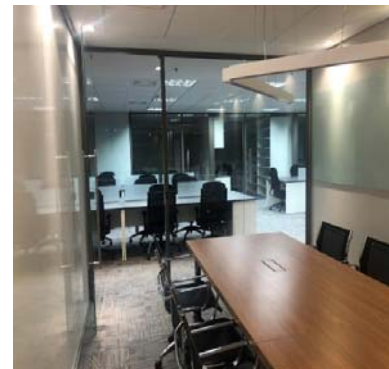


- A análise foi feita a partir dos dividendos distribuídos nos últimos 12 meses pelo valor patrimonial das cotas.
- O motivo de usar o valor patrimonial por cota é que esse valor se aproxima mais ao valor justo do portfólio, com menos impacto das pressões especulativas ocorridas no final de 2019 e no **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.

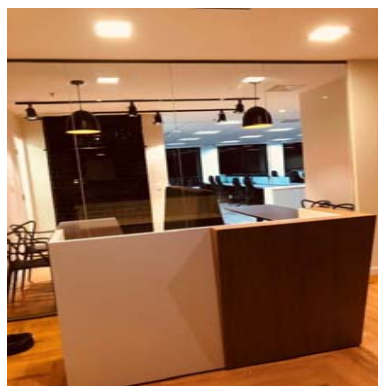
VILA OLIMPIA – ATRIUM I



VILA OLIMPIA – ATRIUM I



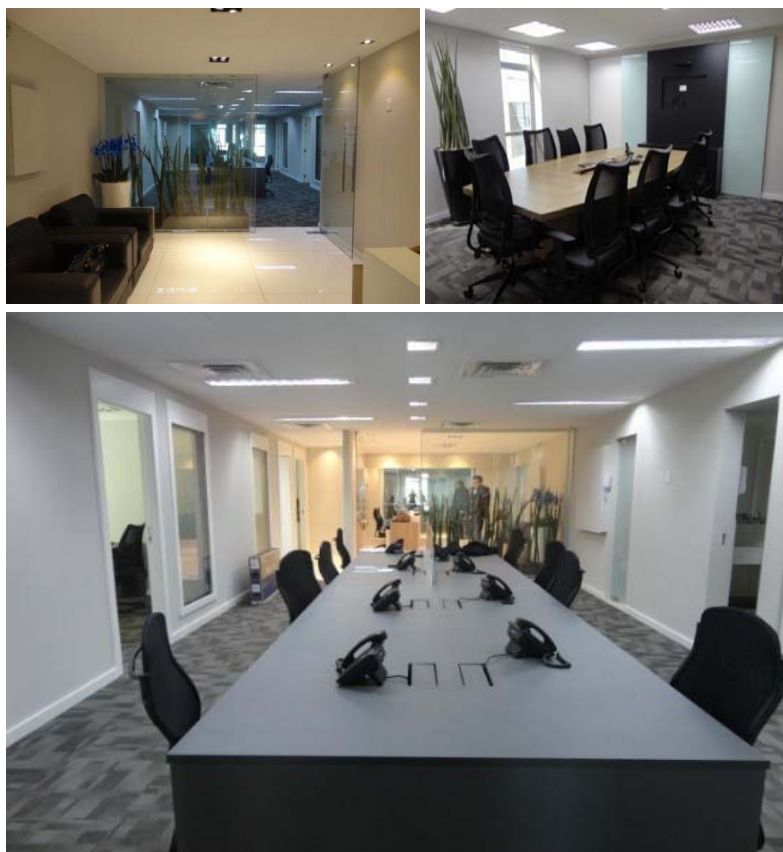
VILA OLÍMPIA – ATRIUM I



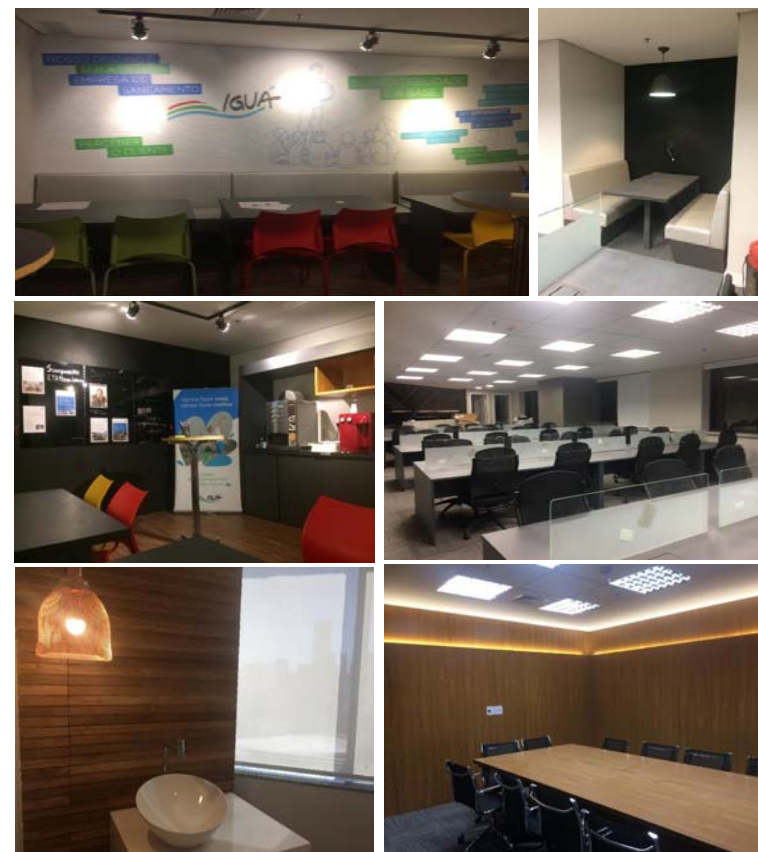
VILA OLIMPIA – ATRIUM I



PAULISTA – EDIFÍCIO MERCANTIL



