



Relatório Gerencial



Setembro
2021

ÍNDICE



3 CARTA DO TIME
DE GESTÃO

4 DESTAQUES DO
MÊS

5 CARTEIRA DE CRI
E PIPELINE

6 PORTIFÓLIO POR
CLASSE DE ATIVO

10 CARTEIRA
DE FII

11 NEGOCIAÇÃO
EM BOLSA

12 FLUXO DE CAIXA

13 DISTRIBUIÇÃO DE
DIVIDENDOS

15 GRÁFICO
COMPARATIVO

16 INFORMAÇÕES
DO FUNDO

18 OPERAÇÕES DO
FUNDO

CARTA DO TIME DE GESTÃO

Setembro, conforme apresentado acima, seguiu com a volatilidade atingindo os principais ativos de modo geral, com destaque para o Dólar e a curva de juros de longo prazo. No exterior, as principais economias seguem com tendência à recuperação econômica, pois as perspectivas melhoraram com a vacinação avançando. No entanto, as disfuncionalidades de logística e cadeias produtivas estão cobrando sua conta, causando a alta de preços e desabastecimento de produtos intermediários para indústria em geral, na China, surgiu o caso da Evergrande, a maior imobiliária do país, com dívidas de 300 bilhões de dólares, fato que assustou o setor imobiliário asiático,

acredita-se que haverá uma solução estatal para impedir o efeito dominó, que não interessa a China neste momento de retomada econômica; nos EUA o pacote de infraestrutura somado ao de suporte social, somará 4 trilhões de dólares, valor que gerará uma expansão econômica gigantesca, porém pressionará o teto de gastos e também irá acelerar a inflação que já está em uma ascendente. Restará a dúvida de quanto os bancos centrais estão dispostos a subir os juros (processo já precificado ao longo do mês pelo mercado) sem desorganizar suas economias fragilizadas pela pandemia.

No Brasil, após um arrefecimento na retomada, começamos a assistir um processo inflacionário alimentado pelos mesmos fatores externos somados à crise hídrica, desafios da área fiscal para acomodar despesas do programa bolsa família (como também o auxílio Brasil) e pagamentos de precatórios. Tal cenário tornou-se gatilho para as incertezas fiscais e controle inflacionário. Acreditamos que o Banco Central, agora independente, com a perda da meta inflacionária de 2021, buscará não se afastar da meta de inflação projetada para 2022, como foi expresso pelo presidente do Banco Central em artigo no início deste mês, desta forma, acreditamos que o processo de alta da taxa básica de juros poderá atingir algo entre 8% a.a. e 9% a.a. ao final do ciclo de alta.

Mesmo com todos estes desafios, entendemos que os fundos imobiliários contam com defesas naturais contra a inflação e manutenção de renda. Neste momento de indefinição, surgem boas oportunidades de aquisição de ativos com boas taxas de retorno, e do ponto de vista do investidor, a possibilidade de aquisição de cotas no mercado a preços baixos.

O ARRI11, adquiriu o CRI RIO BRANCO, na taxa de IPCA +10,50% a.a., trata-se de incorporação de edifício residencial de média renda na cidade de Itapetininga-SP, seguimos com previsão de alocar mais R\$ 20 milhões no mês de outubro.

A carteira de CRIs está em 60,15% do PL, FIIS com 35,95%, totalizando 96,10% em créditos imobiliários. Entregamos R\$ 1,11 de dividendos por cota referentes ao ARRI11, gerando o valor de R\$ 1.234.607 a serem pagos em 07/10/2021.

ÍNDICE	SETEMBRO	12 MESES
Ibovespa	2,23%	15,18%
IPCA	1,16%	10,25%
IFIX	0,45%	-2,86%
CDI	0,44%	3,01%
IMA-B 5+	-1,26%	3,20%
DÓLAR	1,98%	-0,69%
IGP-M	-0,64%	24,86%



HIGHLIGHTS

FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS
IMOBILÁRIOS

COTA B3

R\$ 97,45 em setembro

Fechamos setembro com a cotação em bolsa no valor de R\$ 97,45.

COTA PATRIMONIAL

R\$ 95,06787705 em setembro

fração do patrimônio líquido por cota.

MÉDIA DE LIQUIDEZ DIÁRIA

R\$ 96 mil/dia

Média de negociação diária nos dias de negociação do mês de setembro

RENTABILIDADE

298% do CDI Bruto

Rentabilidade do fundo em relação ao CDI no mês de setembro.

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

13,82% em setembro

Resultando em um DY acumulado desde o IPO de 18,09%

DIVIDENDOS DO MÊS

R\$ 1,11 em setembro

R\$ 8,39 mm distribuídos em dividendos, que representam R\$ 17,27 por cota desde o IPO.

INVESTIDORES

4.379 em Setembro

Fechamos setembro de 2021 com 4.379 cotistas no fundo, contra 4.339 no mês de agosto.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 99.661.556,87 em Setembro

Com valor de mercado de R\$ 100.995.148,80

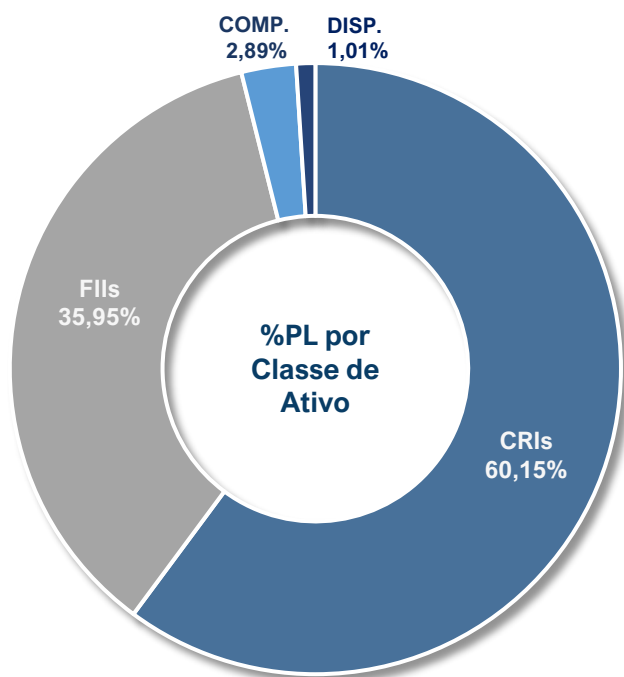
CRIs – ADQUIRIDOS, EM ESTRUTURAÇÃO E PIPELINE

CRIs Alocados								
ATIVO	CETIP	EMISSION	INDEXADOR + TAXA	% PL	LTV	GARANTIAS PRINCIPAIS	DURATION TOTAL	RAZÃO DE PMT
GLP	17K0150400	Barigui	IPCA + 3,75% a.a.	1,29%	29,04%	AF, Apólices de Seguro de R\$ 160 MM	3,5	N/A
RNI	19B0177968	Virgo	CDI + 1,25% a.a.	1,14%	77,54%	Aval dos Sócios e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	4,0	N/A
LOCALFRIO	19K0981679	Virgo	IPCA + 6,00% a.a.	3,38%	72,85%	Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas e Alienação Fiduciária de Imóvel	5,5	150% da PMT
SOLARIS	20C0973240	Virgo	IGP-M + 12,68% a.a.	4,29%	48,34%	Cessão Definitiva de Contratos de Compra e Venda e AF de 20 Lotes	5,0	N/A
IPATINGA	20E0946112	True	IGP-M + 10,00% a.a.	4,66%	32,89%	AF de 53 lotes, Fundo de obra e Aval do Sócios	7,0	135% da PMT
GPA	20G0703191	Barigui	IPCA + 5,25% a.a.	1,10%	23,11%	AF de 7 Lojas, AF de Quotas, CF de Recebíveis Futuros e Fiança	7,1	N/A
JD PALMEIRAS	20H0796927	BSI Capital	IPCA + 10,00% a.a.	3,08%	29,70%	AF de imóveis, CF de Créditos e Reservas de Liquidez e Contingência	3,0	110% da PMT
DELTA PARK	20I0851693	True	IGP-M + 10,00% a.a.	4,54%	75,82%	AF, CF de Direitos Creditórios, Aval, Fiança, Coobrigação, Fundo de Liquidez e Obra	4,0	120% da PMT
QUARTIER	20J0720654	BSI Capital	IGP-M + 11,00% a.a.	3,43%	53,88%	Hipoteca, AF de cotas, Fundo de Liquidez e Fiança	3,6	N/A
VERT	20K0867008	BSI Capital	IPCA + 12,68% a.a.	3,91%	40,70%	Hipoteca, AF de Quotas, CF de Direitos Creditórios, Reserva de Liquidez e Aval	5,0	130% da PMT
NEX	20D0809562	Virgo	IPCA + 12,00% a.a.	4,62%	63,00%	AF do Estoque, CF dos Recebíveis e Aval	2,05	179% da PMT
COPAGRIL	21F0968888	Virgo	IPCA + 6,50% a.a.	5,15%	54,09%	Aval, Fiança, Fundo de Reserva, AF de 4 imóveis	5,06	N/A
SOCICAM	21G0707741	Reit	IPCA + 10,00% a.a.	10,05%	Outros	Cessão Fiduciária de direitos creditórios, Sobre garantia de 140% da PMT, Aval e Fundo de Liquidez	3,91	140% da PMT
PRÓ-LOTES	18I0295355	Reit	IPCA + 10,50% a.a.	1,49%	92,11%	Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação dos devedores e do Cedente de Vendas	3,75	200% da PMT
RIO BRANCO	21I0776612	BSI Capital	IPCA + 10,50% a.a.	8,02%	46,45%	AF de Imóvel e de Quotas, Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Garantia Fidejussória, Fundo de Liquidez, Fundo de Juros e Fundo de Obras	3,25	153% da PMT

Pipeline							
ATIVO	SEGMENTO	DURATION	INDEXADOR	TAXA INDICATIVA	TAXA AQUISIÇÃO	AQUISIÇÃO	VENCIMENTO
ADQUIRIDO	RESIDENCIAL	2,05 anos	IPCA+	12,000%	12,00%	22/06/2021	25/05/2023
ADQUIRIDO	CORPORATIVO	5,06 anos	IPCA+	6,000%	6,50%	01/07/2021	16/03/2031
ADQUIRIDO	CORPORATIVO	4,3 anos	IPCA +	10,000%	10,00%	11/08/2021	26/01/2030
ADQUIRIDO	LOTEAMENTO	4 anos	IGPM +	10,000%	10,50%	19/08/2021	20/09/2028
ADQUIRIDO	RESIDENCIAL	3 anos	IPCA +	10,000%	10,50%	30/09/2021	23/08/2025
EM LIQUIDAÇÃO	MULTIPROPRIEDADE	5 anos	IPCA +	13,000%	-		
DILIGÊNCIAS	LOTEAMENTO	7 anos	IPCA +	10,000%	-		
EM ANÁLISE	PULVERIZADO	3,5 anos	IPCA +	9,000%	-		
EM ANÁLISE	PULVERIZADO	3,2 anos	IPCA +	10,000%	-		

Não há nenhuma garantia por parte do Fundo, Gestor, Consultor Imobiliário e do Administrador da aquisição dos ativos listados na tabela acima.

