



RELATÓRIO GERENCIAL

ARRIII - ÁTRIO REIT

Abril - 2021

Assembleia Geral Extraordinária em Andamento

Prezados investidores,

No dia 28 de abril de 2021, nosso administrador divulgou uma carta consulta formal, na qual buscamos fazer alterações no regulamento, inovando e trazendo benefícios ao fundo e aos cotistas, que será decidido por votação. Para tanto, reforçamos a importância da participação de cada cotista para o bom desenvolvimento do processo. A votação será realizada até o dia **13 de maio pela plataforma Cuore**.

O administrador **Oliveira Trust** encaminhou (via contact@cuoreplatform.com) no dia 06/05/2021, por volta das 15h00, um e-mail com o assunto "ERRATA - FII ÁTRIO REIT RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - CONSULTA FORMAL - AGE" com o link para que você **exerça seu direito de voto**. Fique de olho no Spam ou Lixo Eletrônico.

Quanto aos pontos a serem abordados, buscamos:

- a **alteração da taxa de performance**, nos termos do quadro ao lado, que atualmente utiliza o CDI como benchmark. Entendemos que há um descasamento desse índice com a nossa carteira, para tanto, buscamos substituí-lo pelo IPCA, o que se traduz em um benefício ao cotista.
- **Autorização para aquisição e alienação de CRIs com partes relacionadas**, para que possamos ter maior proveito do nosso processo de originação interna.

1 Alteração da **Taxa de Performance** para **15%** do que exceder o **IPCA +2,00% a.a**

2 Aquisição e alienação de **CRIs** emitidos, estruturados, coordenados ou distribuídos pelo Administrador, Gestor e Consultor de Investimentos,e/ou pessoas e eles ligadas

Leia a Carta de Consulta Formal na íntegra para melhor entendimento da proposta. Nosso RI está a disposição para eventuais dúvidas, para contatá-lo, envie um email para ri@atrioasset.com.br

[Clique aqui](#)



Não há nada mais importante que sentir-se seguro. Essa é a principal função do nosso lar: nos proteger das incertezas que estão presentes em nosso dia-a-dia.

E assim é a Átrio.

Átrio representa, na arquitetura, a principal sala de uma casa. Desde a Roma antiga até os dias de hoje, no Átrio de um lar é onde localizam-se o coração e segurança daqueles que ali habitam.

Pensando nisso, a Átrio Asset faz mais que a valorização do seu patrimônio, ela é um verdadeiro lar para ele, pois esse representa mais que apenas o seu dinheiro, representa os esforços, os sonhos, algumas renúncias e resultados de muita batalha e nada mais justo que oferecê-lo aquilo que nosso lar nos oferece.

Seja bem-vindo à Átrio.

O FUNDO

O Fundo Atrio REIT Recebíveis Imobiliários, tem como Objetivo, Auferir rendimentos e ganhos de capital na aquisição primordialmente de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e outros Ativos Imobiliários como (LCIs), Fundo de Investimento Imobiliários (FIIs), Letras Imobiliárias Garantidas (LIGs), certificados de potencial adicional de participações societárias e/ou em outros ativos financeiros e demais títulos e valores mobiliários. O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável.

A GESTORA

A ATRIO ASSET, é uma gestora Brasileira, 100% focada no segmento de crédito corporativo e pertence ao Grupo Sul Brasil Fundado em 2008. Hoje gerimos mais de 17 Fundos, com patrimônio superior a R\$ 1 Bilhão através de uma equipe que somam mais de 50 anos de experiência profissional. O Grupo conta com 150 colaboradores nas mais diversas áreas e com experiências complementares. Adotamos em nossa gestão, processos dinâmicos de análise de crédito e o constante monitoramento dos ativos.

6

COMENTÁRIO DO GESTOR

Por Marcelo Elaiuy

10

PIPELINE

Ativos adquiridos e em análise para compra

11

ATIVOS POR INDEXADOR

IPCA+, IGPM+ e CDI+

15

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

Local das garantias de cada operação

16

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS

Crescimento de Cotistas

17

FLUXO DE CAIXA

Valores de entrada, saída e rentabilidade bruta

18

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

Dividendos distribuídos e comparação com benchmark

21

OPERAÇÕES FIIS E CRIS

FIIs e Ativos-alvo adquiridos

DO GESTOR

COMENTÁRIO

Abril apresentou recuperação dos ativos em geral, Ibovespa com alta de 1,94% no mês, e +47,68% nos 12 meses; IFIX com +0,51% no mês, e 9,89% em 12 meses; IMA-B5+ com +0,45% no mês e +10,30% em 12 meses. Quanto ao Dólar, desvalorizou -5,16% no mês e -0,43% no horizonte de 12 meses, porém com volatilidade ainda alta, principalmente pelos ruídos políticos que tem agitado o país, tanto em decisões do STF, como discursos desencontrados do governo em relação a uma postura mais liberal na economia e ter um norte na gestão da pandemia.

Assistimos o embate entre a ala política e área econômica para fechamento do orçamento 2021, onde o viés político levou vantagem, porém o mercado minimizou o resultado, entendendo que foi o melhor arranjo neste momento de fragilidade do executivo, para que consiga apoio para as demais reformas que estão por vir.

Os indicadores econômicos vieram positivos, com vendas ao varejo, setor de serviços e IBC-BR melhores que as previsões, por outro lado a inflação segue pressionada e projeta com previsão de fechar o ano com IPCA acima de 5% e crescimento do PIB em 3,5%. Notamos ainda muita fraqueza nos índices de emprego e massa salarial, que são fundamentais para termos uma retomada consistente, que virá com a aceleração da campanha de vacinação, que parece estar, pela primeira vez, como prioridade do governo federal, via aquisição de vacinas em grande escala. Resta estarmos atentos à CPI da COVID que foi instalada no início de maio e ao ciclo de alta da SELIC, que atingiu 3,50% a.a. na última reunião em 05/05/2021. Projetamos a taxa de 5% a.a até o final de 2021.

O cenário externo segue otimista com o anúncio de programa de liquidez americano ao redor de US\$ 2,0 Trilhões e a maciça vacinação que está ocorrendo nos países desenvolvidos, com destaque ao Estados Unidos e ao Reino Unido. A valorização das commodities, puxadas pelas compras chinesas, está contribuindo para um cenário positivo para o Brasil, forte produtor de alimentos e minerais.

A carteira de CRIs está em 79,43% do PL, FIs com 20,57%, totalizando 100,00% em ativos imobiliários. Realizamos operações de ganho de capital com giro de fundos da carteira.

Nenhum ativo investido apresentou inadimplência ou deterioração de garantias, seguimos monitorando a liquidez e a capacidade das empresas investidas em adaptarem-se ao cenário ainda desafiador que atravessamos.

Estamos monitorando nosso pipeline de ativos, com foco em High-Yield com prêmio acima de 500 pontos em relação as NTN-Bs de cinco anos.

Distribuímos R\$ 1,045 de dividendo por cota, gerando o valor de R\$ 410.174,34 pagos em 07/05/2021, em relação a liquidez em bolsa, fechamos o mês de abril/21 com valorização de 12% em relação a cotação de março/21.



PRINCIPAIS INFORMAÇÕES DA CARTEIRA DO FUNDO



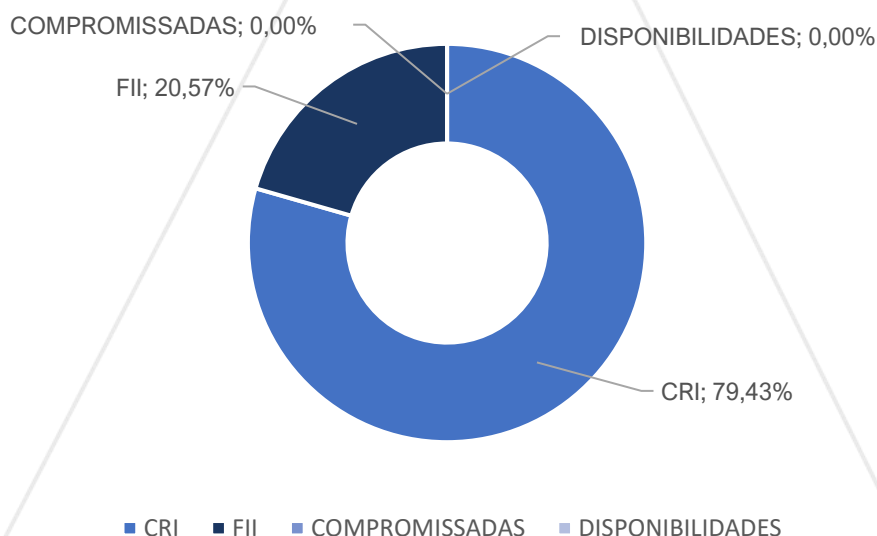
**NESSE PERÍODO DE TURBULÊNCIA
ESTAMOS REDOBRANDO O
ACOMPANHAMENTO DA NOSSA
CARTEIRA DE CRIS, TODOS SEGUEM
ADIMPLENTES E SEM SOLICITAÇÕES DE
RENEGOCIAÇÃO.**