VILA OLIMPIA – NEW BUSINESS CENTER



VILA OLIMPIA – SETIN TOWER



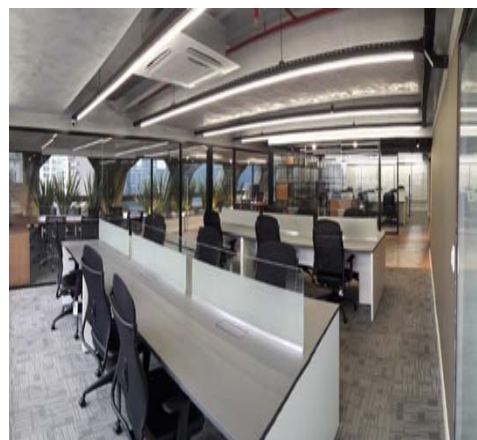
VILA OLIMPIA – ÉRIKA



FARIA LIMA – EDIFÍCIO PARANAGUÁ



ITAIM – EDIFÍCIO HARVARD



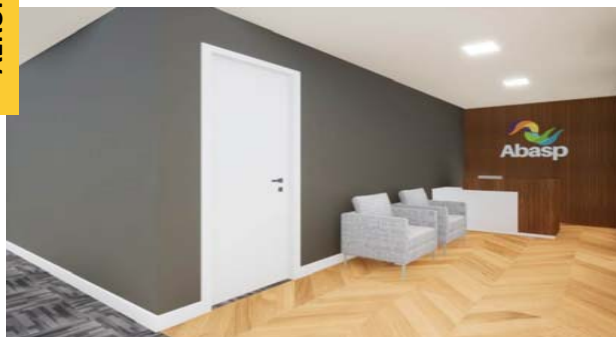
CONTRATOS ASSINADOS – PRÓXIMAS INTEGRALIZAÇÕES NO FUNDO

Imagens do layout atual

DIRIGIDO AOS
INVESTIDORES DO
FUNDO

Imóvel	ABL (m2)	Cliente	Valor Locação
escritório 1 (Vila Olímpia)	167	ABASP	R\$ 17.590,00
escritório 2 (Vila Olímpia)	172	SVN Investimentos (XP)	R\$ 17.200,00
escritório 3 (Vila Olímpia)	210	Ômega Investimentos (XP)	R\$ 23.500,00
Setin Tower (Vila Olímpia)	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

