

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 (*Built 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 33 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\$ 0,84 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e a reserva constituída no mês de junho de 2022, apresentando um crescimento de 1,2% em relação ao mês anterior.

A receita de locação cresceu 9,3% em decorrência dos reajustes anuais dos contratos dos conjuntos 22 e 101 do Ed. Atrium I; cj. 102 do Ed. Banco Mercantil e cjs 1210/1213 do Ed. Thera.

Os ocupantes do cj. 31 do Ed. Maximum Office Center e cj. 111 do Ed. Atrium I optaram por rescisão antecipada dos contratos, com desocupações programadas para junho e julho, respectivamente. Ambos os conjuntos já foram locados com previsão de entrada dos novos ocupantes para julho e agosto. Nas duas rescisões foram aplicadas as multas contratuais previstas de forma a compensar a transição antecipada de inquilinos.

Com a integralização dos novos imóveis ocorrida em março, o PL do fundo alcançou aproximadamente R\$ 100 milhões, que corresponde à totalidade da segunda oferta CVM 476. 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 30 de junho 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\$ 101.130.014,55

Valor patrimonial da cota:

R\$ 101,13

Valor de mercado da cota:

R\$ 98,20

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,84

ABL:

8.470 m²

Aplicações financeiras:

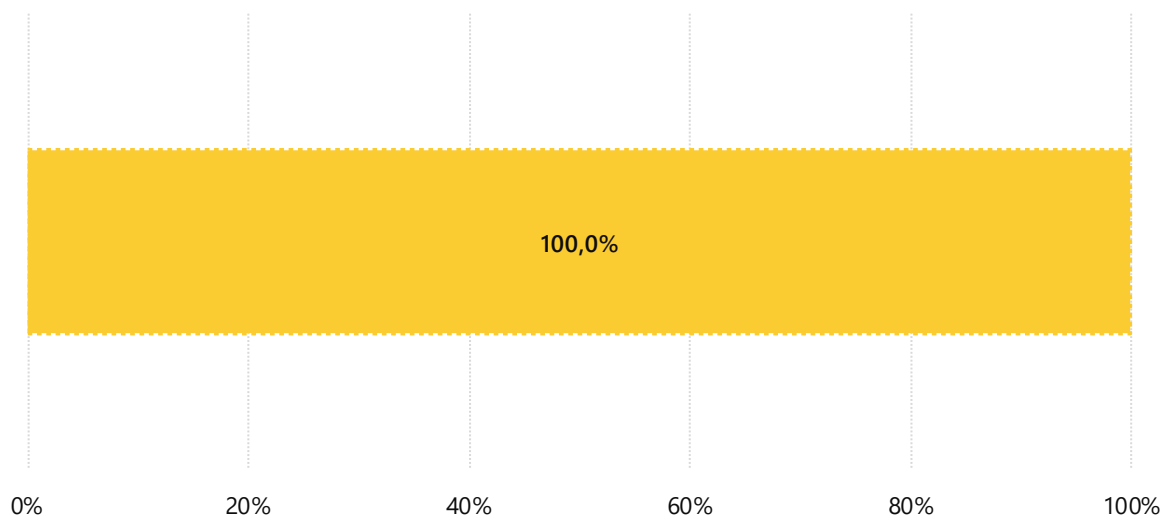
R\$ 6.054.057,91

Taxa de administração e consultoria imobiliária:

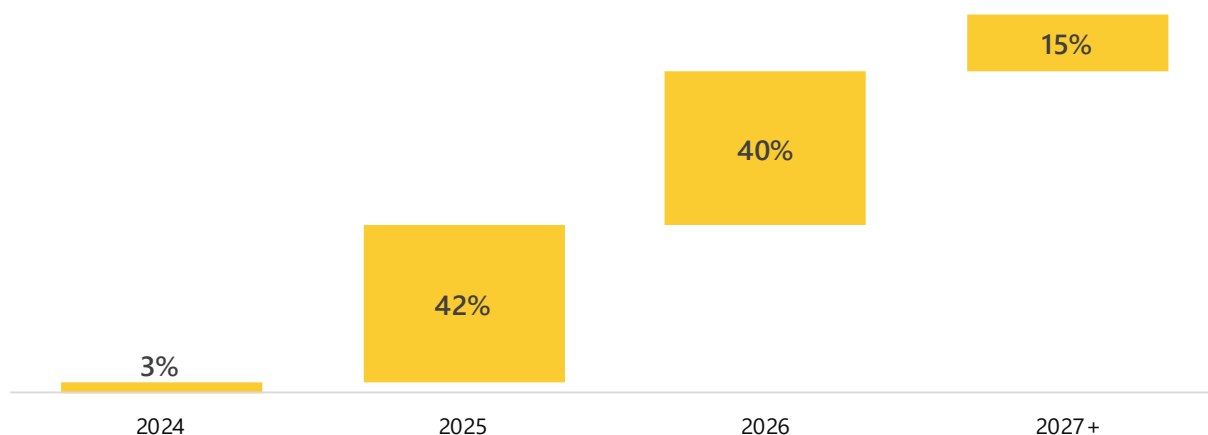
0,8% ao ano sobre o Patrimônio Líquido (mín. R\$18.000,00 mensais)

