

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 15 lajes corporativas em 10 edifícios diferentes, localizados nas regiões da Vila Olímpia, Itaim Bibi, Faria Lima e Paulista.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 14, R\$ 0,57 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas, as despesas incorridas e a reserva constituída no mês de novembro 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. Até o final do novembro, 536.422 cotas foram integralizadas.

Em setembro, houve a rescisão de dois contratos de locação, um no Edifício Atrium I e outro no Edifício Érika. O conjunto do Edifício Érika foi locado em novembro pela empresa Cotecna, com vencimento em novembro de 2025, com mesmo valor base do aluguel anterior. O conjunto do Edifício Atrium I foi locado temporariamente para a empresa Gestão 4.0 enquanto é finalizada a obra do escritório que está sendo customizado para atender as suas demandas e será integralizado ao fundo em breve.

Em novembro também houve a locação do conjunto do Edifício Harvard para a empresa Domo Produções, cujo contrato vence em novembro de 2025. O inquilino entrará no escritório em janeiro e o primeiro aluguel será destinado à corretagem, assim, o fundo receberá o aluguel a partir de fevereiro, com distribuição em março.

O conjunto 113 do Edifício Spazio JK, com 141 m² de ABL, adquirido em outubro, foi entregue para o inquilino (Sinoexpresso) reformado e mobiliado no dia 14 de dezembro.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de novembro 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\$ 53.533.803,92

Valor patrimonial da cota:

R\$ 99,80

Valor de mercado da cota:

R\$ 103,30

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,57

ABL:

3.874 m²

Aplicações financeiras:

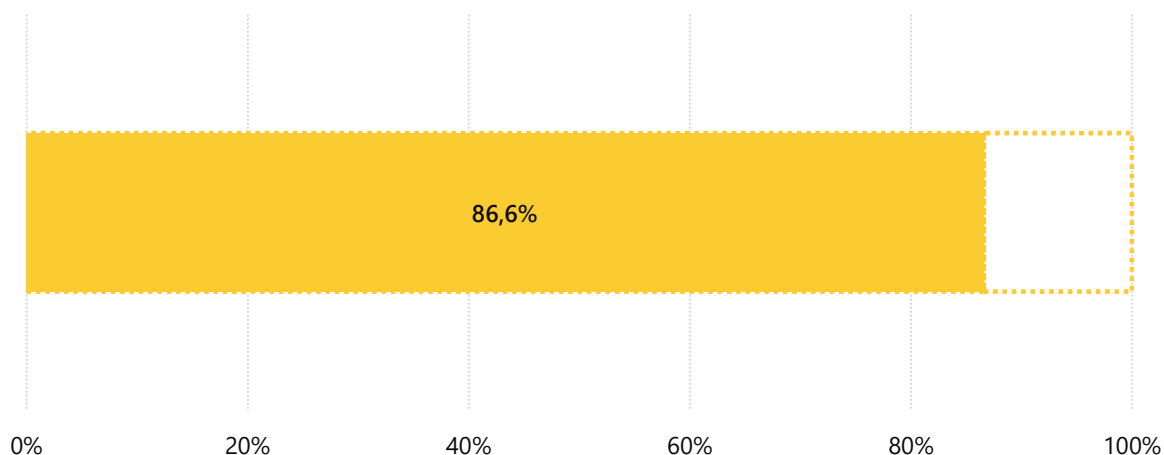
R\$ 317.140,58

Taxa de administração e consultoria imobiliária:

