

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 12, R\$ 0,86 por cota, relacionado às contas de receitas recebidas, às despesas incorridas e a reserva constituída no mês de julho de 2022, apresentando um crescimento de 2,38% em relação ao mês anterior.

A receita de locação cresceu 1,97%. Os seguintes fatores contribuíram para a elevação da receita: (i) reajustes monetários anuais do conjunto 192 do Ed. Conselheiro Paranaguá, do conjunto 92 do Edifício Atrium I e do conjunto 82 do Edifício Arandu; (ii) encerramento do período de desconto do conjunto 102 do Edifício Atrium I e; (iii) revisão do valor de locação do conjunto 22 do Edifício Atrium I, acordada em função de benfeitoria solicitada no imóvel pelo locatário.

Além da revisão do valor de locação do conjunto 22 do Ed. Atrium I, foi pactuada a extensão do prazo de locação por mais 24 meses, cujo vencimento se dará em agosto/2027.

Os ocupantes do cj. 31 do Ed. Maximum Office Center e cj. 111 do Ed. Atrium I optaram por rescisão antecipada dos contratos, cujas desocupações ocorreram para junho e julho, respectivamente. Ambos os conjuntos já estão com novos contratos de locação firmados, com vigência a partir de julho e agosto.

O PL do fundo superou os R\$ 100 milhões. Foi planejada uma nova emissão de 500 mil cotas, cuja emissão é privada e restrita aos cotistas, objetivando a captação de R\$ 50 milhões para a aquisição de novos imóveis, que já estão negociados e impactarão positivamente na rentabilidade do fundo. O início da emissão ocorrerá na primeira quinzena de agosto.

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 julho 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\$ 101.050.694,23

Valor patrimonial da cota:

R\$ 101,05

Valor de mercado da cota:

R\$ 98,00

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,86

ABL:

8.470 m²

Aplicações financeiras:

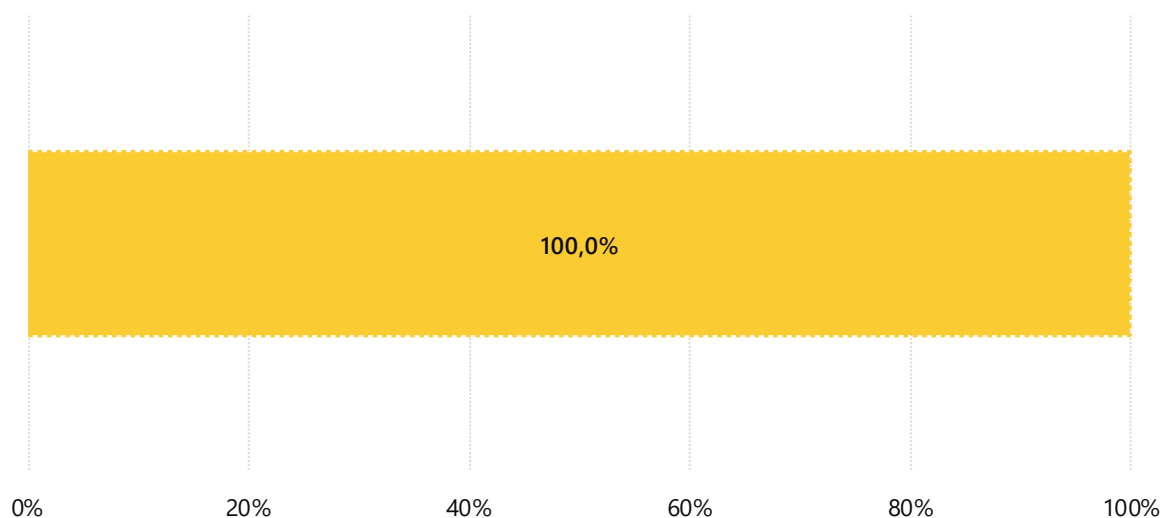
R\$ 5.860.046,74

Taxa de administração e consultoria imobiliária:

