

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 17 lajes corporativas em 11 edifícios diferentes, localizados nas regiões da Vila Olímpia, Itaim Bibi, Faria Lima e Paulista.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 13, R\$ 0,67 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, as despesas incorridas e a reserva constituída no mês de julho de 2021. Este rendimento equivale a 221,3% do CDI líquido¹ no período.

Atualmente o fundo possui R\$ 7,4 milhões de disponibilidade imediata, que está sendo utilizado para finalizar as obras dos próximos cinco imóveis que serão integralizados em 16 de agosto. Esta disponibilidade está gerando um acréscimo relevante nas receitas financeiras, mas apenas no curto prazo, visto que este recurso já possui usos definidos como mencionado acima.

Em julho houve a entrada de mais 3 conjuntos do Edifício Thera Berrini, totalizando 135,5 m² de ABL, que já está locado pelo prazo de 60 meses.

Em julho houve a integralização de 11.866 novas cotas do fundo, aumentando o patrimônio líquido para R\$ 71,6 milhões.

O fundo está com um vasto pipeline de locatários em busca de imóveis no conceito plug & play sob medida. Isso gera alguns benefícios para 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 31 de julho 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.

Escriturador:

BR-Capital DTVM S.A.

Patrimônio líquido:

R\$ 71.557.612,29

Valor patrimonial da cota:

R\$ 100,16

Valor de mercado da cota:

R\$ 101,00

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,67

ABL:

4.453 m²

Aplicações financeiras:

R\$ 7.399.278,43

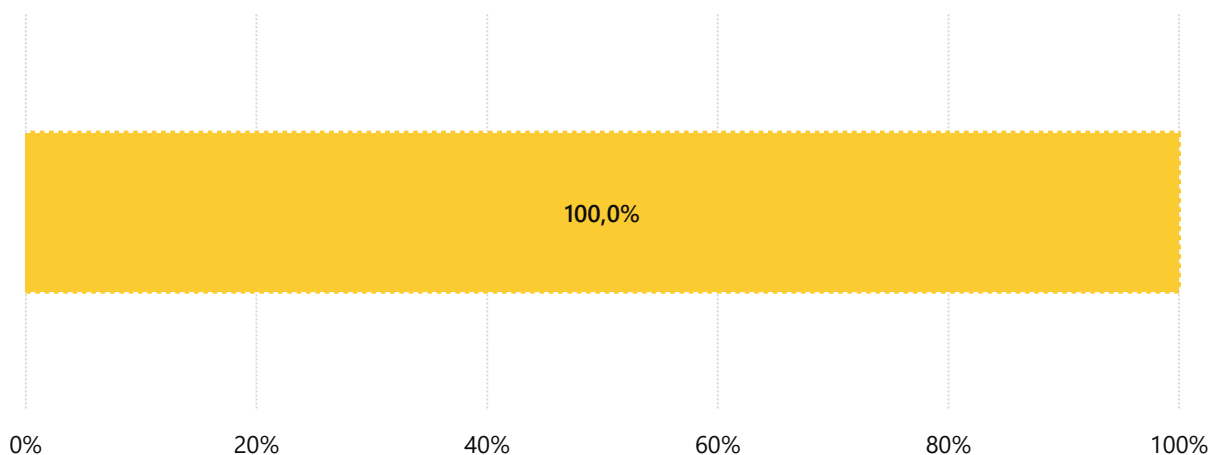
Taxa de administração e consultoria imobiliária:

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

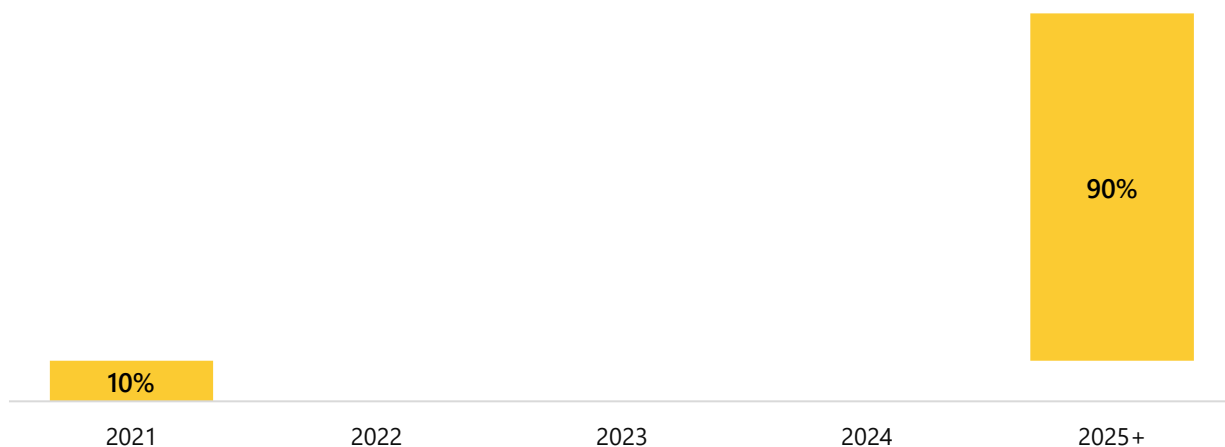
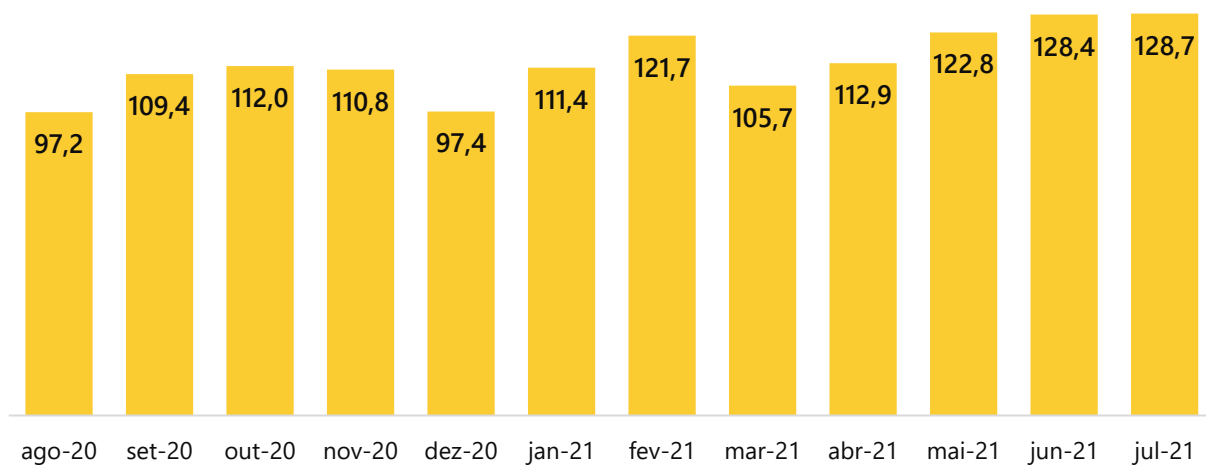
¹ Considerando uma aplicação financeira com alíquota de 15%.

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação do fundo no mês

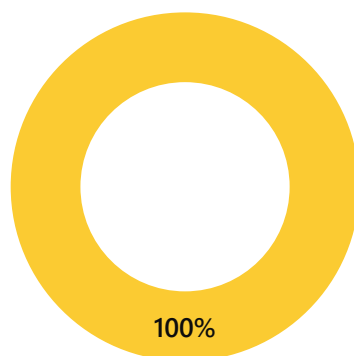


Vencimento de contrato de locação de escritórios (% do aluguel base)

Receita de locação recebida³ por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 12 meses)

³ 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. A partir do relatório de julho/21, estão incluídas também as multas sobre aluguéis na receita recebida.

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



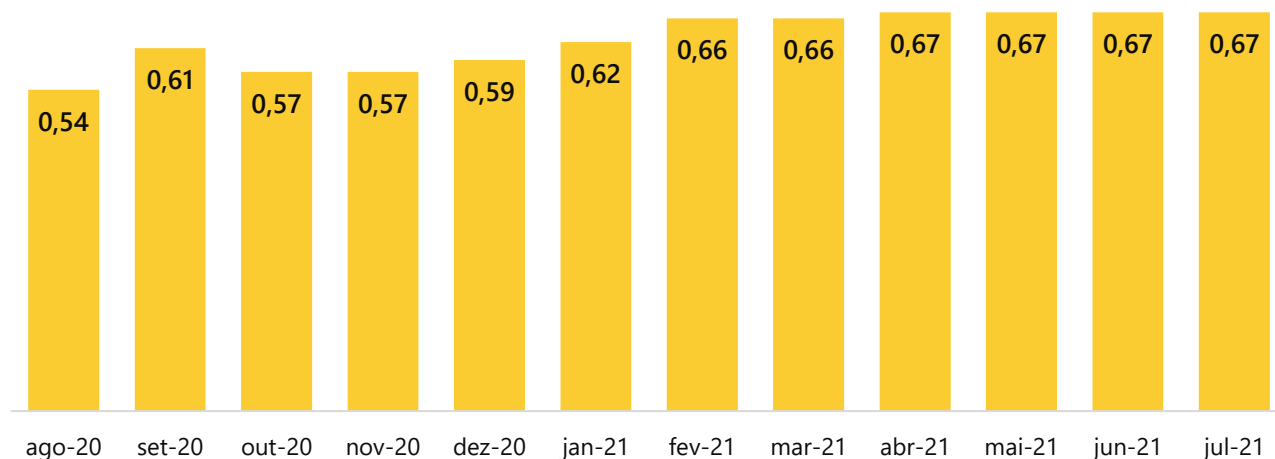
■ IGP-M

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

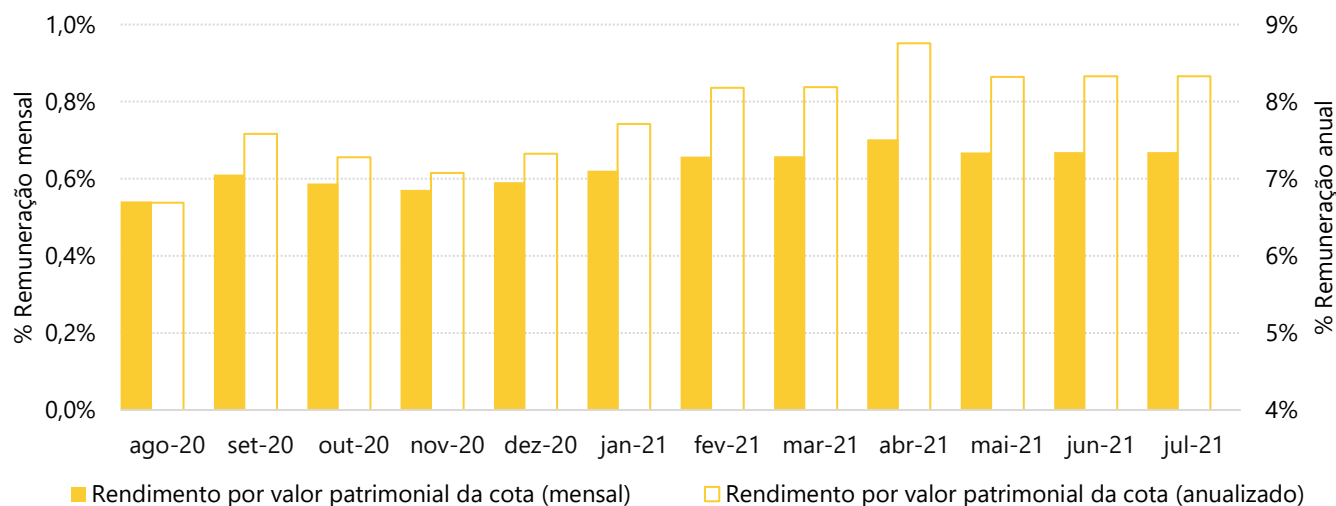
	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	471.665	429.186	488.208	546.295	578.616	611.049	5.475.394
Locação de escritórios corporativos	471.563	428.719	487.459	517.977	523.547	463.201	5.049.756
Outras receitas	102	467	749	28.319	55.069	147.847	425.638
Despesas	(115.124)	(64.857)	(85.786)	(109.204)	(108.133)	(130.449)	(1.181.784)
Despesas operacionais	(65.369)	(16.401)	(34.827)	(57.371)	(55.407)	(68.058)	(621.808)
Despesas administrativas	(42.095)	(42.130)	(42.902)	(42.033)	(45.672)	(51.461)	(489.798)
Movimentos do FRA ⁴	(7.659)	(6.326)	(8.057)	(9.799)	(7.053)	(10.930)	(70.178)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	356.541	364.329	402.422	437.091	470.484	480.600	4.293.610
Saldo de arredondamentos ⁵	(1.613)	1.556	2.206	253	230	(1.936)	36
Remuneração total distribuída	354.928	365.885	404.628	437.344	470.713	478.663	4.293.646
Remuneração por cota	0,66	0,66	0,67	0,67	0,67	0,67	7,50