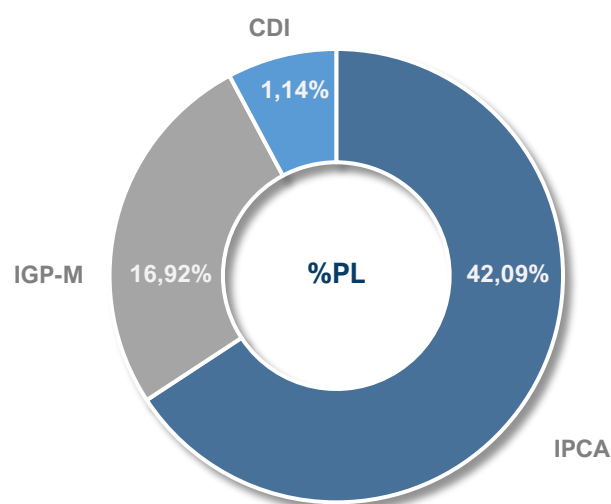
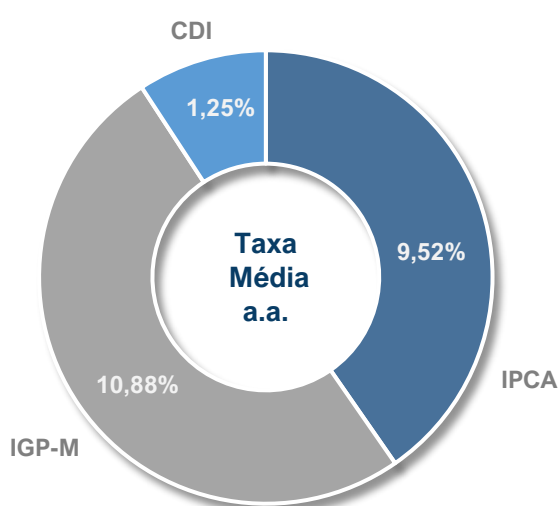
PORTIFÓLIO POR CLASSE DE ATIVO



ATIVO	% PL	ALOCÇÃO
CRI	60,15%	R\$ 60.023.727,02
FII	35,95%	R\$ 35.900.543,47
COMPROMISSADAS	2,89%	R\$ 2.887.132,48
DISPONIBILIDADES	1,01%	R\$ 1.017.607,45

BREAKDOWN DE RESULTADO POR CLASSE DE ATIVOS		
Classe de Ativo	Resultado	% do Resultado do Mês
RECEITAS DE CRIs	R\$ 1.147.879,54	73%
DIVIDENDOS DE FIIs	R\$ 409.276,67	26%
COMPROMISSADAS	R\$ 12.835,21	1%

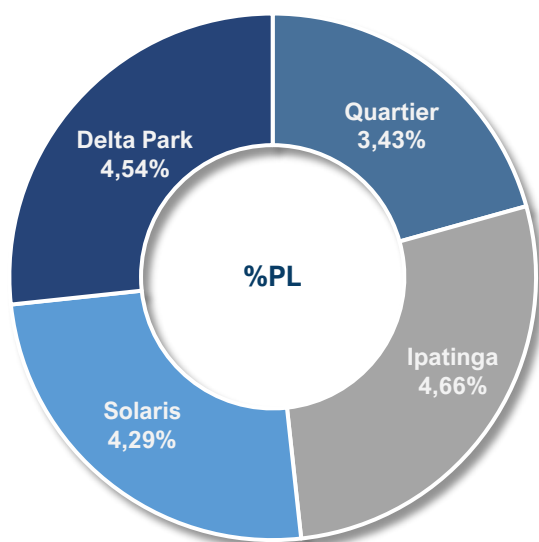
TAXA MÉDIA DA ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



INDEXADOR	TAXA MÉDIA	% PL	VALOR ALOCADO
IPCA	9,52% a.a.	42,09%	R\$ 41.954.692,43
IGP-M	10,88% a.a.	16,92%	R\$ 16.862.735,42
CDI	1,25% a.a.	1,14%	R\$ 1.136.141,75

DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS POR INDEXADOR

DISTRIBUIÇÃO POR IGP-M

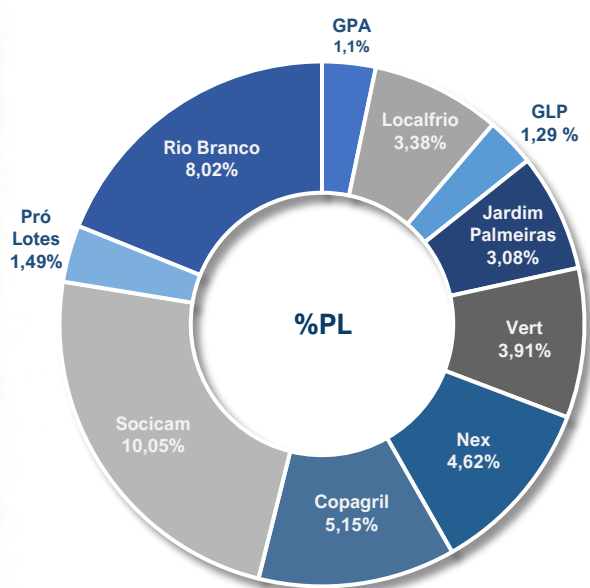


CETIP	ATIVO	TAXA	% PL	ALOCÇÃO	QTD
20J0720654	QUARTIER	11.00% a.a.	3,43%	R\$ 3.424.912,75	3.600
20E0946112	IPATINGA	10.00% a.a.	4,66%	R\$ 4.653.904,05	3.500
20C0973240	SOLARIS	12.68% a.a.	4,29%	R\$ 4.278.328,70	3.467
20I0851693	DELTA PARK	10.00% a.a.	4,54%	R\$ 4.533.713,22	3.125

Alocação Total: **16,92%** do Patrimônio Líquido - **R\$ 16.890.858,72**

Taxa Média: IGP-M + 10,88% a.a.

DISTRIBUIÇÃO POR IPCA

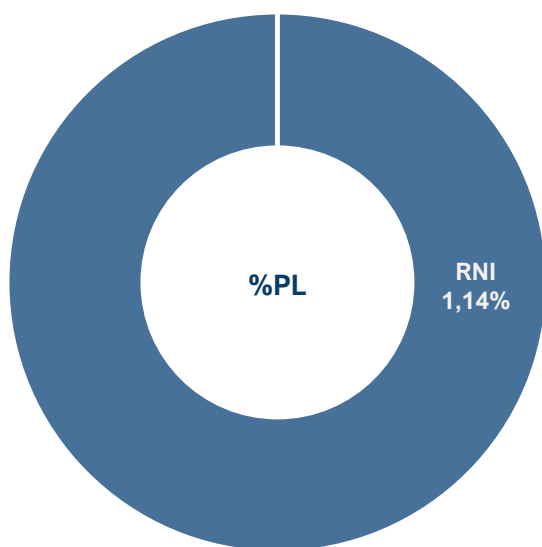


CETIP	ATIVO	TAXA	% PL	ALOCÇÃO	QTD
20G0703191	GPA	5.25% a.a.	1,10%	R\$ 1.098.018,19	1.016
19K0981679	LOCAL FRIO	6.00% a.a.	3,38%	R\$ 3.368.788,04	3.500
17K0150400	GLP	3.75% a.a.	1,29%	R\$ 1.289.855,98	150
20H0796927	JARDIM PALMEIRAS	10.00% a.a.	3,08%	R\$ 3.073.633,32	3.471
20K0867008	VERT	12,68% a.a.	3,91%	R\$ 3.906.450,81	3.600
20D0809562	NEX	12,00% a.a.	4,62%	R\$ 4.609.030,80	4.600
21F0968888	COPAGRIL	6,50% a.a.	5,15%	R\$ 5.133.036,08	5.000
21G0707741	SOCICAM	10,00% a.a.	10,05%	R\$ 10.025.710,27	10.000
18I0295355	PRÓ-LOTES	10,50% a.a.	1,49%	R\$ 1.486.581,73	54
21I0776612	RIO BRANCO	10,50% a.a.	8,02%	R\$ 8.000.000,00	8.000

Alocação Total: **42,09%** do Patrimônio Líquido - **R\$ 41.954.692,43**

Taxa Média: IPCA+ 9,52% a.a.

