

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 25 lajes corporativas em 16 edifícios diferentes, localizados nas regiões da Vila Olímpia, Itaim Bibi, Faria Lima e Paulista.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 16, R\$ 0,74 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, as despesas incorridas e a reserva constituída no mês de outubro de 2021. Este rendimento equivale a 178,8% do CDI líquido¹ no período.

Em agosto foram integralizados mais 6 novos imóveis ao fundo, totalizando um acréscimo de 1.750 m² de ABL. Esta aquisição foi feita com parte do caixa do fundo e parte com uma operação de CRI de R\$ 16,5 milhões. Apenas com essa operação e os novos imóveis adquiridos a partir dela, a receita mensal de locação teve um aumento de aproximadamente R\$ 200 mil e as despesas mensais tiveram um incremento próximo de R\$ 90 mil, referente aos juros, atualização monetária e despesas do CRI. Por essa razão, o resultado do fundo cresceu em 12% desde que estes imóveis entraram para o seu portfólio e o yield atingiu um patamar de 9,2% anualizado a partir do resultado deste mês.

Nos próximos seis meses, um dos conjuntos do fundo estará com diferimento de 50% no seu valor de locação. Os valores descontados serão pagos com juros e multa nos meses consequentes ao fim deste prazo.

A tese do fundo tem-se comprovado promissora pelo aumento de locatários em busca de imóveis no conceito plug & play sob medida, com contratos atípicos, que aumenta a estabilidade do fluxo de renda, visto que, além de multas rescisórias expressivas 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.

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 outubro 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\$ 81.235.705,53

Valor patrimonial da cota:

R\$ 100,19

Valor de mercado da cota:

R\$ 101,80

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,74

ABL:

6.492 m²

Aplicações financeiras:

R\$ 4.034.210,15

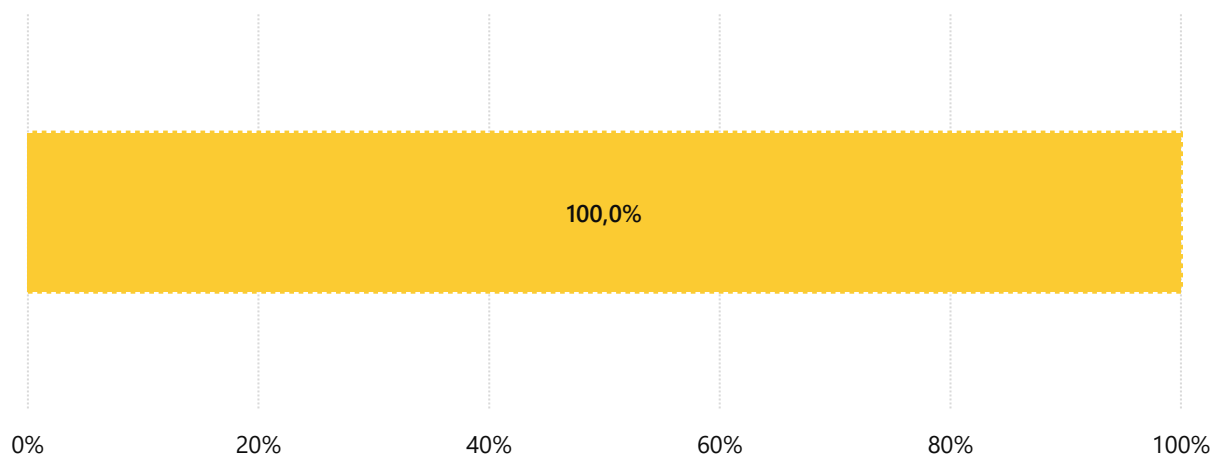
Taxa de administração e consultoria imobiliária:

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

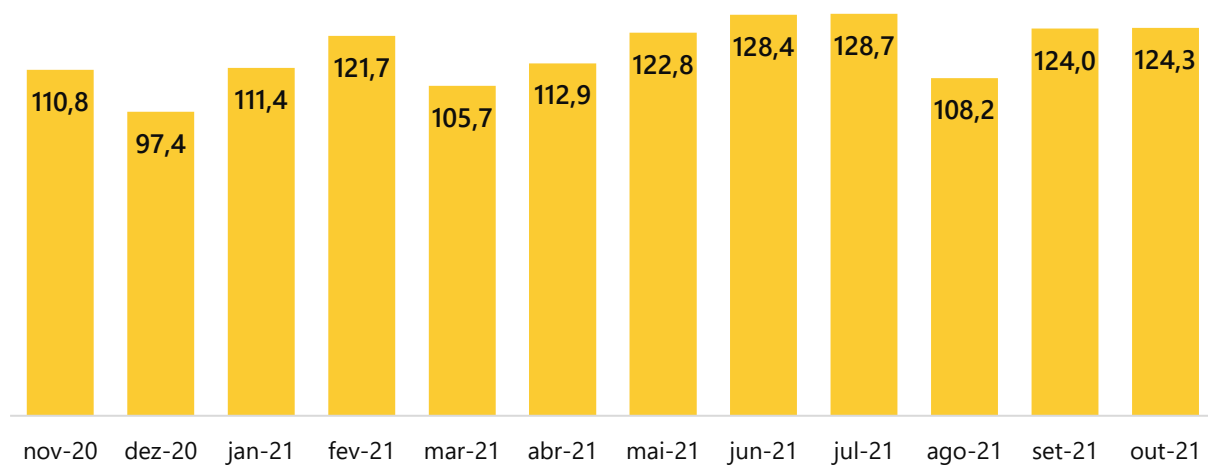
¹ Considerando uma aplicação financeira com alíquota de 15%.

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação do fundo no mês



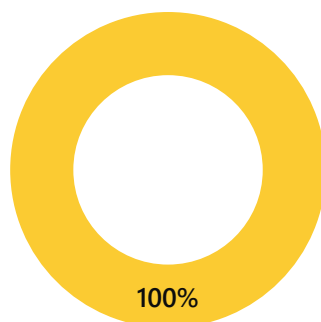
Vencimento de contrato de locação de escritórios (% do aluguel base)

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

Como a receita de locação dos novos imóveis integralizados em agosto foi proporcional aos dias do mês em que os imóveis passaram a pertencer ao fundo, a receita por ABL caiu este mês.

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)



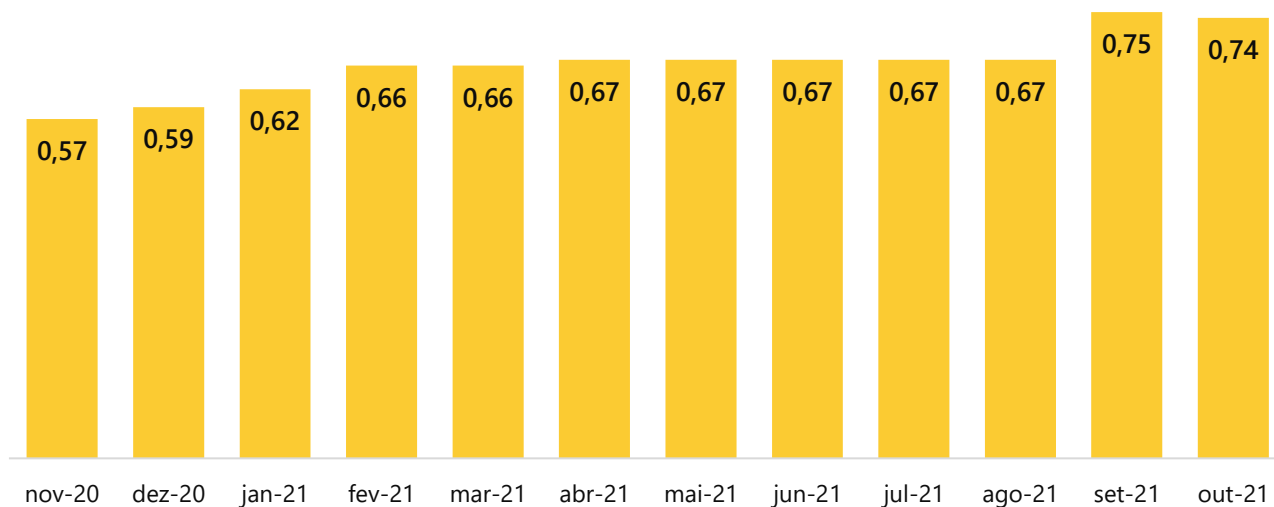
■ IGP-M

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

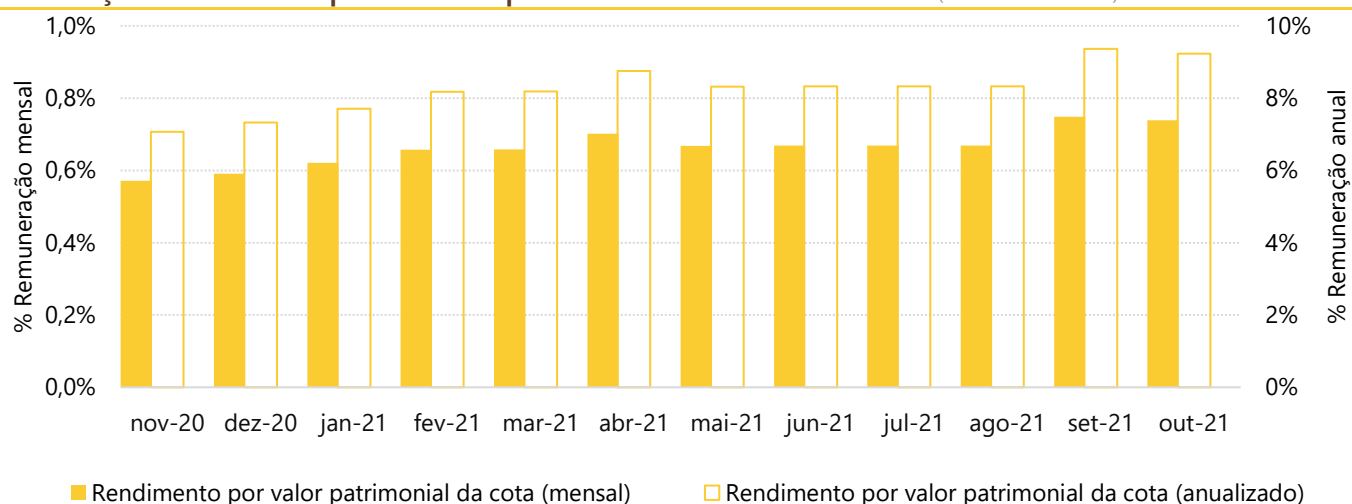
	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	546.295	578.616	611.049	707.782	838.216	843.154	6.753.358
Locação de escritórios corporativos	517.977	523.547	463.201	609.210	797.754	733.663	6.269.886
Outras receitas	28.319	55.069	147.847	98.572	40.463	109.491	483.472
Despesas	(109.204)	(108.133)	(130.449)	(168.803)	(228.075)	(244.288)	(1.537.521)
Despesas operacionais	(57.371)	(55.407)	(68.058)	(100.441)	(157.423)	(171.606)	(870.607)
Despesas administrativas	(42.033)	(45.672)	(51.461)	(54.520)	(55.355)	(58.498)	(552.445)
Movimentos do FRA ⁴	(9.799)	(7.053)	(10.930)	(13.842)	(15.297)	(14.184)	(114.469)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	437.091	470.484	480.600	538.979	610.141	598.866	5.215.837
Saldo de arredondamentos ⁵	253	230	(1.936)	1.843	(1.813)	1.351	(1.857)
Remuneração total distribuída	437.344	470.713	478.663	540.822	608.328	600.217	5.217.695
Remuneração por cota	0,67	0,67	0,67	0,67	0,75	0,74	7,94

REMUNERAÇÃO POR COTA

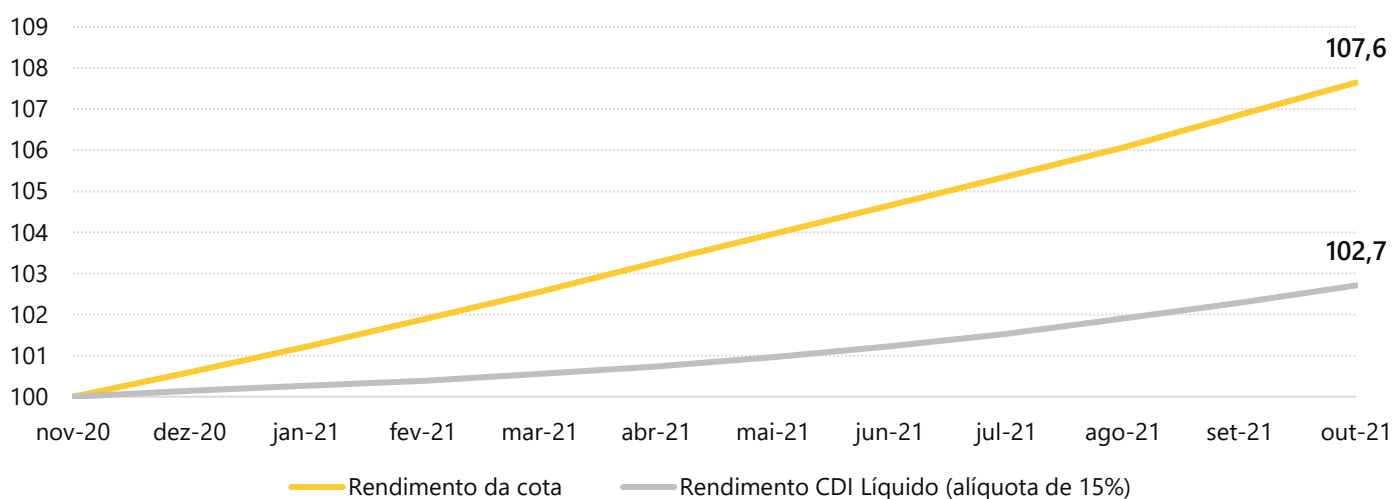
Remuneração por cota (em R\$, últimos 12 meses)

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)



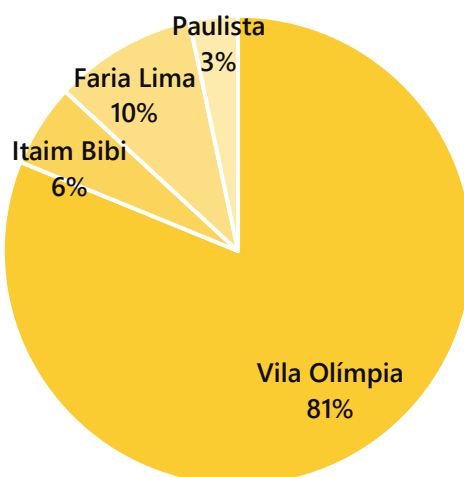
Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em nov/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 I

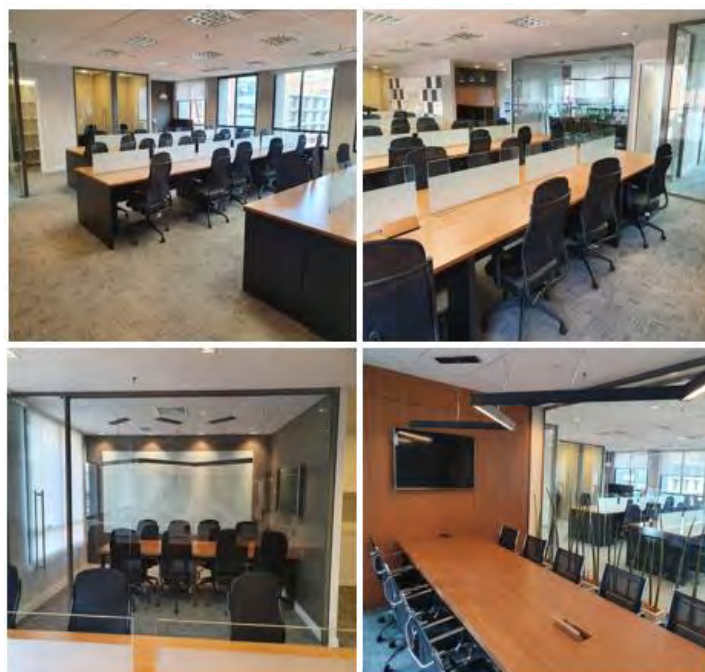
Localização	Vila Olímpia
ABL	167 m ²
Vencimento de contrato	02/2026
Índice de reajuste	IGP-M


AEROPORTO II

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


ARANDU

Localização	Vila Olímpia
ABL	507 m ²
Vencimento de contrato	03/2026 07/2026
Índice de reajuste	IGP-M


ATRIUM I

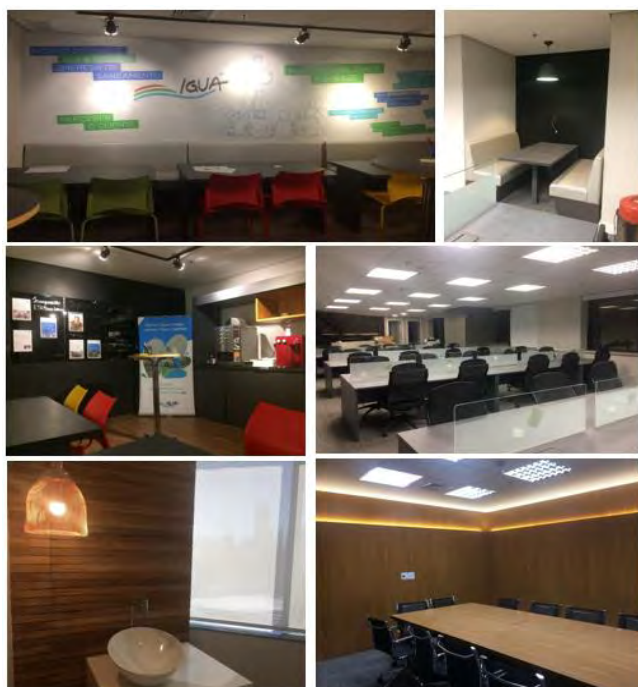
Localização	Vila Olímpia
ABL	1561 m ²
Vencimento de contrato	11/2021 04/2025 05/2025 08/2025 01/2026 07/2026
Índice de reajuste	IGP-M


ATRIUM II

Localização	Vila Olímpia
ABL	375 m ²
Vencimento de contrato	07/2026
Índice de reajuste	IGP-M


BANCO MERCANTIL

Localização	Paulista
ABL	216 m ²
Vencimento de contrato	04/2026
Índice de reajuste	IGP-M


BUSINESS CENTER

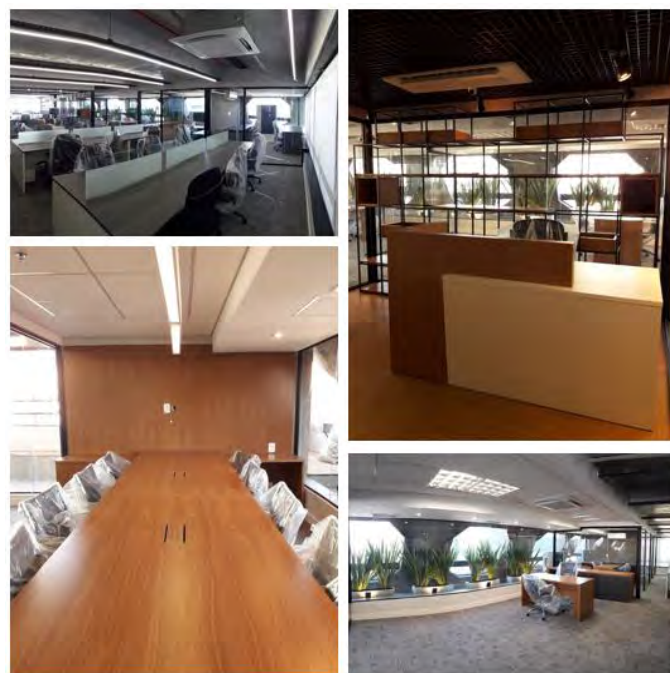
Localização	Vila Olímpia
ABL	470 m ²
Vencimento de contrato	11/2021
Índice de reajuste	IGP-M


CONSELHEIRO PARANAGUÁ

Localização	Faria Lima
ABL	637 m ²
Vencimento de contrato	07/2025 05/2026
Índice de reajuste	IGP-M


ÉRIKA

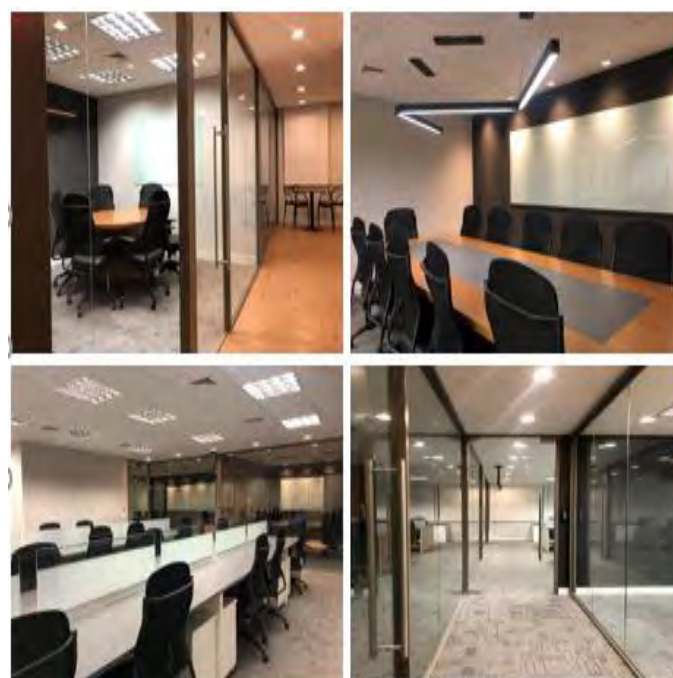
Localização	Vila Olímpia
ABL	251 m ²
Vencimento de contrato	11/2025
Índice de reajuste	IGP-M


HARVARD

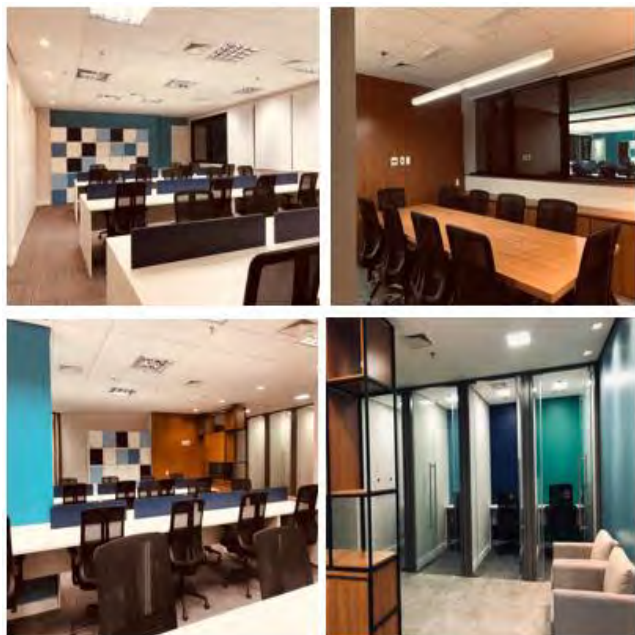
Localização	Itaim Bibi
ABL	229 m ²
Vencimento de contrato	11/2025
Índice de reajuste	IGP-M


NETWORK

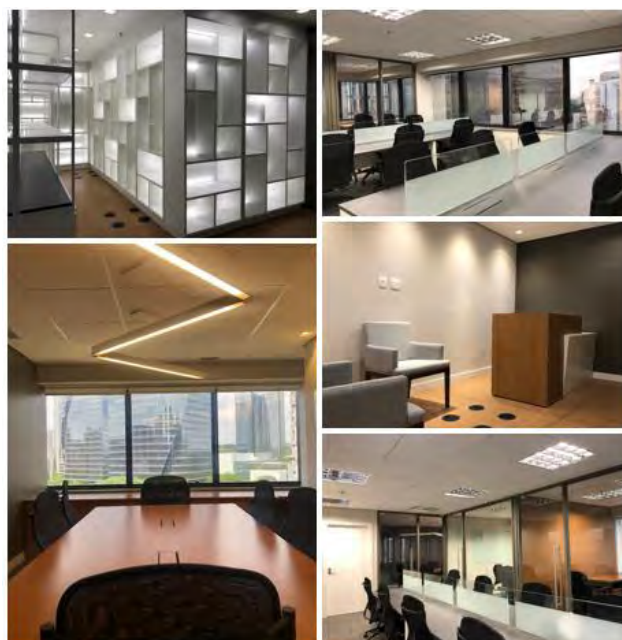
Localização	Vila Olímpia
ABL	413 m ²
Vencimento de contrato	03/2026
Índice de reajuste	IGP-M


OLÍMPIA PARK

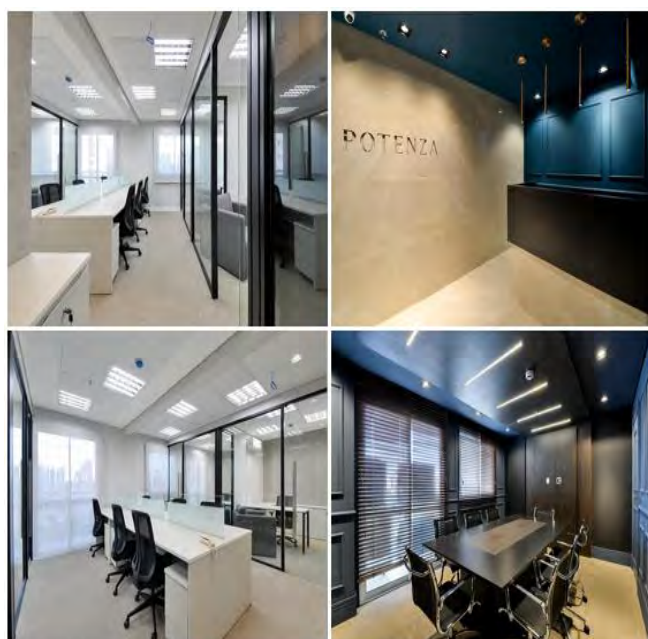
Localização	Vila Olímpia
ABL	210 m ²
Vencimento de contrato	10/2025
Índice de reajuste	IGP-M


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


THERA BERRINI

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


UCHOA BORGES

Localização	Vila Olímpia
ABL	288 m ²
Vencimento de contrato	12/2025
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