DIRIGIDO AOS
INVESTIDORES DO
FUNDO

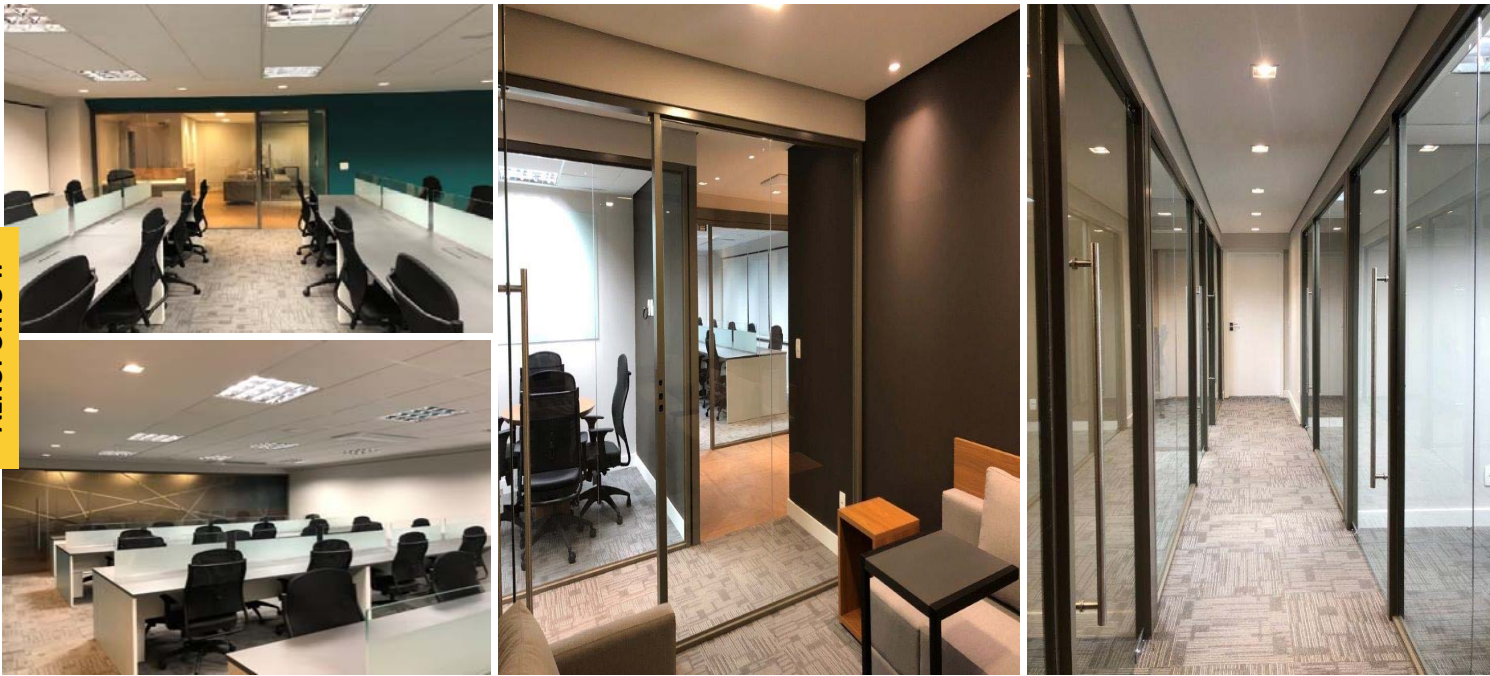
Imóvel	ABL (m2)	Cliente	Valor Locação
escritório 1 (Vila Olímpia)	167	ABASP	R\$ 17.590,00
escritório 2 (Vila Olímpia)	172	SVN Investimentos (XP)	R\$ 17.200,00
escritório 3 (Vila Olímpia)	210	Ômega Investimentos (XP)	R\$ 23.500,00
Setin Tower (Vila Olímpia)	263	Frente Corretora	R\$ 32.000,00
Total Geral			R\$ 90.290,00

AEROPORTO II



Imóvel	ABL (m2)	Cliente	Valor Locação
escritório 1 (Vila Olímpia)	167	ABASP	R\$ 17.590,00
escritório 2 (Vila Olímpia)	172	SVN Investimentos (XP)	R\$ 17.200,00
escritório 3 (Vila Olímpia)	210	Ômega Investimentos (XP)	R\$ 23.500,00
Setin Tower (Vila Olímpia)	263	Frente Corretora	R\$ 32.000,00
Total Geral			R\$ 90.290,00