DISTRIBUIÇÃO POR CDI



CETIP	ÁTIVO	TAXA	% PL	ALOCÇÃO	QTD
19B0177968	RNI	1,25% a.a.	1,14%	R\$ 1.141.833,08	1.500

Alocação Total: **1,14%** do Patrimônio Líquido - R\$ 1.141.833,08

Taxa Média: CDI+ 1,25% a.a.

ÍNDICES DE INFLAÇÃO E CDI

MÊS/ANO	CDI	IPCA	IGP-M
SETEMBRO/21	0,44%	1,16%	-0,64%
AGOSTO/21	0,43%	0,87%	0,66%
JULHO/21	0,37%	0,96%	0,78%
ACUMULADO – 2021	2,65%	6,90%	16,00%
ACUMULADO – 2020	2,76%	4,52%	23,14%
12 MESES	3,01%	10,25%	24,86%

ALOCÇÃO REFERENCIAL DE CAIXA

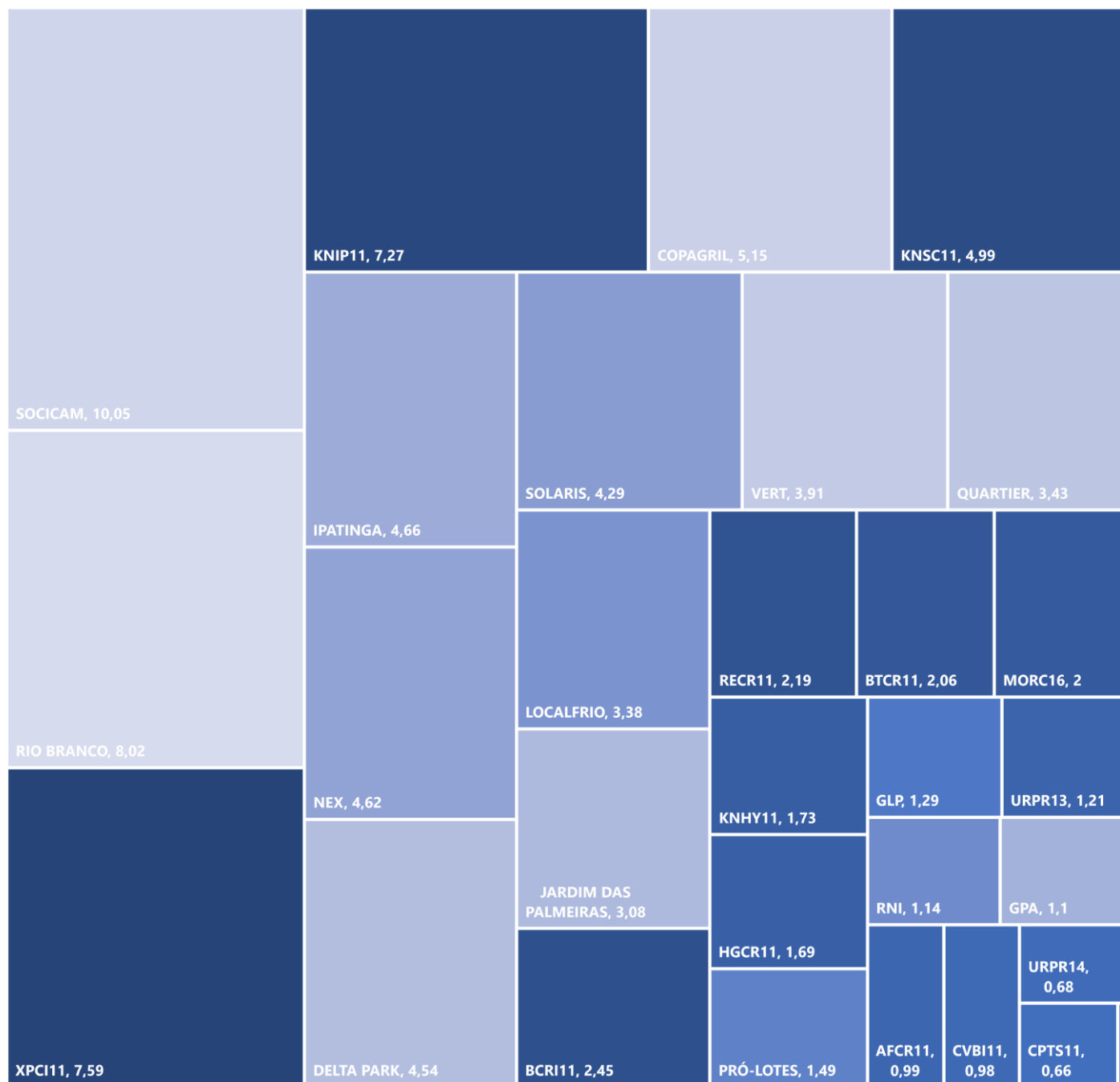
	CRIs – MAIN STRATEGY	FIs – ALOCAÇÃO TÁTICA	LIQUIDEZ
JULHO/21	40,20%	51,54%	8,25%
AGOSTO/21	52,21%	45,61%	2,18%
SETEMBRO/21	60,15%	35,95%	3,90%
OUTUBRO/21	71,00%	24,00%	5,00%
NOVEMBRO/21	90,00%	5,00%	5,00%

CRI 60,15%

FIs 35,95%

Caixa 3,90%

CARTEIRA COM TODOS OS ATIVOS DO FUNDO



CRIs:
15 ativos

High Grade:
5 ativos
Inflação + 5,44% a.a.

High Yield:
10 ativos
Inflação + 10,82% a.a.

Maior Posição em CRI
Socicam
IPCA + 10,00% a.a.
R\$ 10MM

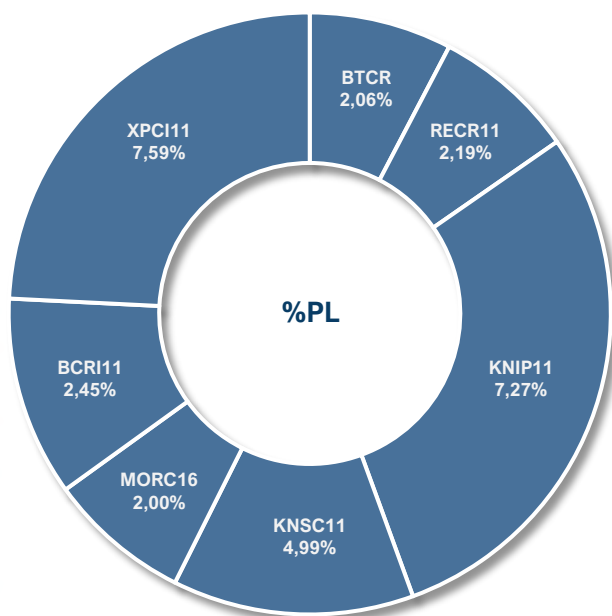
FIs:
14 ativos

Recebíveis Imobiliários:
13 ativos

Lajes Comerciais:
1 ativo

Maior Posição em FI
XPCI11

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – ACIMA DE 2% DO P.L.



ATIVO	QTD	ALOCÇÃO	% PL
XPCI11	78.087	7.565.849,43	7,59
KNIP11	69.730	7.253.314,60	7,27
KNSC11	50.000	4.977.000,00	4,99
BCRI11	22.300	2.450.770,00	2,45
RECR11	21.521	2.182.875,03	2,19
BTCR11	21.999	2.057.786,46	2,06
MORC16	20.000	2.000.000,00	2,00

Estratégia:
Alocação Tática

Segmento alvo:
Recebíveis imobiliários

**DY Anualizado da
Carteira de FIs de
Setembro:**
12,72% a.a.

Diversificação do portfólio
em ativos de mesmo nível
de risco da carteira e de
estratégia complementar.

Alocação tática e temporária com o objetivo de otimizar a rentabilidade do caixa quando comparado ao retorno das operações compromissadas, com foco em fundos de investimento imobiliário do segmento de recebíveis imobiliários com estratégias suplementares as do fundo, bem como aqueles com deságio em relação à cota patrimonial que por ventura sejam avaliados como oportunidade de mercado pelo time de gestão.

ATIVO	GESTORA	SEGMENTO	DIVIDENDOS	D.Y	LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA ¹	COTISTAS	COTA PATRIMONIAL
BCRI11	BANESTES DTVM	RECEBÍVEIS	R\$ 1,11	1,02%	R\$ 1.330.298,16	44.472	R\$ 105,61
BTCR11	BTG PACTUAL	RECEBÍVEIS	R\$ 0,75	0,80%	R\$ 551.648,70	10.047	R\$ 97,52
KNIP11	KINEA ASSET	RECEBÍVEIS	R\$ 1,20	1,17%	R\$ 9.352.260,76	58.669	R\$ 99,10
KNSC11	KINEA ASSET	RECEBÍVEIS	R\$ 1,24	1,26%	R\$ 3.241.509,69	31.674	R\$ 92,09
RECR11	REC ASSET	RECEBÍVEIS	R\$ 1,0859	1,07%	R\$ 9.236.652,12	110.986	R\$ 95,44
XPCI11	XP ASSET	RECEBÍVEIS	R\$ 1,00	1,04%	R\$ 2.497.173,34	44.707	R\$ 95,84