Ativos Adquiridos / Em Estruturação / Pipeline

PIPELINE						
ATIVO	SEGMENTO	DURATION	INDEXADOR	TAXA	CÓDIGO	TAXA AQUISIÇÃO
ADQUIRIDO	CORPORATIVO	7,1 anos	IPCA +	5,250%	GPA	5,25%
ADQUIRIDO	LOTEAMENTO	5 anos	IPGM +	9,500%	SL	12,68%
ADQUIRIDO	LOTEAMENTO	4 anos	IGPM +	10,000%	IP	10,00%
ADQUIRIDO	CORPORATIVO	3,5 anos	IPCA +	3,750%	BR2	3,75%
ADQUIRIDO	LOTEAMENTO	4 anos	CDI +	1,250%	RN	1,25%
ADQUIRIDO	CORPORATIVO	5,5 anos	IPCA +	6,000%	LF	6,00%
ADQUIRIDO	PULVERIZADO	3 anos	IPCA +	10,000%	UB	10,00%
ADQUIRIDO	LOTEAMENTO	7 anos	IPGM +	10,000%	JZ	10,00%
ADQUIRIDO	LOTEAMENTO	3,6 anos	IPGM +	10,000%	QT	11,00%
ADQUIRIDO	LOTEAMENTO	5 anos	IPCA +	10,000%	VT	12,68%
EM ANÁLISE	LOTEAMENTO	5 anos	IGPM +	10,000%	PN	-
EM ANÁLISE	CORPORATIVO	5 anos	IGPM +	9,500%	AR	-
EM ANÁLISE	MULTIPROPRIEDADE	4 anos	IGPM +	12,000%	MP	-
EM ANÁLISE	CORPORATIVO	4,5 anos	IPCA +	10,000%	LNR	-
EM ANÁLISE	LOTEAMENTO	5 anos	IGPM +	10,500%	LT	-
EM ANÁLISE	CORPORATIVO	5,3 anos	IGPM +	10,000%	CT	-
EM ANÁLISE	LOTEAMENTO	7 anos	IPCA +	10,000%	LM	-
EM ANÁLISE	PULVERIZADO	3,5 anos	IPCA +	9,000%	RS	-
EM ANÁLISE	PULVERIZADO	3,2 anos	IPCA +	10,000%	RL	-
EM ANÁLISE	LOTEAMENTO	5,0 anos	IGPM +	11,000%	LN	-

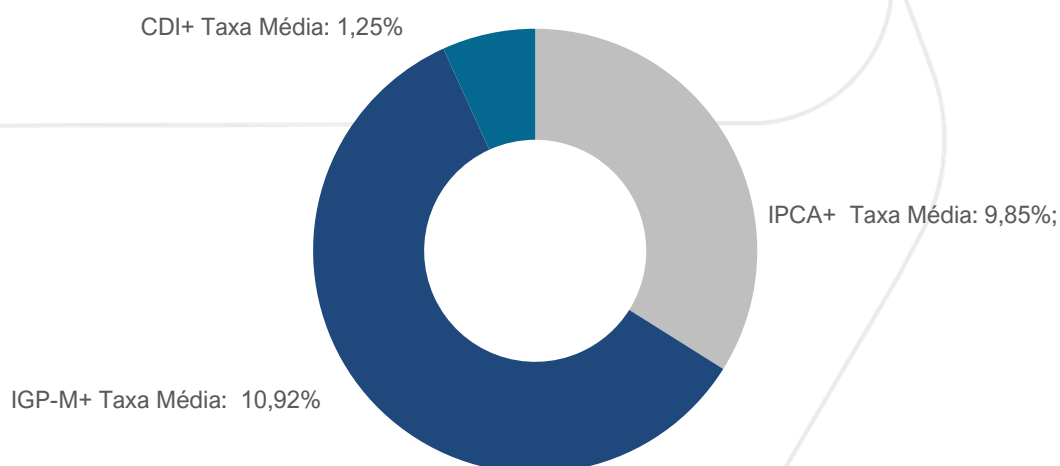
CRIS ALOCADOS				
ATIVO	CETIP	EMISSION	TAXA	% PL
GLP	17K0150400	BARIGUI SECURITIZADORA	IPCA + 3,75% a.a.	3,53%
RNI	19B0177968	NOVA SEC	CDI + 1,25% a.a.	3,19%
LOCALFRIO	19K0981679	ISEC SECURITIZADORA S.A	IPCA + 6,00% a.a.	9,16%
SOLARIS	20C0973240	ISEC SECURITIZADORA S.A	IGPM + 12,68% a.a.	10,62%
IPATINGA	20E0946112	APICE SECURITIZADORA	IGPM + 10,00% a.a.	11,62%
GPA	20G0703191	BARIGUI SECURITIZADORA	IPCA + 5,25% a.a.	2,68%
JD PALMEIRAS	20H0796927	BSI CAPITAL SEC	IPCA + 10,00% a.a.	8,46%
DELTA PARK	20I0851693	APICE SECURITIZADORA	IGPM + 10,00% a.a.	10,92%
QUARTIER	20J0720654	BSI CAPITAL SEC	IGPM + 11,00% a.a.	9,29%
VERT	20K0867008	BSI CAPITAL SEC	IPCA + 12,68% a.a.	9,96%

Distribuição de Ativos Por Indexador



PRODUTO	% PL
CRI	79,43%
FII	20,57%
COMPROMISSADAS	0,00%
DISPONIBILIDADES	0,00%

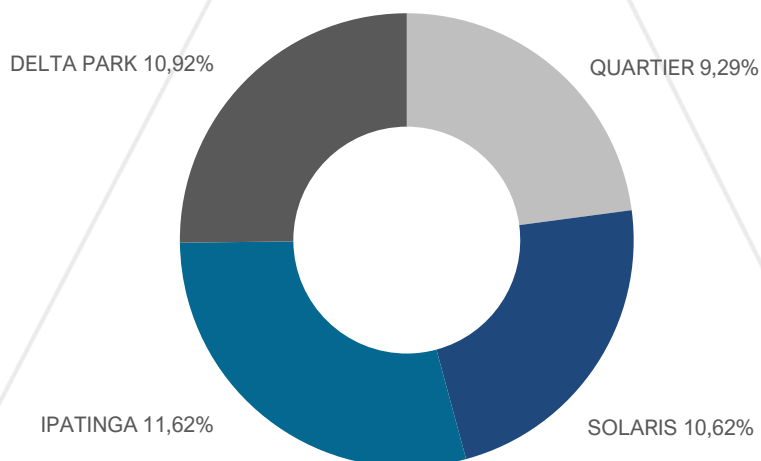
TAXA MÉDIA DA ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



INDEXADOR	TAXA MÉDIA	% PL
IPCA	9,85%	33,79%
IGP-M	10.92%	42,45%
CDI	1.25%	3,19%

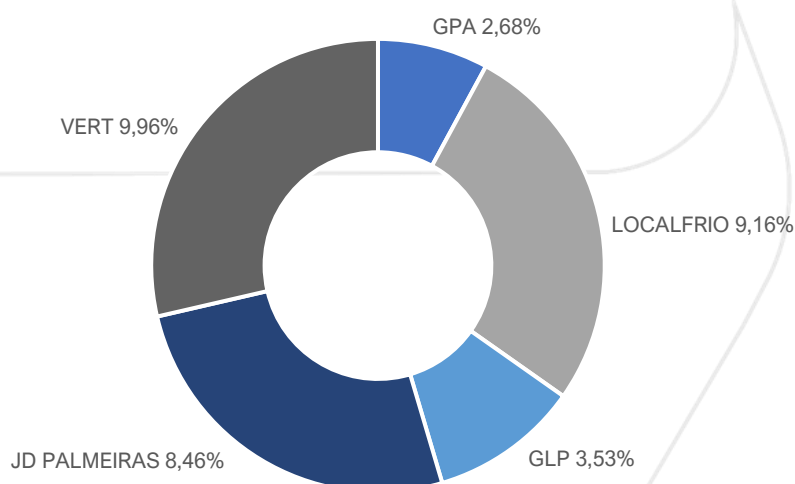
Distribuição de Ativos Por Indexador

DISTRIBUIÇÃO POR IGP-M



CETIP	ATIVO	TAXA	% PL
20J0720654	QUARTIER	10.00%	9,29%
20E0946112	IPATINGA	10.00%	11,62%
20C0973240	SOLARIS	12.68%	10,62%
20I0851693	DELTA PARK	11.00%	10,92%

