

Rio de Janeiro, 28 de abril de 2021.

Ref.: CARTA CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (“FUNDO”), INSCRITO NO CNPJ/ME SOB N.º 32.006.821/0001-21, PARA DELIBERAR SOBRE AS MATÉRIAS OBJETO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA (“CONSULTA FORMAL”).

Prezado(a) Cotista,

A **OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”), por solicitação da **ÁTRIO GESTORA DE ATIVOS LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 14.385, de 16 de dezembro de 2016 (“Gestor”), na qualidade de gestor do Fundo, serve-se da presente para consultá-lo(a) a respeito:

(a) A alteração da taxa de performance devida pelo Fundo ao Gestor (“Gestor”) e à **REIT CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de consultoria de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório n.º 9888, de 06 de junho de 2008, responsável pelos serviços de consultoria (“Consultor de Investimentos”), para que passe a corresponder ao importe de 15% (quinze por cento) do que exceder a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), acrescido de 2% (dois por cento) ao ano, com o consequente ajuste do artigo 29, caput e parágrafo único do regulamento do Fundo para refletir tal alteração, passando a vigorar a partir de 1 de julho de 2021, com a seguinte redação:

“Art. 29. Além da remuneração deduzida da Taxa de Administração que é devida à Gestora e à Consultora de Investimentos, farão jus adicionalmente, a uma taxa de performance de 15% do que exceder ao retorno acumulado do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), acrescido de 2% (dois por cento) ao ano, a qual será apropriada diariamente e paga semestralmente, até o 5º Dia Útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo FUNDO (“Taxa de Performance”).

§ Único. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{Valor da Performance} = 0,15 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- $VT \text{ Performance} = \text{Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance};$
- $\text{Índice de Correção} = \text{Variação do IPCA entre a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive) acrescida de 2\%}. \text{ Esta taxa não representa e nem deve ser considerada a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas};$
- $\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições})];$
- $\text{PL Base} = \text{Patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes}.$
- $\text{Resultado conforme fórmula abaixo:}$

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições})]$$

Onde:

- $\text{PL Contábil} = \text{Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance};$
- $\text{Rendimento mês} =$

$i = \text{Mês de referência}$

$M = \text{Mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes};$

$N = \text{mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.}”$

(b) A Aprovação da possibilidade de aquisição e alienação, pelo Fundo, a partir da data da Assembleia, exclusivamente no mercado primário ou no mercado secundário, de Certificados de Recebíveis Imobiliários de classe sênior e/ou subordinada objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, que tenham sido emitidos, estruturados, coordenados ou distribuídos pelo Administrador, Gestor e Consultor de Investimentos, conforme aplicável, e/ou pessoas e eles ligadas, conforme definidas na regulamentação aplicável (“CRIs Átrio Reit”), observados os seguintes critérios de elegibilidade:

(i) com relação ao intervalo de prazo de vencimento ou *duration* dos CRIs Átrio Reit:

- Prazo máximo de vencimento de 15 (quinze), com *duration* máxima de 7 (sete) anos.

(ii) com relação à remuneração dos CRIs Átrio Reit:

- Os indexadores para atualização monetária poderão ser: IGP-M, IPCA, INCC, além de índices pós-fixados relacionados à variação do CDI e prefixados.
- Spread mínimo superior a 100 bps em relação à curva de títulos públicos federais com prazos similares aos de *duration*.

(iii) com relação a faixa ou nível de classificação de risco:

- Serão adquiridos exclusivamente CRIs Átrio Reit classificados por agências de rating no mínimo como BBB (ou equivalente). Em caso de ausência de rating, apenas serão adquiridos CRIs Átrio Reit aprovados, pelos menos, em 75% dos níveis de garantia de crédito estipulados pelo Gestor e que sejam aprovados pela totalidade dos membros do Comitê de Crédito do Gestor, conforme metodologia adotada e disponibilizada através do link abaixo:

http://atrioasset.com.br/wp-content/uploads/2021/04/Fluxograma_Processo_Gestao_Analise_CACIO.pptx

(iv) com relação ao nível de concentração admitido:

- Serão seguidos os parâmetros previstos na regulamentação em vigor, notadamente no artigo 45, §5º da Instrução CVM 472 e artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555.

(v) com relação as garantias reais aceitas (indicando tipos e naturezas):

- As operações deverão conter garantias reais por meio de alienação fiduciária ou hipoteca, cessão de recebíveis, cessão fiduciária de cotas da SPE/devedores e/ou aval.

(vi) os CRIs Átrio Reit devem ser ofertados no âmbito de uma oferta regida pela ICVM 400 ou no mercado secundário com contraparte central.

(vii) As aquisições e alienações dos CRIs Átrio Reit para compor a carteira do Fundo, deverão ser precedidas de análise conjunta do Consultor de Investimentos e do Gestor, devendo verificar o cumprimento de todos os critérios acima listados, sem prejuízo da análise do Administrador.

Adicionalmente aos critérios acima citados, especificamente para os casos de CRIs Átrio Reit ofertados via ICVM 476, devem ser observados os seguintes critérios:

(i) com relação a faixa ou nível de classificação de risco:

- Serão adquiridos exclusivamente CRIs Átrio Reit classificados por agências de rating no mínimo como BBB (ou equivalente). Em caso de ausência de rating, apenas serão adquiridos CRIs Átrio Reit aprovados, pelos menos, em 75% dos níveis de garantia de crédito estipulados pelo Gestor e que sejam aprovados pela totalidade dos membros do Comitê de Crédito do Gestor, conforme metodologia adotada e disponibilizada através do link:

http://atrioasset.com.br/wp-content/uploads/2021/04/Fluxograma_Processo_Gestao_Analise_CACIO.pptx

(ii) com relação as garantias reais aceitas (indicando tipos e naturezas):

- As operações deverão conter garantias reais por meio de alienação fiduciária ou hipoteca, cessão de recebíveis, cessão fiduciária de cotas da SPE/devedores e/ou aval.

(iii) o Fundo ou outras partes relacionadas ao Fundo só poderão adquirir até 50% (cinquenta por cento) do volume subscrito da oferta 476 do CRI Átrio Reit.

(iv) As aquisições e alienações dos CRIs Átrio Reit para compor a carteira do Fundo, deverão ser precedidas de análise conjunta do Consultor de Investimentos e do Gestor, devendo verificar o cumprimento de todos os critérios acima listados, sem prejuízo da análise do Administrador.

A Consulta Formal será apurada com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da ICVM nº 472 c/c o Art. 70 da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, e a matéria descrita nos itens acima dependerão da aprovação de cotistas que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 20, parágrafo primeiro da ICVM 472 c/c artigo 37, parágrafo segundo do Regulamento do Fundo.

Inicialmente, esclarecemos que se adotou o formato de Consulta Formal para a aprovação dos itens acima, com o objetivo de atender às orientações sanitárias para evitar a disseminação e contágio da COVID-19, e preservar, com prioridade, a saúde e integridade física dos envolvidos.

Poderão participar da Assembleia, ora convocada, por si, os cotistas que nesta data estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como cotistas, conforme o caso, e que não estejam em situação de conflito de interesses com a pauta a ser votada, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

Adicionalmente, os cotistas também poderão solicitar, no endereço eletrônico assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br, incluindo no assunto do e-mail: “ARR11 – Consulta Formal – AGE”, o modelo de voto eletrônico ou de procuração, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto, abrangendo as possíveis opções de deliberação.

Todos os cotistas também poderão votar por meio de uma plataforma eletrônica específica. Até o dia 04 de maio de 2021, será encaminhado um e-mail para cada cotista, conforme e-mails previamente cadastrados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e na base do escriturador, com o link de acesso à plataforma, por meio da qual será possível anexar documentos e votar a matéria da Ordem do Dia. Os cotistas poderão encaminhar os seus votos via plataforma até o dia 13 de maio de 2021. No Anexo I ao presente Edital constam informações adicionais sobre o uso da referida plataforma.

Informamos que o resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado após o fechamento do mercado do dia 14 de maio de 2021.

Sem mais, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais através dos contatos abaixo:

ri@atrioasset.com.br

A/C: Fabio Cruz

Atenciosamente,

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

ANEXO I

O link individual para votação encontra-se no e-mail enviado pela plataforma chamada Cuore. Consulte sua caixa de spam e a lixeira, caso não o encontre na caixa de entrada.

Os e-mails são encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que, considera-se que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados.

O Cotista, caso deseje, pode se identificar por meio do CPF ou CNPJ e proceder com seu voto na matéria da Ordem do Dia. Será permitido apenas um voto por CPF ou CNPJ.

Na plataforma Cuore, os Cotistas devem incluir os seguintes documentos no momento do voto: (a) **se Pessoa Física:** documento de identificação oficial com foto; (b) **se Pessoa Jurídica:** cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) **se Fundo de Investimento:** último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); e (d) caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

Para abrir a cédula de voto, basta usar um computador ou dispositivo móvel que esteja conectado à internet. Indicamos utilizar versões recentes dos navegadores para garantir melhor experiência. Preferencialmente, mas não limitado a, Chrome e Firefox. Caso a cédula de votação não abra no navegador, poderá ser necessário ajustar o Firewall ou mudar a rede de acesso para visualizar a cédula de votação corretamente.

O processo de voto é rápido e leva alguns minutos, não sendo necessário imprimir o voto para assinatura.

Os Cotistas devem se atentar para determinados aspectos de funcionamento da plataforma, tais como:

(1) O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho/conflito para cada item da deliberação. Enquanto o cotista não apertar o botão finalizar, o voto não é considerado computado e ele poderá alterar suas opções. No momento que este clicar “finalizar”, o voto será computado e não poderá ser alterado pela plataforma. Ou seja, o voto será apenas enviado à Administradora do Fundo após finalizado.

(2) **A Administradora se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suportes solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem o Cotista ou seu representante possuem poder de voto, ocasião em que o Cotista será informado através do e-mail cadastrado.**

(3) A plataforma aceita anexos apenas de extensão .pdf ou .zip. **Caso o Cotista necessite anexar mais de um documento, solicitamos que os compacte em um único arquivo .zip.**

Qualquer dúvida, entrar em contato com a Administradora:

Oliveira Trust DTVM S.A.

At.: Luccas Bartoli / Paulo Sá

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br