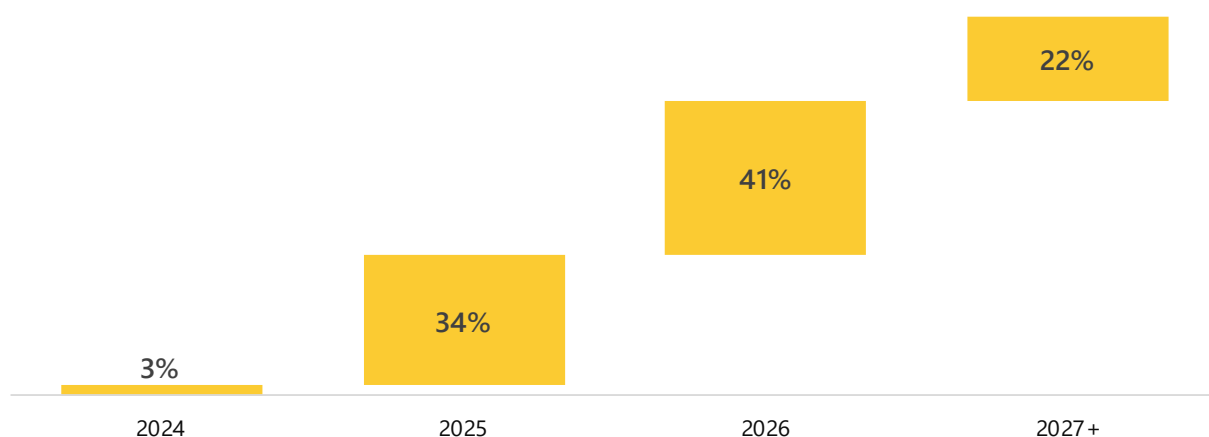
0,8% ao ano sobre o Patrimônio Líquido (mín. R\$18.000,00 mensais)

INDICADORES OPERACIONAIS

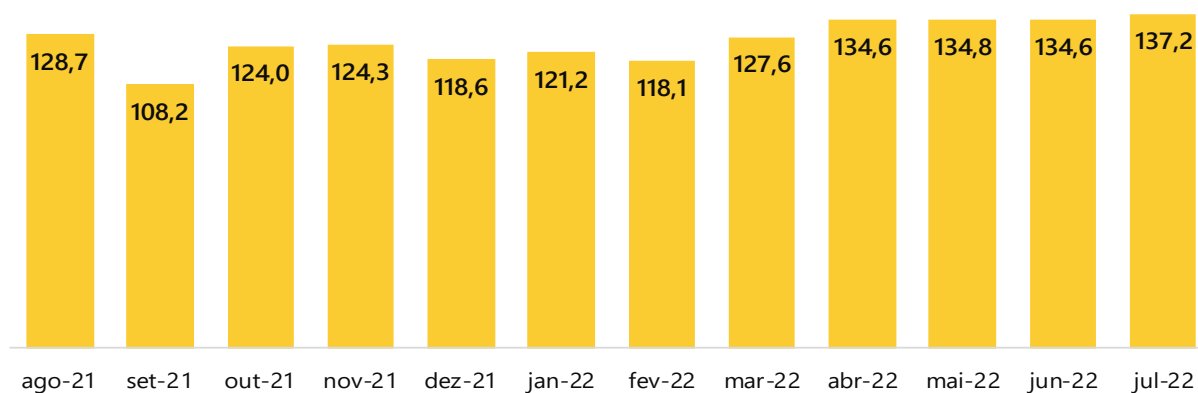
Taxa de ocupação do fundo no mês



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



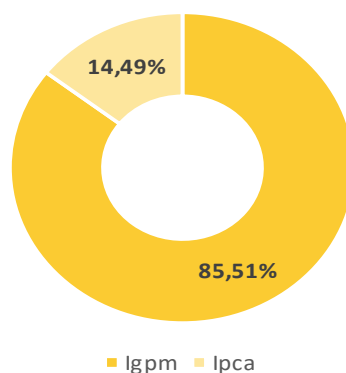
Não há contratos com vencimento previsto para 2022 e 2023.

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)



