

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 27 lajes corporativas em 18 edifícios diferentes, localizados nas regiões da Vila Olímpia, Itaim Bibi, Faria Lima e Paulista.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 14, R\$ 0,71 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, as despesas incorridas e a reserva constituída no mês de novembro de 2021. Este rendimento equivale a 142,1% do CDI líquido¹ no período.

Em novembro foram integralizados dois novos imóveis ao fundo: o conjunto 31 do edifício Atrium VII, com 208 m² de ABL, e o conjunto 84 do edifício GC Square Corporate, com 204 m² de ABL. Ambos os ativos já se encontram locados, com contratos de 5 anos de duração, embora o conjunto do Atrium esteja em fase final de reformas e vá ser entregue ao inquilino no mês que vem. Desta forma, o resultado do fundo neste mês sofreu uma leve queda, por conta dos gastos com condomínio e IPTU deste conjunto, além de custos com laudos de avaliação de imóveis.

O fundo tem em seu pipeline uma nova integralização em fase avançada de negociação, que permitirá a entrada de quatro novos imóveis no portfólio do fundo. Com estas novas integralizações, espera-se que o resultado distribuído pelo fundo passe a ser R\$ 0,80 por cota em renda plena.

Até fevereiro de 2022, um dos conjuntos do fundo estará com diferimento de 50% no seu valor de locação. Os valores descontados serão pagos com multa e juros nos meses consequentes no 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 30 de novembro 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\$ 81.279.152,95

Valor patrimonial da cota:

R\$ 100,21

Valor de mercado da cota:

R\$ 105,95

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,71

ABL:

6.904 m²

Aplicações financeiras:

R\$ 976.467,66

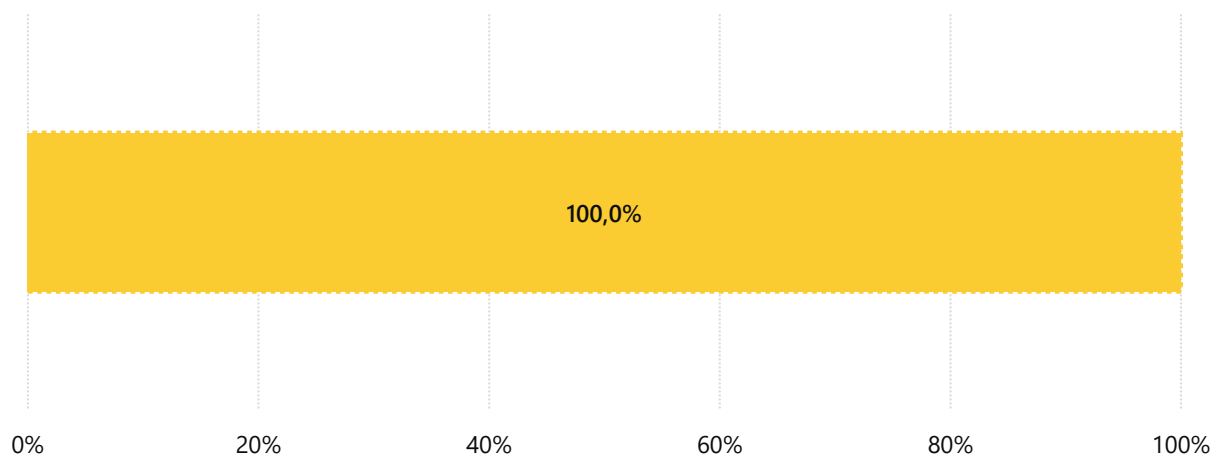
Taxa de administração e consultoria imobiliária:

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

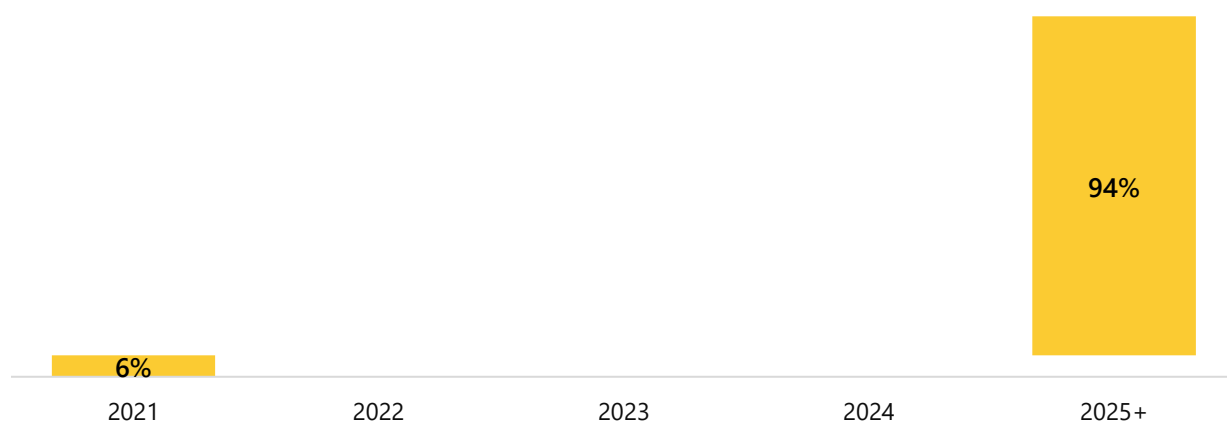
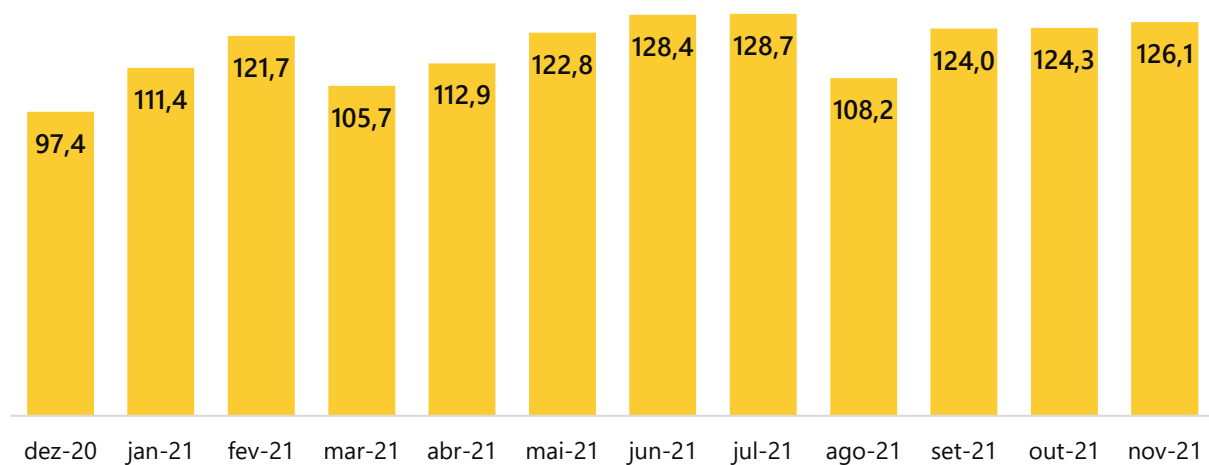
¹ Considerando uma aplicação financeira com alíquota de 15%.

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação do fundo no mês



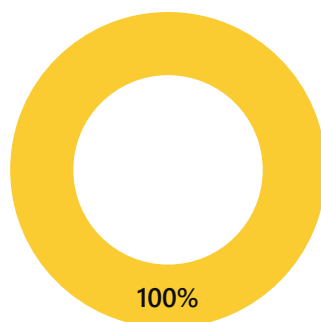
Vencimento de contrato de locação de escritórios (% do aluguel base)

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 inclusas também as multas sobre aluguéis na receita recebida.

