

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, em regiões consolidadas de São Paulo, contendo atualmente 12 lajes corporativas em 7 edifícios diferentes, localizados nas regiões da Vila Olímpia, Faria Lima, Itaim Bibi e Paulista.

DESTAQUES E COMENTÁRIOS

O fundo distribuiu, no dia 15, R\$ 0,61 por cota, relacionada às contas de receitas recebidas, as despesas incorridas e a reserva constituída no mês de setembro de 2020.

No dia 4 de junho, o fundo iniciou as negociações de cotas na B3, sob código de negociação FATN11, destinado a investidores qualificados. Até o final do setembro, 453.170 cotas foram integralizadas.

Em 8 de julho, foi publicado o resultado da consulta aos cotistas feita em AGE para deliberar sobre a alteração do regulamento, com o objetivo de adequá-lo para o processo junto à B3 para alteração do público alvo para investidores em geral, e não apenas para investidores qualificados. As cotas já podem ser livremente negociadas por qualquer tipo de investidor na B3.

Um dos conjuntos vagos do Setin Tower foi locado para a empresa Frente Corretora. Houve a rescisão de dois contratos de locação, um no Edifício Atrium I e outro no Edifício Érika. Em função das multas rescisórias constantes nesses contratos, as receitas não serão impactadas até dezembro de 2020.

O fundo concluiu a diligência para integralização de dois ativos, ambos localizados na Vila Olímpia e já com contrato de locação firmado, totalizando um acréscimo de 11,4% da ABL do fundo.

INFORMAÇÕES GERAIS

Dados de 30 de setembro de 2020

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.

Patrimônio líquido:

R\$ 45.262.096,68

Valor patrimonial da cota:

R\$ 99,88

Valor de mercado da cota:

R\$ 100,64

Rendimento mensal por cota:

R\$ 0,61

ABL:

3.351 m²

Aplicações financeiras:

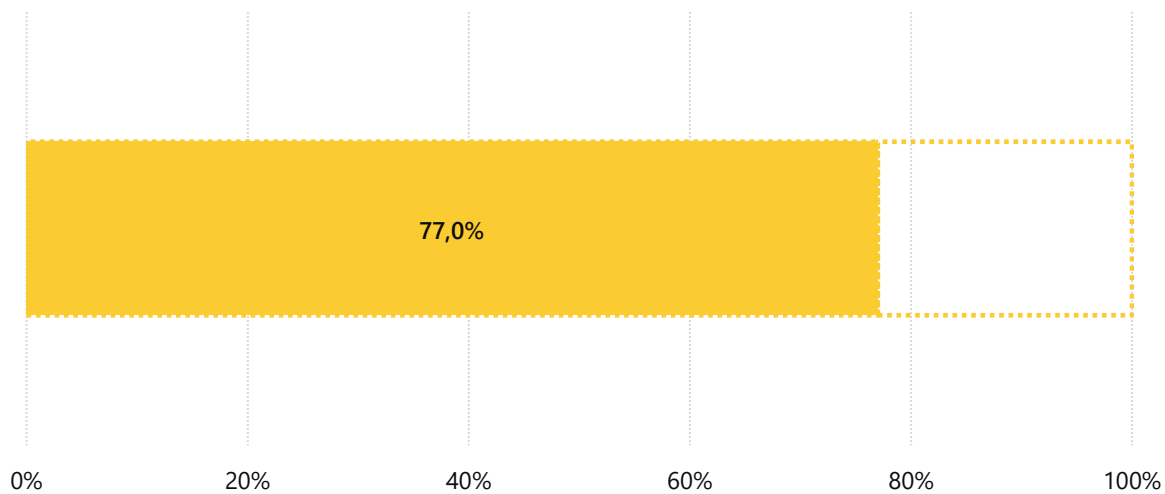
R\$ 515.250,07

Taxa de administração e consultoria imobiliária:

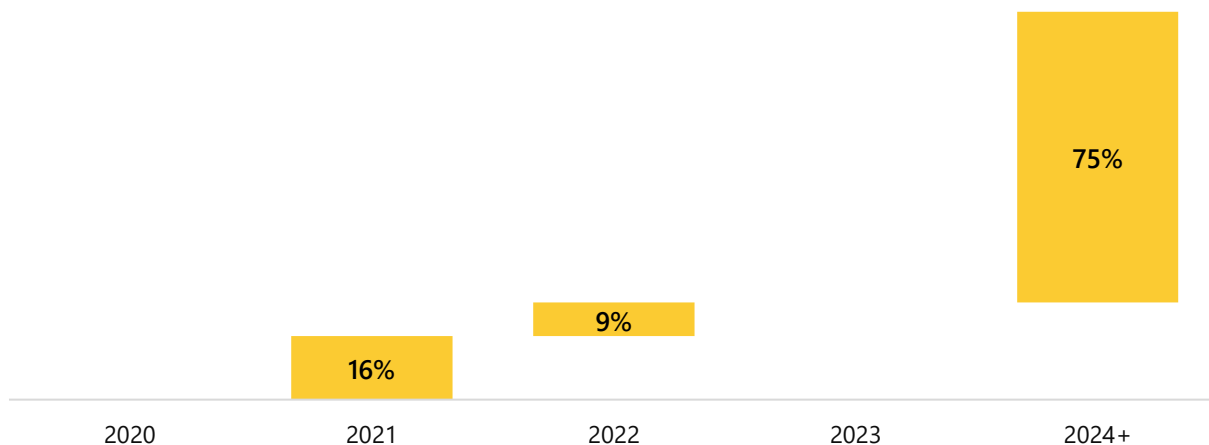
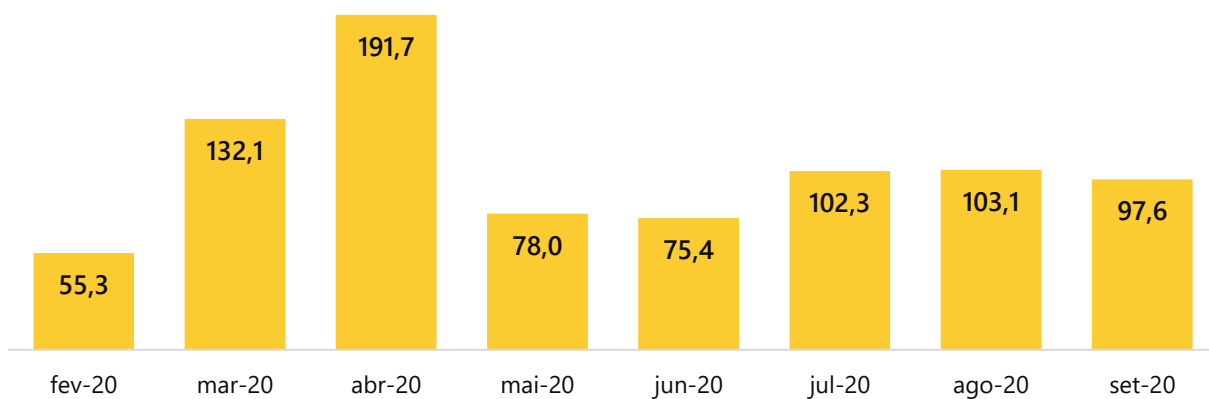
0,8% ao ano sobre o Patrimônio Líquido (mín. R\$18.000,00 mensais)

INDICADORES OPERACIONAIS

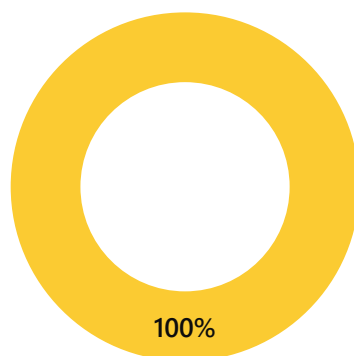
Taxa de ocupação do fundo no mês



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

Receita recebida² de locação de escritórios por metro quadrado de ABL (em R\$/m², últimos 8 meses)

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.