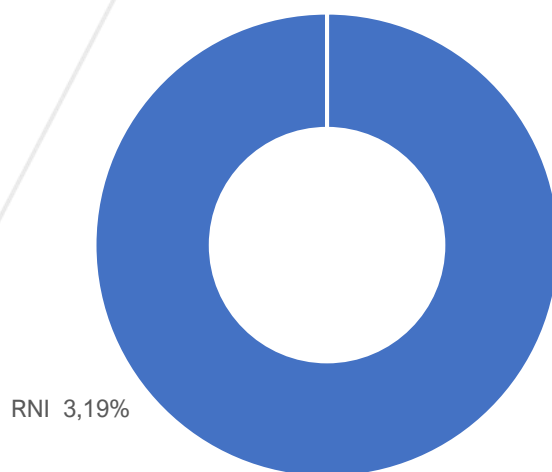
DISTRIBUIÇÃO POR IPCA



CETIP	ÁTIVO	TAXA	% PL
20G0703191	GPA	5.25%	2,68%
19K0981679	LOCAL FRIO	6.00%	9,16%
17K0150400	GLP	3.75%	3,53%
20H0796927	JD PALMEIRAS	10.00%	8,46%
20K0867008	VERT	12,68%	9,96%

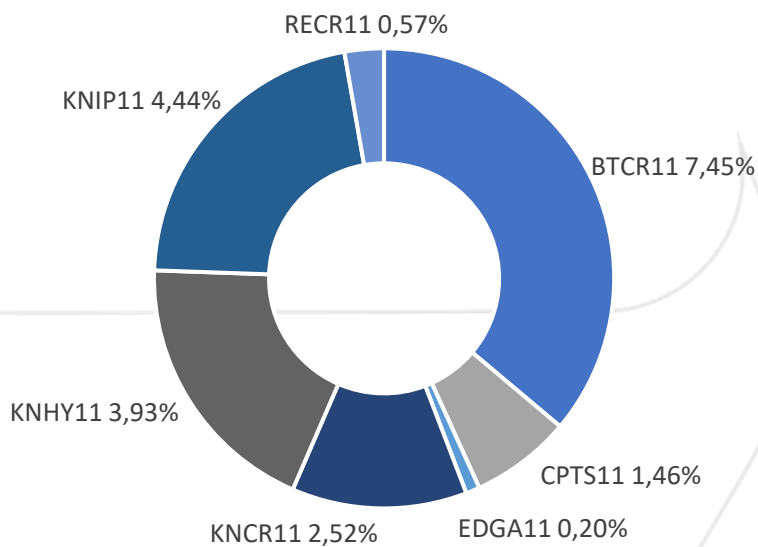
Distribuição de Ativos Por Indexador

DISTRIBUIÇÃO POR CDI



CETIP	ÁTIVO	TAXA	% PL
19B0177968	RNI	1,25%	3,19%

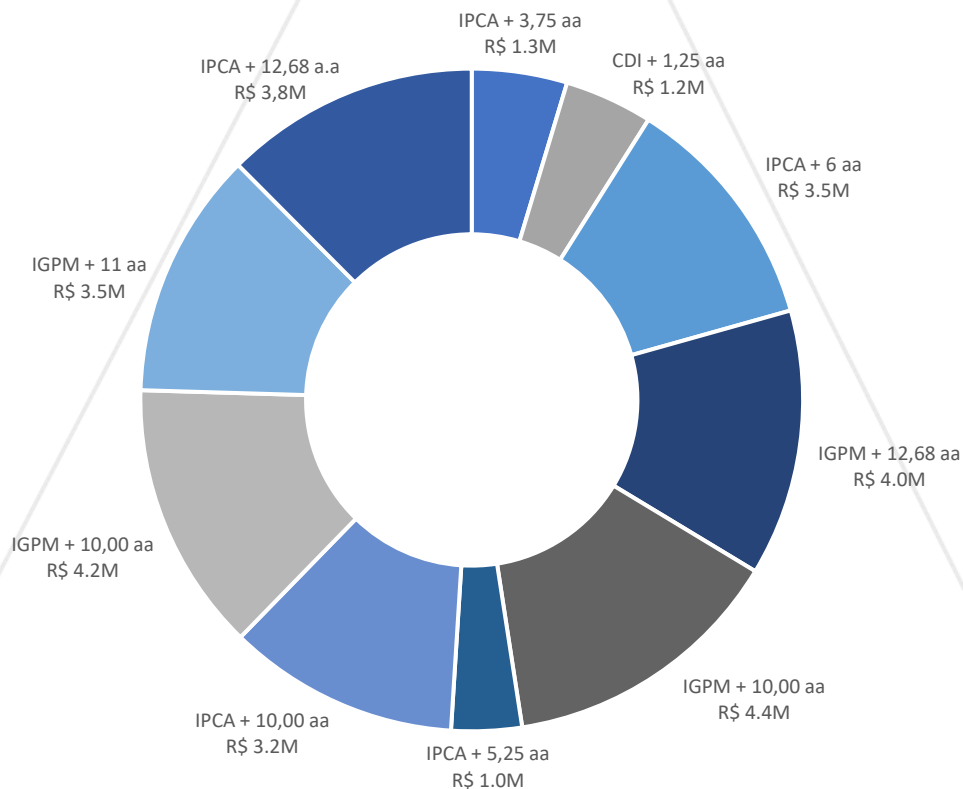
DISTRIBUIÇÃO POR FII



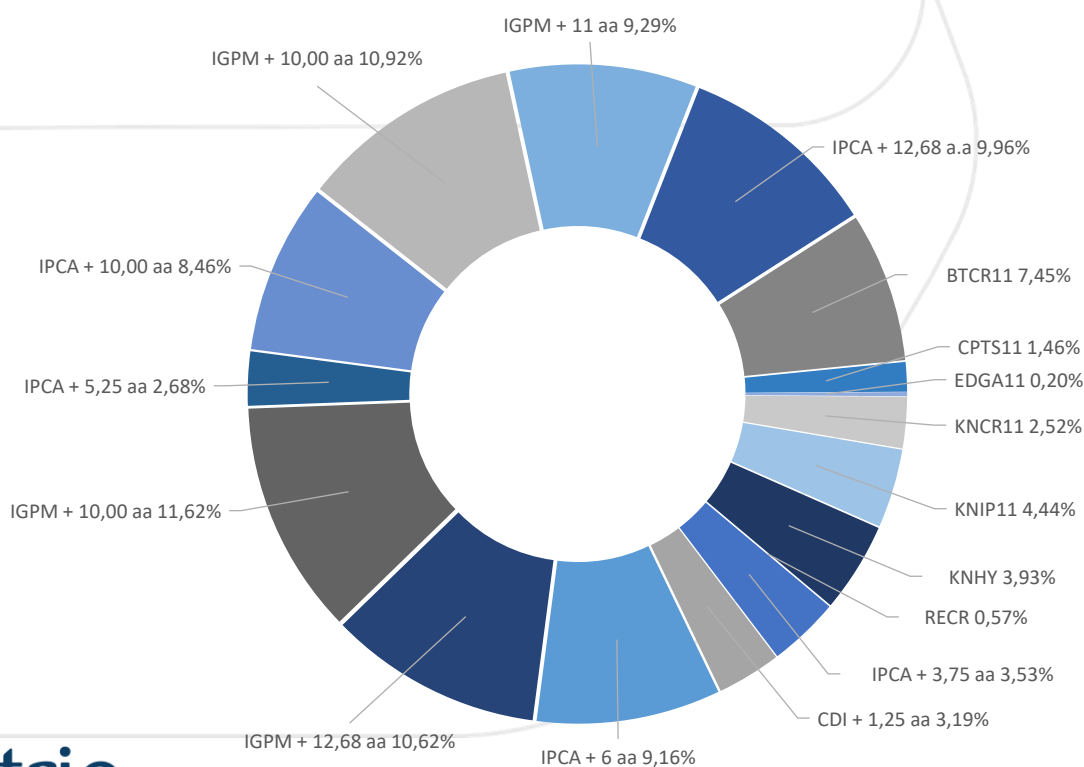
ATIVO	% PL
BTCH11	7,45%
EDGA11	0,20%
KNCR11	2,52%
CPTS11	1,46%
KNIP11	4,44%
RECR11	0,57%
KNHY11	3,93%

Características dos Ativos da Carteira do Fundo

Alocação dos CRIs por Indexador e Taxa



Alocação da Carteira Completa por Indexador, taxa e %PL



Distribuição Geográfica das Operações

Ativo
RNI Neg. Imob. S.A.