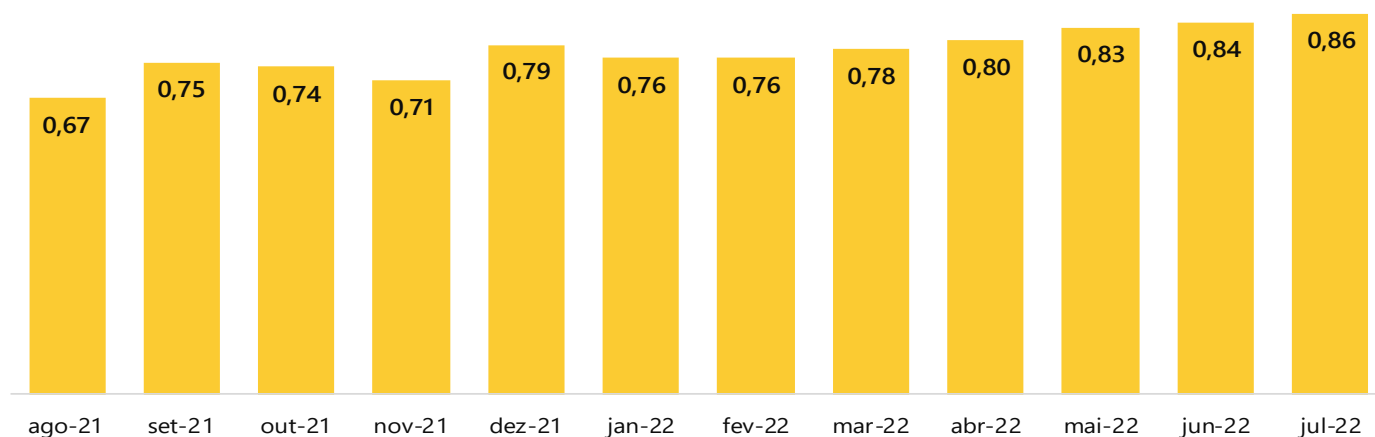
No período de pandemia, houve negociações relativas ao índice de reajuste, sendo que alguns contratos tiveram o reajuste de 70% do valor pelo IGPm e 30% pelo IPCA. Neste ciclo de reajustes está sendo retomado o índice determinado contratualmente.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	Acumulado 12 meses
Receita Operacional Bruta	986.648	1.071.837	1.158.222	1.192.385	1.199.430	1.225.307	11.705.156
Locação de escritórios corporativos	850.521	1.014.565	1.122.873	1.042.611	1.140.012	1.162.486	10.896.014
Outras receitas	136.127	57.273	35.349	149.775	59.418	62.821	809.145
Despesas	(368.378)	(303.210)	(371.818)	(365.146)	(357.888)	(367.134)	(3.424.251)
Despesas operacionais e financeiras	(291.322)	(219.576)	(290.052)	(274.806)	(267.322)	(284.829)	(2.484.396)
Despesas administrativas	(64.009)	(63.863)	(67.059)	(75.289)	(75.348)	(75.584)	(777.347)
Movimentos do FRA ³	(13.047)	(19.770)	(14.707)	(15.051)	(15.218)	(6.721)	(163.010)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	618.270	768.627	786.404	827.239	841.542	858.173	8.280.906
Saldo de arredondamentos ⁴	(1.831)	(717)	1.196	2.761	(1.542)	1.827	3.505
Remuneração total distribuída	616.439	767.910	787.600	830.000	840.000	860.000	8.284.411
Remuneração por cota	0,76	0,78	0,80	0,83	0,84	0,86	9,29

REMUNERAÇÃO POR COTA

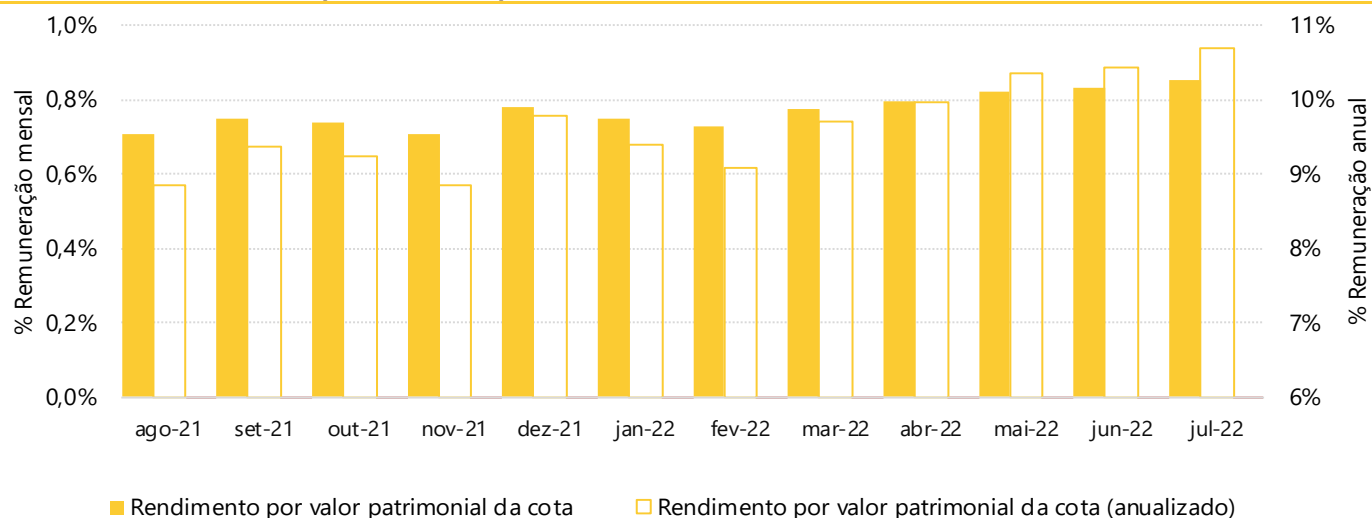
Remuneração por cota (em R\$, últimos 12 meses)