REMUNERAÇÃO POR COTA

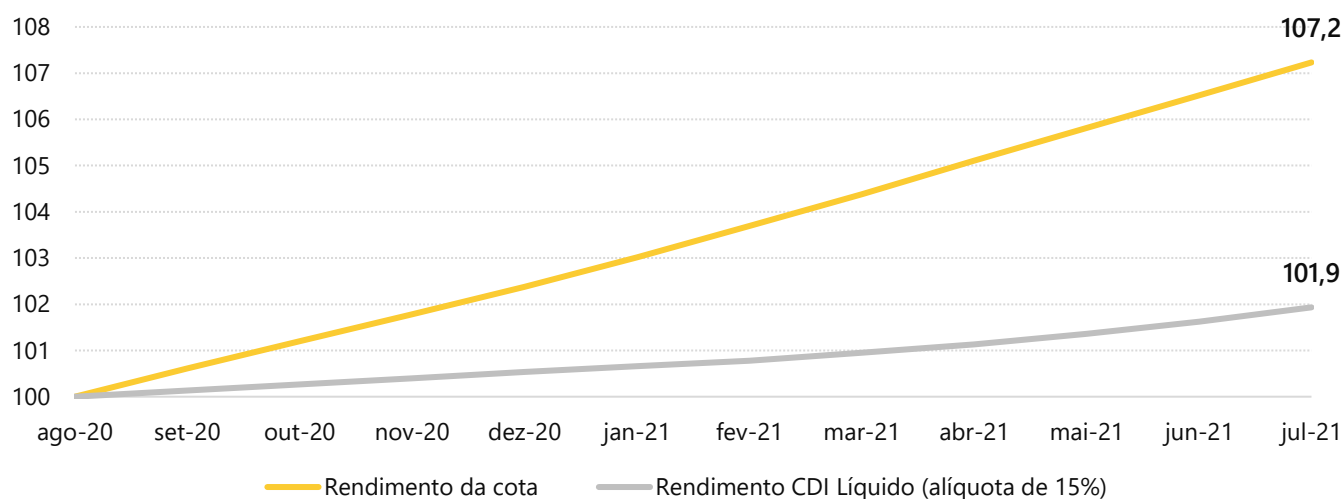
Remuneração por cota (em R\$, últimos 12 meses)