CETIP
19B0177968

Estado
São Paulo

Alocação
3,19%

Ativo
GPA

CETIP
20G0703191

Estado
São Paulo

Alocação
2,68%

Ativo
LOCALFRIO

CETIP
19K0981679

Estado
São Paulo

Alocação
9,16%

Ativo
GLP S.A

CETIP
17K0150400

Estado
São Paulo

Alocação
3,53%

Ativo
JD PALMEIRAS

CETIP
20H0796927

Estado
São Paulo

Alocação
8,46%

Ativo
DELTA PARK

CETIP
20I0851693

Estado
Bahia

Alocação
10,92%

Ativo
IPATINGA

CETIP
20E0946112

Estado
Minas Gerais

Alocação
11,62%

Ativo
SOLARIS

CETIP
20C0973240

Estado
Rio de Janeiro

Alocação
10,62%

Ativo
QUARTIER
VERT

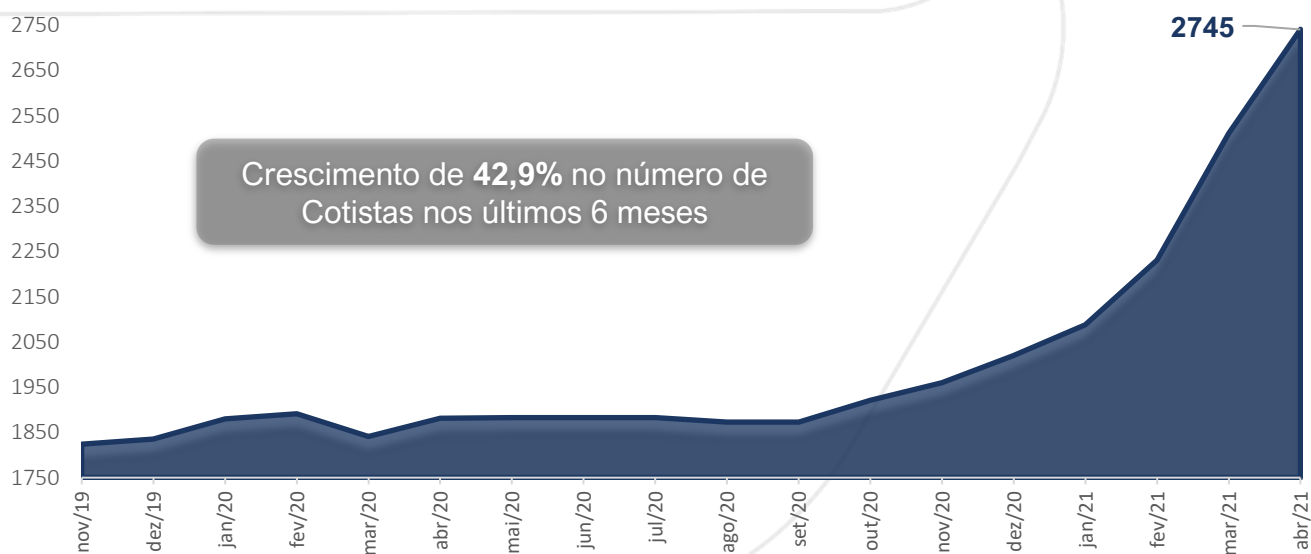
CETIP
20J0720654
20K0867008

Estado
Rio de Janeiro

Alocação
9,29%
9,96%

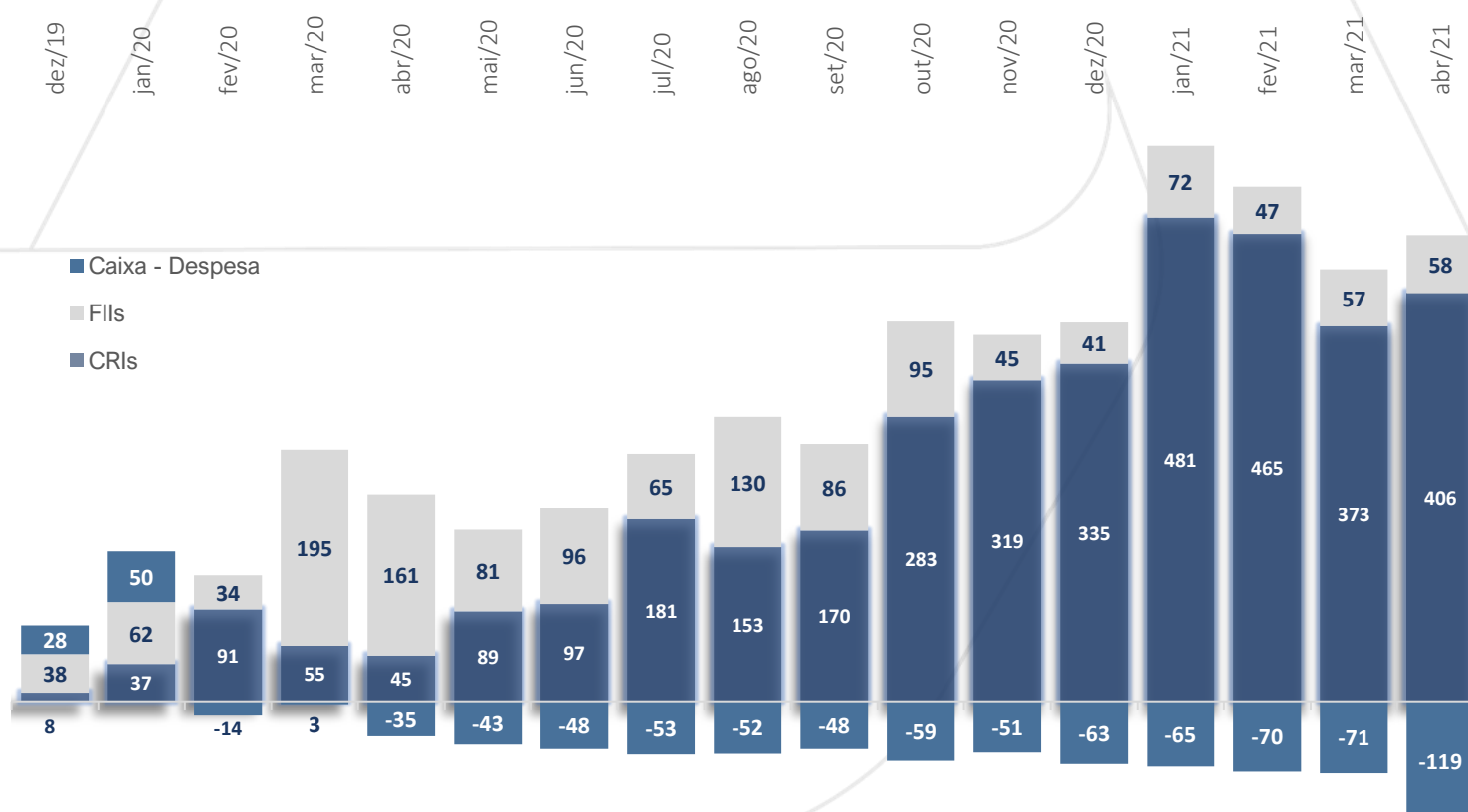
Quantidade de Cotista Por Mês

Ano	Mês	Quantidade
2019	Novembro	1824
2019	Dezembro	1835
2020	Janeiro	1880
2020	Fevereiro	1891
2020	Março	1841
2020	Abril	1881
2020	Maio	1883
2020	Junho	1883
2020	Julho	1883
2020	Agosto	1873
2020	Setembro	1873
2020	Outubro	1921
2020	Novembro	1960
2020	Dezembro	2020
2021	Janeiro	2088
2021	Fevereiro	2231
2021	Março	2522
2021	Abril	2745