¹ - mês de setembro

NEGOCIAÇÃO EM BOLSA DO ARRI11

DATA	ÚLTIMO	ABERTURA	MÁXIMA	MÍNIMA	VOLUME	% VAR
30/09/2021	R\$ 97,45	R\$ 97,60	R\$ 98,00	R\$ 97,09	0,93K	-0,15%
29/09/2021	R\$ 97,60	R\$ 97,91	R\$ 98,25	R\$ 97,10	0,47K	-0,32%
28/09/2021	R\$ 97,91	R\$ 98,40	R\$ 98,40	R\$ 97,90	0,47K	0,08%
27/09/2021	R\$ 97,83	R\$ 98,39	R\$ 98,39	R\$ 97,50	1,58K	-0,57%
24/09/2021	R\$ 98,39	R\$ 98,44	R\$ 98,48	R\$ 98,00	0,28K	-0,05%
23/09/2021	R\$ 98,44	R\$ 98,24	R\$ 98,51	R\$ 97,50	1,54K	0,19%
22/09/2021	R\$ 98,25	R\$ 98,72	R\$ 98,72	R\$ 97,82	0,27K	0,67%
21/09/2021	R\$ 97,60	R\$ 98,80	R\$ 98,81	R\$ 97,58	1,13K	-0,31%
20/09/2021	R\$ 97,90	R\$ 98,30	R\$ 98,84	R\$ 97,71	0,44K	-0,31%
17/09/2021	R\$ 98,20	R\$ 98,66	R\$ 98,90	R\$ 98,05	0,69K	-0,47%
16/09/2021	R\$ 98,66	R\$ 99,62	R\$ 99,62	R\$ 98,05	0,71K	-0,38%
15/09/2021	R\$ 99,04	R\$ 98,56	R\$ 99,64	R\$ 98,56	0,29K	0,51%
14/09/2021	R\$ 98,54	R\$ 98,50	R\$ 99,45	R\$ 98,49	0,81K	0,14%
13/09/2021	R\$ 98,40	R\$ 99,99	R\$ 100,00	R\$ 98,07	1,11K	-1,14%
10/09/2021	R\$ 99,53	R\$ 98,43	R\$ 100,00	R\$ 98,43	0,43K	1,14%
09/09/2021	R\$ 98,41	R\$ 99,85	R\$ 99,85	R\$ 98,30	2,02K	-0,48%
08/09/2021	R\$ 98,88	R\$ 97,80	R\$ 99,99	R\$ 97,80	1,53K	1,21%
06/09/2021	R\$ 97,70	R\$ 100,20	R\$ 101,00	R\$ 97,00	3,38K	-2,45%
03/09/2021	R\$ 100,15	R\$ 100,13	R\$ 100,50	R\$ 99,51	0,87K	0,15%
02/09/2021	R\$ 100,00	R\$ 99,98	R\$ 100,13	R\$ 99,31	0,46K	0,70%
01/09/2021	R\$ 99,30	R\$ 100,98	R\$ 100,98	R\$ 99,15	1,59K	-2,58%

RESUMO

Volume Negociado:
R\$ 2.034.801,48

Trading PL:
0,10%

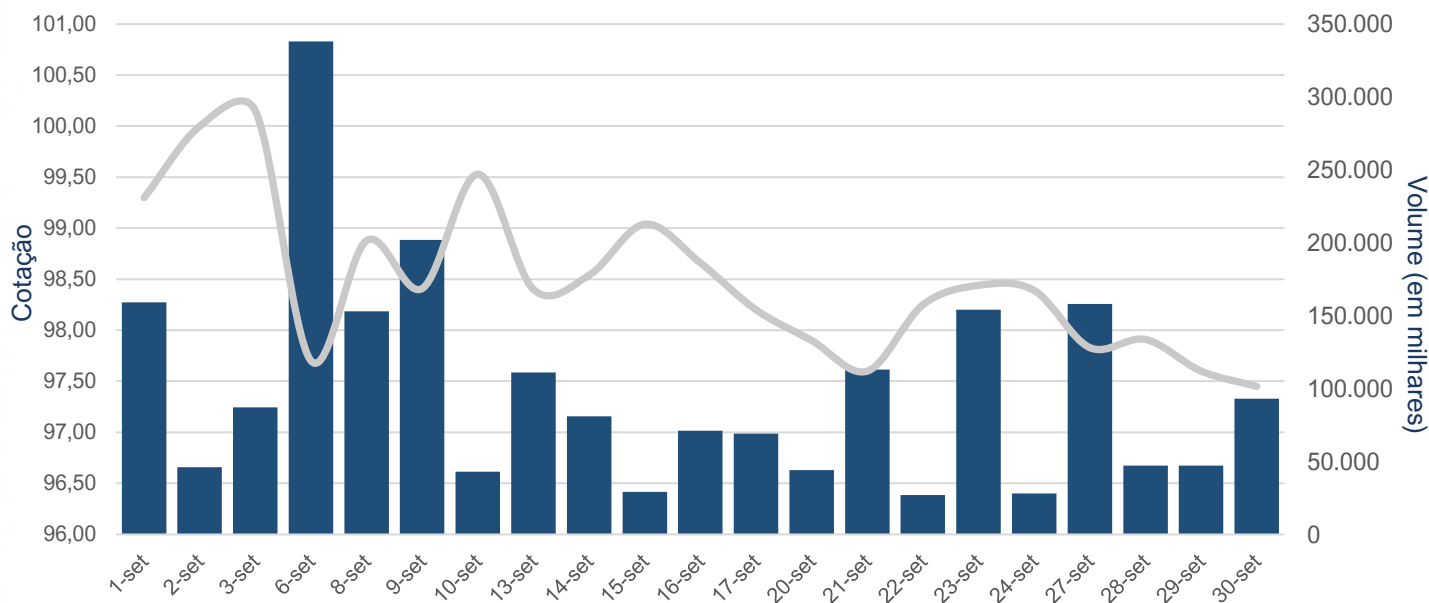
Cotação Máxima:
R\$ 101,00

Resultado do mês:
-4,39%

Cotação de fechamento:
R\$ 97,45

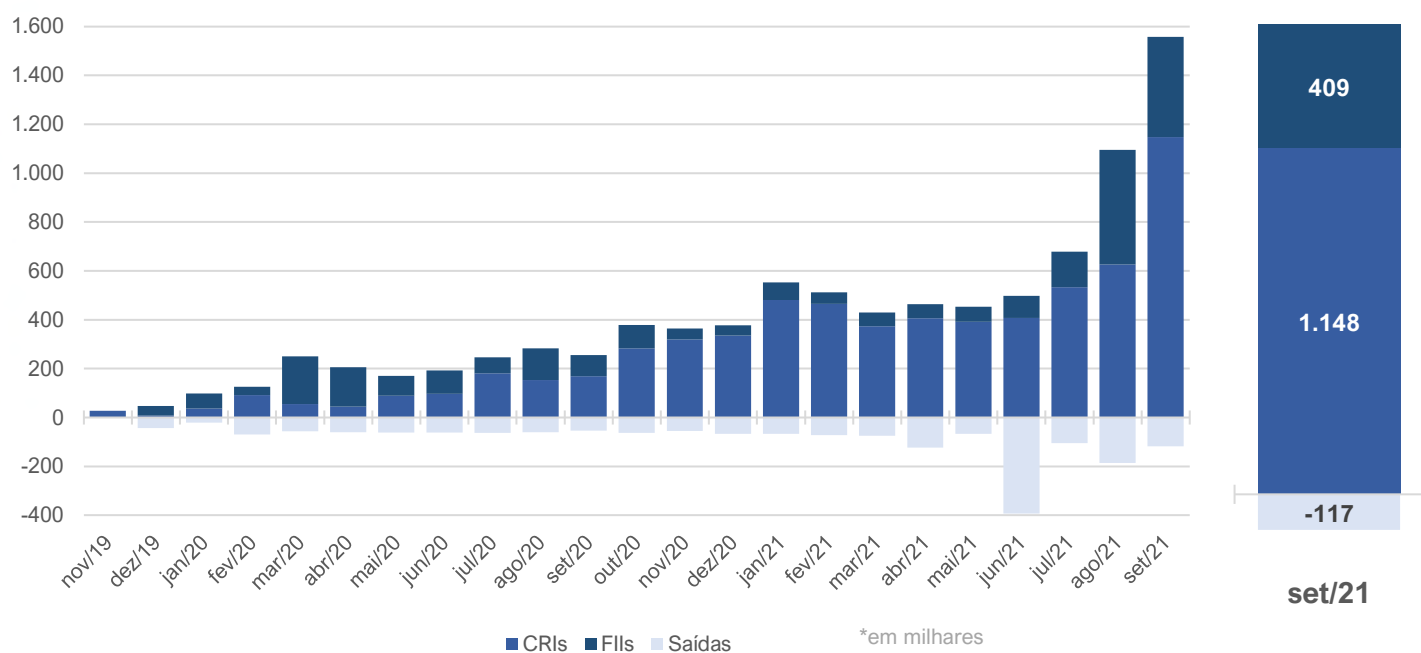
Cotação Mínima:
R\$ 97,09

GRÁFICO DE COTAÇÃO E VOLUME - EM REAIS



FLUXO DE CAIXA

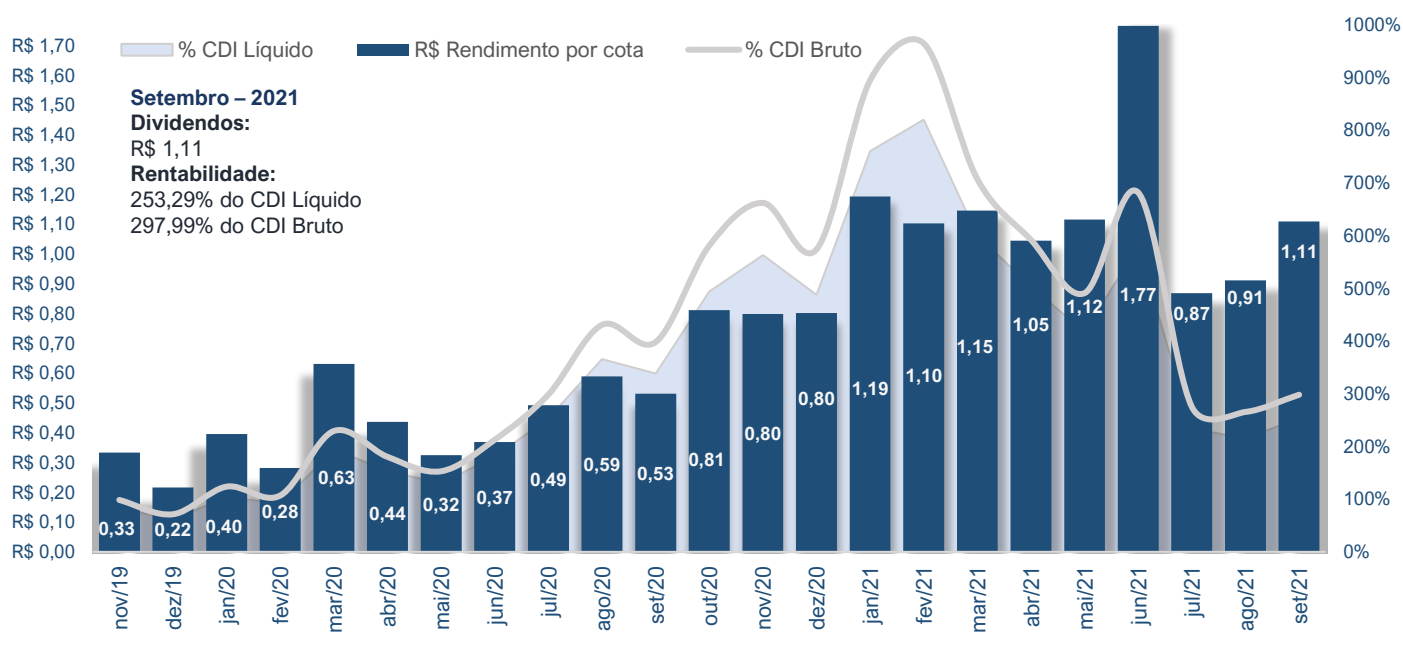
Mês/ano	Entradas	CRIs	Filis	Compromissada	Outros	Saídas	Adm / Gestão / Diversas	Rentabilidade Bruta	Dividendo	Cota Fechamento B3	Dividend Yield
Set/21	1.625.994	1.147.879	409.276	12.835	6.171	117.448	117.448	1.234.607,94	1,1100000000	R\$ 97,45	1,14%
Ago/21	1.111.990	626.189	469.225	16.535	35.335	186.630	186.630	955.694,34	0,9116437157	R\$ 101,93	0,89%
Jul/21	749.833	533.146	144.909	71.777	36.485	104.987	104.987	585.230,47	0,8688823195	R\$ 113,85	0,76%
Jun/21	1.122.057	408.002	89.217	0	624.838	392.367	66.122	729.689,95	1,7666956785	R\$ 102,48	1,72%
mai/21	504.581	391.489	62.142	950		66.743	66.743	437.837,97	1,1158689595	R\$ 100,66	1,11%
abr/21	533.561	406.070	57.849	4.003	67.365	123.387	123.387	410.174,34	1,0453657406	R\$ 113,19	0,92%
mar/21	524.256	373.247	56.677	2.822	91.510	74.542	74.542	449.713,60	1,1461350656	R\$ 99,80	1,15%
fev/21	527.822	465.146	46.998	1.911	13.767	72.158	72.158	455.664,04	1,1032352674	R\$ 100,99	1,09%
jan/21	552.678	481.236	71.442	1.499		66.518	66.518	493.005,92	1,1936459114	R\$ 95,00	1,26%
dez/20	381.504	335.816	41.062	4.393		66.864	66.864	314.639,49	0,8018867041	R\$ 92,80	0,86%
nov/20	367.974	319.350	45.235	3.389		54.396	54.396	313.577,77	0,7991808071	R\$ 94,00	0,85%
out/20	381.848	283.170	94.881	3.797		63.241	63.241	318.606,70	0,8119974913	R\$ 89,00	0,91%
set/20	261.757	169.588	86.482	5.687		53.446	53.446	208.310,83	0,5308986579	R\$ 91,50	0,58%
ago/20	291.394	152.944	130.046	8.403		60.389	60.733	231.004,27	0,5887349060	R\$ 78,04	0,75%
jul/20	256.052	181.082	65.310	9.660		62.760	62.760	193.291,83	0,4926214020	R\$ 74,98	0,66%
jun/20	206.186	96.709	95.527	13.950		61.632	61.632	144.553,43	0,3684072594	R\$ 79,98	0,46%
mai/20	188.755	89.441	81.104	18.210		61.369	61.369	127.386,32	0,3246553636	R\$ 81,50	0,40%
abr/20	231.417	45.125	161.032	25.260		60.251	60.251	171.166,39	0,4362327617	R\$ 85,69	0,51%
mar/20	303.357	55.009	195.475	52.874		55.690	55.690	247.666,83	0,6312009298	R\$ 76,05	0,83%
fev/20	180.740	91.390	33.747	55.604		69.893	69.893	110.577,07	0,2818154965	R\$ 95,00	0,30%
jan/20	176.326	36.898	61.749	71.559	6.120	21.120	21.120	155.206,47	0,3955574783	R\$ 104,49	0,38%
dez/19	118.726	8.457	38.317	71.951		43.495	43.495	75.230,73	0,2162814814	R\$ 103,00	0,21%
nov/19	131.070	27.266	0	103.804		125.680	125.680	130.943,96	0,3337223160	R\$ 100,90	0,33%



DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS – TICKER ARRI11

Distribuição de Dividendos/Rentabilidade do Fundo

Mês	Rendimento por Cota R\$	Rentabilidade do Fundo	% CDI Líquido	% CDI Bruto (Gross Up) ³
Set/21	R\$ 1,11000	1,1100%	253,29%	297,99%
Ago/21	R\$ 0,91164	0,9116%	214,94%	265,39%
Jul/21	R\$ 0,86888	0,8689%	233,69%	274,93%
Jun/21	R\$ 1,76669	1,7667%	579,43%	681,68%
mai/21	R\$ 1,11587	1,1159%	417,26%	490,89%
abr/21	R\$ 1,04537	1,0454%	503,10%	591,88%
mar/21	R\$ 1,14614	1,1461%	601,07%	707,15%
fev/21	R\$ 1,10324	1,1032%	820,08%	964,81%
jan/21	R\$ 1,19365	1,1936%	760,45%	894,65%
dez/20	R\$ 0,80189	0,8019%	487,63%	573,68%
nov/20	R\$ 0,79918	0,7992%	562,78%	662,09%
out/20	R\$ 0,81200	0,8120%	493,77%	580,91%
set/20	R\$ 0,53090	0,5309%	338,23%	397,91%
ago/20	R\$ 0,58873	0,5887%	365,98%	430,57%
jul/20	R\$ 0,49262	0,4926%	253,48%	298,21%
jun/20	R\$ 0,36841	0,3684%	180,70%	212,59%
mai/20	R\$ 0,32466	0,3247%	129,83%	152,74%
abr/20	R\$ 0,43623	0,4362%	153,10%	180,12%
mar/20	R\$ 0,63120	0,6312%	194,76%	229,13%
fev/20	R\$ 0,28182	0,2818%	90,65%	106,65%
jan/20	R\$ 0,39556	0,3956%	105,01%	123,55%
dez/19	R\$ 0,21628	0,2163%	60,49%	71,16%
nov/19	R\$ 0,33372	0,3337%	83,55%	98,29%
Acumulado²	R\$ 17,27466	17,27%	280,18%	329,63%



Em **Setembro/21**, o Fundo acumulou uma rentabilidade de R\$ 1.234.607 gerando um dividendo de R\$ 1,11 por cota emitida. O Dividendo representa um Yield anualizado de 13,68% em relação a cota de fechamento de setembro/21 na B3 de R\$ 97,45.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS – SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS

	IPO	2ª Emissão
Data de Início da performance da cota	31/10/2019	01/08/2021
Período de Referência	Setembro	Setembro
Valor do Provento por Cota (R\$)	1,11	1,11
Quantidade de Cotas	392.374	655.946
Preço de Subscrição	R\$ 100,00	R\$ 99,59
Cota a Mercado – 30/07/2021	R\$ 97,45	R\$ 97,45
Variação (%Var) da Cota a Mercado em Relação a Subscrição	-2,55%	-2,15%
Retorno B3 bruto + Dividendos	+15,54%	+0,73%

MONTANTE DE INVESTIDORES NO ÚLTIMO DIA DO MÊS

Ano	Mês	Quantidade
2021	Setembro	4.379
2021	Agosto	4.336
2021	Julho	3.712
2021	Junho	3.331
2021	Maio	3.197
2021	Abril	2.745

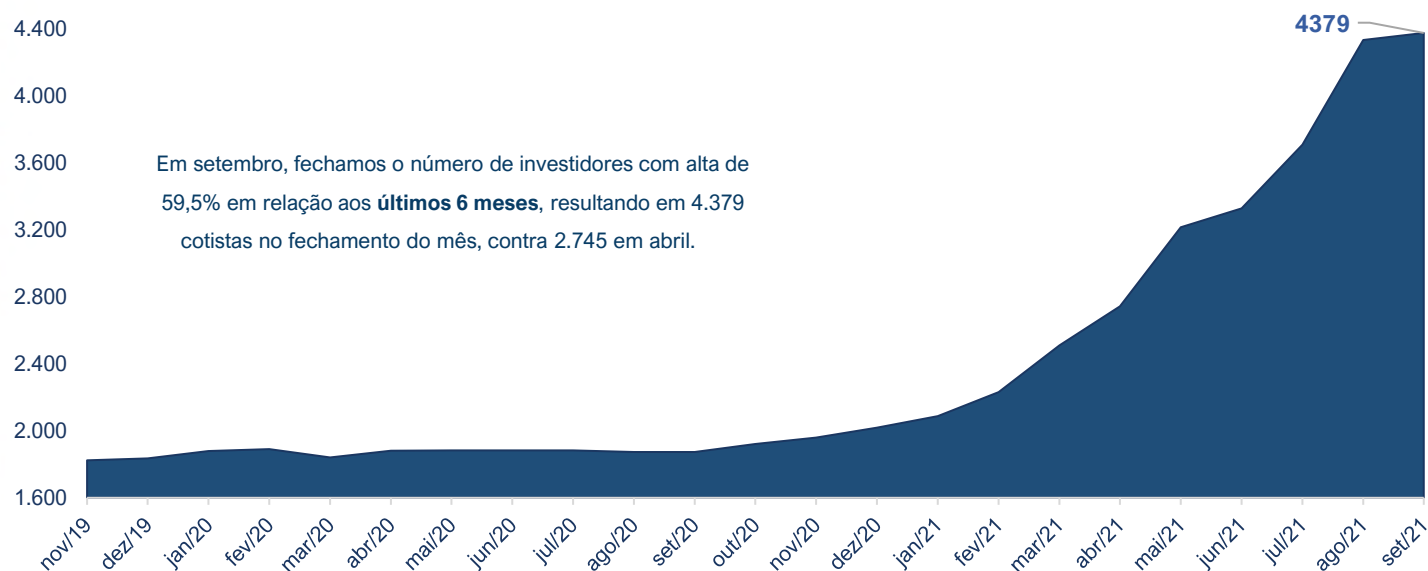
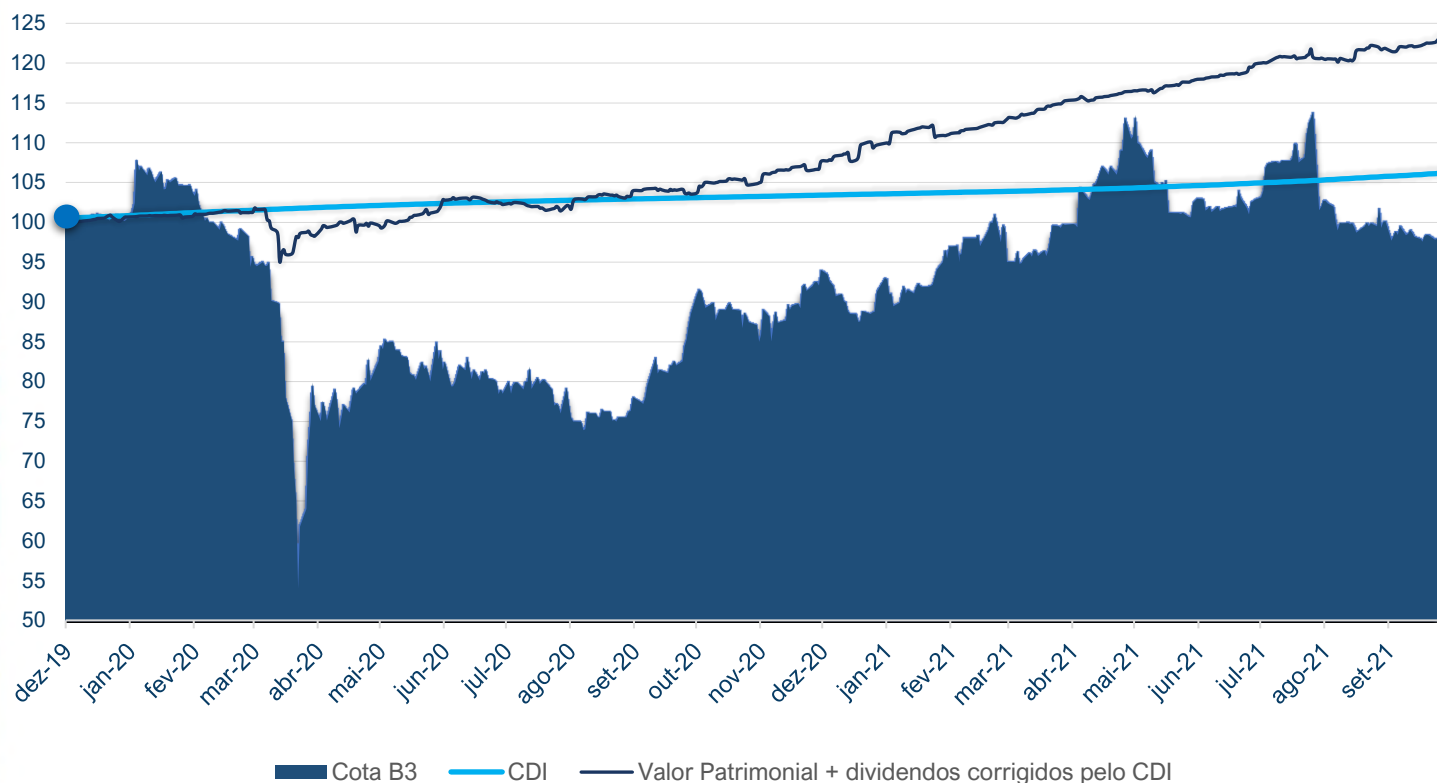


GRÁFICO COMPARATIVO DE RETORNO



CDI: valor inicial da cota (R\$100,00) capitalizado pelo CDI diário – Fator de correção: 1,06143330

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

Cota B3: Variação de cota a mercado B3 (fechamento 30/09/2021 - R\$ 97,45)

RETORNO DESDE O IPO – 22 MESES (NOV 2019 – SET 2021)

Retorno em Dividendos Líquidos de IR	+18,09%
Retorno B3	-2,55%
Retorno Total	+15,54%

COMPARATIVO COM OUTROS INVESTIMENTOS – RENTABILIDADE DOS ÚLTIMOS 6 MESES

ATIVO	RETORNO DO ATIVO NO PERÍODO	RESULTADO DE UMA APLICAÇÃO DE R\$ 100,00
CDB	100% do CDI (2,01% no período) – 22,5% de IR	R\$ 101,55
CDI	2,01% no período	R\$ 102,01
ARRI11: Dividendos	6,82% no período	R\$ 106,82
ARRI11: Dividendos + Variação da Cota B3	4,47% no período	R\$ 104,47

INFORMAÇÕES DO FUNDO

Razão Social	Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários	CNPJ Átrio Gestora	24.515.907/0001-51
CNPJ	32.006.821/0001-21	Início do fundo	Out/2019
Administrador	Oliveira Trust	Taxa de Administração	0,14% a.a. sobre o PL do Fundo
Gestor	Átrio Asset	Taxa de Gestão	0,50% a.a. sobre o PL do Fundo
Consultor Imobiliário	REIT Soluções financeiras imobiliárias	Taxa de Consultoria Imobiliária	0,40% a.a. sobre o PL do Fundo
Código B3	ARRI11	Taxa de Performance	15% do que exceder o IPCA + 2,00% a.a.
Prazo de Duração	Indeterminado		
Periodicidade dos Rendimentos	Dividendos mensais pagos no 5º dia útil de cada mês. Fará jus aos dividendos, quem possuir a cota ARRI11 no fechamento de mercado do último dia do mês anterior ao mês de pagamento.		
Participação na Mídia	Live com o Professor Baroni (Analista Suno Research)	Participação na Imprensa	• Análise pela Eleven Research • Fundos mais rentáveis de 2021 pelo Valor Econômico

CARTEIRA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRIS



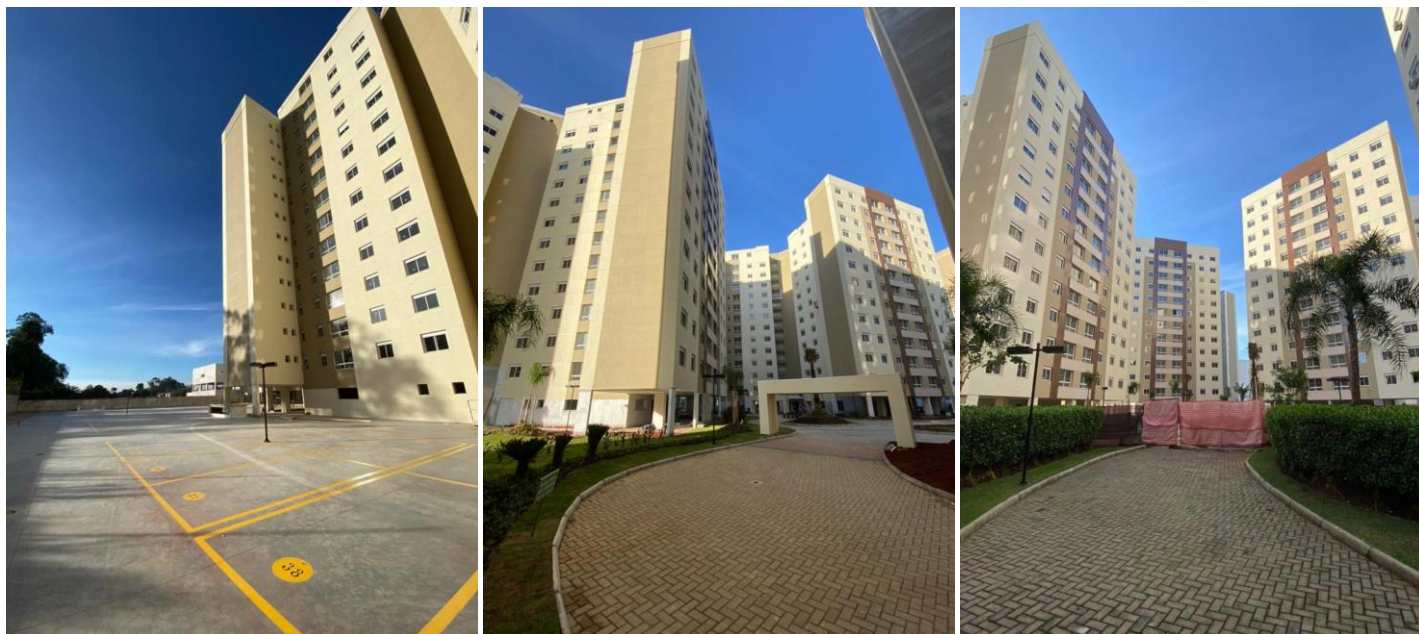
Resumo da Operação

Trata-se de operação da Cooperativa Agroindustrial Copagril, localizada em Marechal Cândido Rondon, estado do Paraná, com o objetivo de se capitalizar por meio de emissão de um Certificado de Recebíveis Imobiliários, para financiar obras e reformas em imóveis localizados no estado susomencionado. Contém alienação fiduciária da Sede da Cooperativa e de mais 3 imóveis, com índice de cobertura total de 182,50% sobre o valor de emissão da oferta, bem como garantia fidejussória Aval Fiança da Diretoria, fundo de reserva de 3 PMTs e fundo de despesas. A liquidação do título está prevista para junho de 2021, com prazo médio de 120 meses e *duration* de 5,06 anos, possui lastro em CCB com destinação imobiliária. . Quanto a remuneração, oferece 6,50% a.a. + IPCA mensal, com pagamento de juros desde o primeiro mês e amortização mensal a partir do 19º mês.

Quanto a antecipação voluntária, possui carência de 3 anos e multa escalonada (iniciando em 3,00% e caindo 25 bps a cada trimestre). Em relação aos players envolvidos, tem-se a VBSO como assessor legal, Money Plus como emissor da CCB, SimplificPavarini como agente fiduciário, Bradesco como escriturador e liquidante e Control Union responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação

CRI Copagril

Código IF	21F0968888
Devedor	COPAGRIL
Emissor	VIRGO SECURITIZADORA
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA+ 6,50% a.a.
Vencimento	Mai/23
Alocação	R\$ 5.133.036,08
% / PL	5,15%
Emissão/Série	4ª/222ª
LTV	54,09%
Duration	5,06 anos
Garantias	Aval, Fiança, Fundo de Reserva, AF de 4 imóveis.



CRI NEX

Código IF	20D0809562
Devedor	NEX
Emissor	ISEC SECURITIZADORA
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA+ 12,00% a.a
Vencimento	Mai/23
Alocação	R\$ 4.609.030,80
% / PL	4,62%
Emissão/Série	4ª/98ª
LTV	63,00%
Duration	2,05 anos
Garantias	AF do Estoque, CF dos Recebíveis e Aval

Resumo da Operação

Trata-se de operação feita pela Brick Capital, no volume de emissão de R\$ 47,5 milhões, inscrita no código CETIP 20D0809562, com remuneração de 12,68% a.a + IPCA, a ser adquirida no mercado secundário com taxa de 12,00% a.a. Conta com juros mensais e amortização cash sweep + repasse SFH. Possui multa para pagamento facultativo de 2,00%.

Possui como garantia a alienação fiduciária do estoque, cessão fiduciária dos recebíveis e aval da controladora e dos sócios. Atualmente possuem 33 milhões de imóveis em estoque e 55 milhões em imóveis para repasse, totalizando uma razão de garantia de 179%.

Operação de financiamento de final de obra que encontra-se com 91,85% executada e 82% de vendas, na cidade de Canoas-RS, sendo que a fase I e II já foram entregues com habite-se e repasses concluídos, além disso temos Alienação Fiduciária de 188 unidades e o saldo de recebíveis até o repasse como garantia. Estamos adquirindo no mercado secundário.



CRI GPA	
Código IF	20G0703191
Devedor	GPA
Emissor	BARIGUI SEC
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 5,25% a.a.
Vencimento	jul/35
Alocação	R\$ 1.098.018,19
% PL	1,10%
Emissão/Série	1ª/84ª
LTV	23,11%
Duration	7,1 anos
Garantias	AF de 7 Lojas, AF de Quotas, CF de Recebíveis Futuros e Fiança

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

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

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

Resumo da Operação

Fundado em 1948, o Grupo Pão de Açúcar ("GPA") é uma Companhia multi-negócios – A Companhia faz parte do Grupo Cassino:

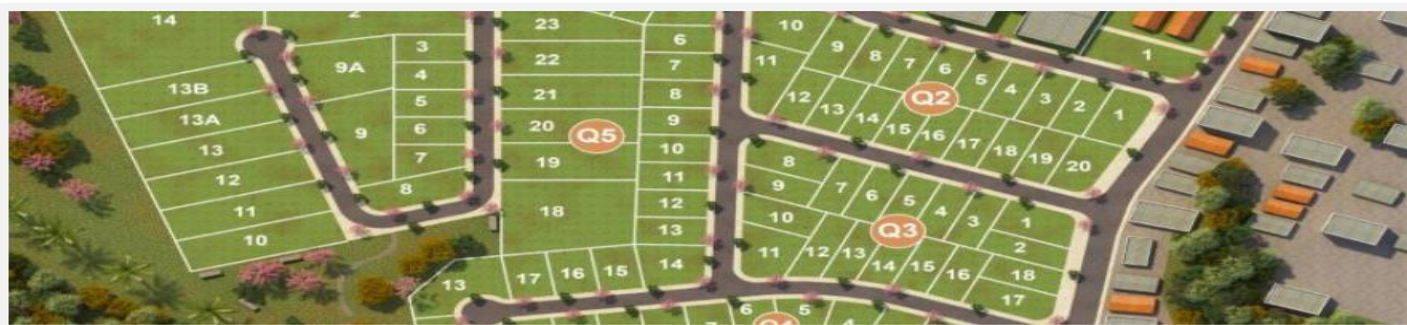
- Atua nos segmentos de varejo, atacadista e gestão de ativos.
- Presente em todas as regiões do Brasil – 1.054 pontos de vendas – 24 centros de distribuição.
- A partir de 02/03/2020 passou a negociar no Novo Mercado, seguindo os mais elevados padrões de governança corporativa exigidos pela B3.

- 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.





CRI Ipatinga

Código IF	20E0946112
Devedor	IPATINGA
Emissor	TRUE Securitizadora
Indexador	IGPM
Taxa	IGPM + 10,00% a.a.
Vencimento	out/29
Alocação	R\$ 4.653.904,05
% / PL	4,66%
Emissão/Série	1ª/31ª
LTV	77,54%
Duration	4,0 anos
Garantias	Aval dos Sócios e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Resumo da Operação

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.





Resumo da Operação

Operação Consiste na Securitização de Recebíveis de crédito de operação de prédio pronto e entregue – Multi-propriedade 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.

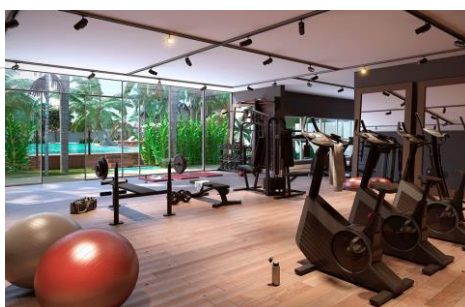
O Jardim das Palmeiras II Home Resort é mais um empreendimento desenvolvido pela LMA Incorporadora, localizado em Ubatuba-SP, sendo comercializado em sistema misto, unifamiliar e com apenas algumas unidades no sistema multi-propriedade. Com serviços de resort como arrumação do apartamento e recreação, 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 multi-propriedades, 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.

CRI Jardim das Palmeiras

Código IF	20H0796927
Devedor	JARDIM DAS PALMEIRAS
Emissor	BSI CAPITAL SEC
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 10,00% a.a.
Vencimento	fev/26
Alocação	R\$ 3.073.633,32
% / PL	3,08%
Emissão/Série	1ª/6ª
LTV	29,70%
Duration	3,0 anos
Garantias	AF de imóveis, CF de Créditos e Reservas de Liquidez e Contingência



CRI Localfrio

Código IF	19K0981679
Devedor	Localfrio
Emissor	ISEC Securitizadora
Indexador de Correção	IPCA
Taxa	6,00% a.a.
Vencimento	Dez/2031
Alocação	R\$ 3.368.788,04
% Patrimônio Líquido	3,38%
Emissão/Série	4ª/54ª
LTV	72,85%
Duration	5,5 anos
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas da SPE e Alienação Fiduciária do Imóvel

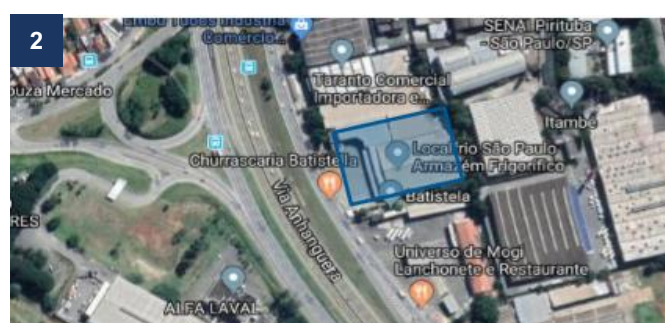
Resumo da Operação

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 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, 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 crédito, ademais todos os empreendimentos estão performados e quase todo vendido, sendo que pequeno estoque remanescente será cedido para o fluxo de recebíveis.



1

	Locatário	Localfrio S.A
	Valor de Mercado para Aluguel	R\$ 291.000/mês (*)
	Área do Terreno	13.780,93 m²
	Área Construída	9.832,00 m²
	Utilização	Armazém
	Cidade/Estado	São Paulo - SP
	Valor de Mercado para Venda	R\$ 42.322.000 (*)



2

	Locatário	Localfrio S.A
	Valor de Mercado para Aluguel	R\$ 334.200/mês (**)
	Área do Terreno	77.600,31 m²
	Área Construída	12.680,77 m²
	Utilização	Terminal Alfandegado CLIA
	Cidade/Estado	Itajaí/SC
	Valor de Mercado para Venda	R\$ 65.570.000 (*)

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

2 - Itajaí (SC) Rua Francisco Rei, 1.205

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



CRI Solaris

Código IF	20C0973240
Devedor	SOLARIS
Emissor	ISEC Securitizadora
Indexador	IGPM
Taxa	IGPM + 12,68% a.a.
Vencimento	set/31
Alocação	R\$ 4.278.328,70
% / PL	4,29%
Emissão/Série	4ª/95ª
LTV	48,34%
Duration	5,0 anos
Garantias	Cessão Definitiva de Contratos de Compra e Venda e AF de 20 Lotes.