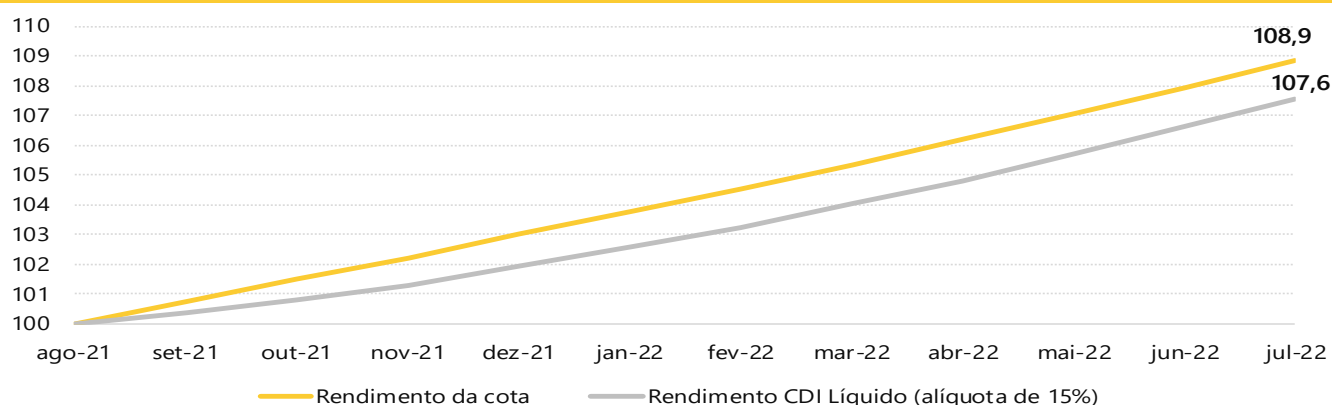
³ FRA: Fundo de Reposição de Ativos

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)

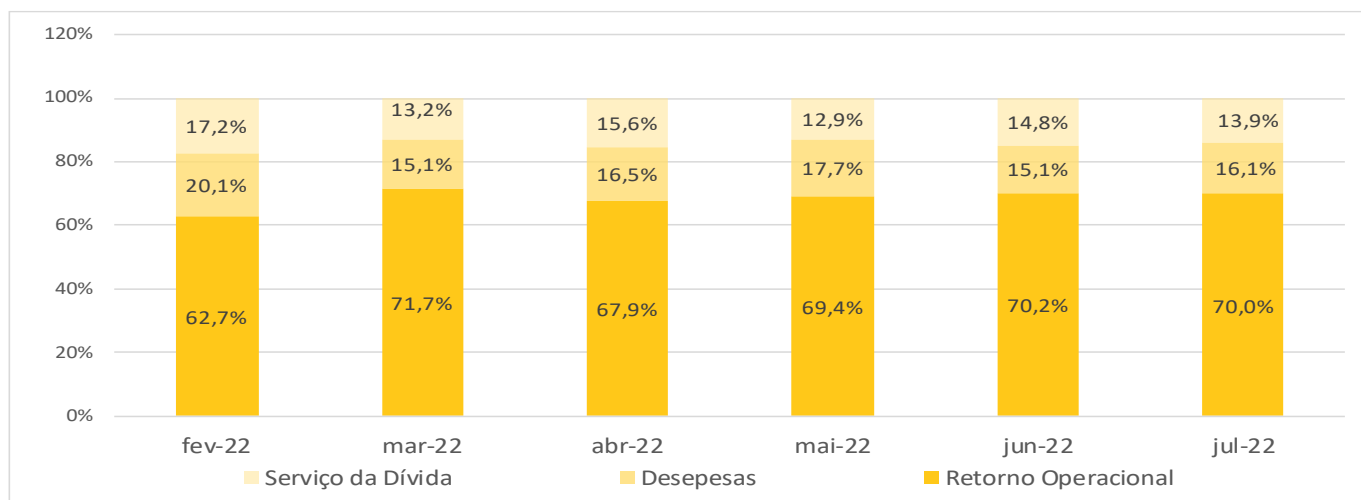


Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 12 meses)