Fluxo de Caixa

Mês/ano	Entradas	CRIs	FIs	Compromissada	Outros	Saídas	Adm / Gestão / Diversas	Rentabilidade Bruta	Dividendo	Dividendo Acumulado
abr/21	533.561	406.070	57.849	4.003	67.365	123.387	123.387	410.174,34	1,0453657406	11,501575040
mar/21	524.256	373.247	56.677	2.822	91.510	74.542	74.542	449.713,60	1,1461350656	
fev/21	527.822	465.146	46.998	1.911	13.767	72.158	72.158	455.664,04	1,1032352674	
jan/21	552.678	481.236	71.442	1.499		66.518	66.518	493.005,92	1,1936459114	
dez/20	381.504	335.816	41.062	4.393		66.864	66.864	314.639,49	0,8018867041	
nov/20	367.974	319.350	45.235	3.389		54.396	54.396	313.577,77	0,7991808071	
out/20	381.848	283.170	94.881	3.797		63.241	63.241	318.606,70	0,8119974913	
set/20	261.757	169.588	86.482	5.687		53.446	53.446	208.310,83	0,5308986579	
ago/20	291.394	152.944	130.046	8.403		60.389	60.733	231.004,27	0,5887349060	
jul/20	256.052	181.082	65.310	9.660		62.760	62.760	193.291,83	0,4926214020	
jun/20	206.186	96.709	95.527	13.950		61.632	61.632	144.553,43	0,3684072594	
mai/20	188.755	89.441	81.104	18.210		61.369	61.369	127.386,32	0,3246553636	
abr/20	231.417	45.125	161.032	25.260		60.251	60.251	171.166,39	0,4362327617	
mar/20	303.357	55.009	195.475	52.874		55.690	55.690	247.666,83	0,6312009298	
fev/20	180.740	91.390	33.747	55.604		69.893	69.893	110.577,07	0,2818154965	
jan/20	176.326	36.898	61.749	71.559	6.120	21.120	21.120	155.206,47	0,3955574783	
dez/19	118.726	8.457	38.317	71.951		43.495	43.495	75.230,73	0,2162814814	
nov/19	131.070	27.266	0	103.804		125.680	125.680	130.943,96	0,3337223160	



Distribuição de Dividendos

Distribuição de Dividendos/Rentabilidade do Fundo

Mês	Rendimento por Cota R\$	Rentabilidade do Fundo	% CDI Líquido	% CDI Bruto (Gross Up) ³
abr/21	1,04537	1,0454%	503,10%	591,88%
mar/21	1,14614	1,1461%	601,07%	707,15%
fev/21	1,10324	1,1032%	820,08%	964,81%
jan/21	1,19365	1,1936%	760,45%	894,65%
dez/20	0,80189	0,8019%	487,63%	573,68%
nov/20	0,79918	0,7992%	562,78%	662,09%
out/20	0,81200	0,8120%	493,77%	580,91%
set/20	0,53090	0,5309%	338,23%	397,91%
ago/20	0,58873	0,5887%	365,98%	430,57%
jul/20	0,49262	0,4926%	253,48%	298,21%
jun/20	0,36841	0,3684%	180,70%	212,59%
mai/20	0,32466	0,3247%	129,83%	152,74%
abr/20	0,43623	0,4362%	153,10%	180,12%
mar/20	0,63120	0,6312%	194,76%	229,13%
fev/20	0,28182	0,2818%	90,65%	106,65%
jan/20	0,39556	0,3956%	105,01%	123,55%
dez/19	0,21628	0,2163%	60,49%	71,16%
nov/19	0,33372	0,3337%	83,55%	98,29%
Acumulado²	11,50158	11,5016%	269,77%	317,38%

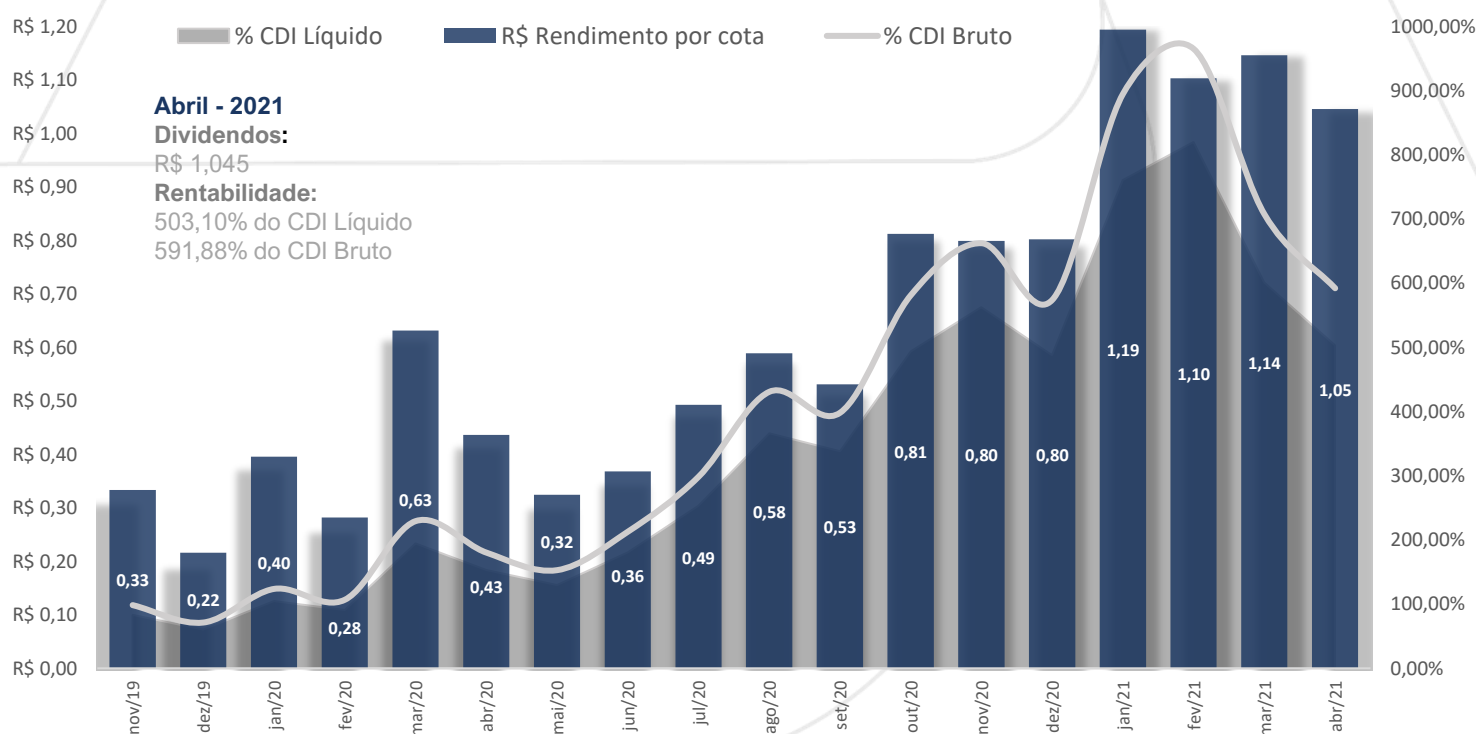
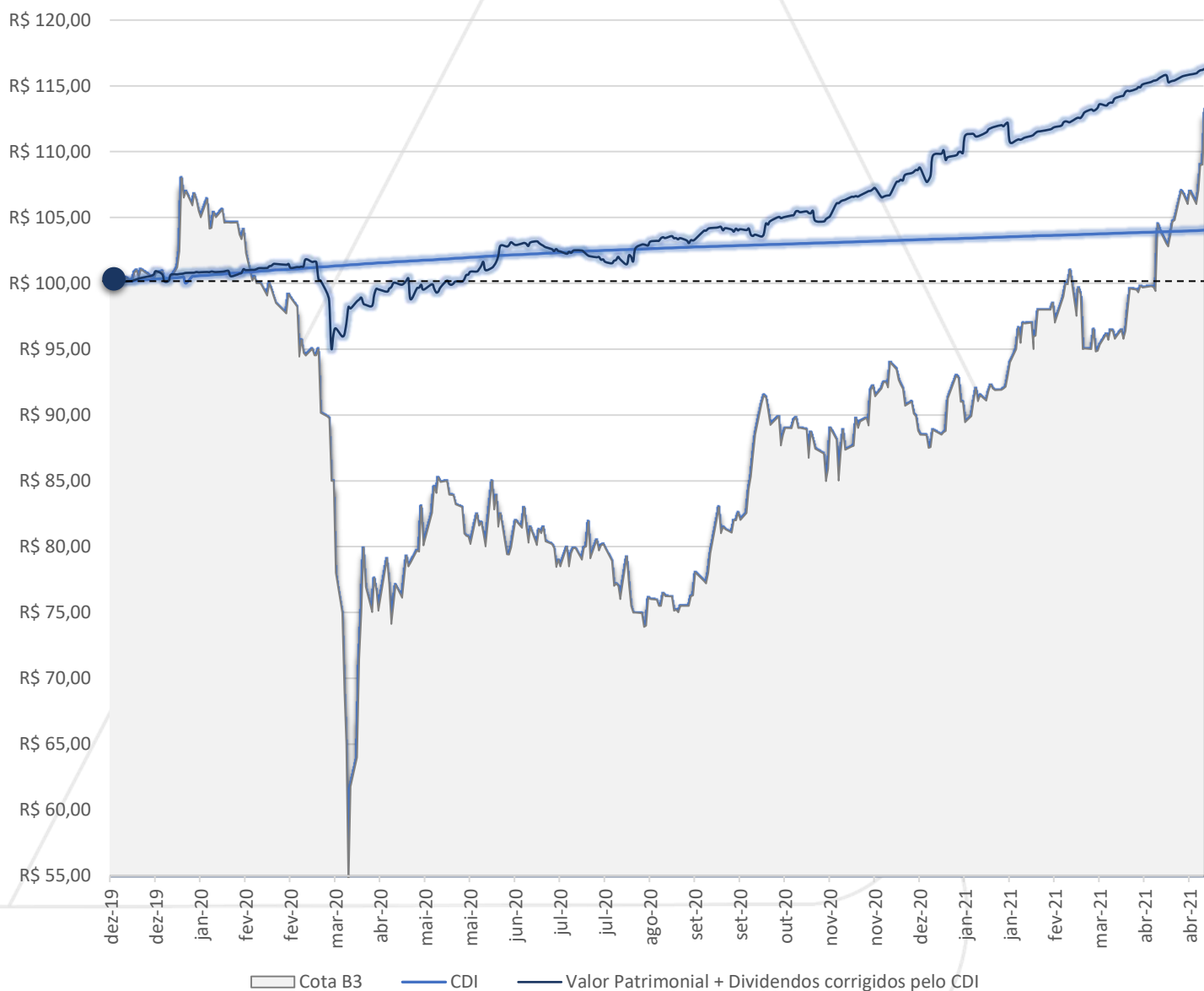


