

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 34 lajes corporativas alugadas por 34 diferentes inquilinos, em 22 edifícios diferentes, localizados nas regiões da Vila Olímpia, Itaim Bibi, Faria Lima e Paulista.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 14, R\$ 0,83 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e a reserva constituída no mês de maio de 2022, apresentando um crescimento de 3,75% relativamente ao mês anterior.

Em maio 100% das lajes se mantiveram ocupadas. No mês de maio houve reajustes anuais de quatro contratos que refletirão na receita de locações de junho.

Com a integralização dos novos imóveis ocorrida em março, o PL do fundo alcançou aproximadamente R\$ 100 milhões, que corresponde à totalidade da oferta CVM 476 em andamento. Para atender este pipeline, dando continuidade ao objetivo estratégico de aumentar o patrimônio líquido do fundo, será feita uma nova oferta ainda dentro do segundo semestre de 2022. Nesse interim a gestora avalia aumento de capital com os próprios cotistas do fundo.

O segmento *middle-market* (lajes com ABL entre 200 m² e 600 m²) tem apresentado crescimento, caminhando na contramão do mercado de grandes lajes corporativas. Desde janeiro de 2022 a distribuição do fundo vem apresentando crescimento em relação ao mês antecedente, o que corrobora com a percepção sobre o comportamento de empreendimentos deste segmento.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 31 de maio de 2022

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\$ 99.202.137,70

Valor patrimonial da cota:

R\$ 100,76

Valor de mercado da cota:

R\$ 95,93

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,83

ABL:

8.470 m²

Aplicações financeiras:

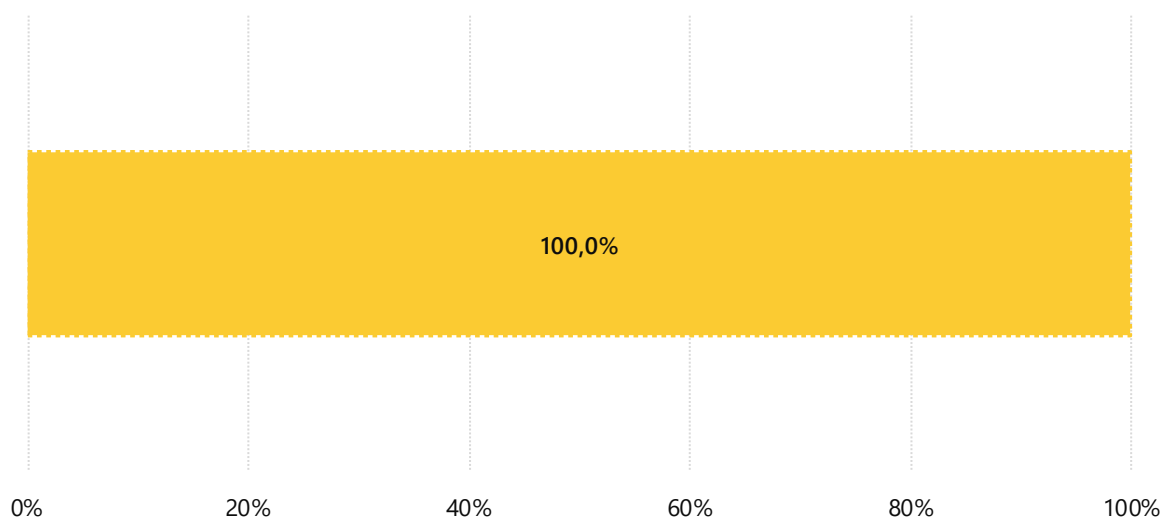
R\$ 4.784.064,67

Taxa de administração e consultoria imobiliária:

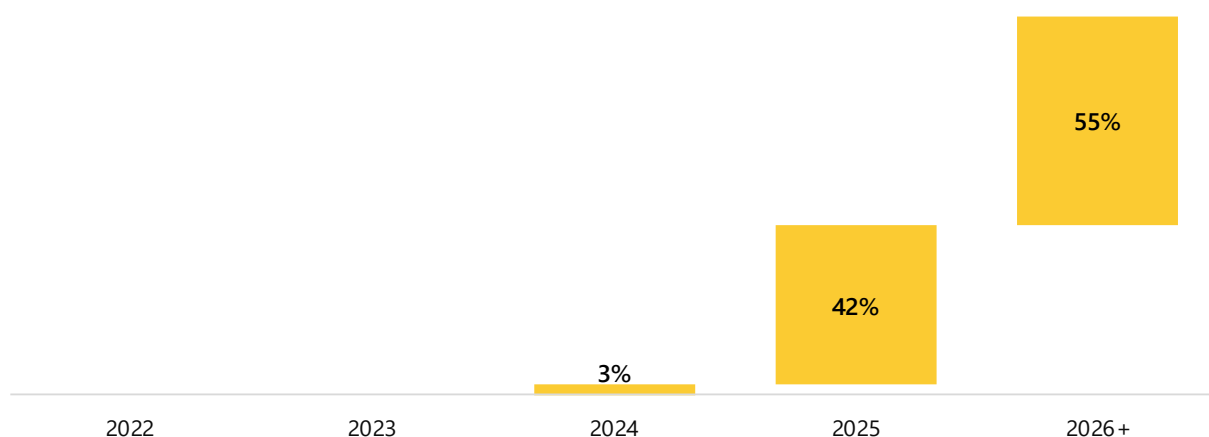
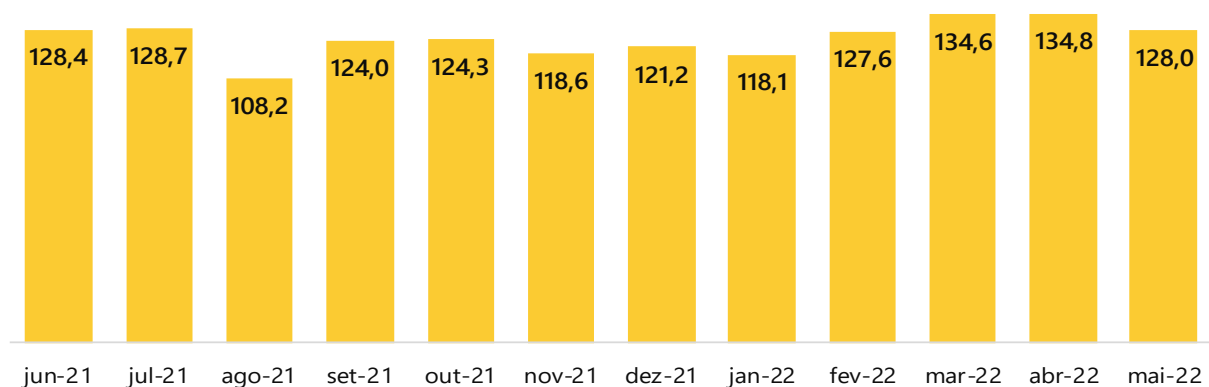
0,8% ao ano sobre o Patrimônio Líquido (mín. R\$18.000,00 mensais)

INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de ocupação do fundo no mês



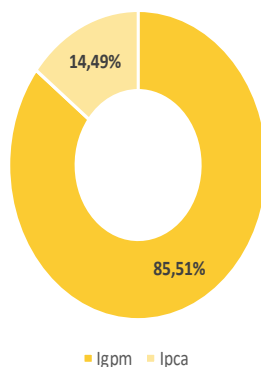
Vencimento de contrato de locação de escritórios (% do aluguel base)

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

Como a receita de locação dos novos imóveis integralizados em ago/21 foi proporcional aos dias do mês em que os imóveis passaram a pertencer ao fundo, a receita por ABL caiu no referido mês.

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. 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)



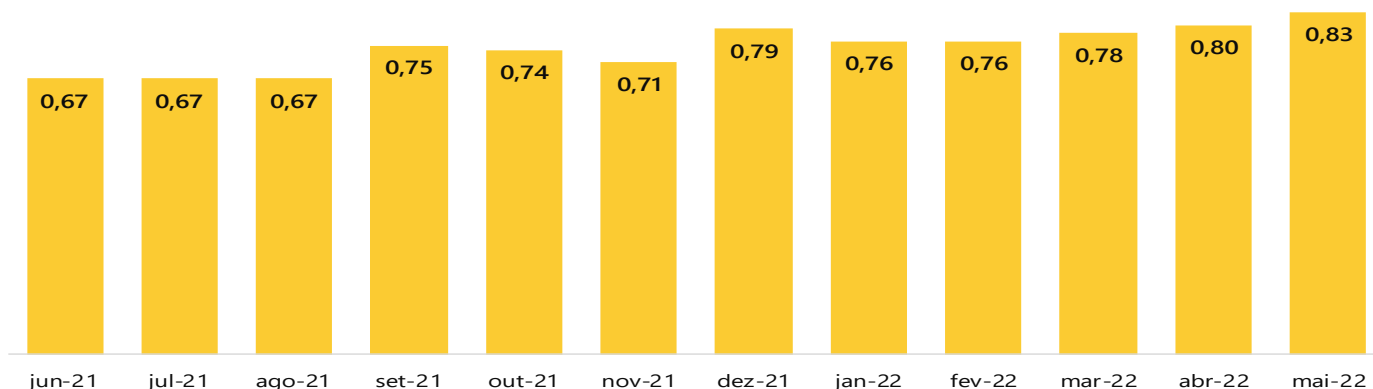
No período de pandemia, houve negociações relativas ao índice de reajuste, sendo que alguns contratos tiveram o reajuste de 70% do valor pelo IgpM e 30% pelo Ipca. Em maio de 2022 ocorreram reajustes de quatro contratos dos quais, apenas um negociou para manter reajuste pelo Ipca. Neste ciclo de reajustes está sendo retomado o índice determinado contratualmente.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	dez-21	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	841.751	818.753	986.648	1.071.837	1.158.222	1.192.385	10.470.084
Locação de escritórios corporativos	815.496	813.539	850.521	1.014.565	1.122.873	1.042.611	9.580.264
Outras receitas	26.256	5.214	136.127	57.273	35.349	149.775	889.823
Despesas	(197.010)	(209.876)	(368.378)	(303.210)	(371.818)	(365.146)	(2.937.811)
Despesas operacionais	(119.926)	(139.940)	(291.322)	(219.576)	(290.052)	(274.806)	(2.055.711)
Despesas administrativas	(63.948)	(61.926)	(64.009)	(63.863)	(67.059)	(75.289)	(723.548)
Movimentos do FRA ³	(13.638)	(8.010)	(13.047)	(19.770)	(14.707)	(15.051)	(159.053)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	644.741	608.877	618.270	768.627	786.404	827.239	7.532.275
Saldo de arredondamentos ⁴	(3.969)	7.562	(1.831)	(717)	1.196	2.761	1.514
Remuneração total distribuída	640.772	616.439	616.439	767.910	787.600	830.000	7.533.787
Remuneração por cota	0,79	0,76	0,76	0,78	0,80	0,83	8,93