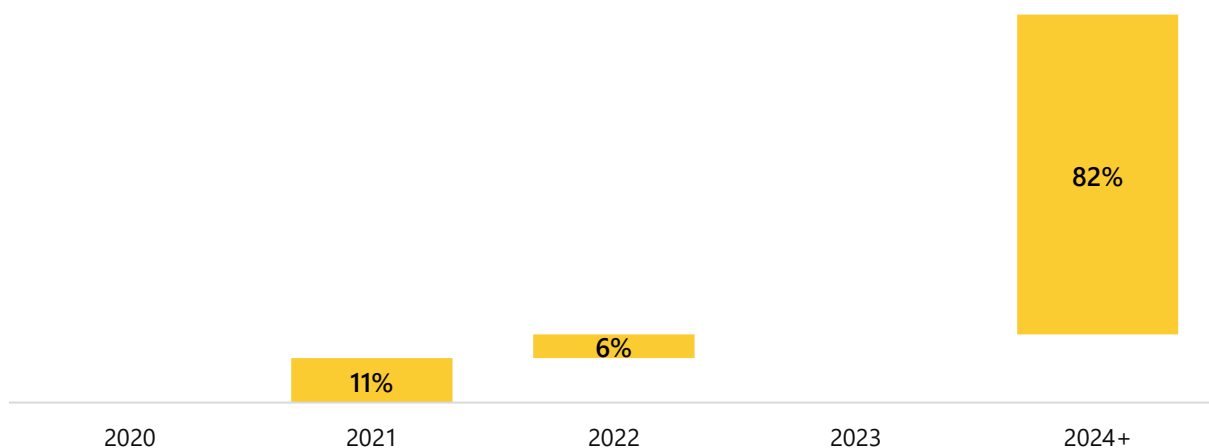
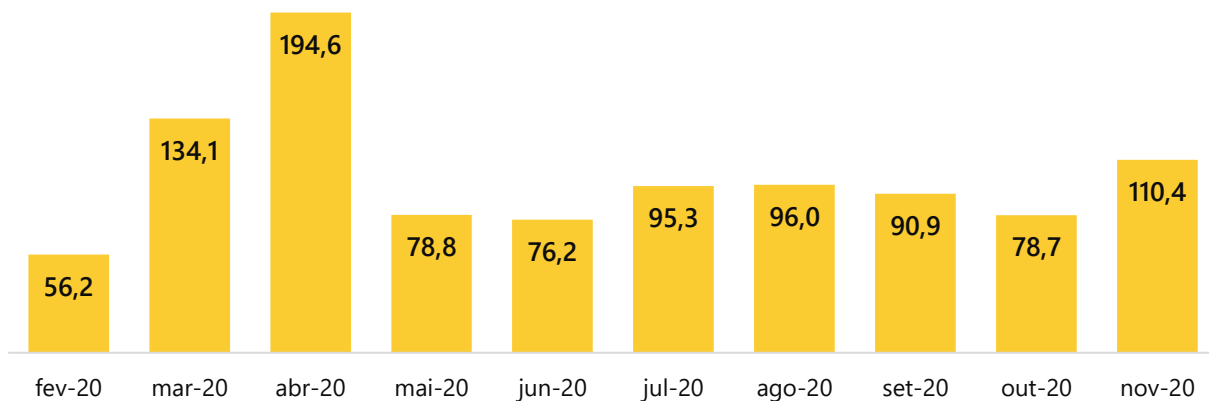
0,8% ao ano sobre o Patrimônio Líquido (mín. R\$18.000,00 mensais)

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação do fundo no mês



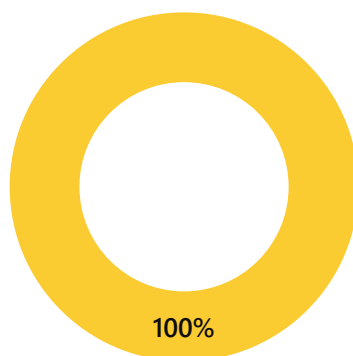
Vencimento de contrato de locação de escritórios (% do aluguel base)

Receita recebida² de locação de escritórios por metro quadrado de ABL³ (em R\$/m², últimos 10 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.

³ Como o fundo distribui pelo regime de caixa, a receita recebida de um dos inquilinos caiu no dia 3 de novembro e será distribuída no próximo rendimento, razão pela qual a receita por m² de ABL caiu neste mês.