Gráfico Comparativo*



CDI: valor inicial da cota (R\$100,00) capitalizado pelo CDI diário – Fator de correção: 1,042819927.

Valor Patrimonial + Dividendos: retorno da variação da cota patrimonial somada aos dividendos, corrigidos pelo CDI.

Cota B3: Variação de cota a mercado - B3.

Administrador	Oliveira Trust	Taxa de Administração	0,14% sobre o PL do Fundo
Gestor	Átrio Asset	Taxa de Gestão	0,50% sobre o PL do Fundo
Consultor Imobiliário	REIT Soluções financeiras imobiliárias	Taxa de Consultoria Imobiliária	0,40% sobre o PL do Fundo
Código B3	ARRI11	Taxa de Performance	20% sobre o que exceder o CDI
Prazo de Duração	Indeterminado		
Periodicidade dos Rendimentos	Mensal - Pagos no 5º dia útil do mês para os titulares de cotas do Fundo no fechamento do ultimo dia útil do mês corrente		

Características das Operações

Fundos Imobiliários – FII (Investimentos)



Ticker KNIP11

Fundo	Kinea Índice de Preços
Gestor	Kinea Investimentos Ltda.
Administrador	Intrag DTVM Ltda.
Início do fundo	16/09/2016
Cota patrimonial	101,88
Patrimônio líquido	4,80 bilhões
Média diária de liquidez	13,39 milhões
Nº de cotistas	46.112
Alocação	R\$ 1.695.000,00
Cotas possuídas	15.000
% / PL	4,44%

O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"). Ao final de novembro, o Fundo apresentava alocação em CRI equivalente a 88,3% do seu patrimônio. A parcela remanescente, de 11,7%, está alocada em instrumentos de caixa que serão destinados a novas operações. Neste mês foi encerrada a sexta emissão de cotas, com a captação de R\$ 824 milhões. Acreditamos que o crescimento do veículo é bastante benéfico uma vez que contribuirá para a diluição de riscos no portfólio e aumento da liquidez das cotas no mercado secundário.

Ticker KNCR11

Fundo	Kinea Rendimentos Imobiliários
Gestor	Kinea Investimentos Ltda.
Administrador	Intrag DTVM Ltda.
Início do fundo	nov/2012
Cota patrimonial	98.36
Patrimônio líquido	3,84 bilhões
Média diária de liquidez	4,38 milhões
Nº de cotistas	67.693
Alocação	R\$ 964.610,16
Cotas possuídas	10,214
% / PL	2.52%

O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); e (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"). Ao fim de novembro, o Fundo apresentava alocação em CRI de aproximadamente 93,8% do seu patrimônio. A parcela remanescente de 6,2%, está alocada em instrumentos de caixa que serão destinados a novas operações.

Ticker BTCR11

Fundo	BTG Pactual Crédito Imobiliário
Gestor	BTG Pactual Gestora de Recursos
Administrador	BTG Pactual Serv. Fin. S.A. DTVM
Início do fundo	mar/18
Cota patrimonial	96.68
Patrimônio líquido	465 milhões
Média diária de liquidez	1,27 milhões
Nº de cotistas	7,904
Alocação	R\$ 2.822.538,00
Cotas possuídas	30,027
% / PL	7.45%

O FII BTG Pactual Crédito Imobiliário tem por objetivo auferir rendimentos por meio do investimento em instrumentos de renda fixa ligados ao setor imobiliário, principalmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Ticker EDGA11

Fundo	FII Edifício Galeria
Gestor	Tishman Speyer
Administrador	BTG Pactual Serv. Fin. S.A. DTVM
Início do fundo	set/2012
Cota patrimonial	78.72
Patrimônio líquido	300 milhões
Média diária de liquidez	119,7 mil
Nº de cotistas	7.629
Alocação	R\$ 77.910,00
Cotas possuídas	3,000
% / PL	0.20%

Investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de até 100% do empreendimento comercial denominado Galeria, edifício corporativo classe A. O Fundo poderá ainda adquirir outros Ativos-Alvo como: Letras Hipotecárias (LHs); Letras de Crédito Imobiliário (LCIs); Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs); Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário; Ações ou cotas de Sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Ticker CPTS11

Fundo	Capitânia Securities II FII
Gestor	Capitânia S.A
Administrador	BTG Pactual Serv. Fin. S.A. DTVM
Início do fundo	ago/14
Cota patrimonial	95,11
Patrimônio líquido	1,28 bilhão
Média diária de liquidez	8,4 milhões
Nº de cotistas	75.378
Alocação	R\$ 555.696,00
Cotas possuídas	5.448
% / PL	1,46%

O fundo tem como objetivo buscar, no longo prazo, rentabilidade proveniente de títulos e valores mobiliários geradores de renda, ligados ao setor imobiliário e indicados como ativos-alvo (CRI; cotas de fundos de investimento imobiliário; letras de crédito imobiliárias; e letras hipotecárias), observados os fatores de risco inerentes ao fundo.

Ticker RECR11

Fundo	REC Recebíveis Imobiliários
Gestor	REC
Administrador	BRL Trust
Início do fundo	Out/17
Cota patrimonial	95,29
Patrimônio líquido	1.36 bilhão
Média diária de liquidez	3,54 milhões
Nº de cotistas	66.799
Alocação	R\$ 216.060,00
Cotas possuídas	2.000
% / PL	0,57%

O Fundo é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, com prazo de duração indeterminado. O objetivo primordial do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, ou de direitos a eles relativos, que são: Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras Hipotecárias; Letras de Crédito Imobiliário; demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida.