As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em ago/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 - % em relação à receita operacional (últimos 6 meses)

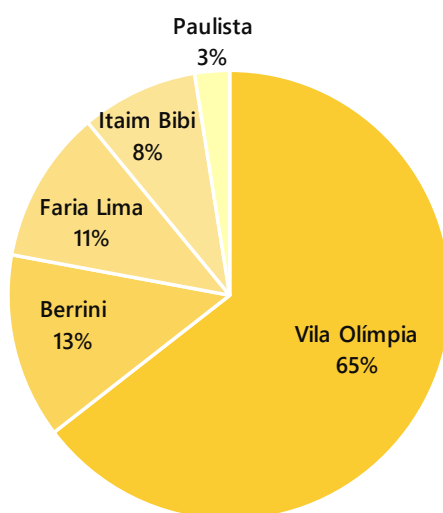


Em 2021 foi realizada uma operação estruturada de CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários, a qual possibilitou a aquisição de oito novos ativos para o fundo, com um custo financeiro adequado, proporcionando um incremento de 37,79% no valor total de locação contratado.

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

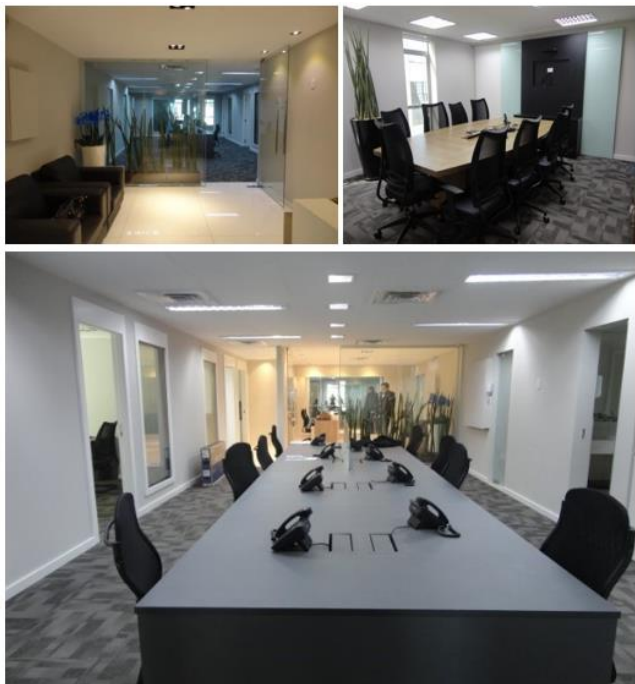
Localização ABL	Vila Olímpia 1561 m ²
Vencimento de contrato	10/2024 05/2025 08/2025 01/2026 07/2026 08/2027
Índice de reajuste	IGP-M


ATRIUM II

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


ATRIUM VII

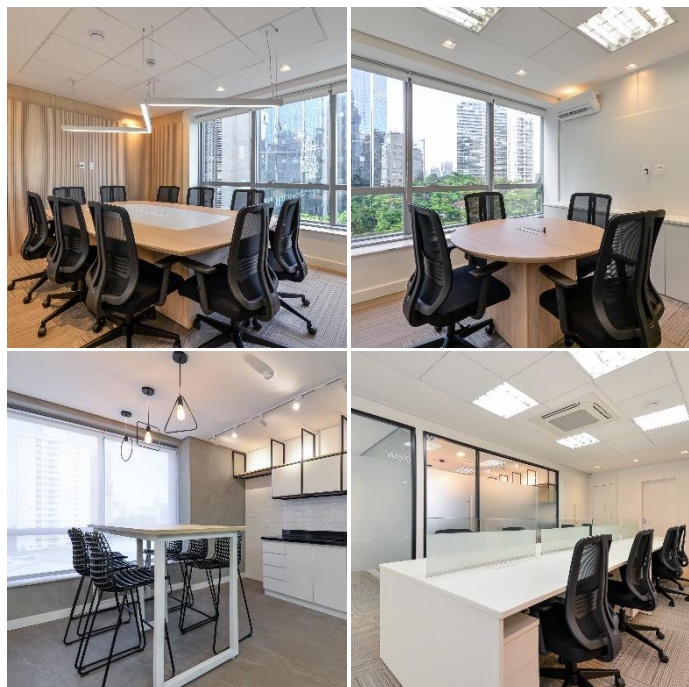
Localização ABL	Vila Olímpia 208 m ²
Vencimento de contrato	01/2027
Índice de reajuste	-