INDICADORES OPERACIONAIS

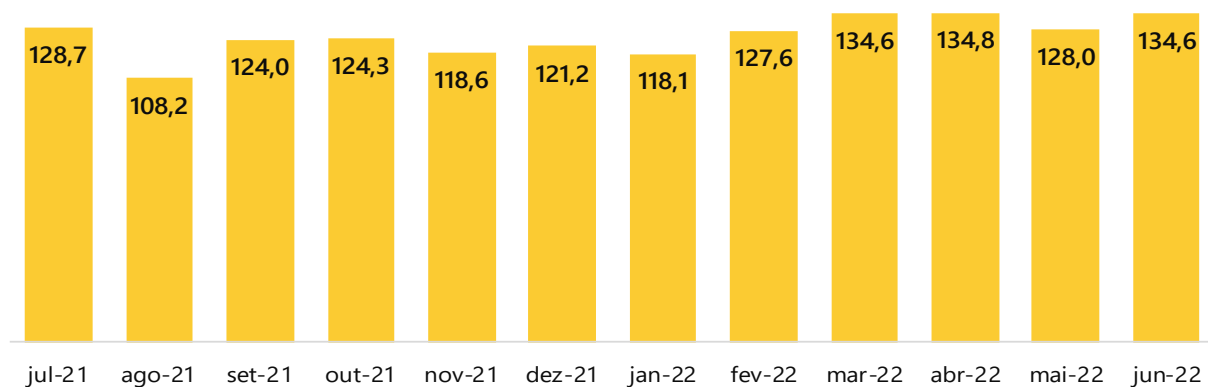
Taxa de ocupação do fundo no mês



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



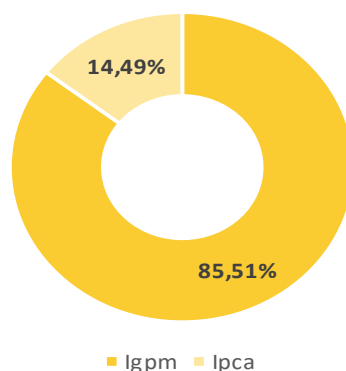
Não há contratos com vencimento previsto para 2022 e 2023.

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)