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)





Resumo da Operação

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.

CRI Quartier

Código IF	20J0720654
Devedor	QUARTIER
Emissor	BSI CAPITAL SEC
Indexador	IGP-M
Taxa	IGP-M + 11,00% a.a.
Vencimento	jul/35
Alocação	R\$ 3.424.912,75
% / PL	3,43%
Emissão/Série	1ª/7ª
LTV	53,88%
Duration	3,6 anos
Garantias	Hipoteca, Alienação fiduciária de cotas da SPE, Fundo de Liquidez e Fiança



CRI Vert

Código IF	20K0867008
Devedor	VERT
Emissor	BSI CAPITAL SEC
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA+ 12,68% a.a.
Vencimento	nov/30
Alocação	R\$ 3.906.450,81
% / PL	3,91%
Emissão/Série	1ª/9ª
LTV	40,70%
Duration	5,0 anos
Garantias	Hipoteca, Alienação fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Reserva de Liquidez e Aval

Resumo da Operação

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.



CRI Delta Park

Código IF	2010851693
Devedor	DELTA PARK
Emissor	TRUE Securitizadora
Indexador	IGPM
Taxa	IGPM + 10,00% a.a.
Vencimento	out/30
Alocação	R\$ 4.533.713,22
% / PL	4,54%
Emissão/Série	1ª/260ª
LTV	75,28%
Duration	4,0 anos
Garantias	Alienação fiduciária de lotes, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fiança, Coobrigação, Fundo de Liquidez e fundo de obra.

Resumo da Operação

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.



CRI GLP

Código IF	17K0150400
Devedor	GLP Participações S.A.
Emissor	Barigui Securitizadora
Indexador de Correção	IPCA
Taxa	3,75% a.a.
Vencimento	Janeiro/2027
Alocação	R\$ 1.298.206,29
% Patrimônio Líquido	1,29%
Emissão/Série	1ª/64ª
LTV	29,04%
Duration	3,5 anos
Garantias	Alienação Fiduciária, Apólices de Seguro de R\$ 160 MM

Resumo da Operação

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.

1



2



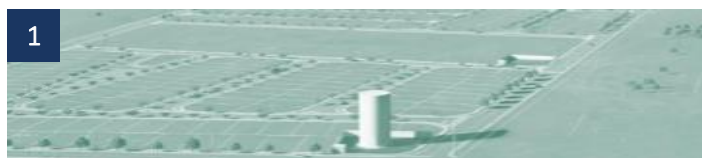
CRI RNI

Código IF	19B0177968
Devedor	RNI Neg. Imob. S.A.
Emissor	Nova Sec.
Indexador de Correção	CDI
Taxa	CDI + 1,25% a.a.
Vencimento	fev/29
Alocação	R\$ 1.141.833,08
% Patrimônio Líquido	1,14%
Emissão/Série	1ª/31ª
LTV	77,54%
Duration	4,0 anos
Garantias	Aval dos Sócios e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Resumo da Operação

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 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, 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 crédito, ademais todos os empreendimentos estão performados e quase todo vendido, sendo que pequeno estoque remanescente será cedido para o fluxo de recebíveis.

1



2



1 e 2: Terra Jardim Montes Claros (Montes Claros / MG), Vivari Feira de Santana (Feira de Santana / BA).

CRI SOCICAM

Código IF	21G0707741
Devedor	Socicam
Emissor	REIT Securitizadora
Indexador de Correção	IPCA
Taxa	10,00% a.a.
Vencimento	26/01/2030
Alocação	R\$ 10.025.710,27
% Patrimônio Líquido	10,05%
Emissão/Série	2ª/21ª
LTV	Outros
Duration	3,91 anos

Garantias

Cessão definitiva de direitos creditórios dos contratos de locação não residencial vigentes (R\$ 205.000.000,00), cessão fiduciária em garantia de direitos creditórios não imobiliários no valor projetado de R\$ 159.000.000,00, Sobre garantia de manutenção do fluxo mínimo de recebimentos de 140% da última PMT realizada em direitos creditórios não imobiliários, calculado sobre o montante de recebimentos na conta segregada no mês anterior a data de verificação, em relação ao valor da PMT vincenda, Contas segregadas para a cobrança e para a conciliação dos créditos cedidos e para o bloqueio das reservas da operação; Emissão com regime fiduciário; Fundo de liquidez equivalente a 2 parcelas vincendas do fluxo da cessão após o período de carência, constituído quando da emissão, e ao fundo de despesas e contingência equivalentes a 1 parcela vincenda cheia; Aval dos sócios do Consórcio Operador da Concessão, da SAP e da SIP, e da holding FMFS.



Resumo da Operação

ATIVO CRI emitido com objetivo de melhorias nos ativos imobiliários do grupo, tem por Lastro CCIs representativas de uma Debênture e de Contratos de Locação não residenciais com prazo de amortização 103 meses, emitida pela SOCICAM com remuneração de IPCA mensal + 10,00% a.a. com juros mensais e amortização a partir do 13º mês. Operação realizada pela SOCICAM, CRI 21ª, 2ª emissão, no volume de R\$ 170.000.000,00 com o objetivo de antecipar recebíveis de dois projetos - terminais da barra funda e rodoviária do tiête. Possuem juros mensais com carência de 12 meses para amortização, havendo nesse período a amortização do índice de correção. Tem remuneração de 10,00% a.a mais IPCA mensal. O prazo de amortização é de 103 meses e tem por lastro CCI's representativas de debêntures e de contratos de locação não residencial.

CRI PRÓ-LOTES		Resumo da Operação
Código IF	1810295355	Ativo de CRI emitido em 20/09/2018, com prazo de 120 meses a vencer em 20/09/2028, securitizado pela REIT Securitizadora S.A e distribuído pela Socopa Corretora S.A., tendo por devedor/cedente SPEs do grupo Pró-Lotes. Trata-se de operação com lastro em contratos de cessão de créditos imobiliários, originários de PCVs. O Grupo busca antecipar os recebíveis com o objetivo de finalizar as obras nos empreendimentos Holiday Park Land I e II. Tem por remuneração IPCA + 10,50% a.a. conta hoje com amortização e juros mensais. A operação segue adimplente, com observação apenas para a AGE realizada em 16 de junho de 2021 em que restou aprovada a repactuação do fluxo de pagamento dos CRI, para amortização do saldo devedor pela tabela price; amortização antecipada do saldo devedor (“cash sweep”) com todo excedente de arrecadação; e alteração do fundo de reserva de liquidez, equivalendo a 1 (uma) PMT do novo fluxo dos CRI. Adicionalmente, na AGE susomencionada, houve a ratificação à unanimidade da alteração do índice de correção monetária de IGP-M para IPCA, a vigor (data-base) a partir de 20 de maio de 2021.
Devedor	Pró-Lotes	
Emissor	REIT Securitizadora	
Indexador de Correção	IPCA	
Taxa	10,50% a.a.	
Vencimento	20/09/2028	
Alocação	R\$ 1.486.581,73	
% Patrimônio Líquido	1,49%	
Emissão/Série	2ª/16ª	
LTV	92,11%	
Duration	3,75 anos	
Garantias	Cessão definitiva dos recebíveis adimplentes e cessão fiduciária dos recebíveis presentes e futuros; sobre garantia mínima (recebíveis totais); sobre garantia mínima (fluxo mensal); Fundo de reserva de liquidez equivalente a 2 PMTs, hipoteca registrada (175% de garantia real), alienação fiduciária das cotas da SPE. Aval dos sócios	

CRI RIO BRANCO		Resumo da Operação
Código IF	2110776612	Ativo de CRI emitido em 20/09/2021 pela BSI Capital Securitizadora, com prazo de 41 meses, a vencer em 23/08/2025, tendo por devedor/cedente a SPE Rio Branco Empreendimento Imobiliário. A operação é lastreada em contrato de cessão imobiliária, com taxa remuneratória de IPCA + 10,50% a.a. (juros mensais, amortização a partir de 09/2022, sendo possível o Cash sweep). Serão emitidos 8.000 CRIs com P.U nominal de R\$ 1.000,00. Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóvel de 5.100m² avaliado em R\$ 3.561.502,03 (valor de mercado do imóvel somado ao valor de obra incorrido), Alienação Fiduciária de Quotas a ser constituída pela MFO e seus sócios, na quantidade de 51.000 quotas de emissão da sociedade (totalidade de quotas), Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em valor aproximado de R\$ 12.405.730,77, Garantia Fidejussória, Fundo de Liquidez no valor de R\$ 100.000,00, Fundo de Juros no montante de 3 PMTs, Fundo de Obras e Razão Mínima de Garantia de 153%. Insta salientar que o valor da operação será mantido na conta da Securitizadora e somente haverá sua liberação ao cedente mediante medição de obra.
Devedor	Rio Branco	
Emissor	BSI Capital Securitizadora	
Indexador de Correção	IPCA	
Taxa	10,50% a.a.	
Vencimento	23/08/2025	
Alocação	R\$ 8.000.000,00	
% Patrimônio Líquido	8,02%	
Emissão/Série	1ª/15ª	
LTV	46,45%	
Duration	3,25 anos	
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Garantia Fidejussória, Fundo de Liquidez, Fundo de Juros e Fundo de Obras	



DIRETOR DE GESTÃO

Marcelo Vieira Elaiuy

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Fabio Frugis Cruz

ANALISTA

Paulo Reis

ri@atrioasset.com.br