REMUNERAÇÃO POR COTA

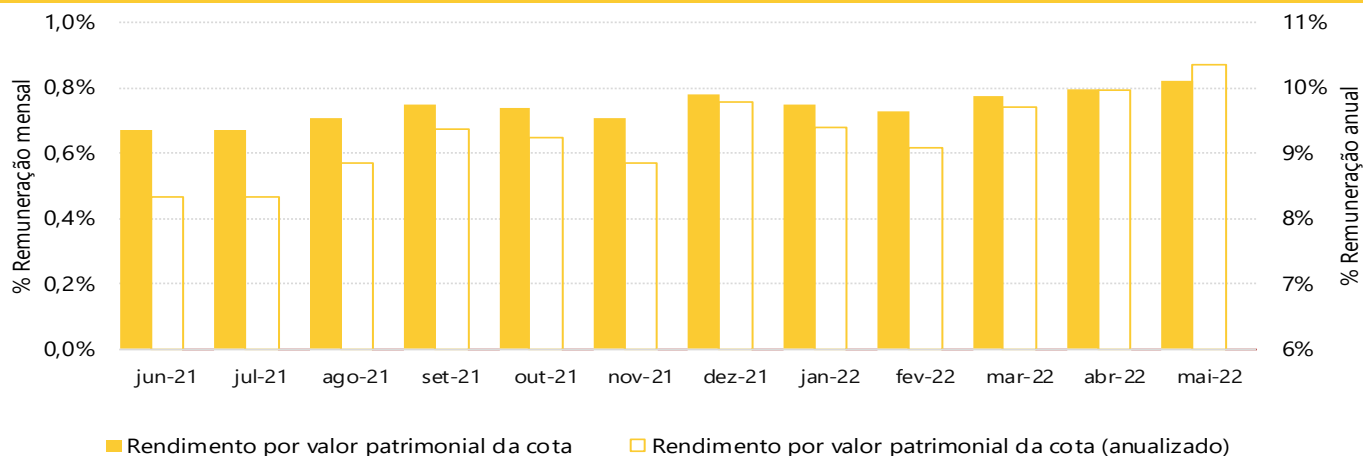
Remuneração por cota (em R\$, últimos 12 meses)



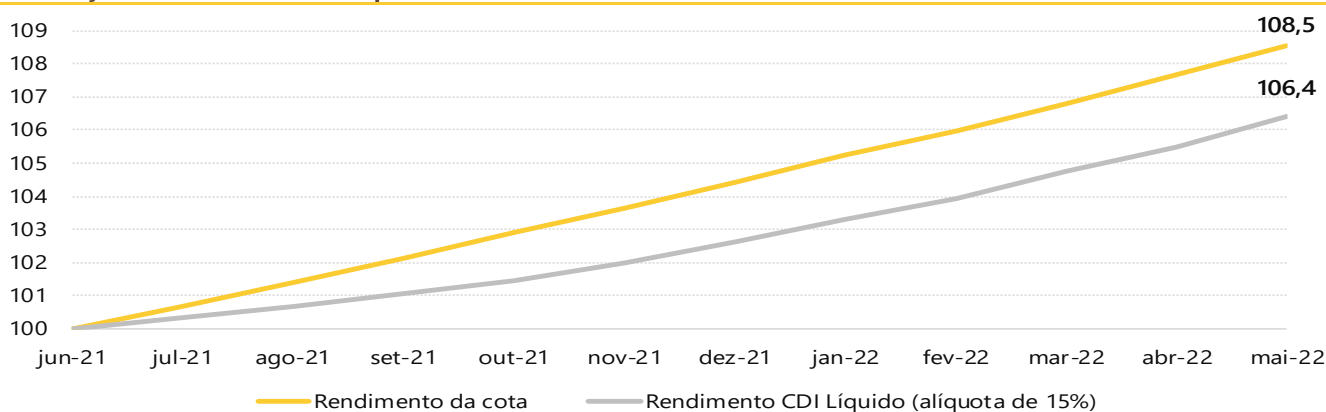
³ FRA: Fundo de Reposição de Ativos

⁴ 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)