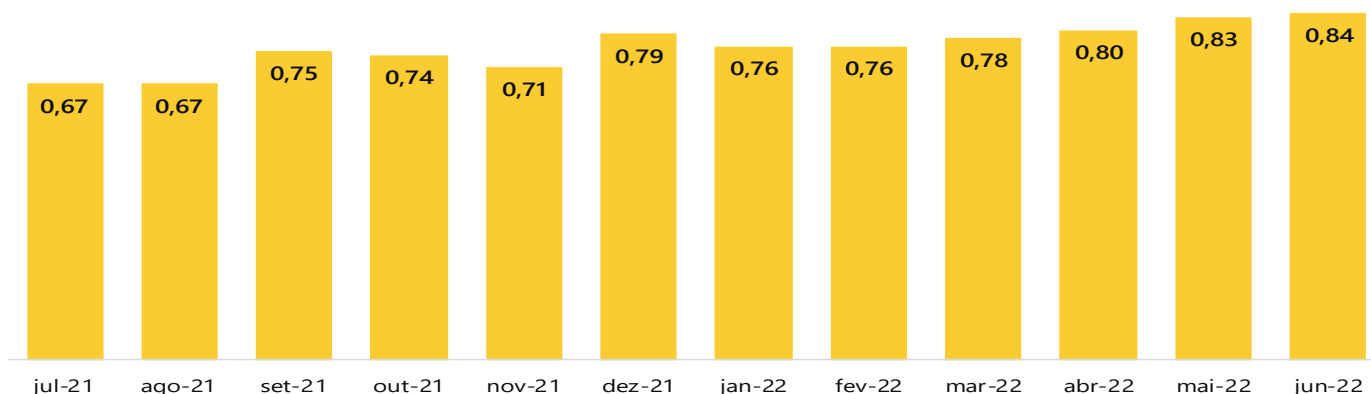
No período de pandemia, houve negociações relativas ao índice de reajuste, sendo que alguns contratos tiveram o reajuste de 70% do valor pelo IgpM e 30% pelo Ipca. Neste ciclo de reajustes está sendo retomado o índice determinado contratualmente.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	818.753	986.648	1.071.837	1.158.222	1.192.385	1.199.430	11.090.898
Locação de escritórios corporativos	813.539	850.521	1.014.565	1.122.873	1.042.611	1.140.012	10.196.729
Outras receitas	5.214	136.127	57.273	35.349	149.775	59.418	894.172
Despesas	(209.876)	(368.378)	(303.210)	(371.818)	(365.146)	(357.888)	(3.187.566)
Despesas operacionais	(139.940)	(291.322)	(219.576)	(290.052)	(274.806)	(267.322)	(2.267.625)
Despesas administrativas	(61.926)	(64.009)	(63.863)	(67.059)	(75.289)	(75.348)	(753.224)
Movimentos do FRA ³	(8.010)	(13.047)	(19.770)	(14.707)	(15.051)	(15.218)	(167.219)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	608.877	618.270	768.627	786.404	827.239	841.542	7.903.333
Saldo de arredondamentos ⁴	7.562	(1.831)	(717)	1.196	2.761	(1.542)	(258)
Remuneração total distribuída	616.439	616.439	767.910	787.600	830.000	840.000	7.903.074
Remuneração por cota	0,76	0,76	0,78	0,80	0,83	0,84	9,1

REMUNERAÇÃO POR COTA

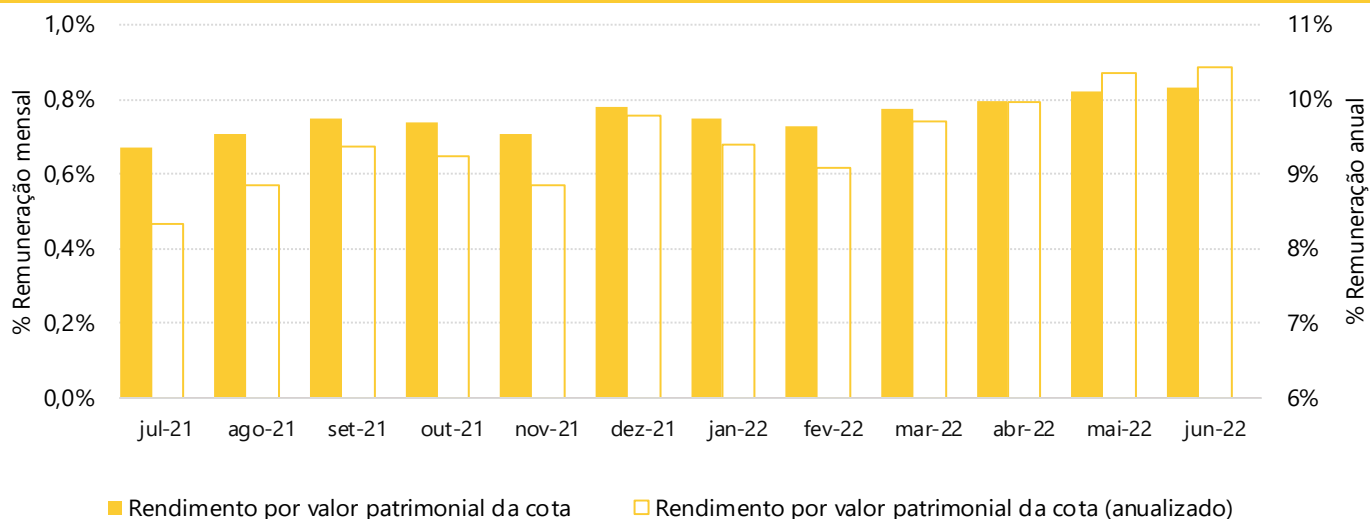
Remuneração por cota (em R\$, últimos 12 meses)