AEROPORTO II



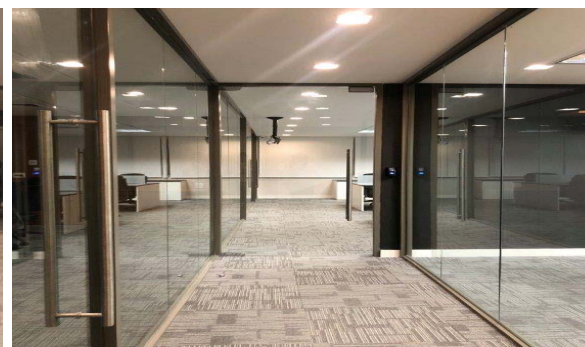
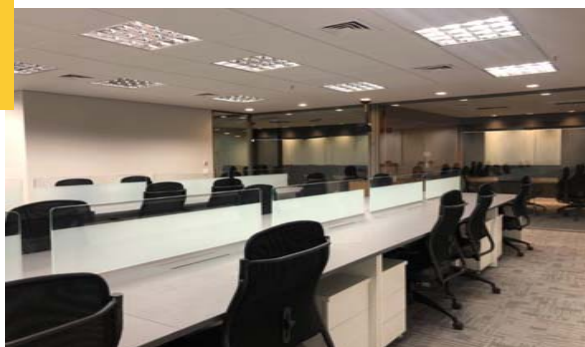
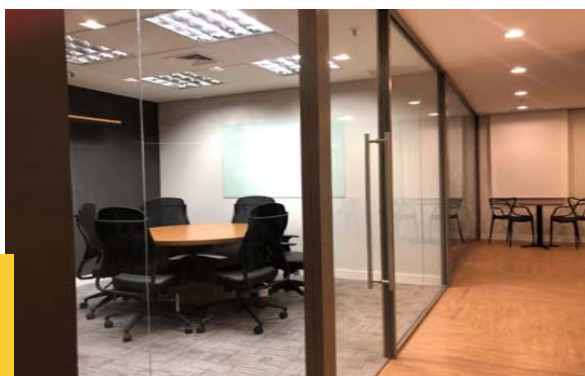
CONTRATOS ASSINADOS – PRÓXIMAS INTEGRALIZAÇÕES NO FUNDO

Imagens do layout atual

DIRIGIDO AOS
INVESTIDORES DO
FUNDO

Imóvel	ABL (m2)	Cliente	Valor Locação
escritório 1 (Vila Olímpia)	167	ABASP	R\$ 17.590,00
escritório 2 (Vila Olímpia)	172	SVN Investimentos (XP)	R\$ 17.200,00
escritório 3 (Vila Olímpia)	210	Ômega Investimentos (XP)	R\$ 23.500,00
Setin Tower (Vila Olímpia)	263	Frente Corretora	R\$ 32.000,00
Total Geral			R\$ 90.290,00

OLIMPIA PARK



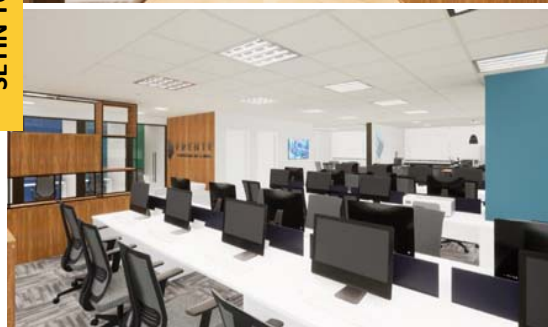
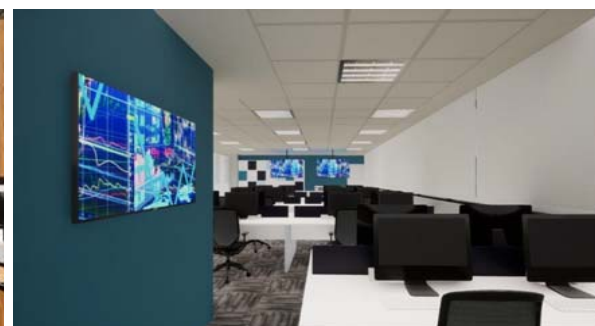
CONTRATOS ASSINADOS – PRÓXIMAS INTEGRALIZAÇÕES NO FUNDO

Imagens do layout atual

DIRIGIDO AOS
INVESTIDORES DO
FUNDO

Imóvel	ABL (m2)	Cliente	Valor Locação
escritório 1 (Vila Olímpia)	167	ABASP	R\$ 17.590,00
escritório 2 (Vila Olímpia)	172	SVN Investimentos (XP)	R\$ 17.200,00
escritório 3 (Vila Olímpia)	210	Ômega Investimentos (XP)	R\$ 23.500,00
Setin Tower (Vila Olímpia)	263	Frente Corretora	R\$ 32.000,00
Total Geral			R\$ 90.290,00

SETIN TOWER



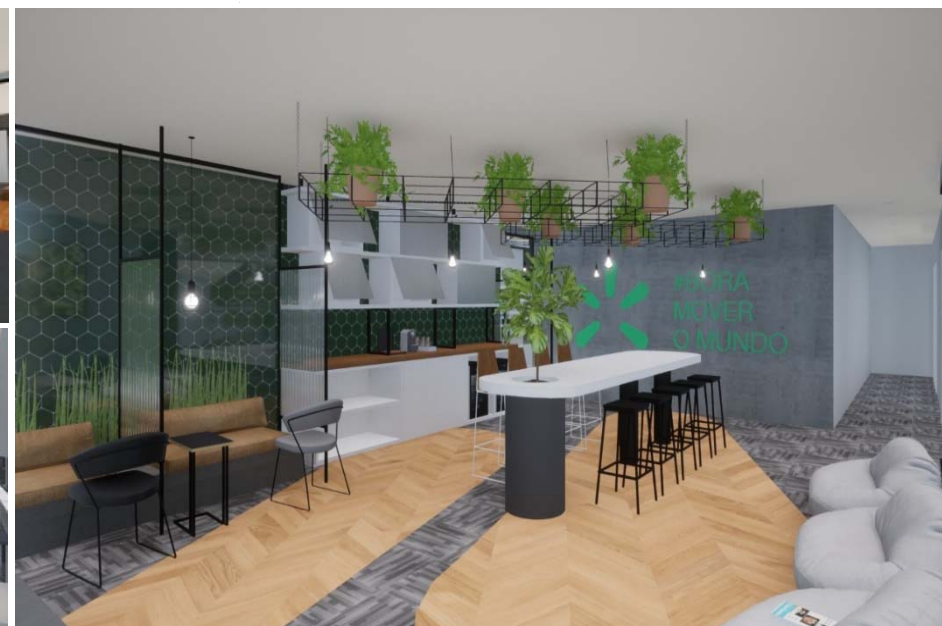
Imóvel	ABL	Valor Locação
escritório 4 (Vila Olímpia)	412	R\$ 58.000
escritório 5 (Vila Olímpia)	572	R\$ 75.000
escritório 6 (Itaim)	150	R\$ 19.500
escritório 7 (Vila Olímpia)	260	R\$ 33.500
escritório 8 (Brooklin)	286	R\$ 29.500
escritório 9 (Faria Lima)	589	R\$ 82.500
escritório 10 (JK)	282	R\$ 43.000
Total Geral		R\$ 258.500

NETWORK



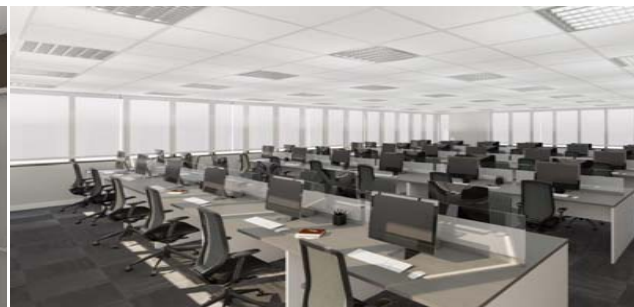
Imóvel	ABL	Valor Locação
escritório 4 (Vila Olímpia)	412	R\$ 58.000
escritório 5 (Vila Olímpia)	572	R\$ 75.000
escritório 6 (Itaim)	150	R\$ 19.500
escritório 7 (Vila Olímpia)	260	R\$ 33.500
escritório 8 (Brooklin)	286	R\$ 29.500
escritório 9 (Faria Lima)	589	R\$ 82.500
escritório 10 (JK)	282	R\$ 43.000
Total Geral		R\$ 258.500

MYKONOS



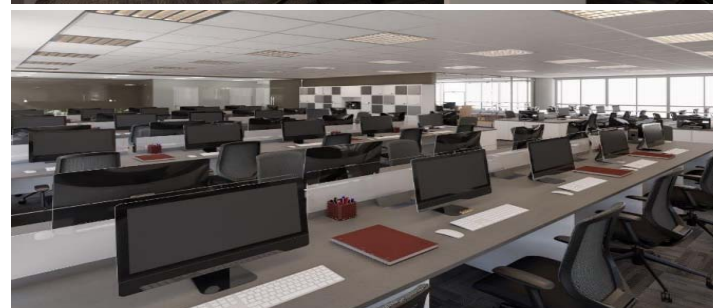
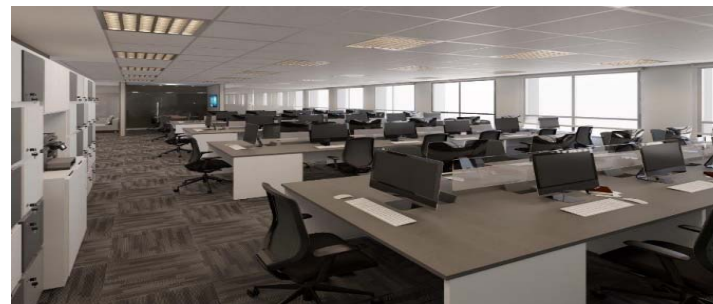
Imóvel	ABL	Valor Locação
escritório 4 (Vila Olímpia)	412	R\$ 58.000
escritório 5 (Vila Olímpia)	572	R\$ 75.000
escritório 6 (Itaim)	150	R\$ 19.500
escritório 7 (Vila Olímpia)	260	R\$ 33.500
escritório 8 (Brooklin)	286	R\$ 29.500
escritório 9 (Faria Lima)	589	R\$ 82.500
escritório 10 (JK)	282	R\$ 43.000
Total Geral		R\$ 258.500