BANCO MERCANTIL

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


BUSINESS CENTER

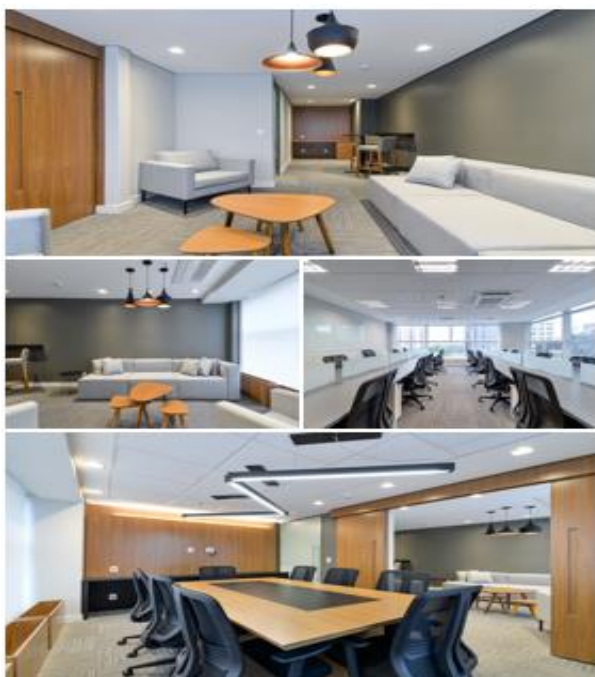
Localização	Vila Olímpia
ABL	470 m ²
Vencimento de contrato	08/2025
Índice de reajuste	IGP-M


CONSELHEIRO PARANAGUÁ

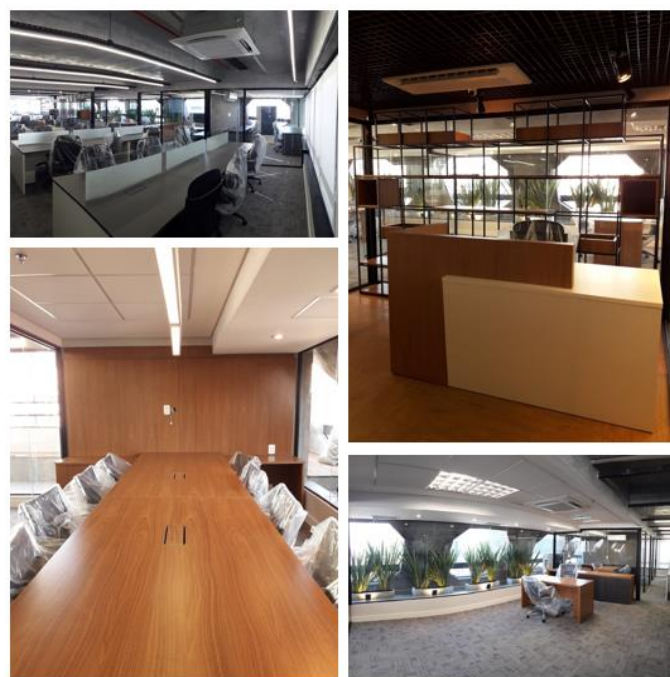
Localização	Faria Lima
ABL	936 m ²
Vencimento de contrato	03/2025 05/2026 07/2025 02/2027
Índice de reajuste	IGP-M IPCA


ÉRIKA

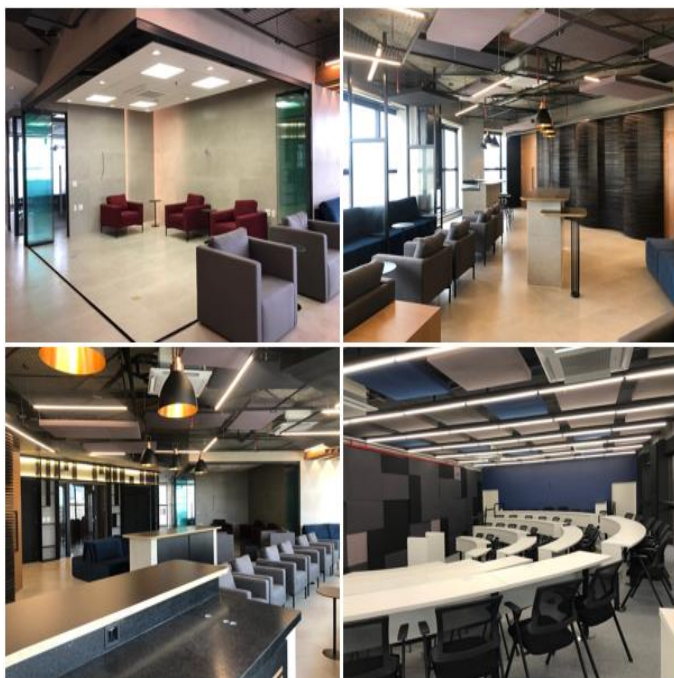
Localização	Vila Olímpia
ABL	251 m ²
Vencimento de contrato	11/2025
Índice de reajuste	IGP-M