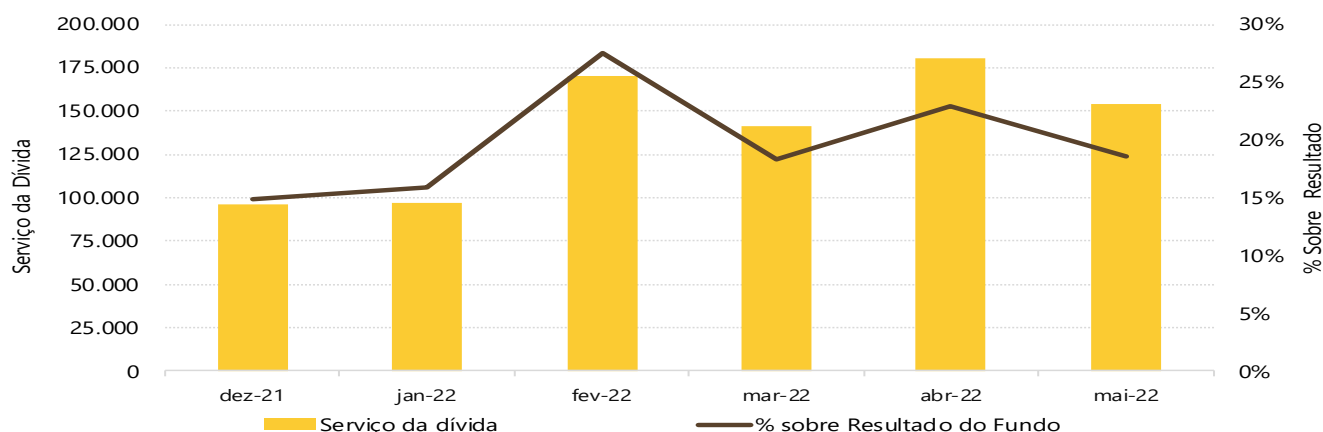


Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



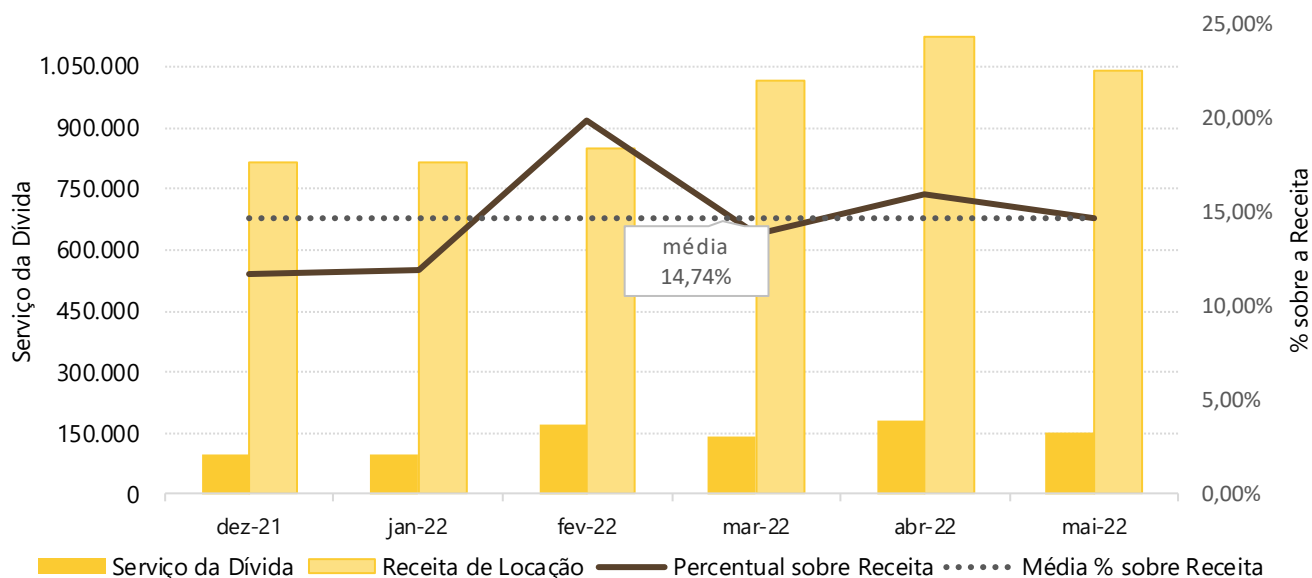
As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em junho/21), qual seria o capital acumulado mensalmente nesse período desde a data base, comparando o FII com o rendimento de uma aplicação financeira a 100% do CDI.

Evolução do pagamento da operação do CRI (últimos 6 meses)



Em 2021 foi realizada uma operação estruturada de CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários, a qual possibilitou a aquisição de oito novos ativos para o fundo, com um custo financeiro adequado, proporcionando um incremento de 37,79% no valor total de locação contratado. Parte do valor dos imóveis foi paga à vista, parte está sendo paga em 60 parcelas e parte paga com a parcela de securitização. O serviço da dívida (juros e atualização monetária) está sendo pago, conforme demonstrado no gráfico acima, com sua representatividade no resultado operacional do fundo.

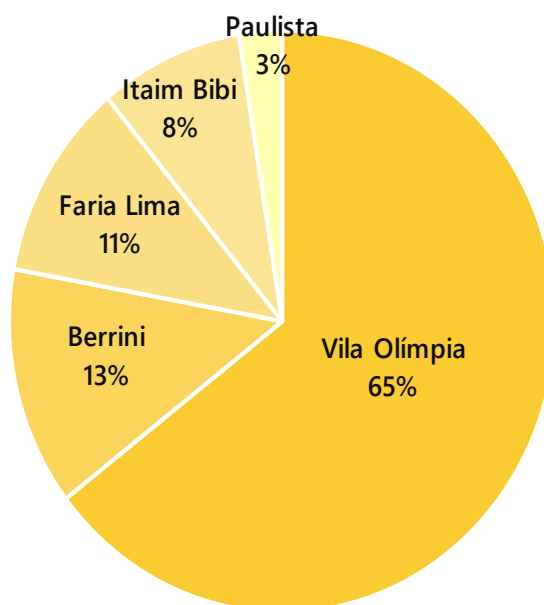
CRI - Participação do serviço da dívida na receita de locações (últimos 6 meses)



O gráfico acima demonstra, em termos percentuais, o quanto o serviço da dívida tem representado no montante da receita de locação mensal nos últimos seis meses. A aquisição dos imóveis por meio da operação do CRI elevou em 37,79% a receita de locações e o serviço da dívida representa em média menos de 15% da receita.