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



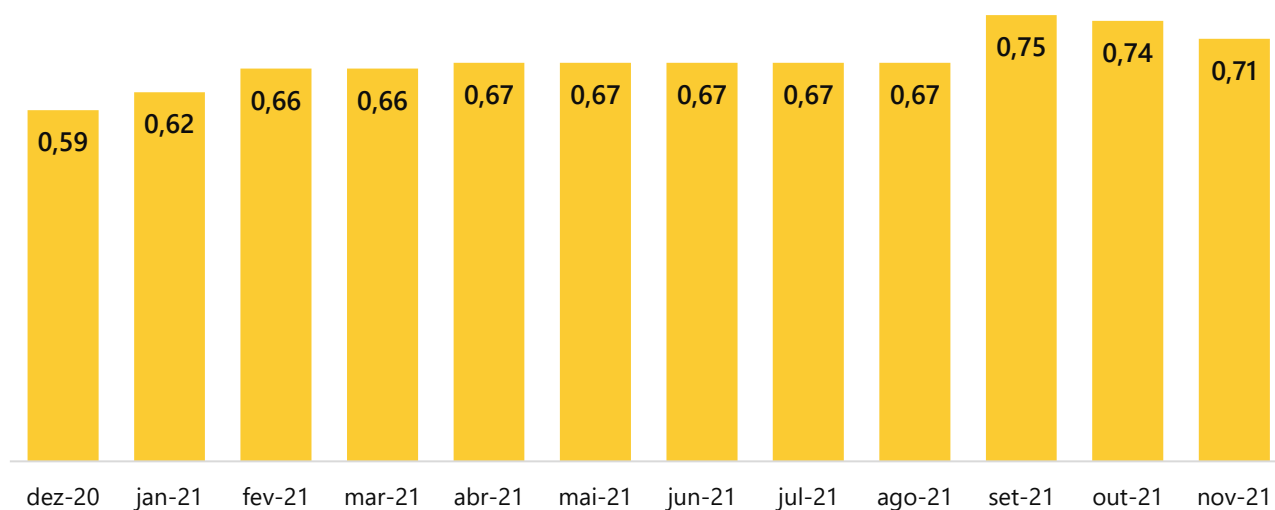
■ IGP-M

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

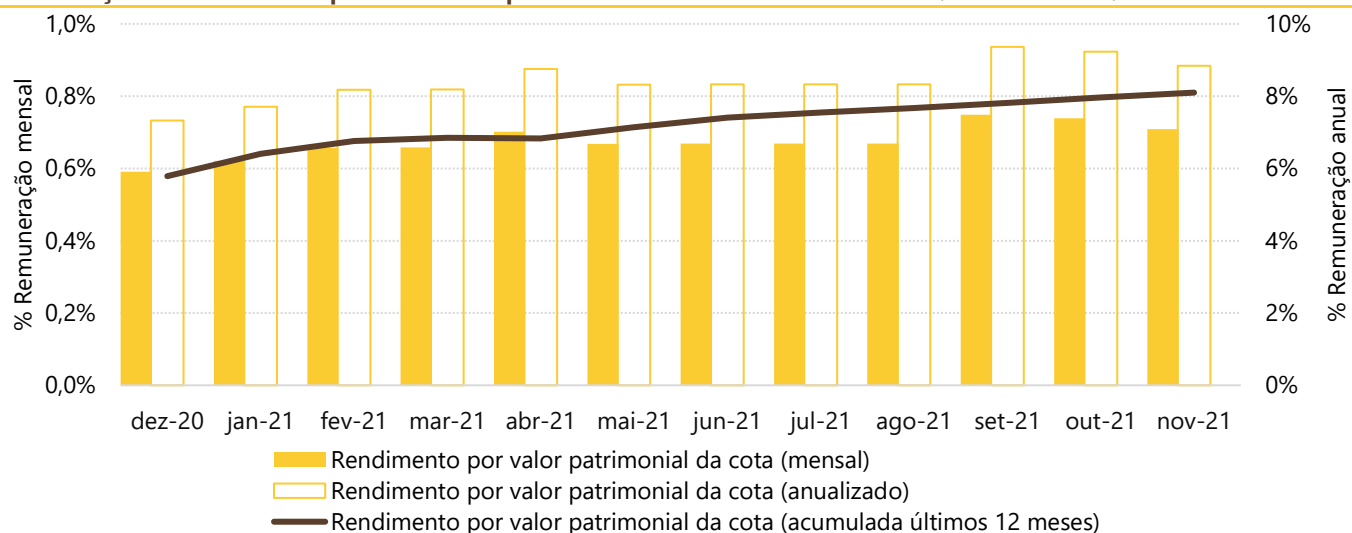
	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	578.616	611.049	707.782	838.216	843.154	821.671	7.145.300
Locação de escritórios corporativos	523.547	463.201	609.210	797.754	733.663	793.284	6.635.456
Outras receitas	55.069	147.847	98.572	40.463	109.491	28.388	509.843
Despesas	(108.133)	(130.449)	(168.803)	(228.075)	(244.288)	(242.625)	(1.655.226)
Despesas operacionais	(55.407)	(68.058)	(100.441)	(157.423)	(171.606)	(167.153)	(956.909)
Despesas administrativas	(45.672)	(51.461)	(54.520)	(55.355)	(58.498)	(61.948)	(578.400)
Movimentos do FRA ⁴	(7.053)	(10.930)	(13.842)	(15.297)	(14.184)	(13.524)	(119.917)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	470.484	480.600	538.979	610.141	598.866	579.047	5.490.074
Saldo de arredondamentos ⁵	230	(1.936)	1.843	(1.813)	1.351	(3.163)	(2.256)
Remuneração total distribuída	470.713	478.663	540.822	608.328	600.217	575.884	5.487.818
Remuneração por cota	0,67	0,67	0,67	0,75	0,74	0,71	8,08

REMUNERAÇÃO POR COTA

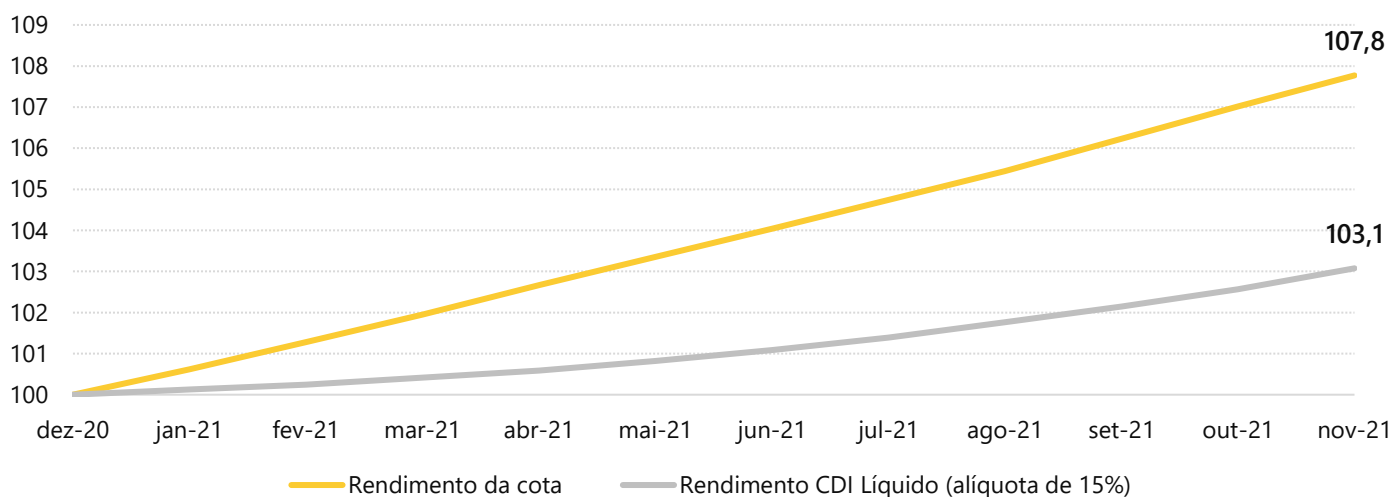
Remuneração por cota (em R\$, últimos 12 meses)

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)



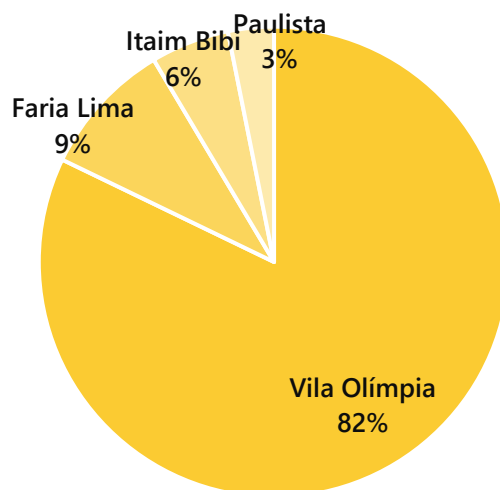
Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



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

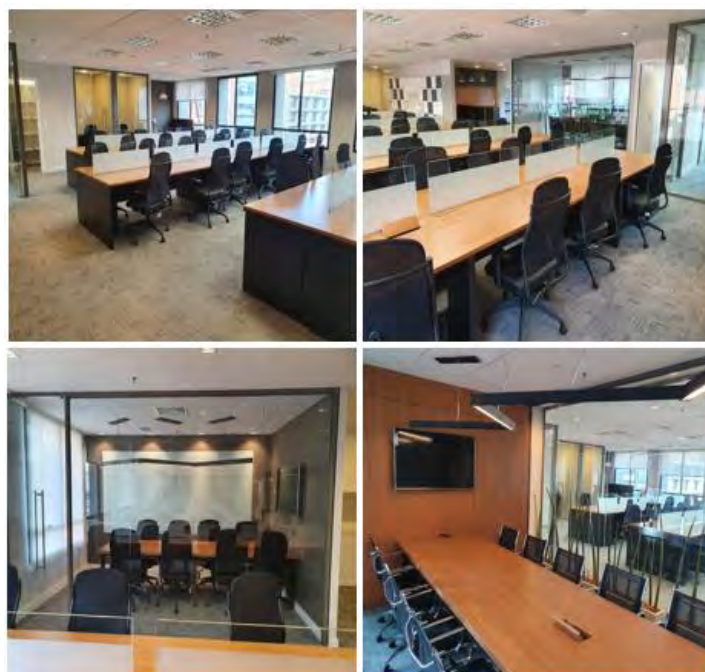
Localização	Vila Olímpia
ABL	167 m ²
Vencimento de contrato	02/2026
Índice de reajuste	IGP-M


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

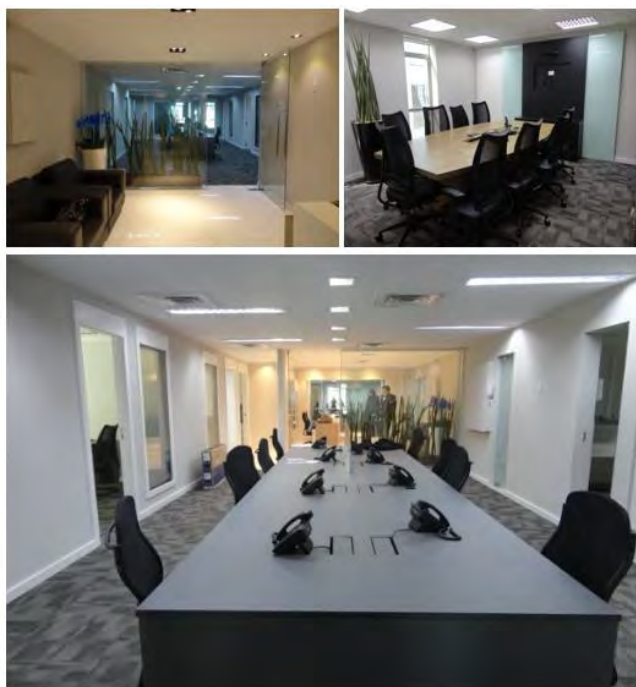
Localização	Vila Olímpia
ABL	1561 m ²
Vencimento de contrato	11/2021 04/2025 05/2025 08/2025 01/2026 07/2026
Índice de reajuste	IGP-M


ATRIUM II

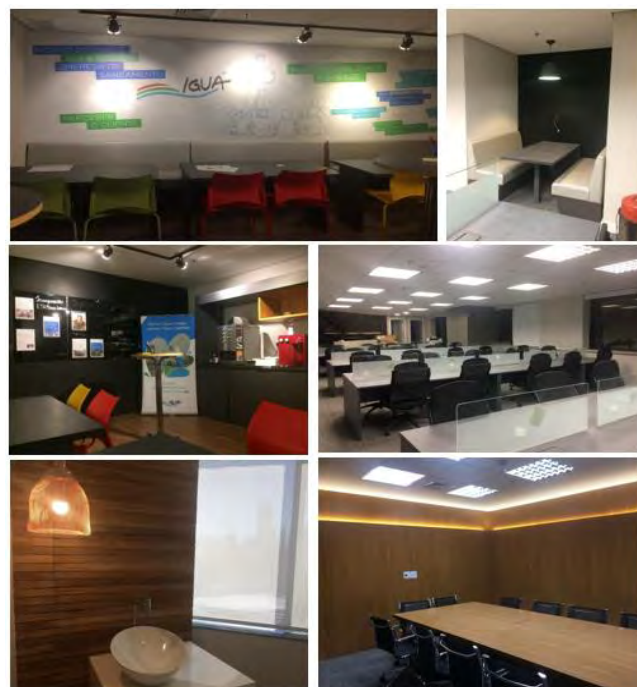
Localização	Vila Olímpia
ABL	375 m ²
Vencimento de contrato	07/2026
Índice de reajuste	IGP-M


ATRIUM VII

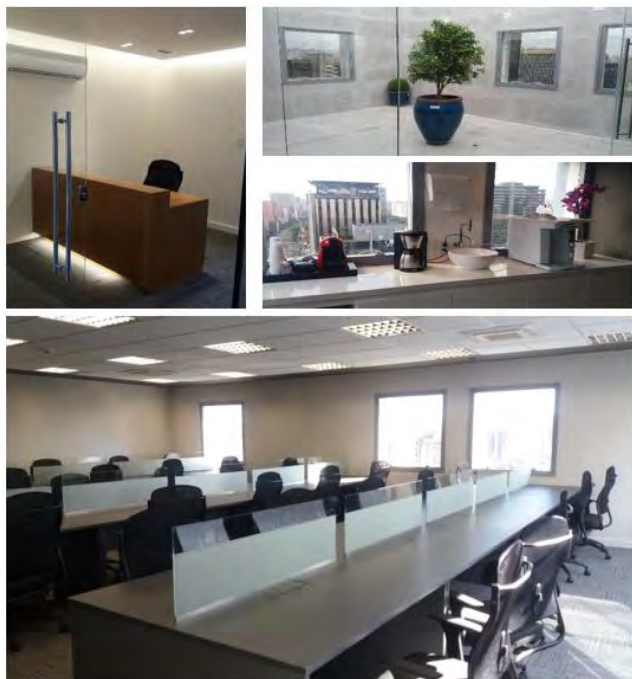
Localização	Vila Olímpia
ABL	208 m ²
Vencimento de contrato	-
Índice de reajuste	-


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	12/2021
Índice de reajuste	IGP-M


ÉRIKA CONSELHEIRO PARANAGUÁ

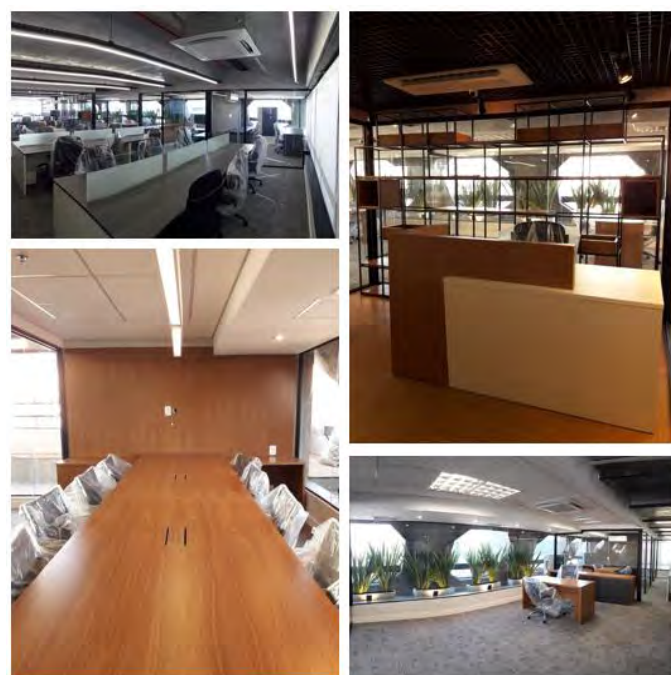
Localização	Faria Lima
ABL	637 m ²
Vencimento de contrato	07/2025 05/2026
Índice de reajuste	IGP-M


ÉRIKA

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


GC SQUARE CORPORATE

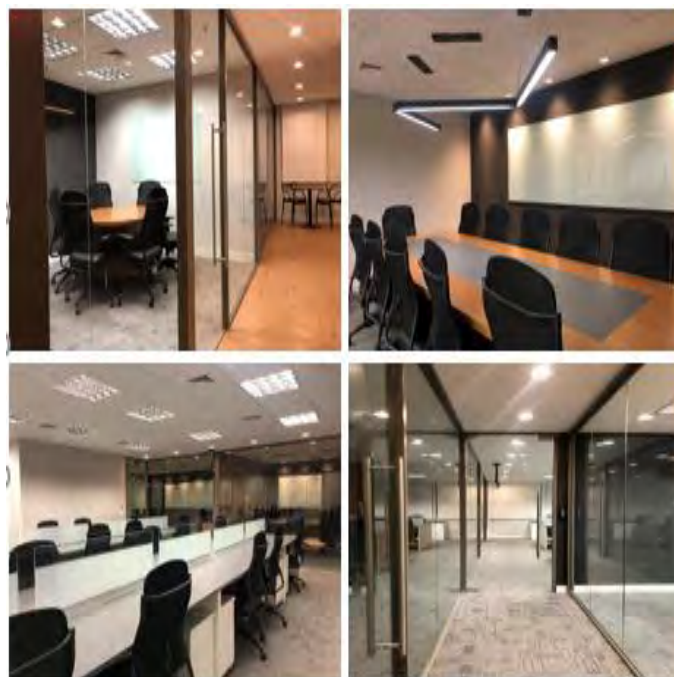
Localização	Vila Olímpia
ABL	204 m ²
Vencimento de contrato	09/2026
Índice de reajuste	IGP-M


HARVARD

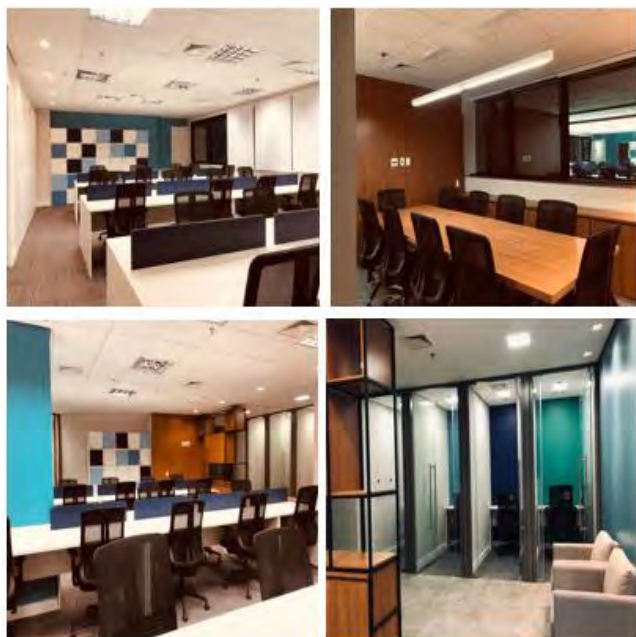
Localização	Itaim Bibi
ABL	229 m ²
Vencimento de contrato	11/2025
Índice de reajuste	IGP-M