WORK HOME

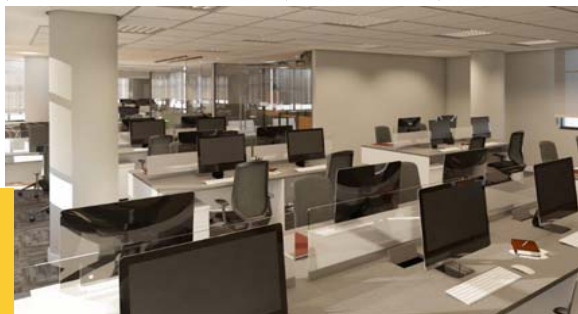


Imóvel	ABL	Valor Locação
escritório 4 (Vila Olímpia)	412	R\$ 58.000
escritório 5 (Vila Olímpia)	572	R\$ 75.000
escritório 6 (Itaim)	150	R\$ 19.500
escritório 7 (Vila Olímpia)	260	R\$ 33.500
escritório 8 (Brooklin)	286	R\$ 29.500
escritório 9 (Faria Lima)	589	R\$ 82.500
escritório 10 (JK)	282	R\$ 43.000
Total Geral		R\$ 258.500

ATRIUM I

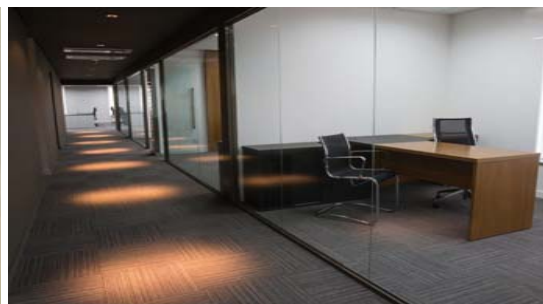


Imóvel	ABL	Valor Locação
escritório 4 (Vila Olímpia)	412	R\$ 58.000
escritório 5 (Vila Olímpia)	572	R\$ 75.000
escritório 6 (Itaim)	150	R\$ 19.500
escritório 7 (Vila Olímpia)	260	R\$ 33.500
escritório 8 (Brooklin)	286	R\$ 29.500
escritório 9 (Faria Lima)	589	R\$ 82.500
escritório 10 (JK)	282	R\$ 43.000
Total Geral		R\$ 258.500

UCHOA BORGES


Imóvel	ABL	Valor Locação
escritório 4 (Vila Olímpia)	412	R\$ 58.000
escritório 5 (Vila Olímpia)	572	R\$ 75.000
escritório 6 (Itaim)	150	R\$ 19.500
escritório 7 (Vila Olímpia)	260	R\$ 33.500
escritório 8 (Brooklin)	286	R\$ 29.500
escritório 9 (Faria Lima)	589	R\$ 82.500
escritório 10 (JK)	282	R\$ 43.000
Total Geral		R\$ 258.500

CONSELHEIRO PARANAGUÁ



Imóvel	ABL	Valor Locação
escritório 4 (Vila Olímpia)	412	R\$ 58.000
escritório 5 (Vila Olímpia)	572	R\$ 75.000
escritório 6 (Itaim)	150	R\$ 19.500
escritório 7 (Vila Olímpia)	260	R\$ 33.500
escritório 8 (Brooklin)	286	R\$ 29.500
escritório 9 (Faria Lima)	589	R\$ 82.500
escritório 10 (JK)	282	R\$ 43.000
Total Geral		R\$ 258.500

SPAZIO JK*



* Layout em elaboração



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

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