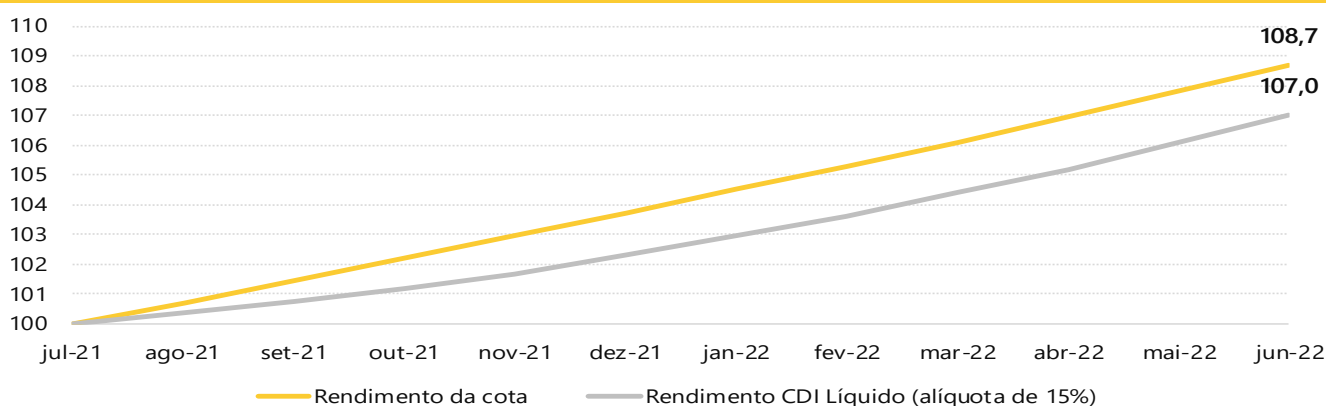
³ FRA: Fundo de Reposição de Ativos

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)