NETWORK

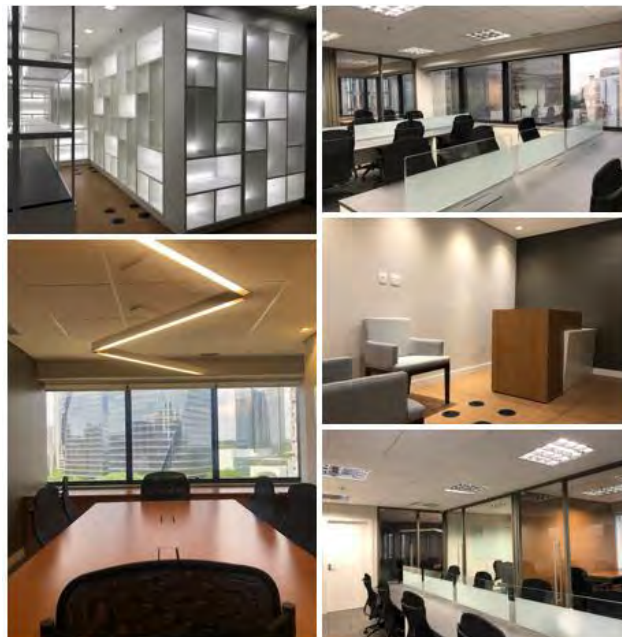
Localização	Vila Olímpia
ABL	413 m ²
Vencimento de contrato	03/2026
Índice de reajuste	IGP-M


OLÍMPIA PARK

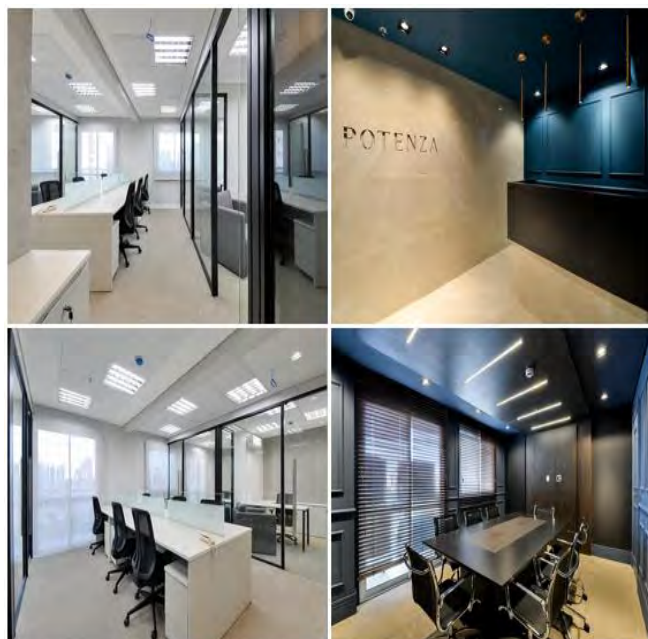
Localização	Vila Olímpia
ABL	210 m ²
Vencimento de contrato	10/2025
Índice de reajuste	IGP-M


SETIN TOWER

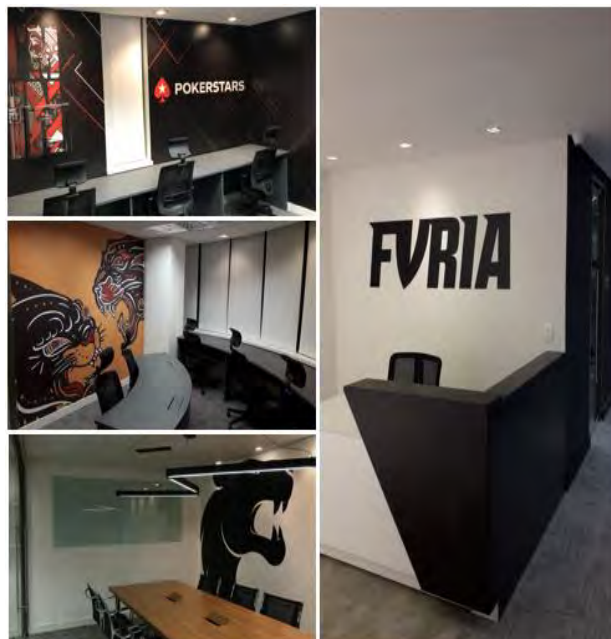
Localização	Vila Olímpia
ABL	537 m ²
Vencimento de contrato	09/2025 11/2025
Índice de reajuste	IGP-M


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