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


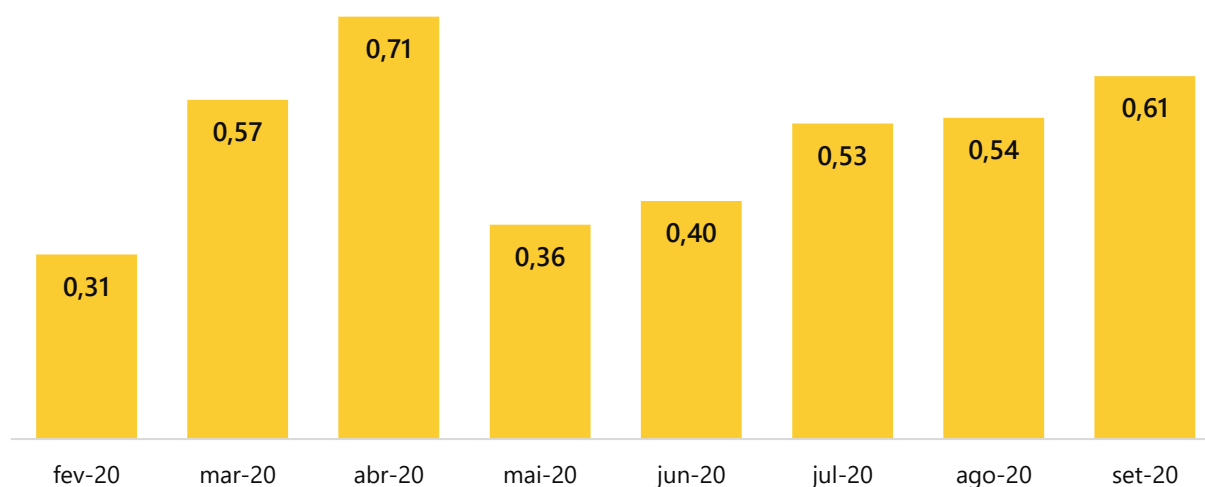
■ IGP-M

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	Acumulado 2020
Receita Operacional Bruta	472.881	301.074	237.570	355.031	325.837	366.901	2.518.812
Locação de escritórios corporativos	448.939	243.441	235.344	319.376	321.857	304.687	2.312.490
Outras receitas	23.942	57.634	2.225	35.655	3.980	62.214	206.322
Despesas	(161.943)	(144.934)	(60.771)	(116.678)	(80.418)	(93.881)	(740.728)
Despesas operacionais	(115.398)	(101.253)	(38.251)	(75.811)	(62.370)	(51.845)	(474.931)
Despesas administrativas	(32.359)	(34.649)	(37.454)	(34.589)	(34.580)	(35.381)	(247.328)
Movimentos do FRA ³	(14.186)	(9.032)	14.935	(6.279)	16.532	(6.654)	(18.470)
Resultado Operacional Disponível (RODi)	310.938	156.140	176.798	238.352	245.419	273.020	1.778.084
Saldo de arredondamentos ⁴	553	1.803	(1.306)	269	(2.294)	3.414	(1.047)
Remuneração total distribuída	311.491	157.943	175.492	238.622	243.124	276.434	1.777.037
Remuneração por cota	0,71	0,36	0,40	0,53	0,54	0,61	4,03

REMUNERAÇÃO POR COTA

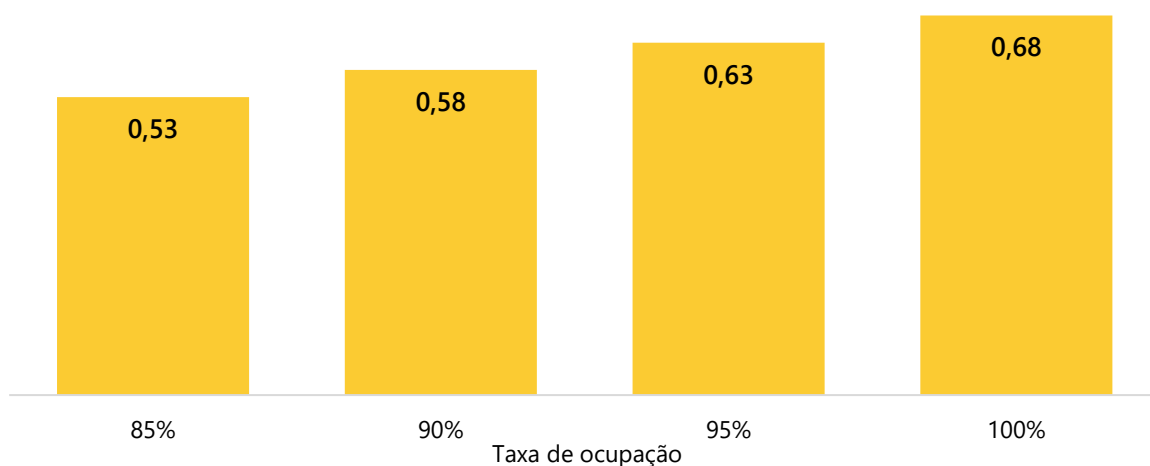
Remuneração por cota (em R\$, últimos 8 meses)



³ FRA: Fundo de Reposição de Ativos

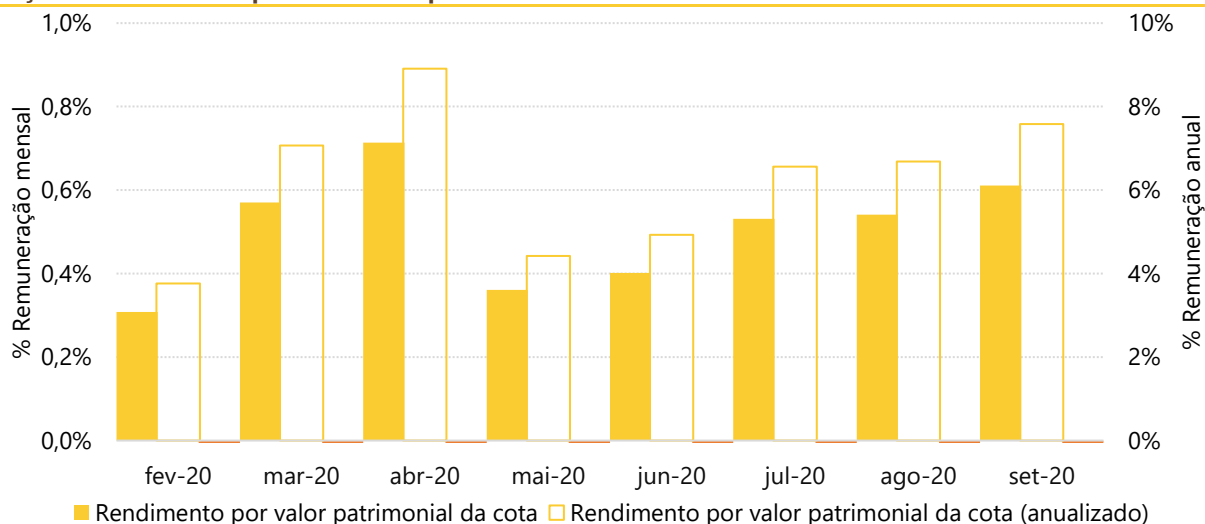
⁴ Os saldos de arredondamentos são provenientes de ajustes de cálculo da remuneração mensal de um mês para outro

Prognóstico de rendimento vs. taxa de ocupação da carteira (em R\$ por cota)

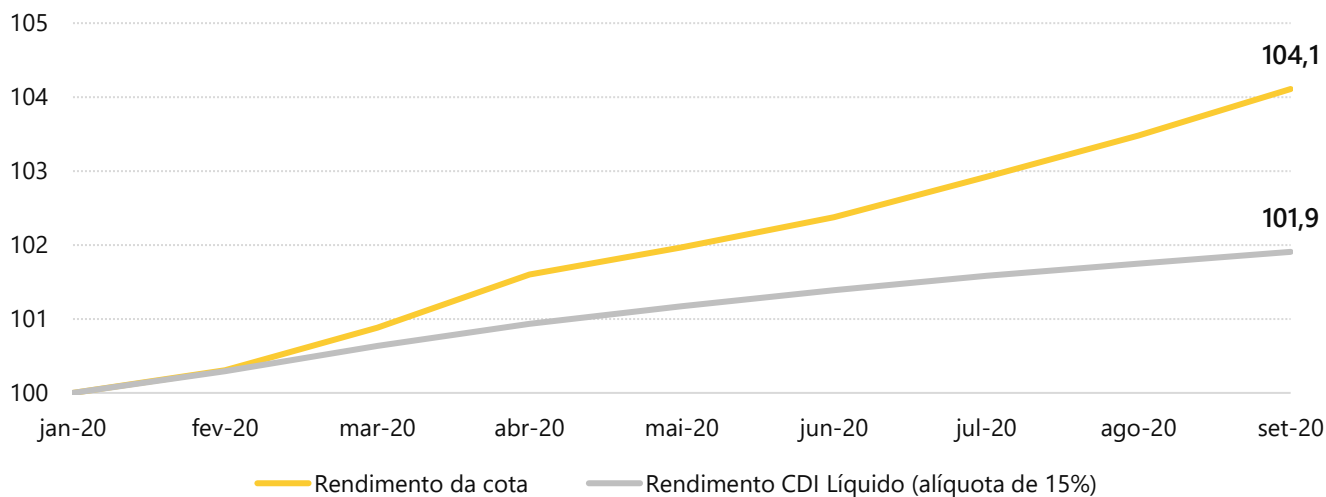


O prognóstico acima considera, para os conjuntos vagos da carteira, uma receita de aluguel igual a receita média dos demais imóveis na carteira do fundo, sem qualquer inadimplência por parte dos inquilinos.

Remuneração sobre valor patrimonial por cota mensal e anualizada (últimos 8 meses)



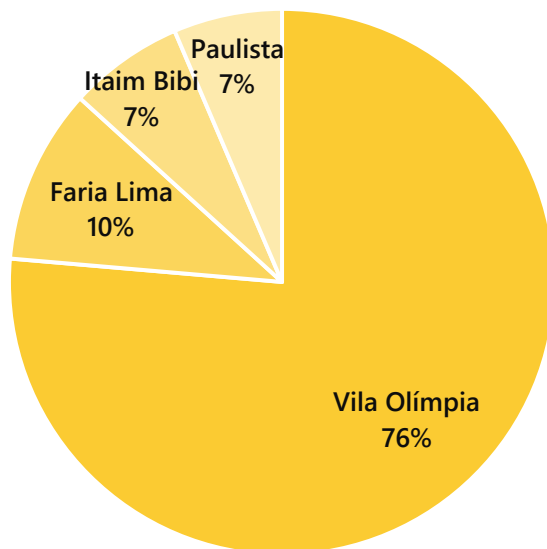
Remuneração acumulada comparada em número índice (últimos 8 meses)



As curvas apresentadas no gráfico demonstram, em número índice (com base 100 em jan/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 (% do aluguel base)



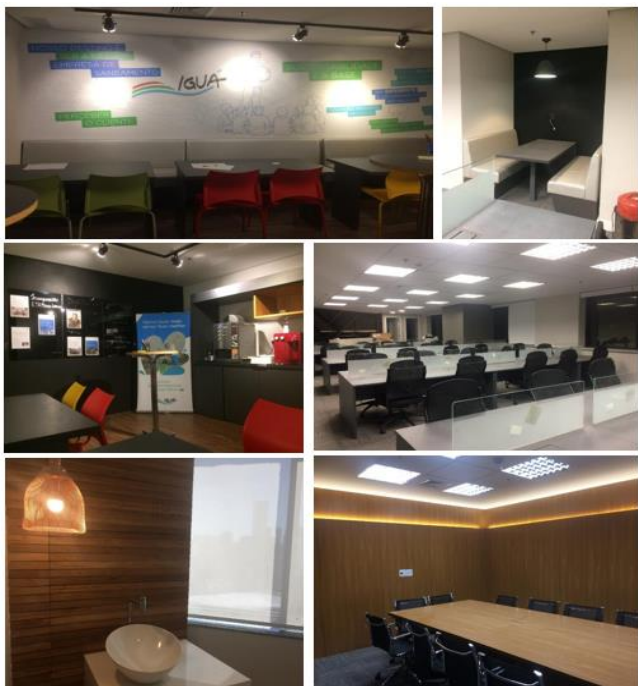
ATRIUM I

Localização	Vila Olímpia
ABL	1301 m ²
Vencimento de contrato	12/2023 05/2025 05/2025
Índice de reajuste	IGP-M



BANCO MERCANTIL

Localização	Paulista
ABL	216 m ²
Vencimento de contrato	10/2022
Índice de reajuste	IGP-M



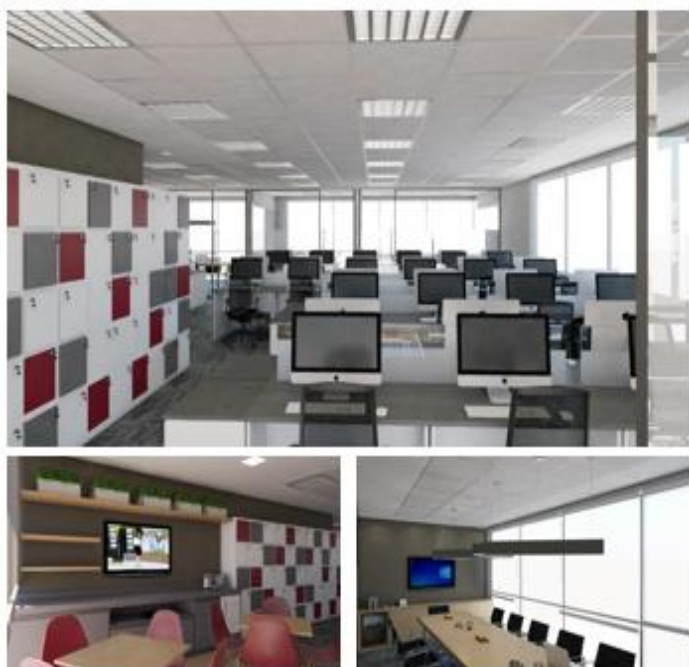
BUSINESS CENTER

Localização	Vila Olímpia
ABL	470 m ²
Vencimento de contrato	10/2020
Índice de reajuste	IGP-M



CONSELHEIRO PARANAGUÁ

Localização	Faria Lima
ABL	348 m ²
Vencimento de contrato	11/2020
Índice de reajuste	IGP-M



ÉRIKA

Localização	Vila Olímpia
ABL	251 m ²
Vencimento de contrato	-
Índice de reajuste	-



HARVARD

Localização	Itaim Bibi
ABL	229 m ²
Vencimento de contrato	06/2025
Índice de reajuste	IGP-M

**SETIN TOWER**

Localização	Vila Olímpia
ABL	274 m ²
Vencimento de contrato	01/2024
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-1.html>

Relação com investidores: fundos@brcapital.com.br
OUVIDORIA 0800 777 3505 | ouvidoria@brcapital.com.br