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



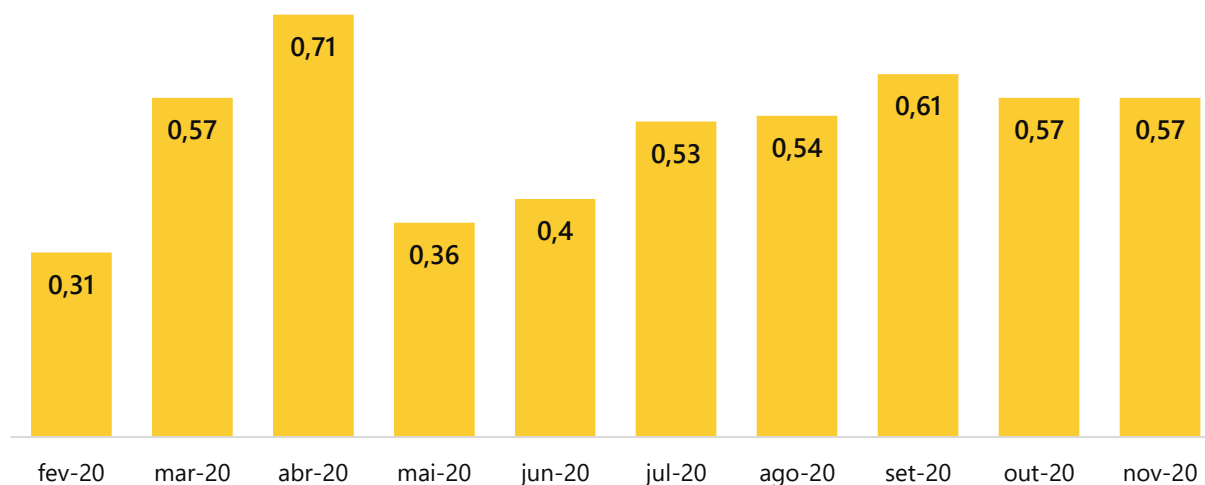
■ IGP-M

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

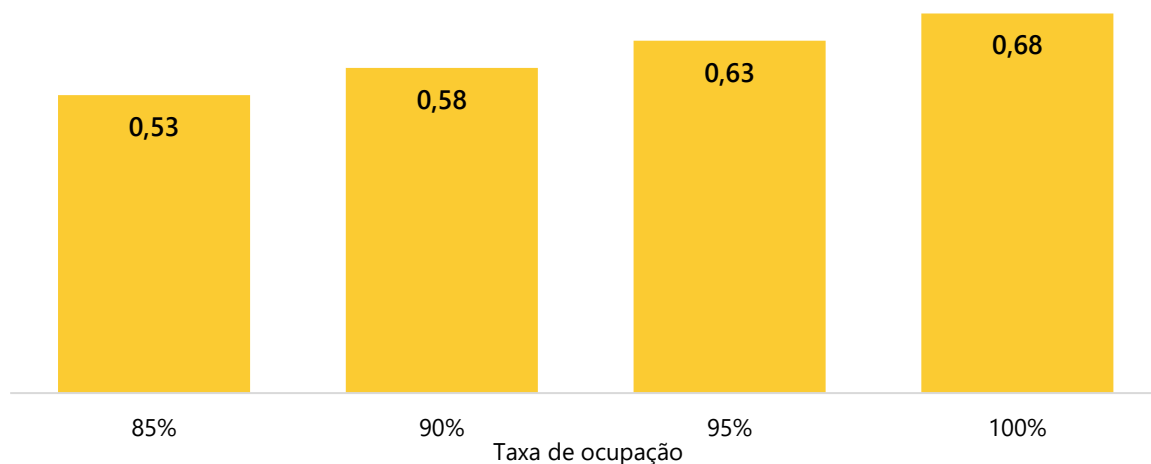
	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	Acumulado 2020
Receita Operacional Bruta	237.570	355.031	325.837	366.901	418.450	429.729	3.366.991
Locação de escritórios corporativos	235.344	319.376	321.857	304.687	293.953	427.713	3.034.155
Outras receitas	2.225	35.655	3.980	62.214	124.497	2.017	332.836
Despesas	(60.771)	(116.678)	(80.418)	(93.881)	(110.519)	(124.920)	(976.778)
Despesas operacionais	(38.251)	(75.811)	(62.370)	(51.845)	(65.893)	(80.850)	(622.237)
Despesas administrativas	(37.454)	(34.589)	(34.580)	(35.429)	(35.718)	(35.993)	(319.086)
Movimentos do FRA ⁴	14.935	(6.279)	16.532	(6.654)	(8.908)	(8.076)	(34.455)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	176.798	238.352	245.419	273.020	307.931	304.810	2.390.213
Saldo de arredondamentos ⁵	(1.306)	269	(2.294)	3.414	(2.171)	951	(1.655)
Remuneração total distribuída	175.492	238.622	243.124	276.434	305.761	305.761	2.356.372
Remuneração por cota	0,40	0,53	0,54	0,61	0,57	0,57	5,17