Ticker KNHY11

Fundo	Kinea High Yield CRI
Gestor	Kinea Investimentos Ltda.
Administrador	Intrag DTVM Ltda.
Início do fundo	08/08/2018
Cota patrimonial	101,96
Patrimônio líquido	1,09 bilhões
Média diária de liquidez	2,19 milhões
Nº de cotistas	5.795
Alocação	R\$ 1.488.500,00
Cotas possuídas	13.000
% / PL	3,93%

O Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários - assim entendido como mais de 50% do patrimônio líquido do Fundo - por meio da aquisição de CRIs, de debêntures, de cotas de FIDC, de cotas de fundos de investimento e de LIGs. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em LCIs, LHs, cotas de FIIs e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

Características das Operações

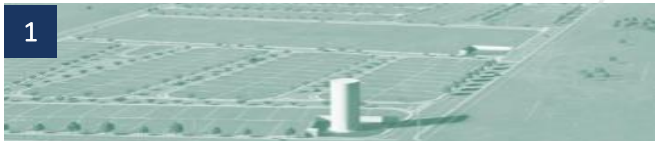
Operações de Certificados de Recebíveis
Imobiliários - CRIs. (Investimentos)





Cód.	17K0150400
Devedor	GLP Partic. S.A
Emissor	Barigui Sec.
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 3,75% a.a
Vencimento	jan/27
Alocação	R\$ 1.339.573,85
% / PL	3,53%

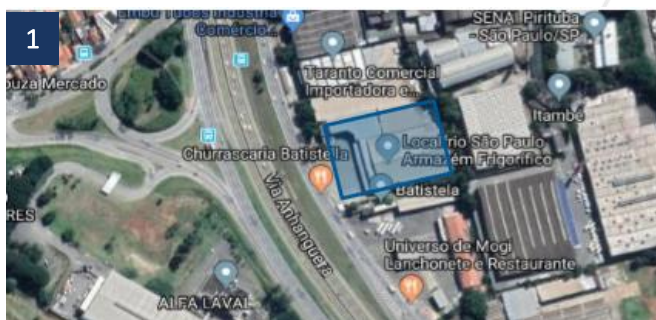
Operação de desconto de aluguéis futuros da BRF S/A com valor de R\$ 143,5 milhões por R\$ 113,6 milhões, referentes a imóvel adquirido pela GLP com avaliação de R\$ 160 milhões, com alienação fiduciária do imóvel com condição suspensiva, coberta por seguro contratado pela BRFS no valor do imóvel, caso ocorra atraso na averbação da matrícula.



Cód.	19B0177968
Devedor	RNI Neg. Imob. S.A.
Emissor	Nova Sec.
Indexador	CDI
Taxa	CDI + 1,25% a.a
Vencimento	fev/29
Alocação	R\$ 1.208.875,64
% / PL	3,19%

Desconto do fluxo de recebíveis de 4 empreendimentos em Londrina- PR, Feira de Santana- BH, Montes Claros-MG e Uberaba-MG no valor de R\$ 104 milhões da RNI NEGOCIOS IMOBILIARIOS, com aval do GV HOLDINGS e família VERDI, proprietários do grupo Rodobens, concluímos que a empresa tem grande expertise no setor , listada na B3 e com excelente perfil de credito, ademais todos os empreendimentos estão performados e quase todo vendido, sendo que pequeno estoque remanescente será cedido para o fluxo de recebíveis.

1, 2, 3 e 4: Terra Jardim Montes Claros (Montes Claros / MG), Vivari Feira de Santana (Feira de Santana / BA), Condomínio Heimtal Park (Londrina / PR) e Terra Jardim Uberaba (Uberaba / MG)



1		
	Locatário	Localfrio S.A
	Valor de Mercado para Aluguel	R\$ 291.000/mês (*)
	Área do Terreno	13.780,93 m ²
	Área Construída	9.832,00 m ²
	Utilização	Armazém
	Cidade/Estado	São Paulo - SP
	Valor de Mercado para Venda	R\$ 42.322.000 (*)

Cód.	19K0981679
Devedor	LocalFrio
Emissor	ISEC Securitizadora
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 6,00% a.a
Vencimento	dez/31
Alocação	R\$ 3.467.675,93
% / PL	9,16%

2		
	Locatário	Localfrio S.A
	Valor de Mercado para Aluguel	R\$ 334.200/mês (**)
	Área do Terreno	77.600,31 m ²
	Área Construída	12.680,77 m ²
	Utilização	Terminal Alfandegado CLIA
	Cidade/Estado	Itajaí/SC
	Valor de Mercado para Venda	R\$ 65.570.000 (**)

Operação de desconto de fluxo futuro de aluguel atípico da SPE imobiliária do grupo LocalFrio de armazéns frigoríficos (Anhanguera) e alfandegários (Itajaí). O Fluxo descontado nesta operação é lastreado por uma somatória de garantias. Alienação fiduciária do imóvel com Valor superior a R\$ 107 milhões (recentemente avaliados pela empresa Cushman & Wakefield), 2 contratos de Aluguel de Longo Prazo das empresas Ambev e Klabin, soma se as garantias o aval da Família Vazone, dando ainda mais robustez a dívida.

1 – Anhanguera “Pirituba” (SP) Rua Jair Afonso Inácio, 800

2 - Itajaí (SC) Rua Francisco Rei, 1.205

(*) Avaliado em set/19 pela Cushman & Wakefield.

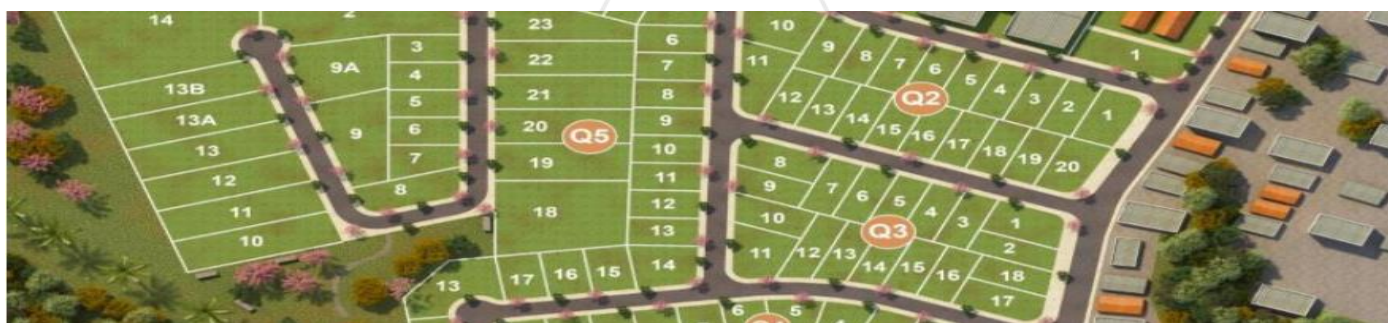
(**) Avaliado em set/19 pela Cushman & Wakefield.



Cód.	20C0973240
Devedor	SOLARIS
Emissor	ISEC Securitizadora
Indexador	IGPM
Taxa	IGPM + 12,68% a.a
Vencimento	set/31
Alocação	R\$ 4.021.818,46
% / PL	10,62%

Operação de desconto de recebíveis de Loteamento localizado em Marica- RJ, com garantias de cessão de cotas da SPE + cessão de recebíveis no valor de R\$ 7.643.727,00, adicionalmente alienamos fiduciariamente terrenos dentro do próprio empreendimento no valor de R\$ 3.600.000,00. o Empreendimento encontra se com as obras concluídas e Performado.

1, 2, 3, e 4: Empreendimento SOLARIS, fotos do Loteamento em 03/2020, obras concluídas (Marica / RJ)



Cód.	20E0946112
Devedor	IPATINGA
Emissor	TRUE Securitizadora
Indexador	IGPM
Taxa	IGPM + 10,00% a.a
Vencimento	out/29
Alocação	R\$ 4.398.807,12
% / PL	11,62%

Ipatinga é um município brasileiro no interior do estado de Minas Gerais, Região Sudeste do país. Localiza-se no Vale do Rio Doce e pertence à Região Metropolitana do Vale do Aço, estando situado a cerca de 210 km a leste de Belo Horizonte, capital do estado de Minas Gerais. Ocupa uma área de pouco mais de 164,8 km², sendo aproximadamente 54 km² em área urbana, e sua população em 2019 era de 263 410 habitantes, posicionando-se então como o décimo mais populoso do estado mineiro. A sede do município localiza-se nas proximidades do local em que as águas do rio Piracicaba se encontram com o rio Doce. O empreendimento está inserido em uma área totalmente urbanizada, predominantemente plana, de 140 mil m² de livre ocupação. Suas unidades variam de 360 a 4.000 m², com aproveitamento de 70% do imóvel, onde já existem equipamentos públicos consolidados – escola, posto de saúde e creche – além de um centro odontológico que será inaugurado em breve. O Empreendimento está 97% vendido.

Operação consiste em desconto de recebíveis de loteamento, com garantia de cessão de recebíveis no valor de R\$ 11.197.095,12, com sobre garantia de 135% do excesso de recebíveis sobre o valor da PMT, alienação fiduciária de 53 lotes com valor de mercado estimado de R\$ 9.100.000,00, LTV de 50,50%, 3 pmts de garantia, fundo de obra de R\$ 1.260.000,00, entrega prevista para setembro/20, fundo de R\$ 470.000,00 para despesas de Registro, aval das pessoas físicas sócias da SPE e da empresa familiar, 97% vendido.