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

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



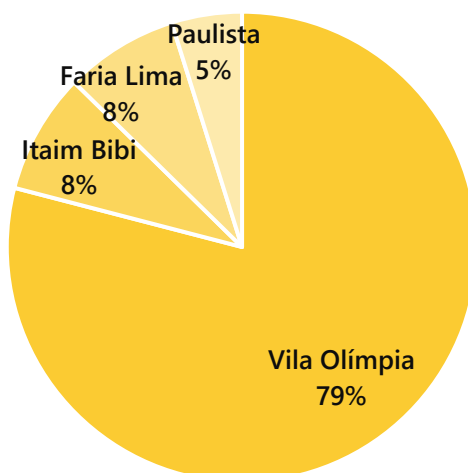
Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em ago/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.

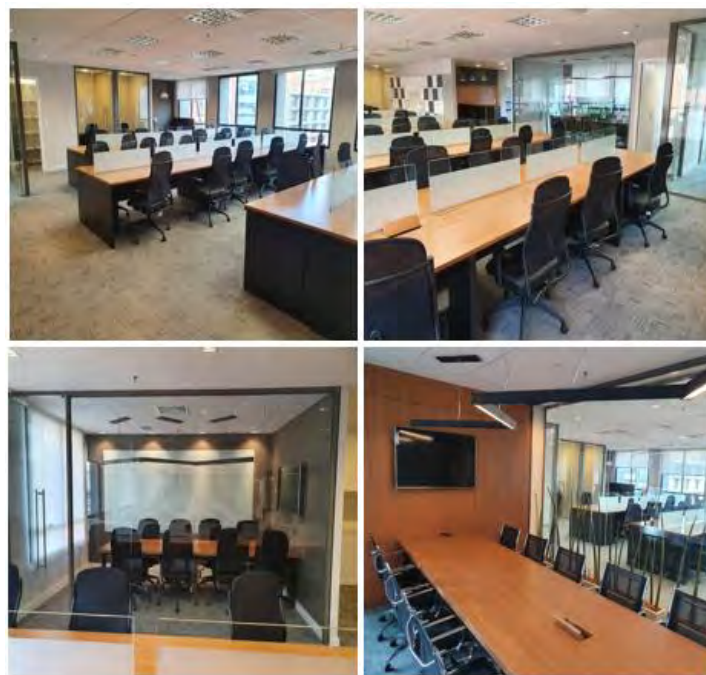
PORTFÓLIO

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




AEROPORTO II

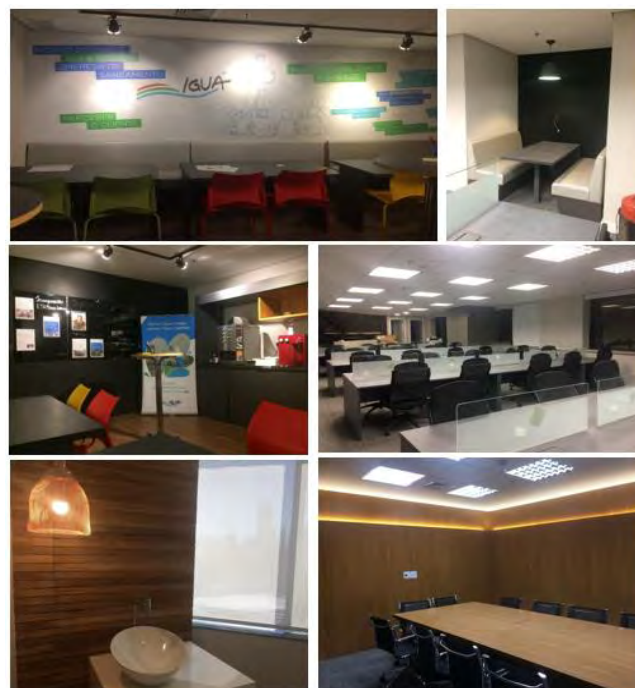
Localização ABL	Vila Olímpia 172 m ²
Vencimento de contrato	08/2025
Índice de reajuste	IGP-M


ATRIUM I

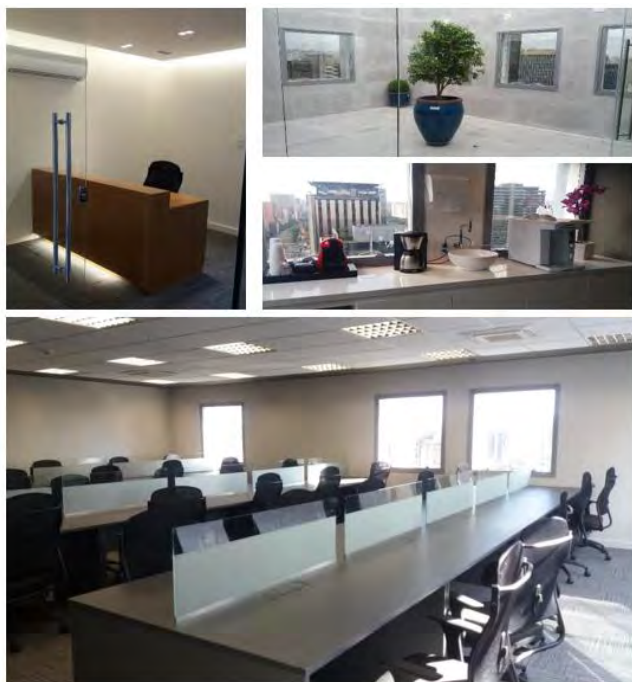
Localização ABL	Vila Olímpia 1561 m ² 08/2021 04/2025 05/2025 08/2025 01/2026 06/2026
Vencimento de contrato	
Índice de reajuste	IGP-M


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



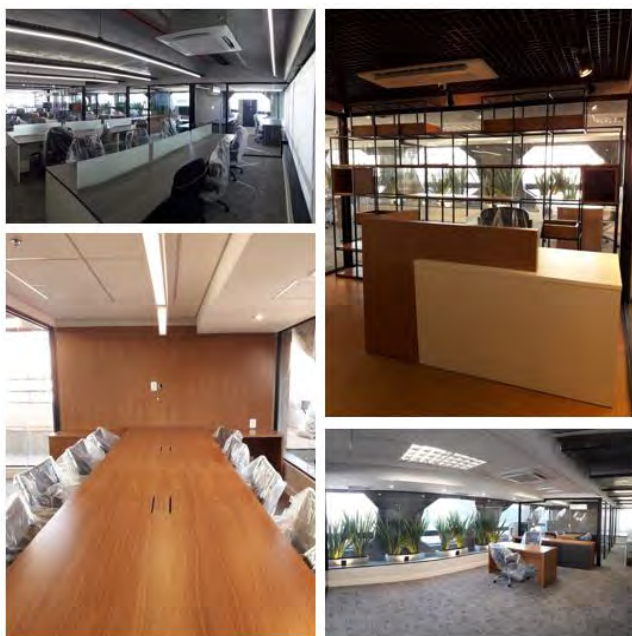
CONSELHEIRO PARANAGUÁ

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



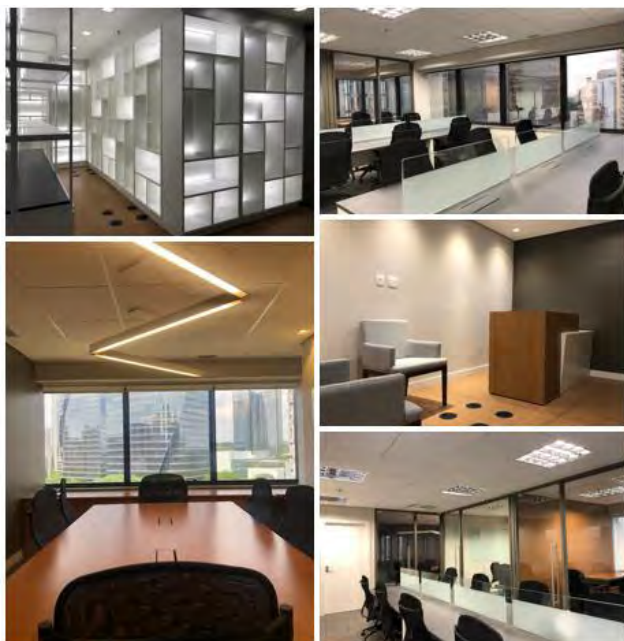
HARVARD

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

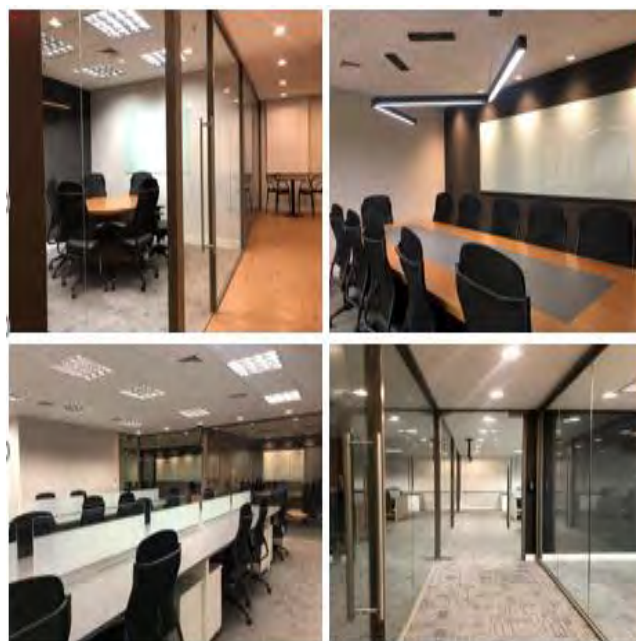


SETIN TOWER

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

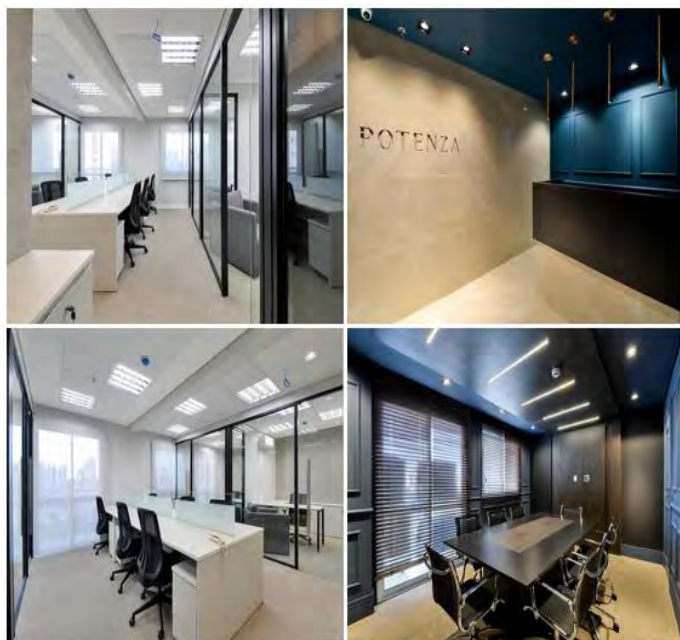

OLÍMPIA PARK

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


THERA BERRINI

Localização	Vila Olímpia
ABL	319 m ²
Vencimento de contrato	05/2026 08/2026
Índice de reajuste	IGP-M