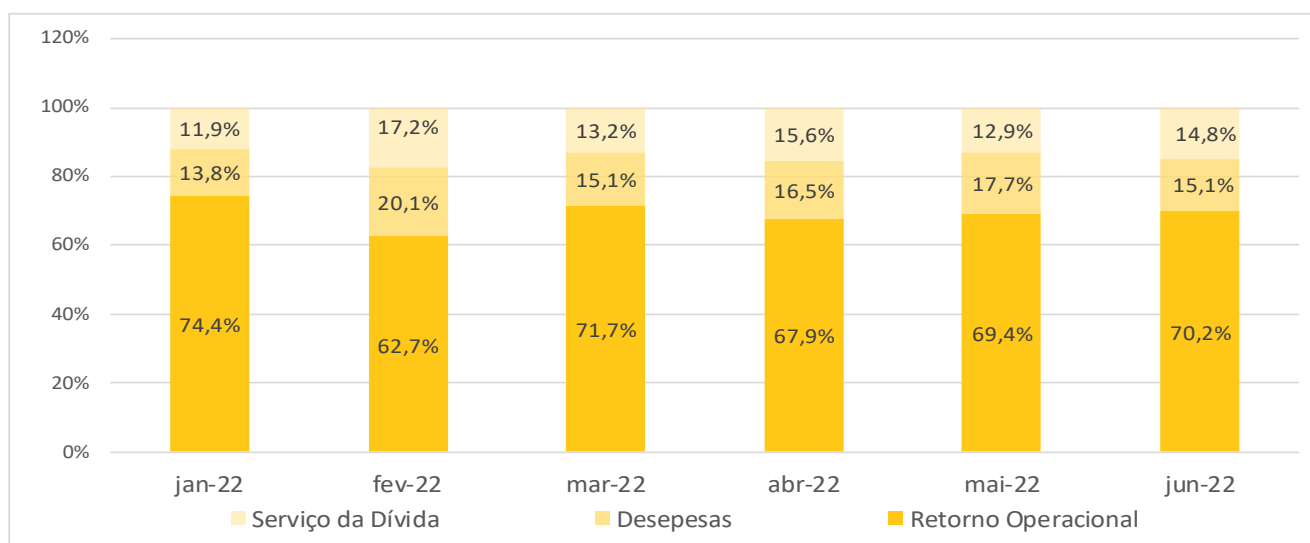


Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



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

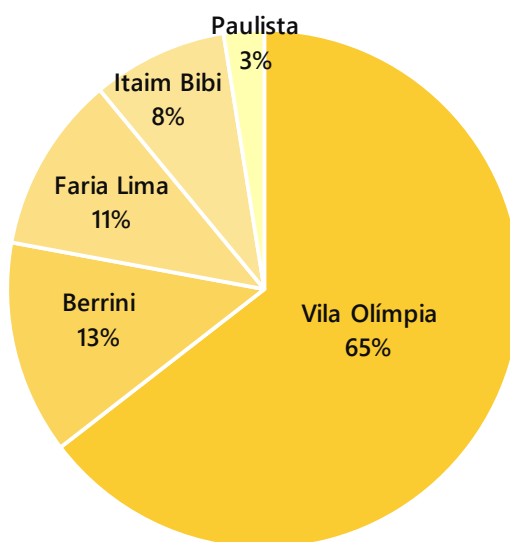


Em 2021 foi realizada uma operação estruturada de CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários, a qual possibilitou a aquisição de oito novos ativos para o fundo, com um custo financeiro adequado, proporcionando um incremento de 37,79% no valor total de locação contratado.

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. O referido gráfico demonstra, em termos percentuais, o quanto o serviço da dívida tem representado no montante da receita operacional 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 operacional.

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


ATRIUM I

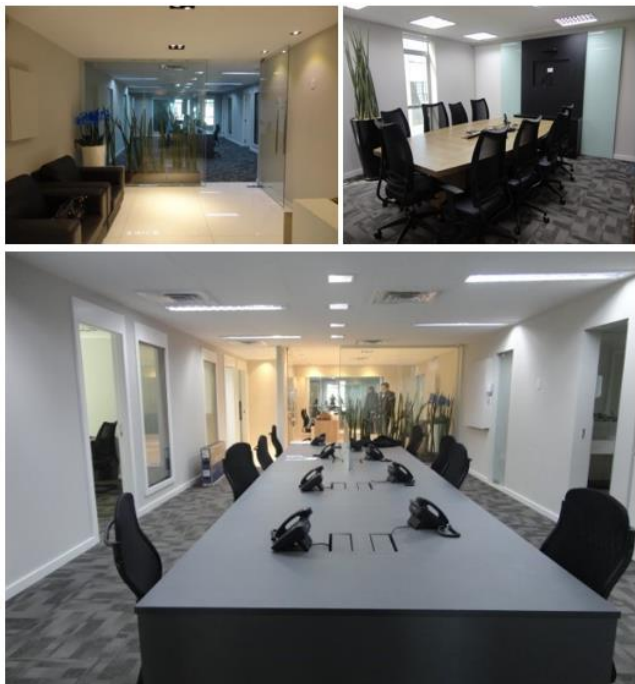
Localização ABL	Vila Olímpia 1561 m ²
Vencimento de contrato	10/2024 04/2025 05/2025 08/2025 01/2026 07/2026
Índice de reajuste	IGP-M


ATRIUM II

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


ATRIUM VII

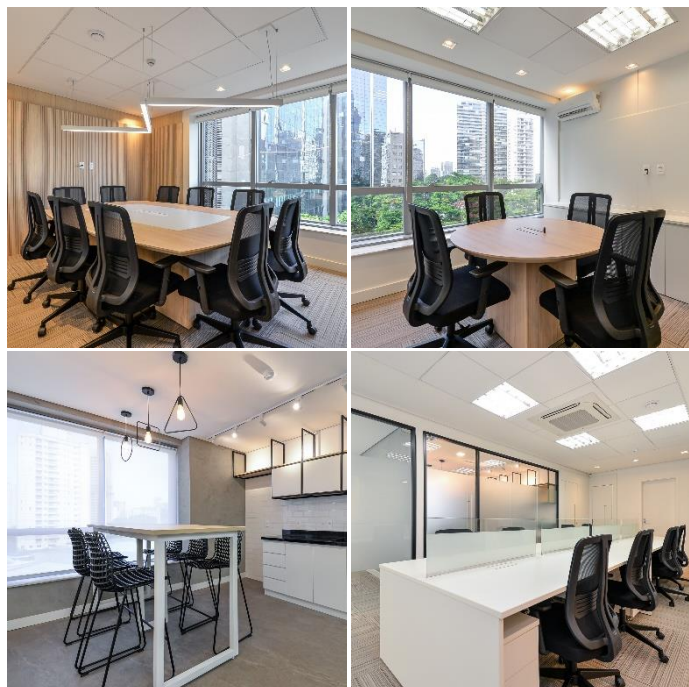
Localização ABL	Vila Olímpia 208 m ²
Vencimento de contrato	01/2027
Índice de reajuste	-