Cód.	20G0703191
Devedor	GPA
Emissor	BARIGUI SEC
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 5,25% a.a
Vencimento	jul/35
Alocação	R\$ 1.016.036,15
% / PL	2,68%

1	
Nº de Lojas	5
Área do Terreno	27.729 m²
Área Construída	27.271 m²
Valor de Avaliação	R\$106.310.000

2	
Nº de Lojas	1
Área do Terreno	6.552 m²
Área Construída	4.159 m²
Valor de Avaliação	R\$24.329.000

3	
Nº de Lojas	1
Área do Terreno	5.436 m²
Área Construída	3.312 m²
Valor de Avaliação	R\$14.430.000

Fundado em 1948, o Grupo Pão de Açúcar (“GPA”) é uma Companhia multinegócios – A Companhia faz parte do Grupo Cassino ▪ Atua nos segmentos de varejo, atacadista e gestão de ativos ▪ Presente em todas as regiões do Brasil – 1.054 pontos de vendas – 24 centros de distribuição ▪ A partir de 02/03/2020 passou a negociar no Novo Mercado, seguindo os mais elevados padrões de governança corporativa exigidos pela B3.

Alienação Fiduciária de 7 lojas locadas pelo Pão de Açúcar, Assaí e Extra, perfazendo um valor de avaliação de R\$ 145.429.000.

Fundo de Reserva de 1 PMT.

Emissão de R\$ 100.000.000 (cem milhões de Reais).

Contratos de Locação Atípicos cujo locatário é o GPA.

Pagamento de Juros, mensal sem carência.

Pagamento de Amortização, a partir do 18 mês.

Garantias

Alienação Fiduciária de lojas locadas pelo Pão de Açúcar, Extra e Assaí.

Alienação Fiduciária de Cotas da SPE.

Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel.



Cód.	20H0796927
Devedor	JARDIM DAS PALMEIRAS
Emissor	BSI CAPITAL SEC
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 10,00% a.a
Vencimento	fev/26
Alocação	R\$ 3.202.443,79
% / PL	8,46%

Operação Consiste na Securitização de Recebíveis de crédito de operação de prédio pronto e entregue - Multipropriedade localizado em UBATUBA, litoral norte de São Paulo.

A LMA Incorporadora atua principalmente nas áreas de engenharia, construção, arquitetura e vendas. A empresa possui expertise de mais de 10 anos no mercado imobiliário de São Paulo.

O Jardim das Palmeiras II Home Resort é mais um empreendimento desenvolvido pela LMA Incorporadora, localizado em Ubatuba-SP, sendo comercializado em sistema misto, unifamiliar e com apenas algumas unidades no sistema multipropriedade. Com serviços de resort como arrumação do apartamento e recreação, o condomínio apresenta ainda duas piscinas, sendo uma interna e aquecida, academia, salão de festas, playground, sala de jogos, Pet place, entre outras instalações em sua área comum. O projeto do empreendimento possui duas fases. Nesta operação serão utilizadas apenas 10 unidades da primeira fase, que foram comercializadas no sistema de multipropriedades, com um total de 260 cotas imobiliárias. As obras desta fase já estão 100% concluídas e foram financiadas pelo Banco Bradesco.

Emissão de CRI com prazo de 65 meses, sem carência, taxa de 10,00% a.a. + IPCA, sobre garantia de 110% dos recebíveis, com pagamento de amortização e juros mensais. A incorporadora utilizará os recursos para acelerar as obras da segunda fase do empreendimento e em novos projetos.

Cessão definitiva de promessas de compra e venda das cotas da primeira fase do empreendimento; Cessão fiduciária dos demais recebíveis provenientes das Promessas de Compra e Venda futuras (VGV em estoque) das demais cotas da primeira fase. A operação irá contar ainda com AF das 10 unidades da primeira fase que possuem um VGV de R\$ 15,5MM, recebíveis no Valor presente de R\$ 4,6MM + recebíveis de vendas futuras das unidades no Valor de R\$ 7,5MM.



Operação de Financiamento de Loteamento. A Loteadora constituiu uma SPE para desenvolver o loteamento Cidade Universitária em Juazeiro - BA, polo Industrial do Estado da Bahia, que em conjunto com a cidade de Petrolina - PE, formam um polo Urbano e somam 500 mil habitantes.

O Loteamento Cidade Universitária é um dos maiores empreendimentos do Segmento no Brasil, com mais de 2 milhões de m² e 3.385 lotes, sendo que 2.600 já foram vendidos.

Nesta operação estamos descontando 1.695 lotes que já foram vendidos e entregues e contaremos com a garantia de Alienação Fiduciária de 1.695 lotes, mais Aval dos devedores e fluxo de vendas que somam 51 milhões de Reais.

Incluimos na operação uma CCB com valor de R\$ 5 milhões que serão utilizados para finalização da última fase do empreendimento, sendo que este valor ficará retido e só será liberado mediante medição de obra. A CCB está lastreada em Alienação Fiduciária de lotes que perfazem o valor de R\$ 12,5 milhões adicionados as vendas futuras que somam a valores atuais R\$ 20 milhões.

Cód.	20I0851693
Devedor	DELTA PARK
Emissor	TRUE Securitizadora
Indexador	IGPM
Taxa	IGPM + 11,00% a.a
Vencimento	out/30
Alocação	R\$ 4.152.768,95
% / PL	10,92%



A Quartier Urbanismo iniciou suas atividades em 2012, mas possui toda credibilidade, solidez e expertise de quem está no mercado há 5 décadas. A empresa já entregou 4.291 terrenos. Foram mais de 2 milhões de m² em terrenos, 4 milhões de m² em áreas urbanizadas e mais de 800.000m² de área pavimentada.

O FUNDO ARRI11, adquiriu o CRI de antecipação de vendas de dois loteamentos na região de Maricá e Itaboraí. Área metropolitana do eixo Rio / Niterói, realizados pela empresa Quartier Urbanismo.

Os dois loteamentos estão em fase avançada de Obras, já foram concluídas 85% e 45% das obras nos empreendimentos.

Esta operação foi constituída com a cessão definitiva dos recebíveis adimplentes no valor de R\$ 27 milhões e LTV abaixo de 80%, além de todo o estoque remanescente que atinge um VGV total de R\$ 90 milhões, com substituição de recebíveis que venham a inadimplir, aval dos sócios, alienação fiduciária das cotas da SPE'S, hipoteca do terreno, além do Fundo de Liquidez e liberação dos recursos após medição de Obras.

Cód.	20J0720654
Devedor	QUARTIER
Emissor	BSI CAPITAL SEC
Indexador	IGPM
Taxa	IGPM + 10,00% a.a
Vencimento	jul/35
Alocação	R\$ 3.517.150,00
% / PL	9,29%



Cód.	20K0867008
Devedor	VERT
Emissor	BSI CAPITAL SEC
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA+ 12,68% a.a
Vencimento	nov/30
Alocação	R\$ 3.770.884,34
% / PL	9.96%

A Pró Lotes é focada em construção e incorporação de terrenos em condomínio fechado. Foi fundada em dezembro de 2017, no entanto, ainda que com outra denominação, possui histórico desde 2002. A empresa possui um montante total de VGV realizado em torno de R\$ 400 milhões, distribuídos entre 28 empreendimentos, todos no estado do Rio de Janeiro, sendo considerada uma das maiores loteadoras do estado, com cerca de 1 milhão de m² em andamento e mais de 3 milhões de m² já entregues.

O Condomínio Residencial Vert é um empreendimento localizado em Itaboraí-RJ. Composto por 204 lotes residenciais, possui ainda uma área de lazer contendo quadra de vôlei de praia, piscina, pista de ciclismo, entre outras comodidades. O empreendimento foi lançado em out/2020 e possui um VGV total de R\$ 16,7 milhões. Esta operação tem como objetivo captar recursos para as obras do loteamento, que tem previsão de conclusão para fev/21.



Gestor: Marcelo Vieira Elaiuy

Relação com Investidores: Fabio Frugis Cruz

ri@atrioasset.com.br

+55 (11) 3074-4348



Disclaimer: A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia de seu Administrador, do Gestor, do Custodiante, de suas Partes Relacionadas, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito FGC. Leia o Prospecto e o Regulamento antes de investir.