REMUNERAÇÃO POR COTA

Remuneração por cota (em R\$, últimos 10 meses)

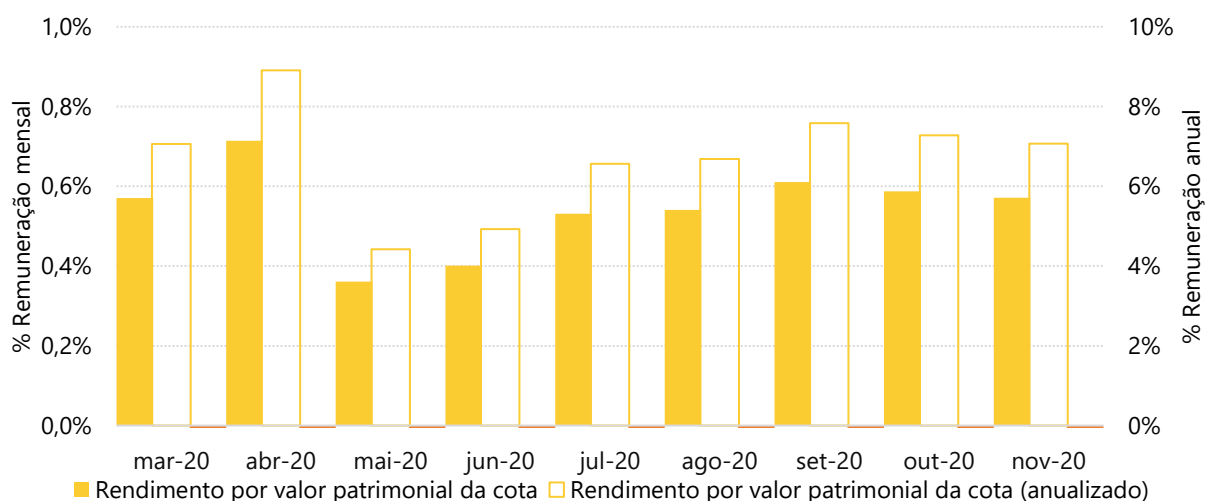
⁴ FRA: Fundo de Reposição de Ativos⁵ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro

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

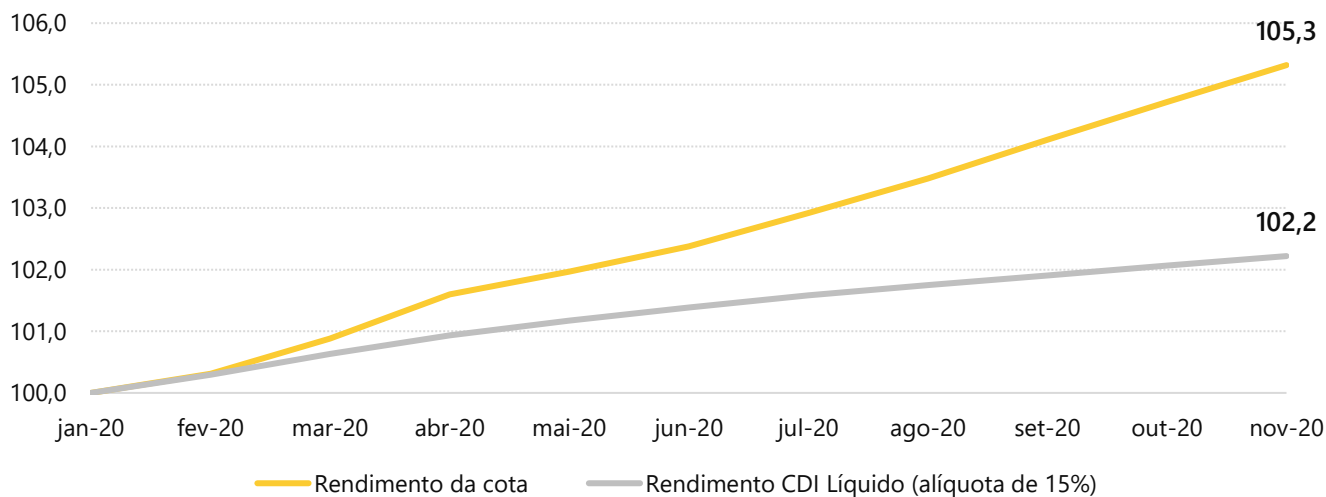


O prognóstico acima considera, para os conjuntos vagos da carteira, uma receita de aluguel igual a receita média dos demais imóveis na carteira do fundo, sem qualquer inadimplência por parte dos inquilinos.

Remuneração sobre valor patrimonial por cota mensal e anualizada (últimos 10 meses)



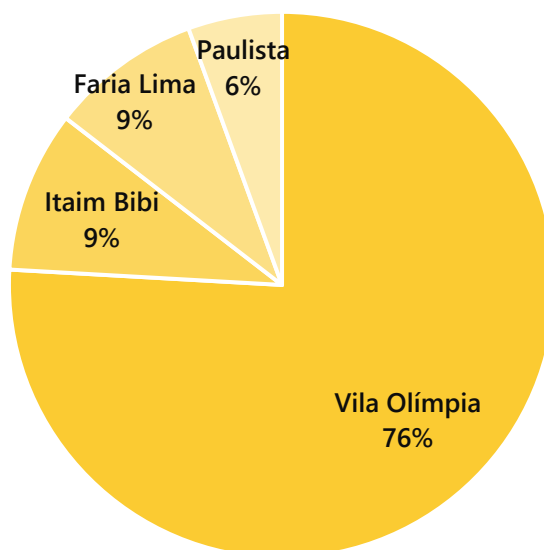
Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 11 meses)



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.

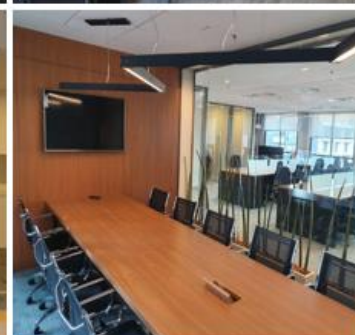
PORTFÓLIO

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



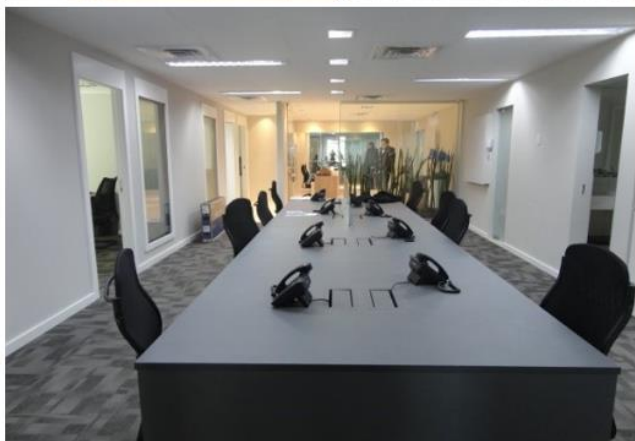
AEROPORTO II

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

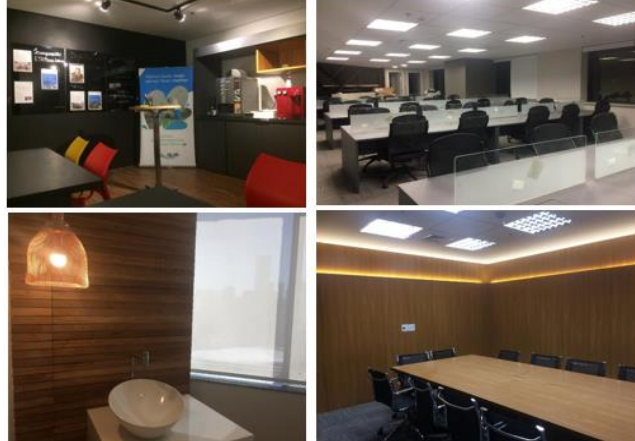


ATRIUM I

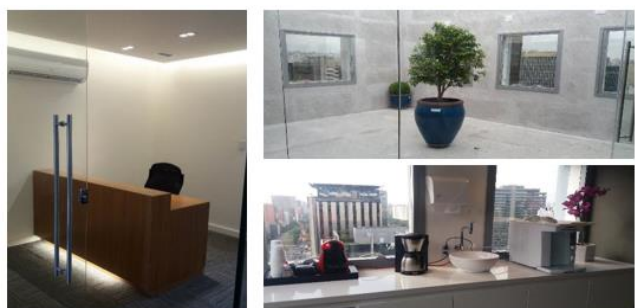
Localização	Vila Olímpia
ABL	1301 m ²
Vencimento de contrato	04/2025 05/2025 08/2025
Índice de reajuste	IGP-M


BANCO MERCANTIL

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


BUSINESS CENTER

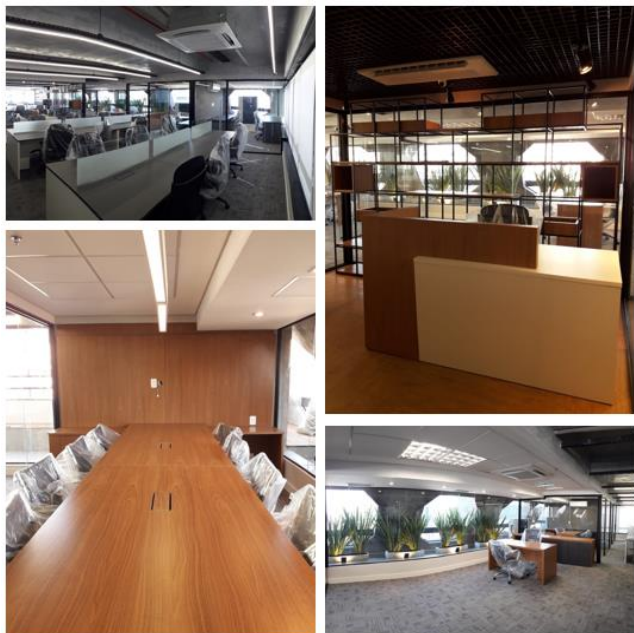
Localização	Vila Olímpia
ABL	470 m ²
Vencimento de contrato	01/2021
Índice de reajuste	IGP-M


CONSELHEIRO PARANAGUÁ

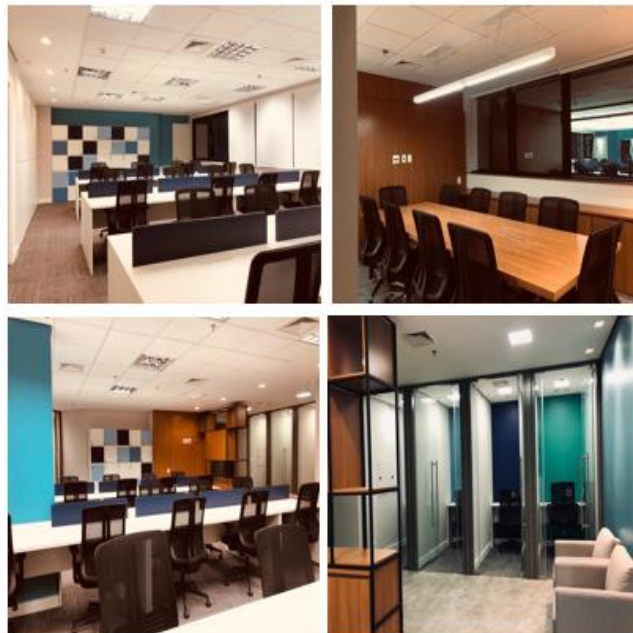
Localização	Faria Lima
ABL	348 m ²
Vencimento de contrato	07/2025
Índice de reajuste	IGP-M