BANCO MERCANTIL

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


BUSINESS CENTER

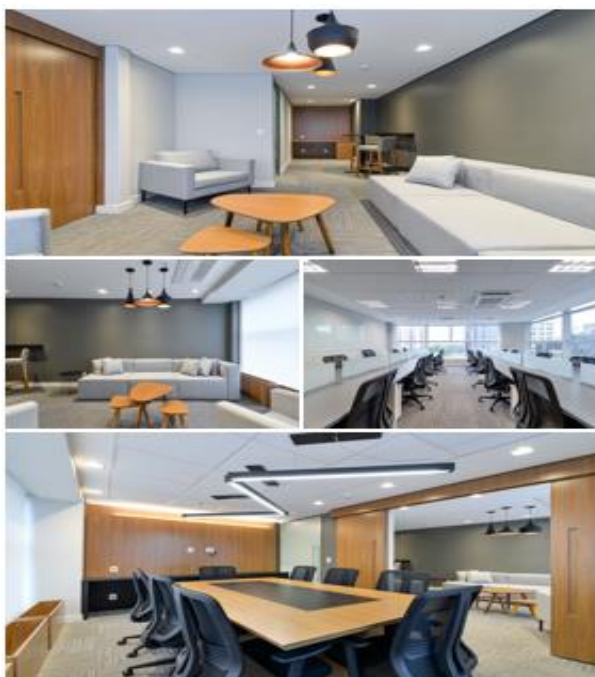
Localização	Vila Olímpia
ABL	470 m ²
Vencimento de contrato	08/2025
Índice de reajuste	IGP-M


CONSELHEIRO PARANAGUÁ

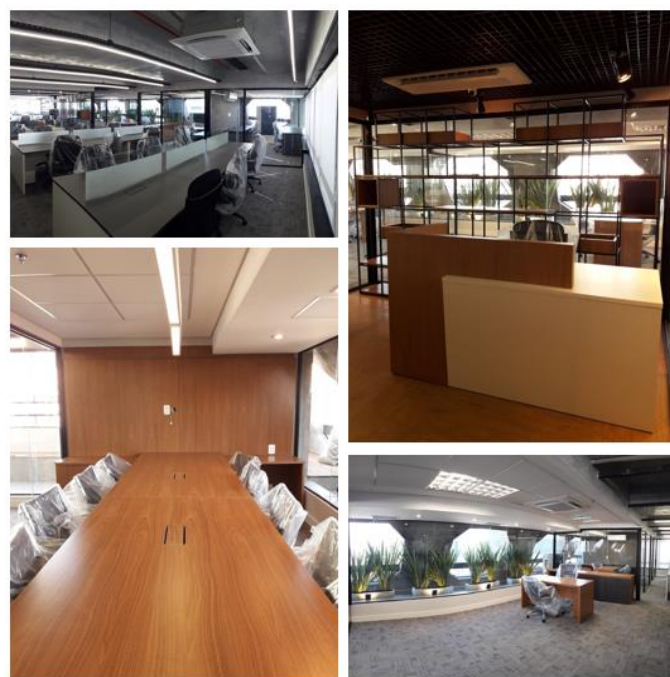
Localização	Faria Lima
ABL	936 m ²
Vencimento de contrato	03/2025 05/2026 07/2025 02/2027
Índice de reajuste	IGP-M IPCA


ÉRIKA

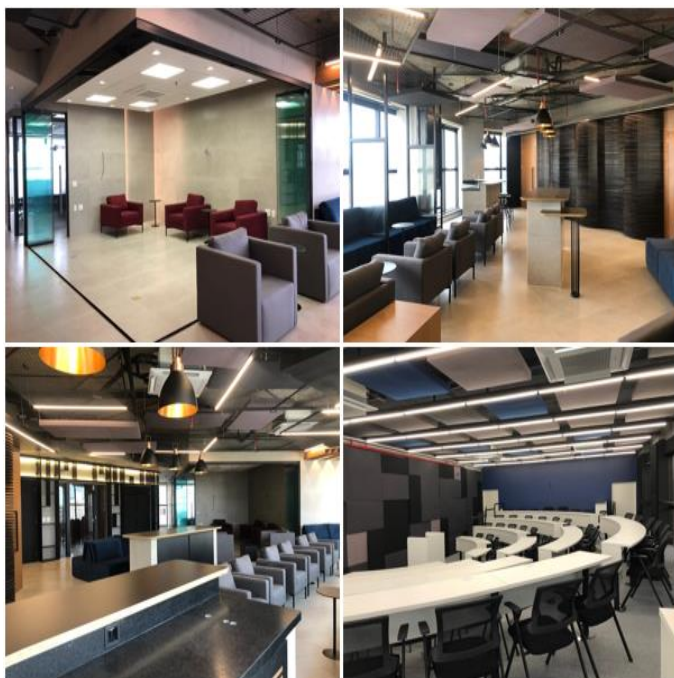
Localização	Vila Olímpia
ABL	251 m ²
Vencimento de contrato	11/2025
Índice de reajuste	IGP-M