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	03/2025
Índice de reajuste	IGP-M


ARANDU

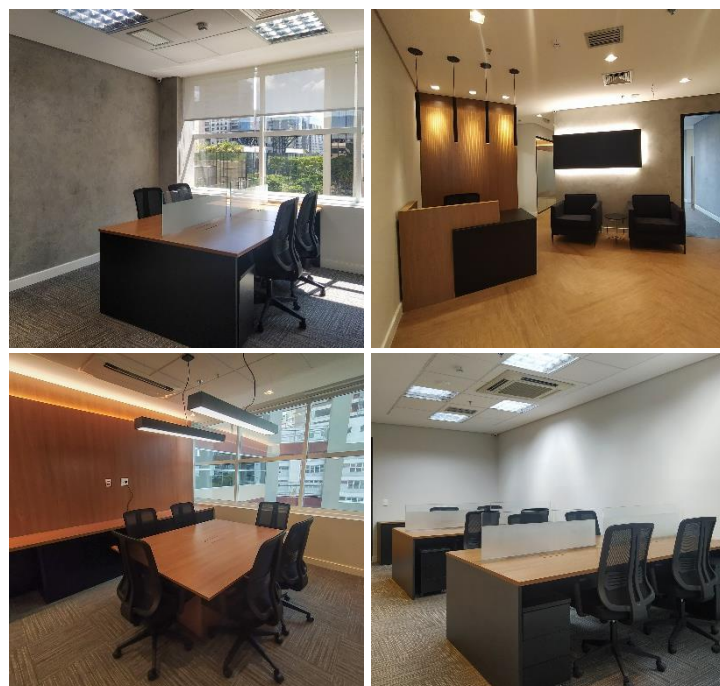
Localização	Berrini
ABL	507 m ²
Vencimento de contrato	03/2026 07/2026
Índice de reajuste	IGP-M


ATRIUM I

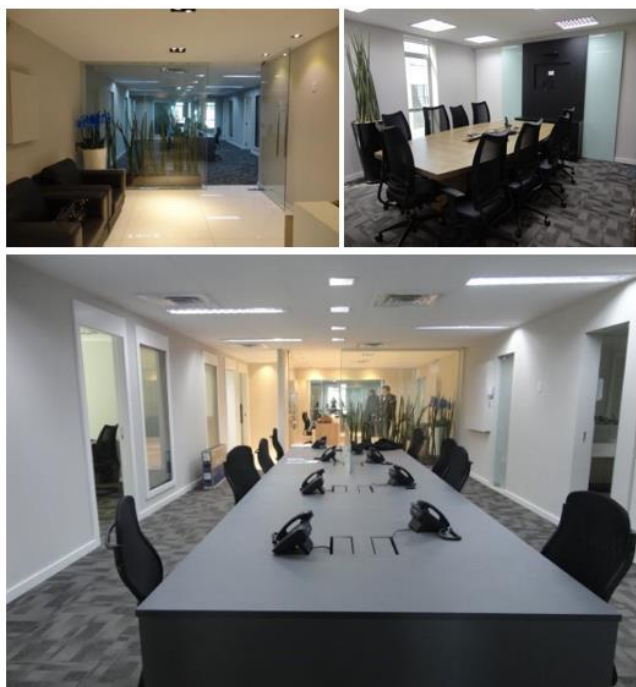
Localização	Vila Olímpia
ABL	1561 m ²
Vencimento de contrato	10/2024 04/2025 05/2025 08/2025 01/2026 07/2026
Índice de reajuste	IGP-M


ATRIUM II

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


ATRIUM VII

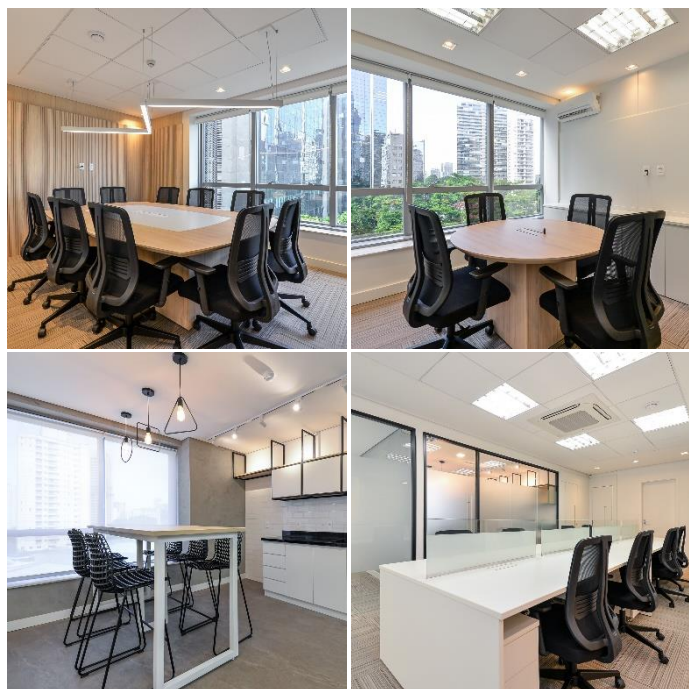
Localização	Vila Olímpia
ABL	208 m ²
Vencimento de contrato	01/2027
Índice de reajuste	-


BANCO MERCANTIL

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


BUSINESS CENTER

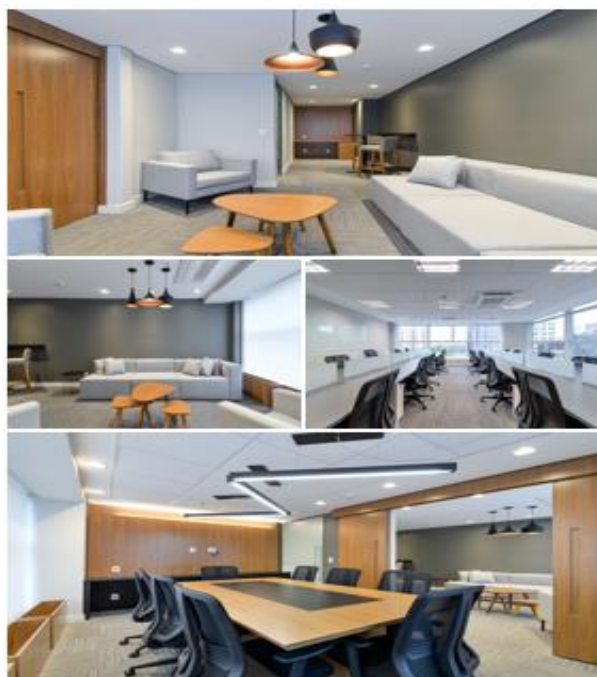
Localização	Vila Olímpia
ABL	470 m ²
Vencimento de contrato	08/2025
Índice de reajuste	IGP-M


CONSELHEIRO PARANAGUÁ

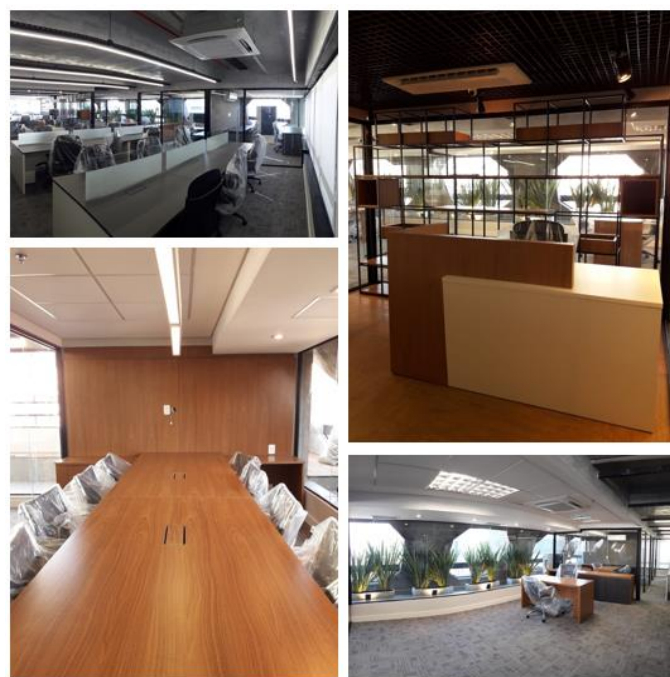
Localização	Faria Lima
ABL	936 m ²
Vencimento de contrato	03/2025 05/2026 07/2025 02/2027
Índice de reajuste	IGP-M IPCA


ÉRIKA

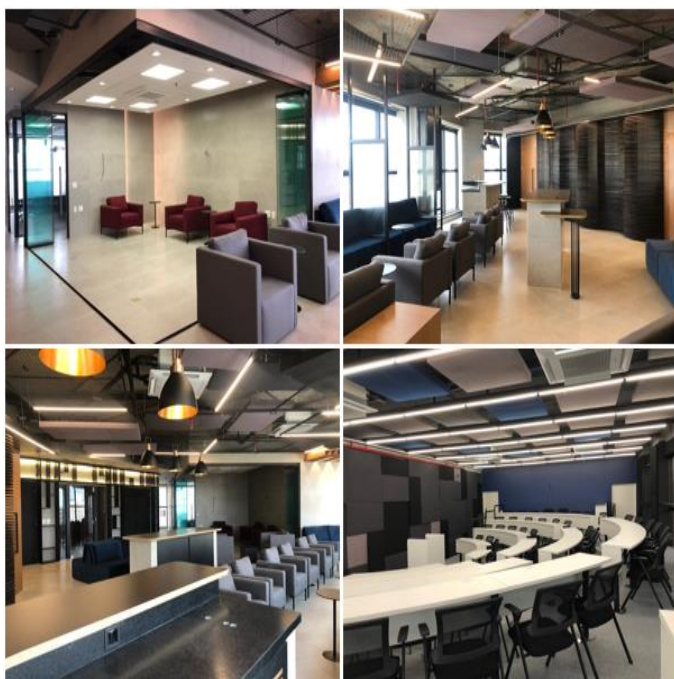
Localização	Vila Olímpia
ABL	251 m ²
Vencimento de contrato	11/2025
Índice de reajuste	IGP-M


GC SQUARE CORPORATE

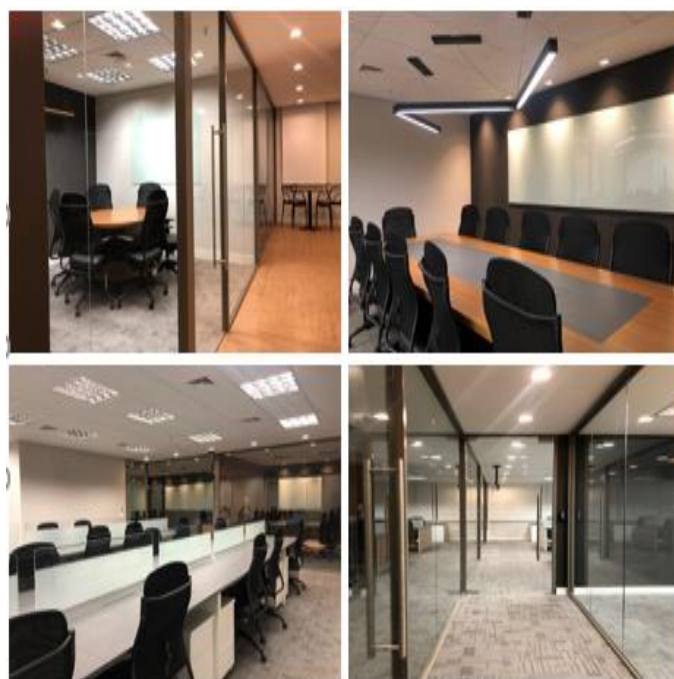
Localização	Vila Olímpia
ABL	417 m ²
Vencimento de contrato	09/2026 12/2026
Índice de reajuste	IGP-M IPCA


HARVARD

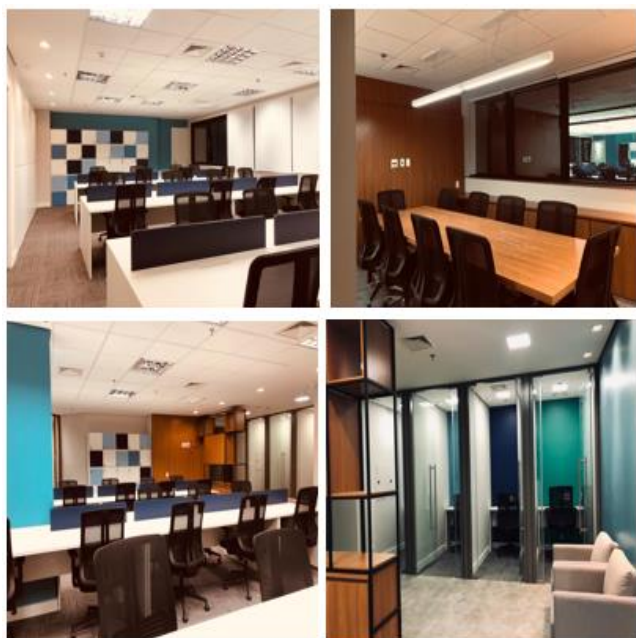
Localização	Itaim Bibi
ABL	229 m ²
Vencimento de contrato	11/2025
Índice de reajuste	IGP-M


NETWORK

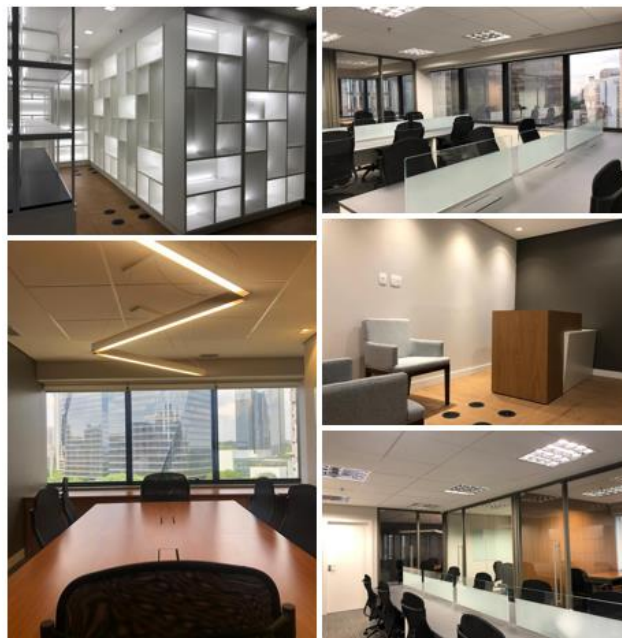
Localização	Vila Olímpia
ABL	413 m ²
Vencimento de contrato	03/2026
Índice de reajuste	IGP-M


OLÍMPIA PARK

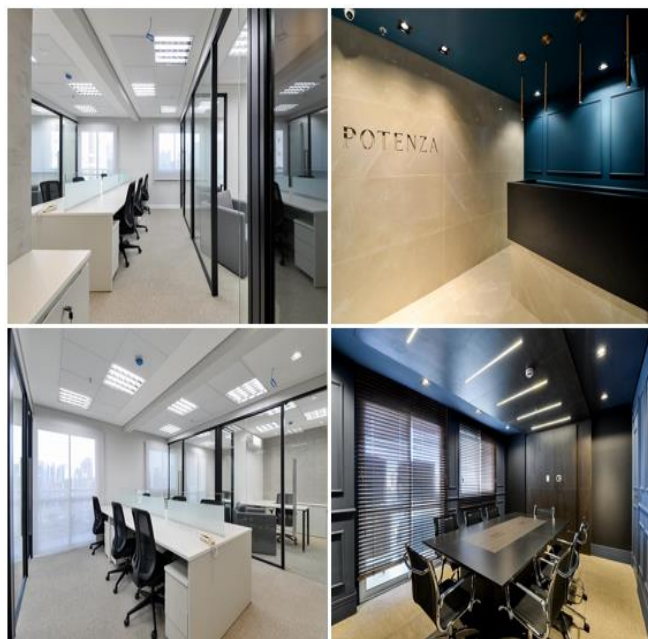
Localização	Vila Olímpia
ABL	210 m ²
Vencimento de contrato	10/2025
Índice de reajuste	IGP-M


SETIN TOWER

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


SPAZIO JK

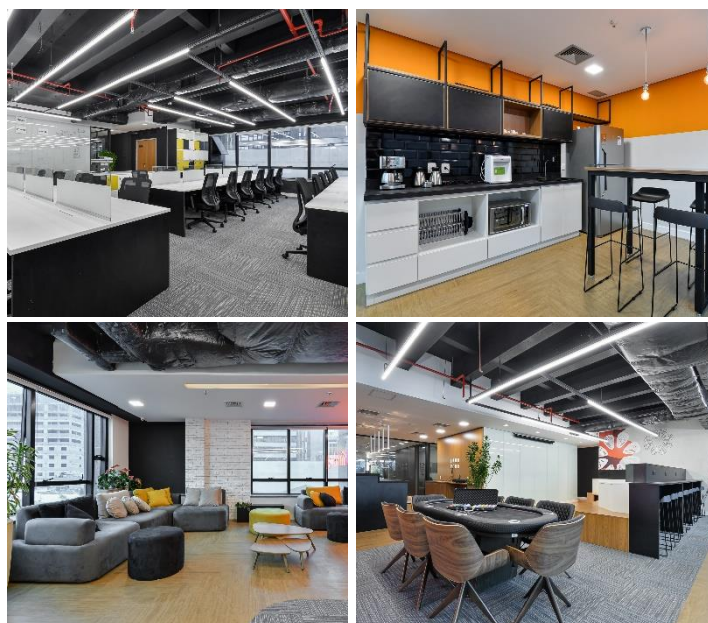
Localização	Itaim Bibi
ABL	142 m ²
Vencimento de contrato	12/2025
Índice de reajuste	IGP-M


THERA BERRINI

Localização	Berrini
ABL	333 m ²
Vencimento de contrato	05/2026 08/2026
Índice de reajuste	IGP-M


UCHOA BORGES

Localização	Berrini
ABL	288 m ²
Vencimento de contrato	12/2025
Índice de reajuste	IGP-M


MAXIMUM OFFICE CENTER

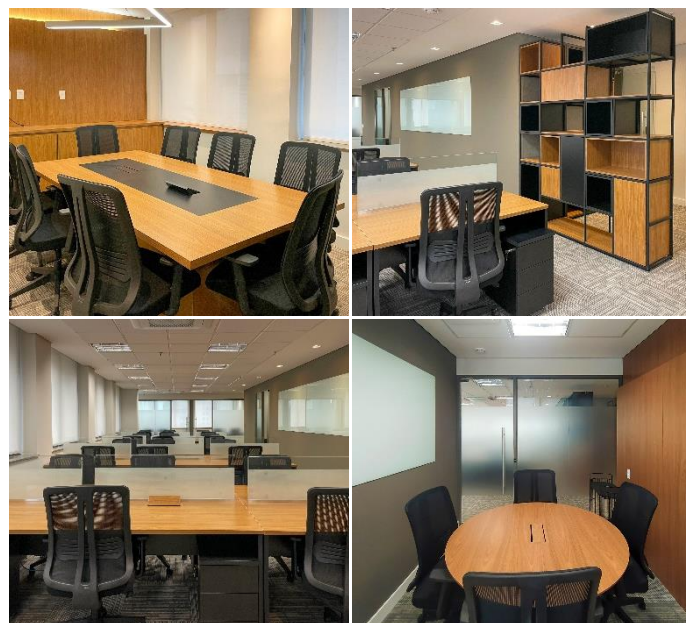
Localização	Vila Olímpia
ABL	474 m ²
Vencimento de contrato	01/2027
Índice de reajuste	IGP-M


MONTREAL

Localização	Vila Olímpia
ABL	214 m ²
Vencimento de contrato	11/2026
Índice de reajuste	IPCA


MANHATTAN

Localização	Itaim Bibi
ABL	150 m ²
Vencimento de contrato	01/2027
Índice de reajuste	IGP-M


IRACEMA

Localização	Itaim Bibi
ABL	201 m ²
Vencimento de contrato	04/2027
Índice de reajuste	IPCA

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

