

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, com contratos atípicos (*Build to Suit*), nos quais não há revisional e os prazos e multas são acima do convencional de mercado, 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 12, R\$ 0,66 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, as despesas incorridas e a reserva constituída no mês de fevereiro de 2021. Este rendimento equivale a 488,6% do CDI bruto no período.

O inquilino que locava o imóvel no Edifício Business Center teve seu contrato de locação encerrado no dia 31 de janeiro e optou por não renová-lo, deixando assim uma multa por personalização da laje com o fundo para ser utilizada na realocação do futuro locatário. O conjunto já está locado para a empresa Oakberry, que ocupará o imóvel por um curto período enquanto a administradora busca um escritório para atender suas demandas e que será integralizado ao fundo em breve.

Com a locação dos conjuntos 21 do Ed Atrium e do Ed Business Center para as empresas Gestão 4.0 e Oakberry, respectivamente, o fundo está com a taxa de ocupação de 100% desde janeiro, e desde fevereiro sem vacâncias financeiras, motivo pelo qual a receita de locação aumentou em aproximadamente 10%.

O fundo está com um vasto pipeline de locatários em busca de imóveis no conceito plug & play sob medida. Isso gera alguns benefícios a seu modelo de negócio:

- Mais um instrumento de proteção ao fluxo de renda - no caso de possível saída de inquilinos do portfólio, o pipeline garante agilidade no processo de realocação dos imóveis.
- A partir da integralização de novos imóveis para atender a este pipeline, acelera-se o objetivo estratégico de aumentar o patrimônio líquido do fundo, contribuindo para uma futura chamada de capital (instrução CVM 400) e consequentemente colaborando para valorização e liquidez das cotas.
- Novos imóveis são integralizados já com geração de renda imediata. Entendemos que o *middle-market* (lajes com ABL entre 200 m² e 600 m²) tende a se fortalecer ainda mais no curto e médio prazo andando na contramão dos investimentos dos grandes FIIs de lajes corporativas.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 28 de fevereiro de 2021

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\$ 53.989.544,38

Valor patrimonial da cota:

R\$ 99,86

Valor de mercado da cota:

R\$ 103,29

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,66

ABL:

3.874 m²

Aplicações financeiras:

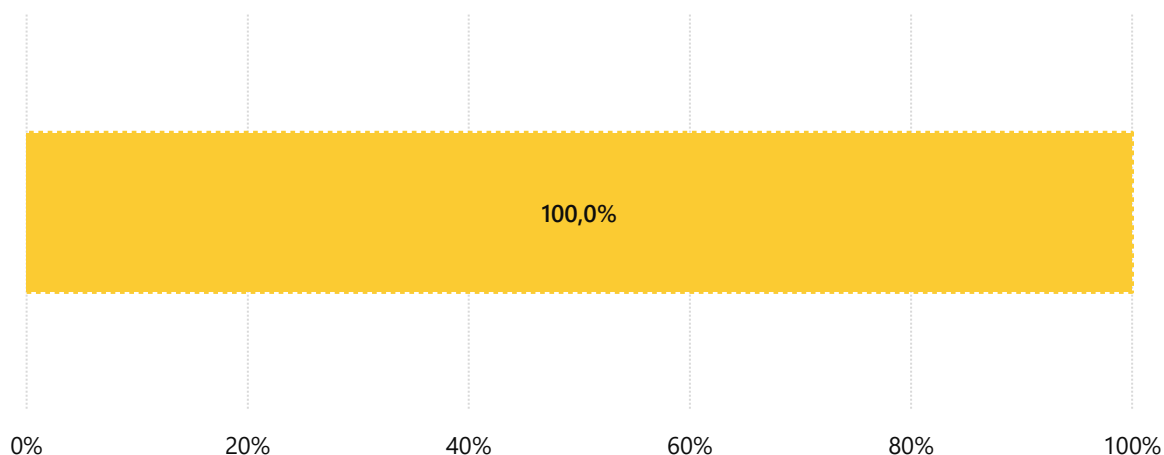
R\$ 291.644,98

Taxa de administração e consultoria imobiliária:

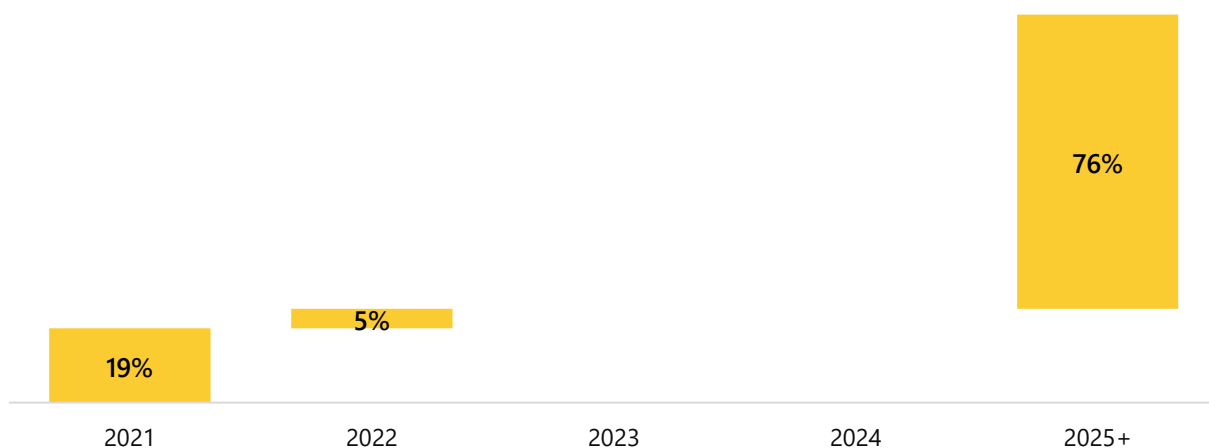
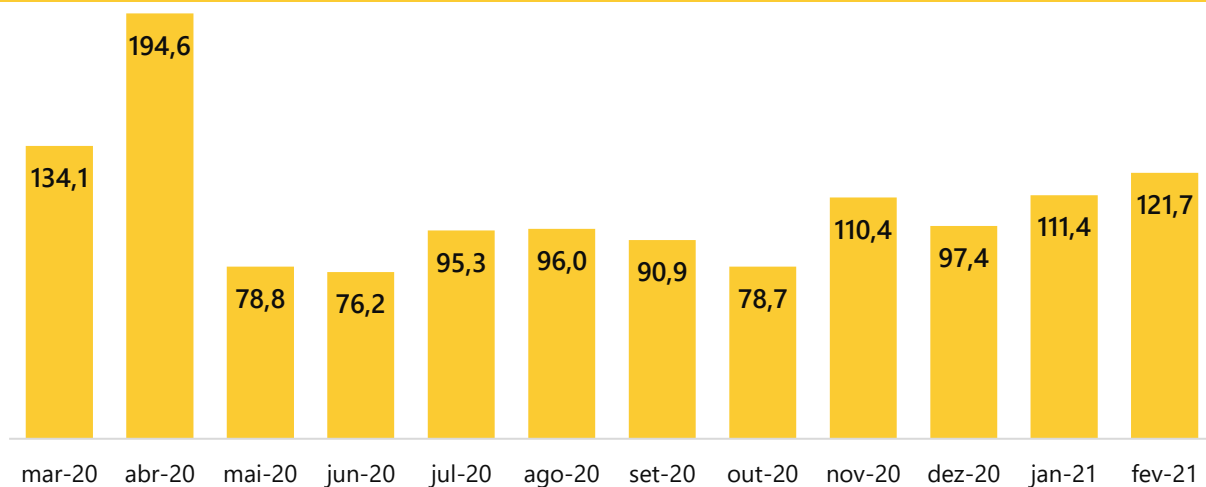
0,8% ao ano sobre o Patrimônio Líquido (mín. R\$18.000,00 mensais)

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação do fundo no mês

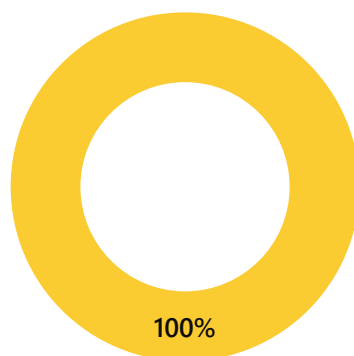


Vencimento de contrato de locação de escritórios (% do aluguel base)