GC SQUARE CORPORATE

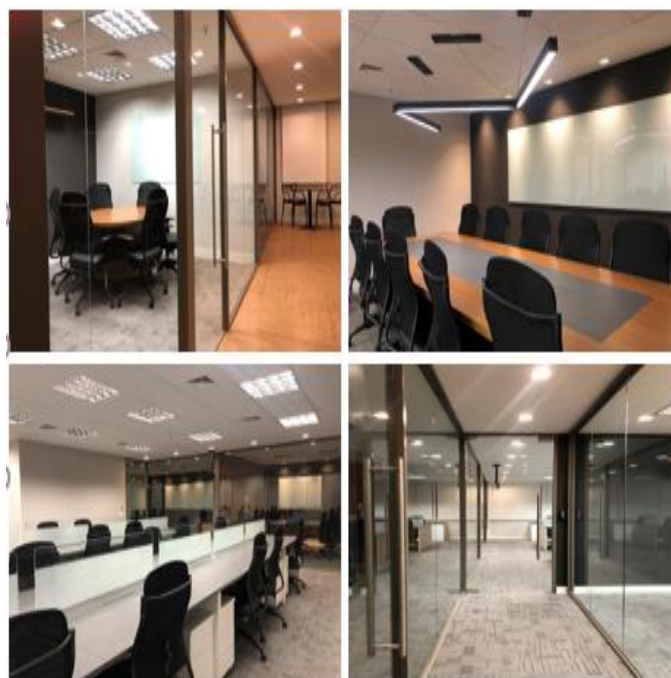
Localização	Vila Olímpia
ABL	417 m ²
Vencimento de contrato	09/2026 12/2026
Índice de reajuste	IGP-M IPCA


HARVARD

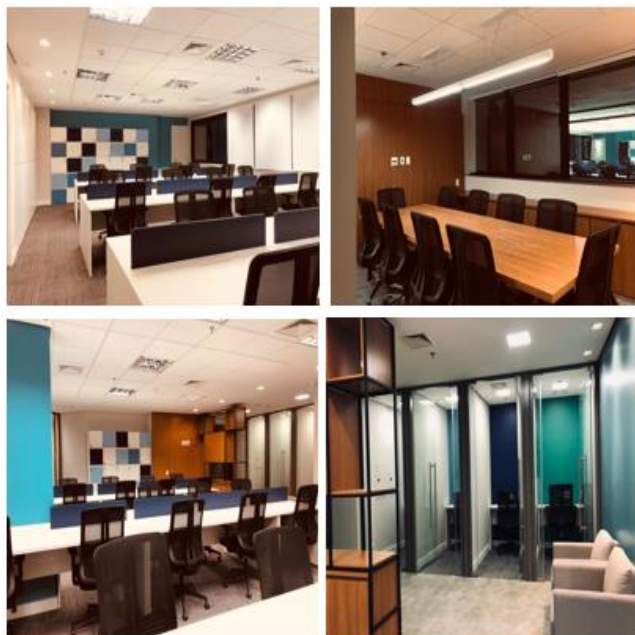
Localização	Itaim Bibi
ABL	229 m ²
Vencimento de contrato	11/2025
Índice de reajuste	IGP-M


NETWORK

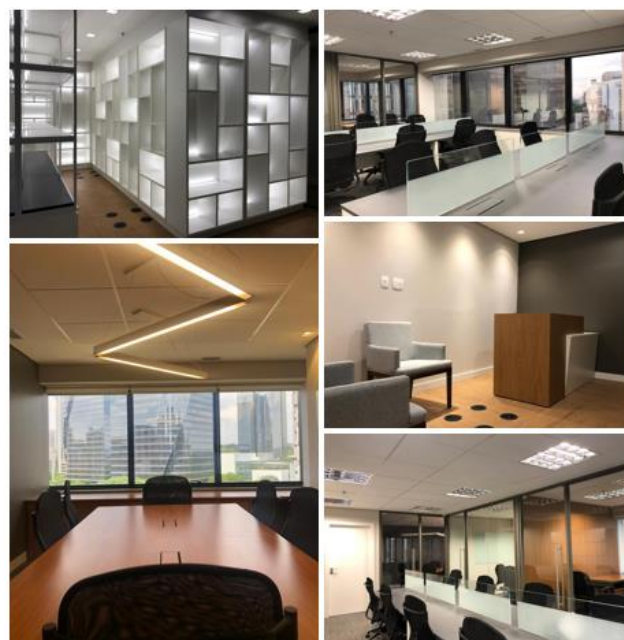
Localização	Vila Olímpia
ABL	413 m ²
Vencimento de contrato	03/2026
Índice de reajuste	IGP-M