ÉRIKA

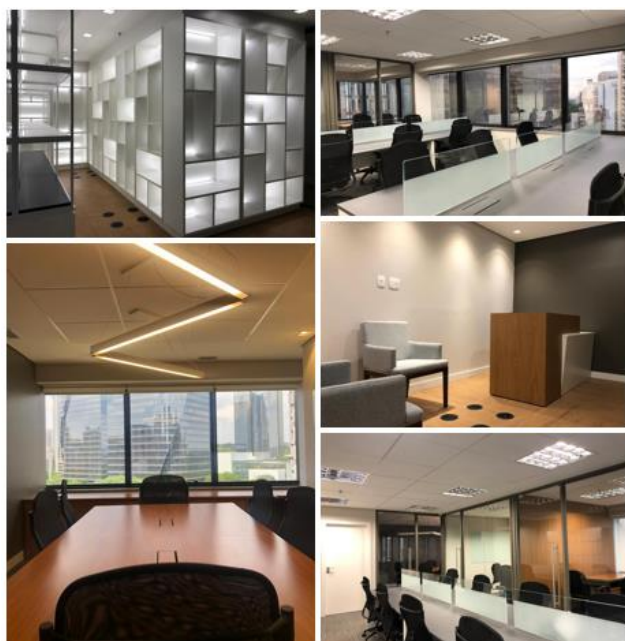
Localização	Vila Olímpia
ABL	251 m ²
Vencimento de contrato	11/2025
Índice de reajuste	IGP-M


HARVARD

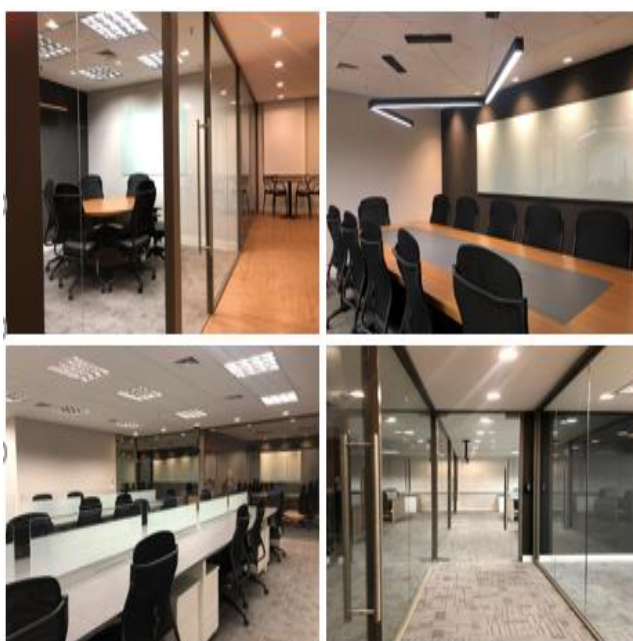
Localização	Itaim Bibi
ABL	229 m ²
Vencimento de contrato	11/2025
Índice de reajuste	IGP-M


SETIN TOWER

Localização	Vila Olímpia
ABL	537 m ²
Vencimento de contrato	01/2024 09/2025
Índice de reajuste	IGP-M


SPAZIO JK

Localização	Itaim Bibi
ABL	141 m ²
Vencimento de contrato	12/2025
Índice de reajuste	IGP-M


OLÍMPIA PARK

Localização	Vila Olímpia
ABL	210 m ²
Vencimento de contrato	10/2025
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-I.html>

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