Receita recebida² de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 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)



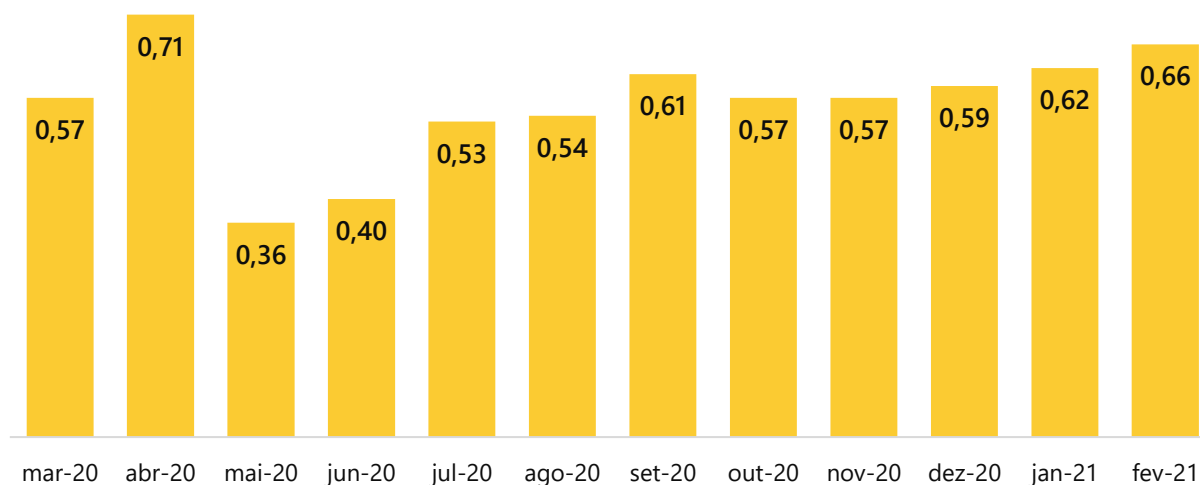
■ IGP-M

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

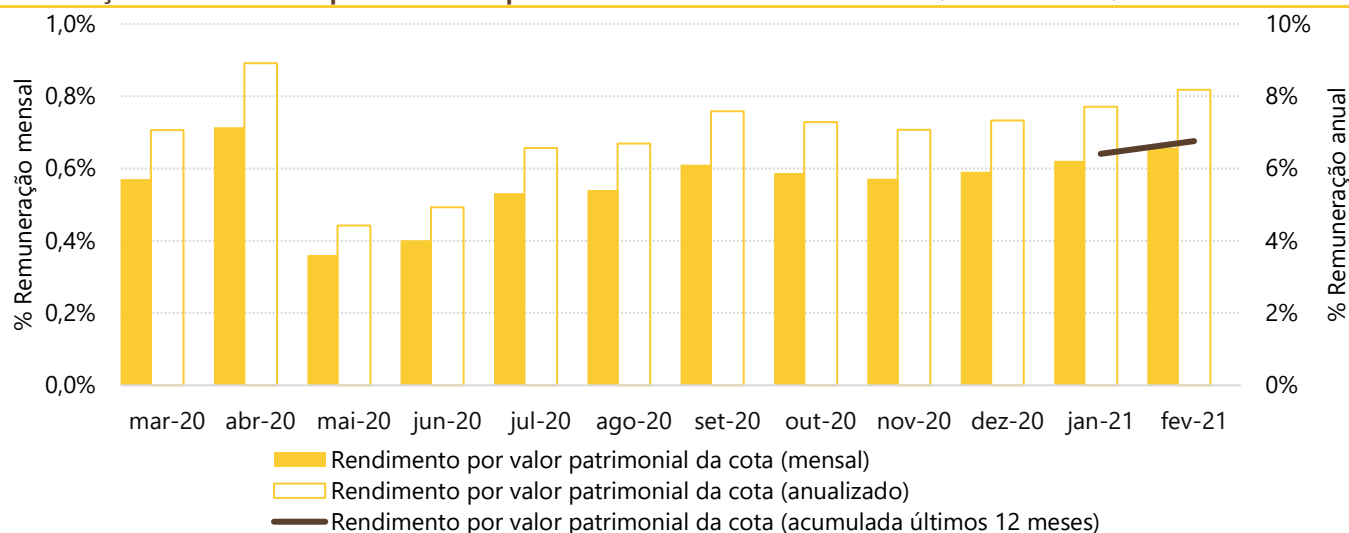
	set-20	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	366.901	418.450	429.729	377.647	431.811	471.665	4.176.449
Locação de escritórios corporativos	304.687	293.953	427.713	377.465	431.616	471.563	4.185.237
Outras receitas	62.214	124.497	2.017	182	195	102	325.687
Despesas	(93.881)	(110.519)	(124.920)	(61.852)	(96.031)	(115.124)	(1.237.794)
Despesas operacionais	(51.845)	(65.893)	(80.850)	(15.432)	(47.420)	(65.369)	(748.836)
Despesas administrativas	(35.429)	(35.718)	(35.993)	(40.395)	(41.389)	(42.095)	(436.714)
Movimentos do FRA ³	(6.654)	(8.908)	(8.076)	(6.024)	(7.222)	(7.659)	(52.244)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	273.020	307.931	304.810	315.795	335.780	356.541	3.273.130
Saldo de arredondamentos ⁴	3.414	(2.171)	951	1.345	2.825	4.600	29.606
Remuneração total distribuída	276.434	305.761	305.761	317.140	338.605	361.141	3.302.735
Remuneração por cota	0,61	0,57	0,57	0,59	0,62	0,66	6,73

REMUNERAÇÃO POR COTA

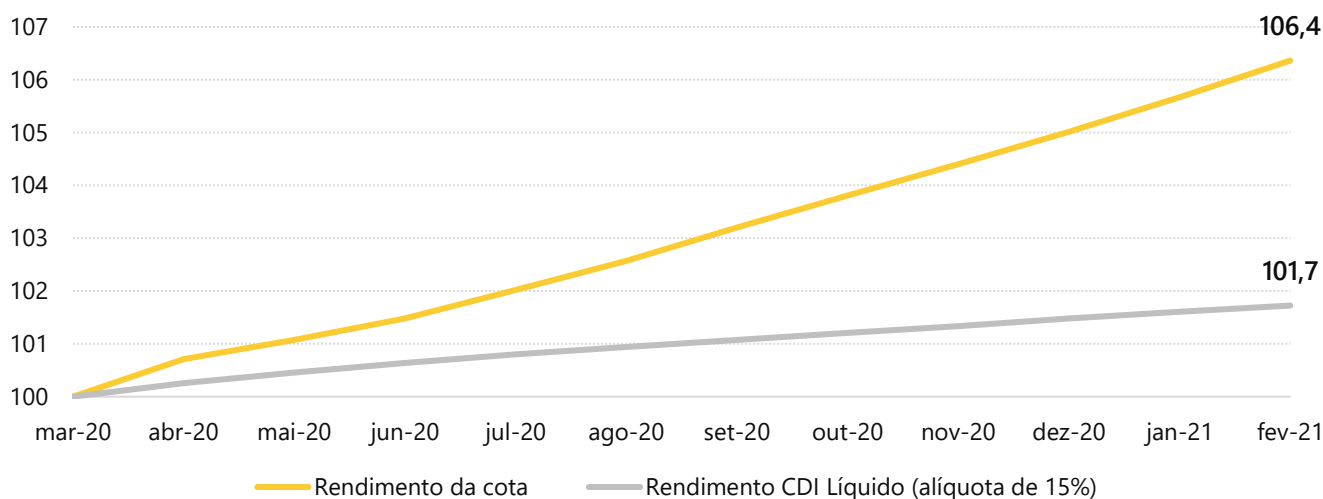
Remuneração por cota (em R\$, últimos 12 meses)

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

Remuneração sobre valor patrimonial por cota mensal e anualizada (últimos 12 meses)



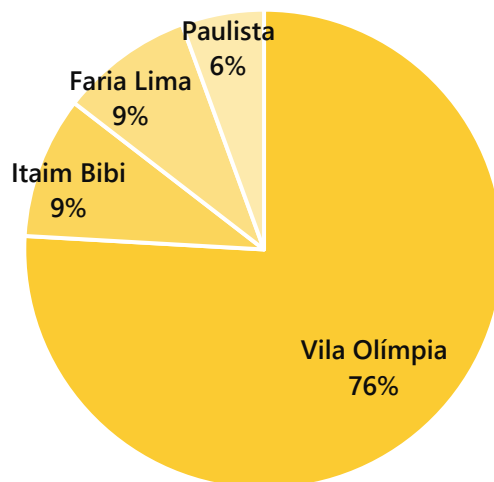
Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em mar/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)

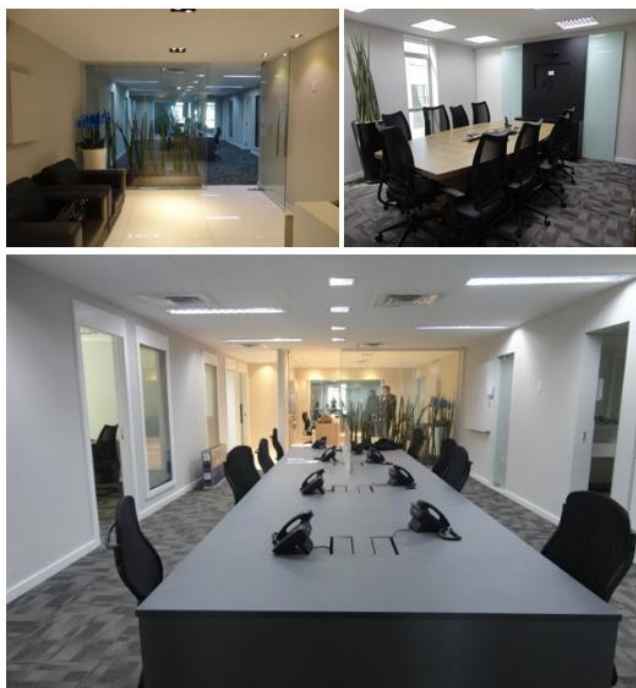



AEROPORTO II

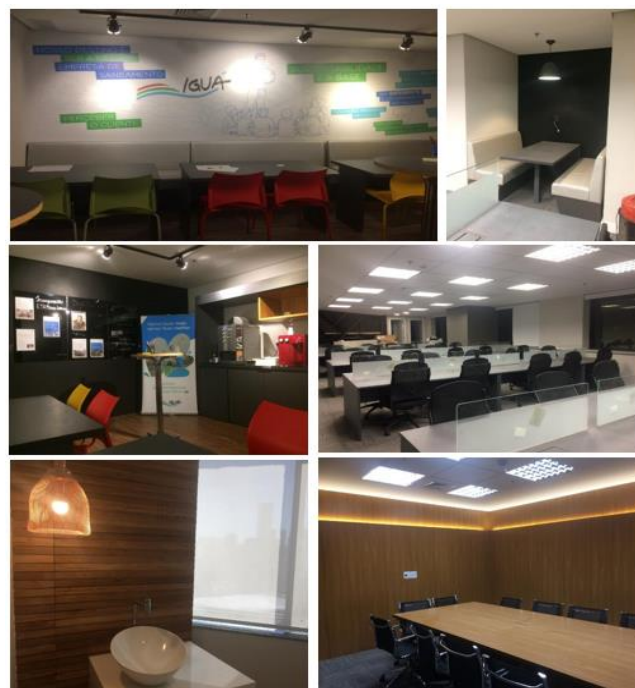
Localização ABL	Vila Olímpia 172 m ²
Vencimento de contrato	08/2025
Índice de reajuste	IGP-M


ATRIUM I

Localização ABL	Vila Olímpia 1301 m ² 04/2021 04/2025 05/2025 08/2025 01/2026
Vencimento de contrato	
Índice de reajuste	IGP-M


BANCO MERCANTIL

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


BUSINESS CENTER

Localização ABL	Vila Olímpia 470 m ²
Vencimento de contrato	08/2021
Índice de reajuste	IGP-M



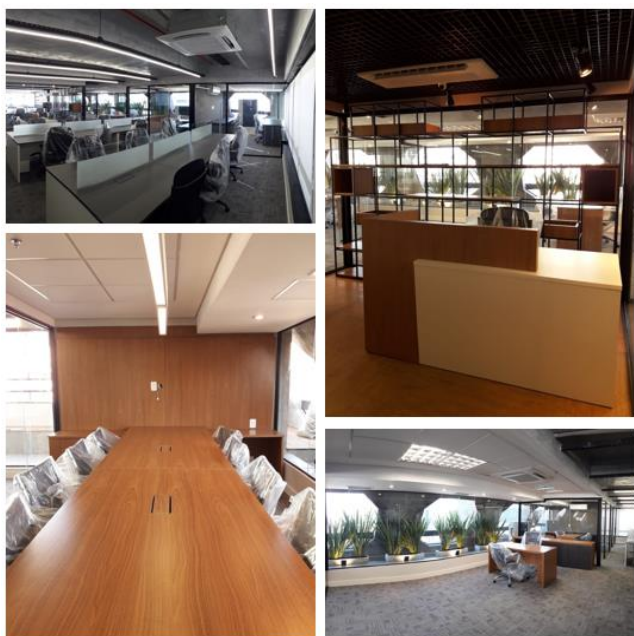
CONSELHEIRO PARANAGUÁ

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



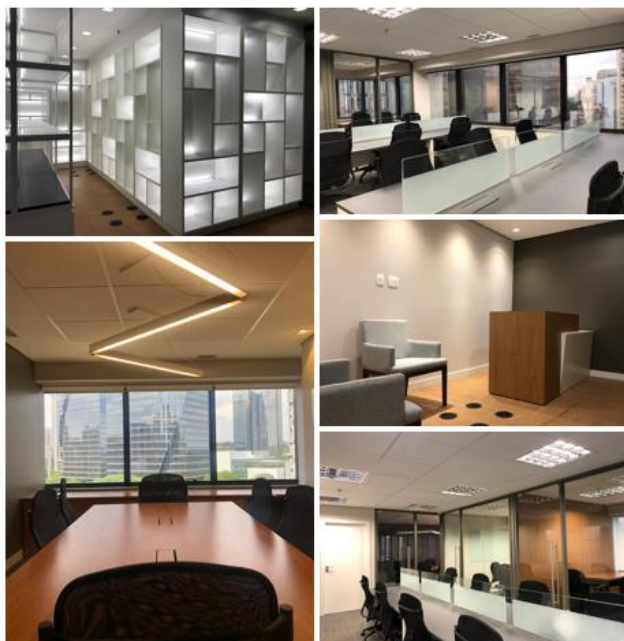
HARVARD

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

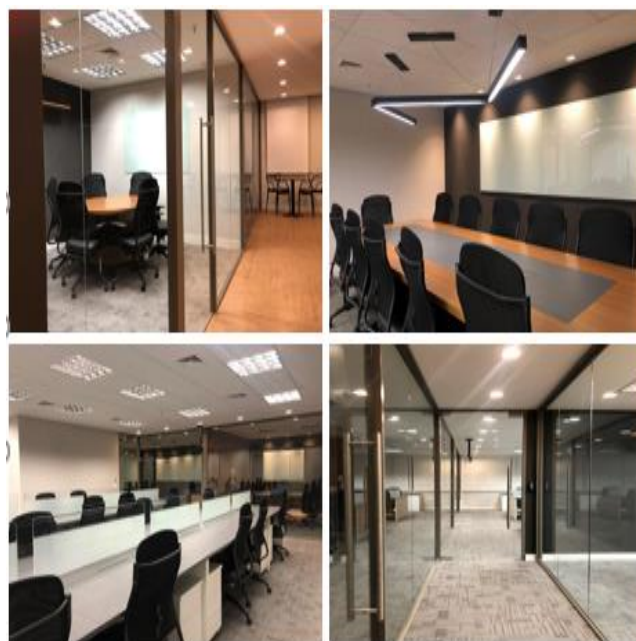


SETIN TOWER

Localização	Vila Olímpia
ABL	537 m ²
Vencimento de contrato	09/2025 11/2025
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