OLÍMPIA PARK

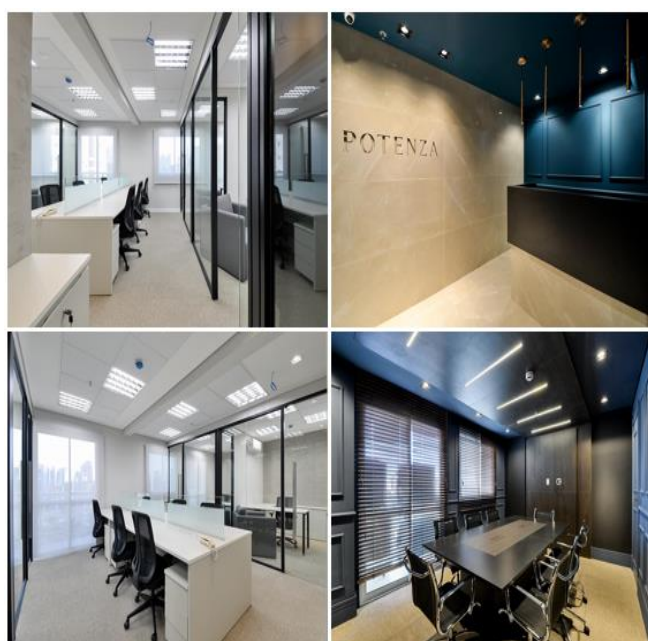
Localização	Vila Olímpia
ABL	210 m ²
Vencimento de contrato	10/2025
Índice de reajuste	IGP-M


SETIN TOWER

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


SPAZIO JK

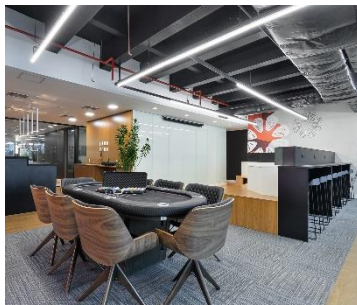
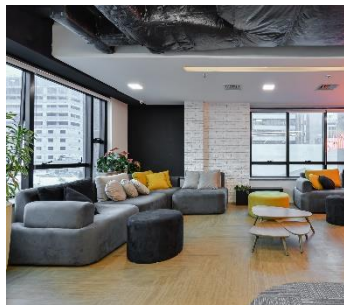
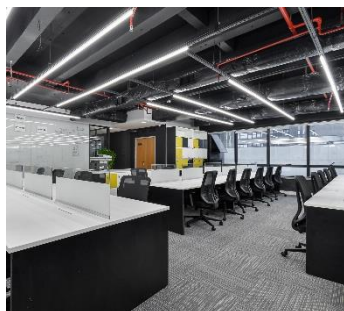
Localização	Itaim Bibi
ABL	142 m ²
Vencimento de contrato	12/2025
Índice de reajuste	IGP-M


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

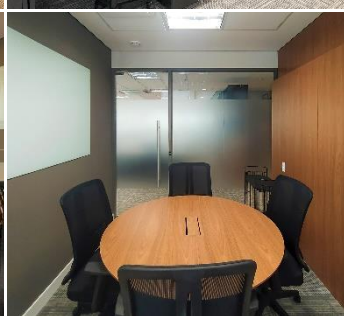
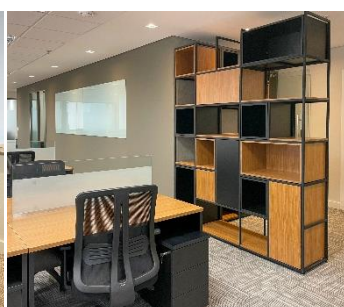


MAXIMUM OFFICE CENTER

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

A alteração das informações referentes aos novos ocupantes do cj. 31 do Ed. Maximum Office Center e do cj. 111 do Ed. Atrium I serão contempladas no relatório do mês de julho, uma vez que em junho os ocupantes antecedentes ainda permaneceram nos imóveis.

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

OUIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