GC SQUARE CORPORATE

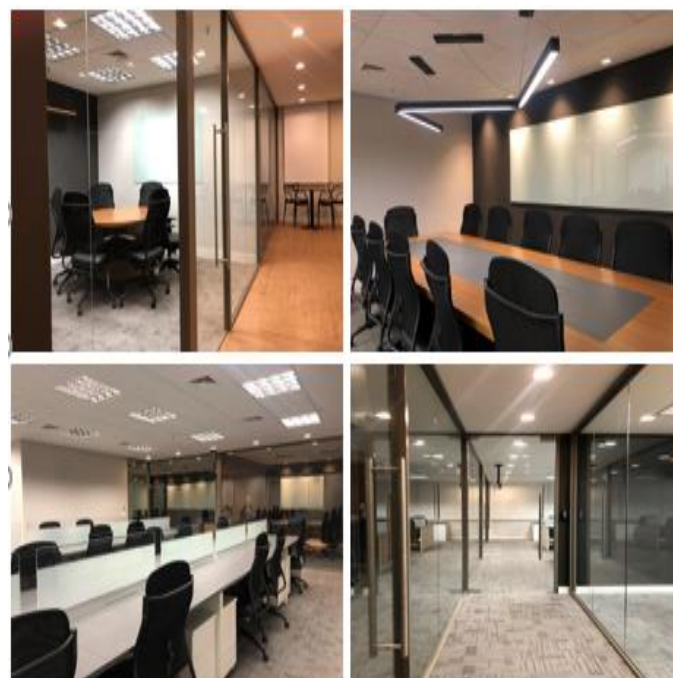
Localização	Vila Olímpia
ABL	417 m ²
Vencimento de contrato	09/2026 12/2026
Índice de reajuste	IGP-M IPCA


HARVARD

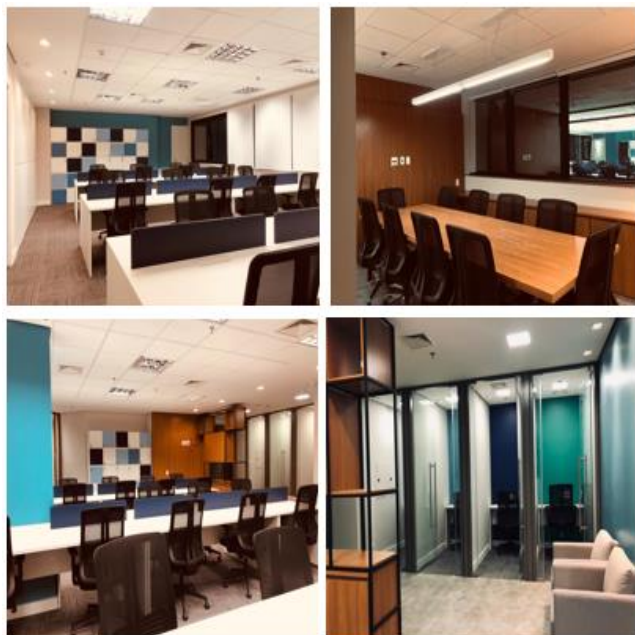
Localização	Itaim Bibi
ABL	229 m ²
Vencimento de contrato	11/2025
Índice de reajuste	IGP-M


NETWORK

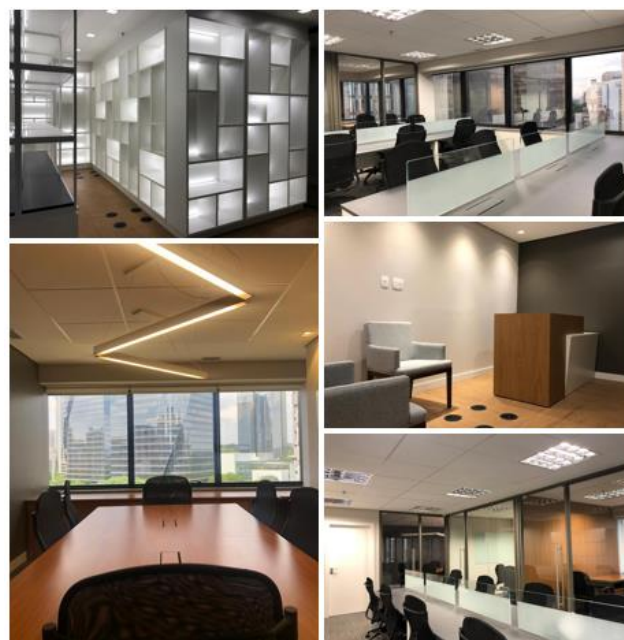
Localização	Vila Olímpia
ABL	413 m ²
Vencimento de contrato	03/2026
Índice de reajuste	IGP-M


OLÍMPIA PARK

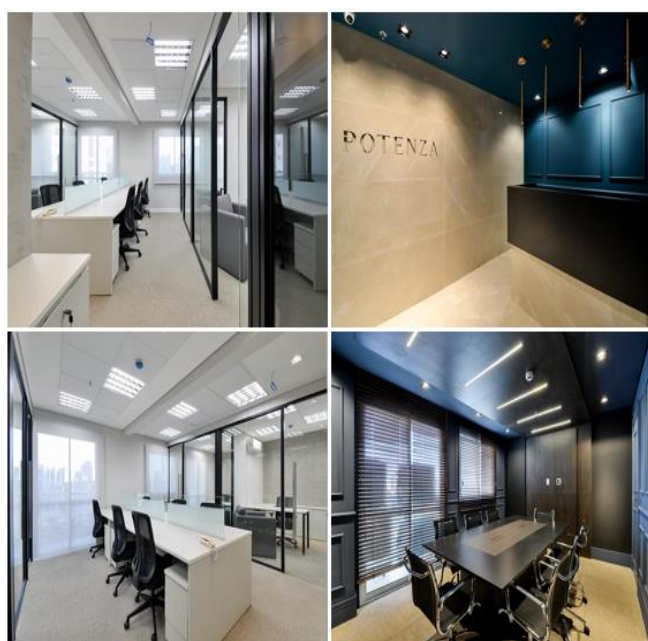
Localização	Vila Olímpia
ABL	210 m ²
Vencimento de contrato	10/2025
Índice de reajuste	IGP-M


SETIN TOWER

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


SPAZIO JK

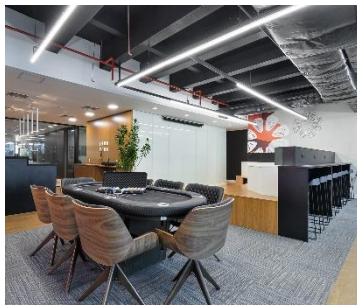
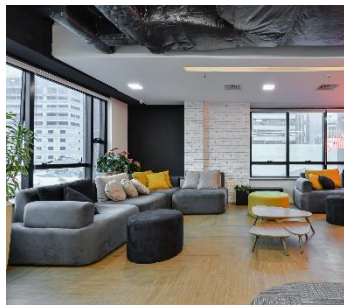
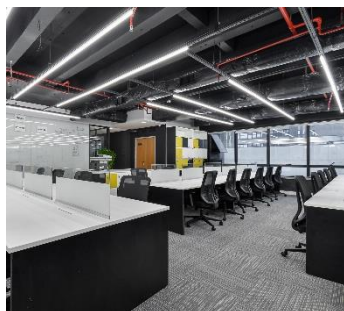
Localização	Itaim Bibi
ABL	142 m ²
Vencimento de contrato	12/2025
Índice de reajuste	IGP-M


THERA BERRINI

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


UCHOA BORGES

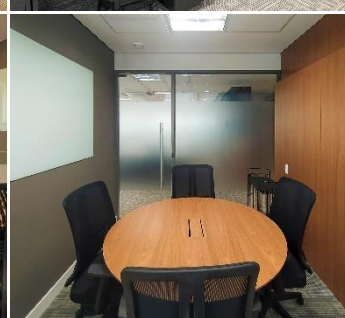
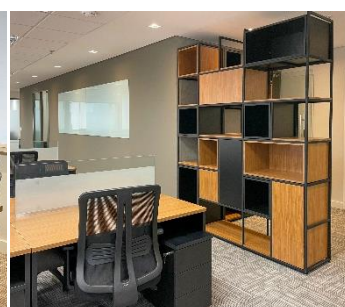
Localização	Berrini
ABL	288 m ²
Vencimento de contrato	12/2025
Índice de reajuste	IGP-M


MAXIMUM OFFICE CENTER

Localização	Vila Olímpia
ABL	474 m ²
Vencimento de contrato	07/2027
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

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



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos