

ÁTRIO REIT FUNDO IMOBILIÁRIO

TICKER B3 - ARRI11 | Jan/21





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 Estrutura de Gestão profissional do Fundo é composta pelo time de Gestão da ATRIO ASSET e da Consultoria independente da REIT consultoria Imobiliária, responsável pela aprovação, validação e acompanhamento das garantias imobiliárias do Fundo.

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.

ÍNDICE

<u>1. Comentário do Gestor</u>	5
<u>2. Principais Informações da Carteira do Fundo</u>	6
<u>3. Distribuição de Ativos Por Indexador</u>	9
<u>4. Características dos Ativos da Carteira do Fundo</u>	12
<u>5. Distribuição Geográfica das Operações</u>	13
<u>6. Quantidade de Cotista Por Mês</u>	14
<u>7. Fluxo de Caixa</u>	15
<u>8. Fundos Imobiliários – FII</u>	18
<u>9. Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI</u>	21

Comentário do Gestor

Iniciamos 2021 com uma acomodação dos mercados em relação ao fechamento de 2020, o Ibovespa caiu -3,32%, IMA-5 -1,69%, Dólar subiu 5,37%, e o IFIX seguiu em recuperação com variação de +0,32%, o que notamos é que após forte recuperação nos meses finais de 2020, os ajustes nos portfólios de investimento estão em busca de um ambiente estrutural de reformas econômicas importantes no Brasil, e no exterior de um novo paradigma global após a vitória de John Biden.

O Enfoque no cenário Global está ligado ao pacote fiscal proposto pelos democratas, para compensar os efeitos da segunda onda da pandemia, que poderá atingir US 2,9 bilhões. Na Europa, assistimos ao retorno do Lockdown em diversos países, mas em contrapartida, a vacinação está avançando satisfatoriamente nos países desenvolvidos, dando sinais de retomada econômica perene a partir do segundo semestre de 2021; a China apresentou crescimento de 2,30% em 2020, mostrando um retorno ao crescimento mesmo durante o período de pandemia. Nossa opinião é que o pior já passou e com a vacinação crescendo teremos a normalidade das atividades no início do segundo semestre deste ano.

As contas públicas seguem como ponto de fragilidade do Brasil, as feridas causadas pela pandemia na economia estão exigindo uma resposta rápida do governo no sentido de retomar o programa de auxílio emergencial, porém com cortes nos setores administrativos e de incentivos fiscais, para não agravar o déficit recorde nas contas públicas. O COPOM manteve a taxa básica de juros em 2% a.a., mas desta vez indicou uma possível alta que deve alcançar 3,50 % até o final deste ano, com os índices de inflação retornando as metas projetadas e crescimento anual do PIB ao redor de 3,50% a.a.

A carteira de CRIs está em 79,12% do PL, FIIS com 16,18%, totalizando 95,30% em créditos imobiliários. Adquirimos o CRI VERT, operação pulverizada de loteamento, no valor de 3.6M, porém recebemos o pré-pagamento do CRI BRF no valor de 1.4M, efetuamos a venda de FIIs para realização de ganho de capital a ser refletido no mês de fevereiro, mantemos nosso pipeline de CRIs e devemos concluir a alocação brevemente.

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.

Entregamos R\$ 1,1936459114 de dividendo por cota, gerando o valor de R\$ 468.355,62 pagos em 05/02/2021, sendo que optamos em distribuir 95% do resultado. Em relação a liquidez em bolsa, fechamos o mês de janeiro/21 a R\$ 95,00 contra R\$92,78 em dezembro/20.

O Fundo ARRI11, distribuiu R\$ 3.220.150,23 em dividendos desde o início de suas atividades, o que representa R\$ 8,2068 por cota. equivalente a 262,45% do CDI Bruto ou 223,08% do CDI Líquido de tributos (GROSS-Up).

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

Ativo	Segmento	Duration	Indexador	Taxa Indicativa	Código	Taxa Aquisição
Adquirido	Corporativo	7,1 anos	IPCA +	5,250%	GPA3**	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%
1	Loteamento	5 anos	IGPM +	10,000%	PN	
2	Corporativo	5 anos	IGPM +	9.500%	AR	

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

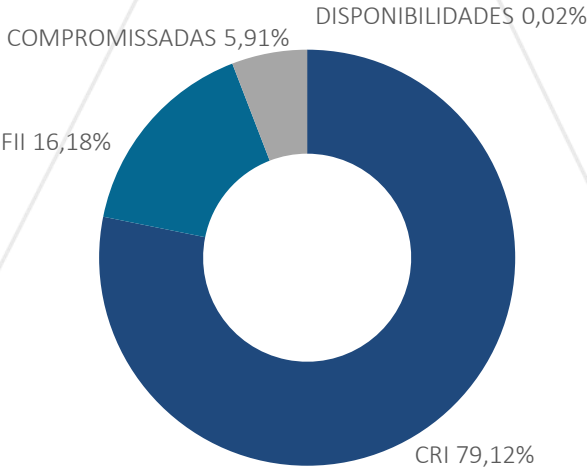
CRIs Alocados				
Ativo	Código CETIP	Emissor	Taxa de Aquisição	% do PL
GLP Partic. S.A	17K0150400	BARIGUI SECURITIZADORA	IPCA + 3,75 aa	3.67
RNI Neg. Imob. S.A.	19B0177968	NOVA SEC	CDI + 1,25 aa	3.41
LocalFrio	19K0981679	ISEC SECURITIZADORA S.A	IPCA + 6 aa	9.25
SOLARIS	20C0973240	ISEC SECURITIZADORA S.A	IGPM + 12,68 aa	10.29
IPATINGA	20E0946112	APICE SECURITIZADORA	IGPM + 10,00 aa	11.01
GRUPO GPA	20G0703191	BARIGUI SECURITIZADORA	IPCA + 5,25 aa	2.72
GRUPO LMA	20H0796927	BSI CAPITAL SEC	IPCA + 10,00 aa	8.94
GRUPO DELTA PARK	20I0851693	APICE SECURITIZADORA	IGPM + 10,00 aa	10.42
GRUPO QUARTIER	20J0720654	BSI CAPITAL SEC	IGPM + 11 aa	9.56
GRUPO VERT	20K0867008	BSI CAPITAL SEC	IPCA + 12,68 a.a	9.85



As operações mencionadas nesta tabela estão em fase de estruturação e já foram previamente aprovadas no comitê do Fundo

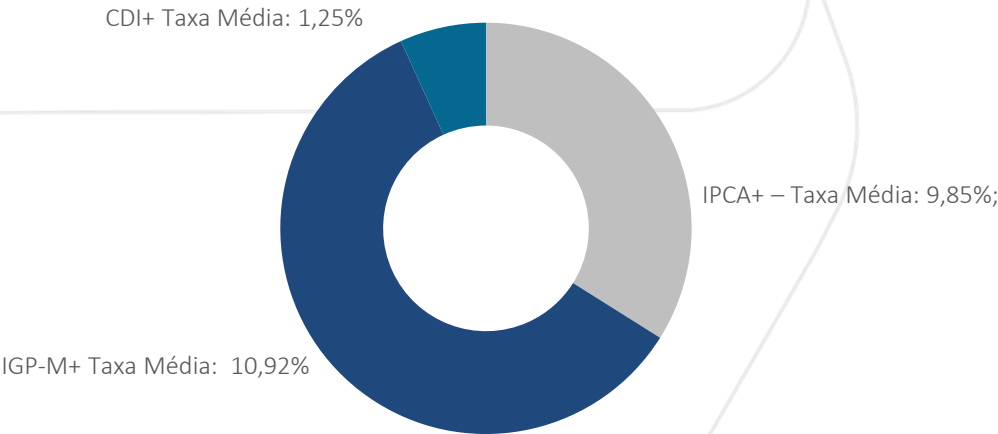
** Ativo adquirido

Distribuição de Ativos Por Indexador (Cont.)



PRODUTO	ALOCÇÃO
CRI	79.12%
FII	16.18%
COMPROMISSADAS	5.91%
DISPONIBILIDADES	0.02%

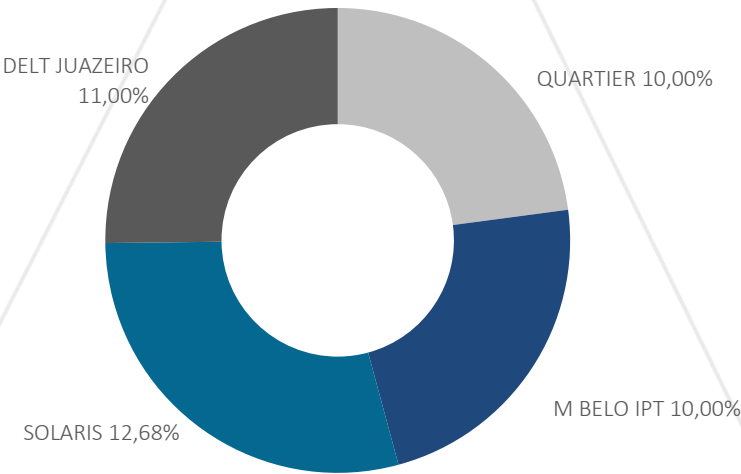
TAXA MÉDIA DA ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



INDEXADOR	TAXA MÉDIA	ALOCÇÃO % PATRIMONIO
IPCA	9,85%	34,43%
IGP-M	10.92%	41.28%
CDI	1.25%	3.41%

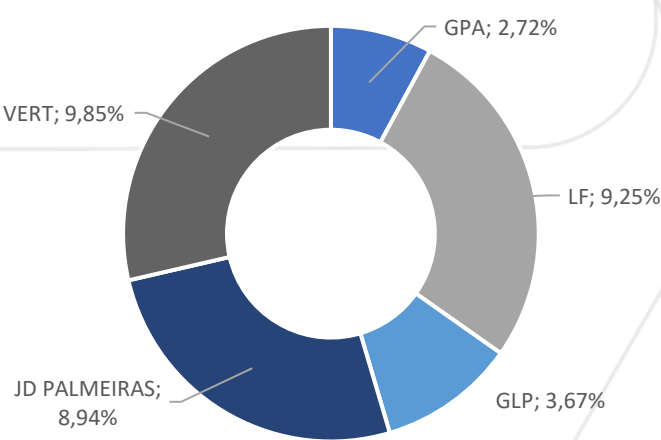
Distribuição de Ativos Por Indexador

DISTRIBUIÇÃO POR IGP-M



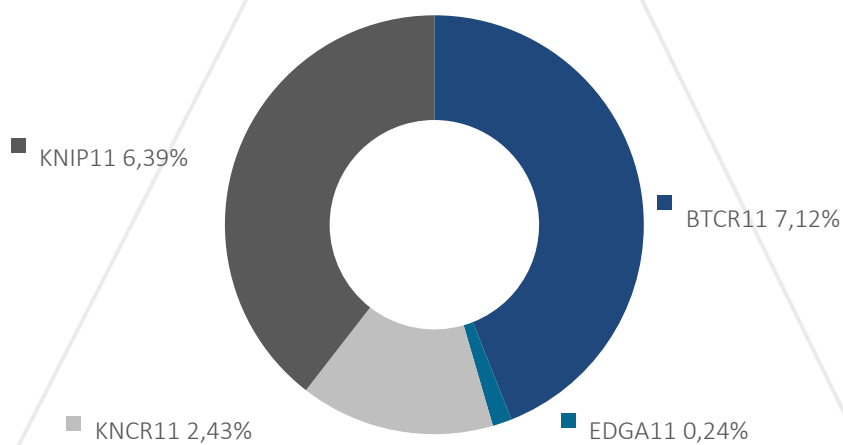
CETIP	ATIVO	TAXA	ALOCÇÃO
20J0720654	QUARTIER	10.00%	9.56%
20E0946112	M BELO IPT	10.00%	11.01%
20C0973240	SOLARIS	12.68%	10.29%
20I0851693	DELT JUAZEIRO	11.00%	10.42%

DISTRIBUIÇÃO POR IPCA



CETIP	ÁTIVO	TAXA	ALOCÇÃO
20G0703191	GPA	5.25%	2.72%
19K0981679	LOCAL FRIO	6.00%	9.25%
17K0150400	GLP	3.75%	3.67%
20H0796927	JD PALMEIRAS	10.00%	8.94%
20K0867008	VERT	12,68%	9,85%

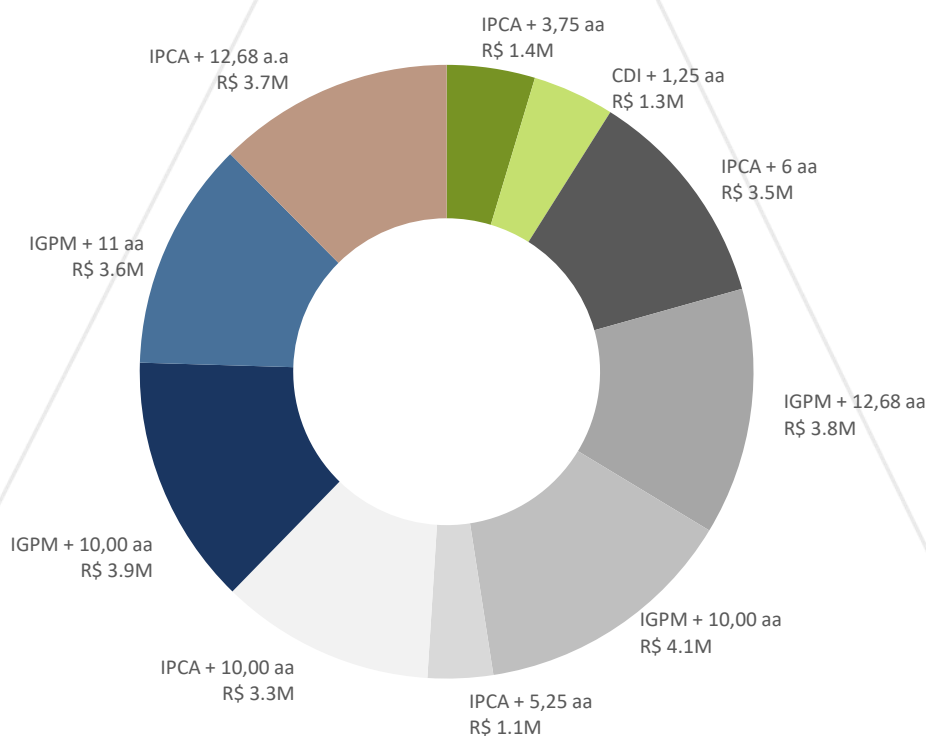
DISTRIBUIÇÃO POR FII



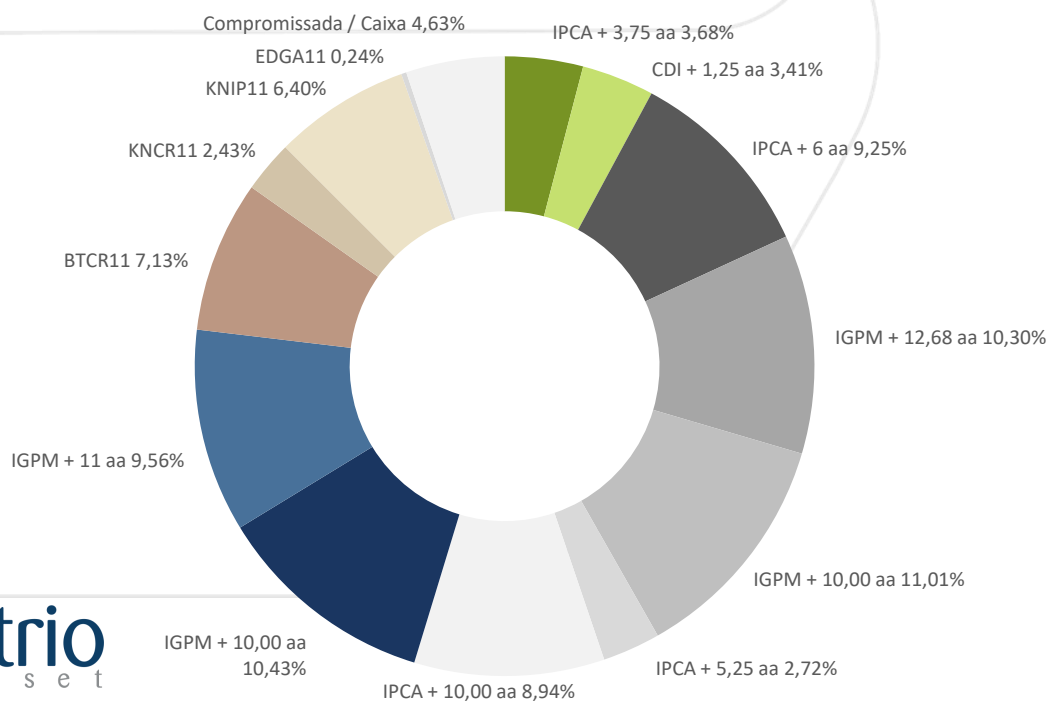
ATIVO	% PL
BTCR11	7.12%
EDGA11	0.24%
KNCR11	2.43%
KNIP11	6.39%

Características dos Ativos da Carteira do Fundo

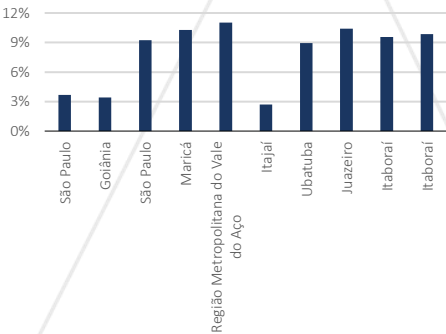
Alocação do Patrimônio por Indexador e Taxa



Alocação do Patrimônio por Ativo - Taxa - % do PL



Distribuição Geográfica das Operações



Ativo
RNI Neg. Imob. S.A.
CETIP
19B0177968
Cidade
Goiânia
Alocação
3.41%

Ativo
GRUPO GPA
CETIP
20G0703191
Cidade
Itajaí
Alocação
2.72%

Ativo
LocalFrio
CETIP
19K0981679
Cidade
São Paulo
Alocação
9.25%

Ativo
GLP Partic. S.A
CETIP
17K0150400
Cidade
São Paulo
Alocação
3.67%

Ativo
GRUPO LMA
CETIP
20H0796927
Cidade
Ubatuba
Alocação
8.94%

Ativo
GRUPO DELTA PARK
CETIP
20I0851693
Cidade
Juazeiro
Alocação
10.42%

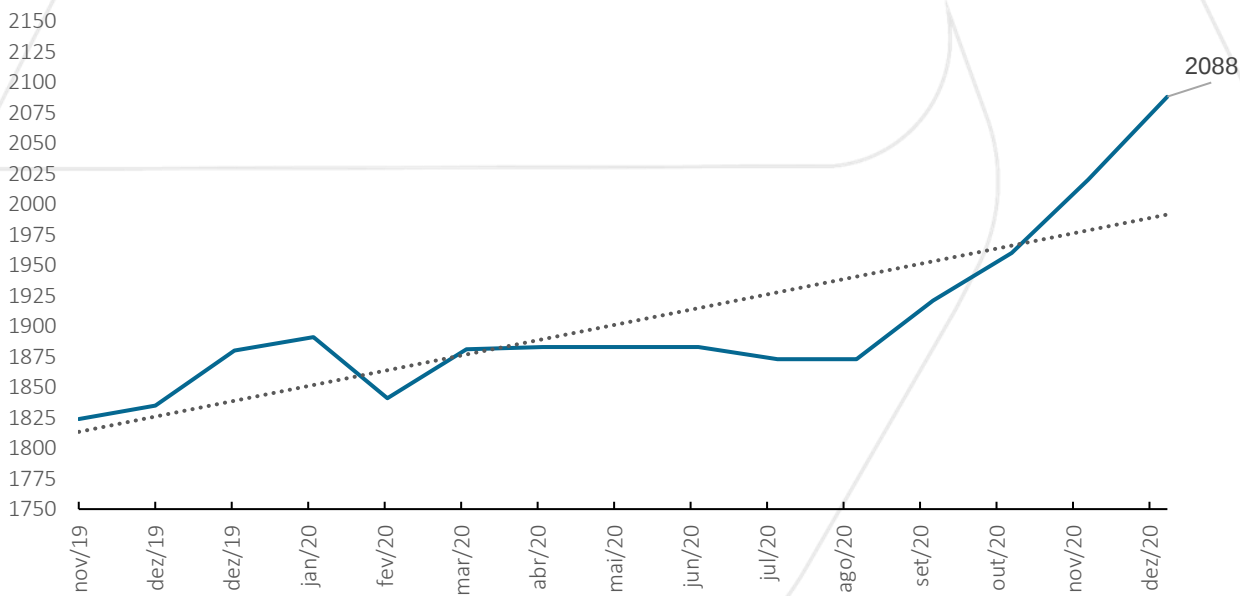
Ativo
IPATINGA
CETIP
20E0946112
Cidade
Região Metropolitana do Vale do Aço
Alocação
11.01%

Ativo
SOLARIS
CETIP
20C0973240
Cidade
Maricá
Alocação
10.29%

Ativo
GRUPO QUARTIER GRUPO VERT
CETIP
20J0720654 20K0867008
Cidade
Itaboraí
Alocação
9.56% 9.85%

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



Fluxo de Caixa

	Entradas	CRIs	FIs	Compromissada	Outros	Saídas	Adm / Gestão / Diversas	Rentabilidade Bruta	Dividendo	Dividendo Acumulado*
nov/19	131,070	27,266	0	103,804		126	126	130,943.96	0.3337223160	8.2068389665
dez/19	128,358	18,090	38,317	71,951		43,495	43,495	84,863.23	0.2162814814	
jan/20	176,326	36,898	61,749	71,559	6,120	21,120	21,120	155,206.47	0.3955574783	
fev/20	180,740	91,390	33,747	55,604		69,893	69,893	110,577.07	0.2818154965	
mar/20	303,357	55,009	195,475	52,874		55,690	55,690	247,666.83	0.6312009298	
abr/20	231,417	45,125	161,032	25,260		60,251	60,251	171,166.39	0.4362327617	
mai/20	188,755	89,441	81,104	18,210		61,369	61,369	127,386.32	0.3246553636	
jun/20	206,186	96,709	95,527	13,950		61,632	61,632	144,553.43	0.3684072594	
jul/20	256,052	181,082	65,310	9,660		62,760	62,760	193,291.83	0.4926214020	
ago/20	291,394	152,944	130,046	8,403		60,389	60,733	231,004.27	0.5887349060	
set/20	261,757	169,588	86,482	5,687		53,446	53,446	208,310.83	0.5308986579	
out/20	381,848	283,170	94,881	3,797		63,241	63,241	318,606.70	0.8119974913	
nov/20	367,974	319,350	45,235	3,389		54,396	54,396	313,577.77	0.7991808071	
dez/20	381,504	335,816	41,062	4,393		66,864	66,864	314,639.49	0.8018867041	
jan/21	552,678	481,236	71,442	1,499		66,518	66,518	493,005.92	1.193645911	

Distribuição de Dividendos/Rentabilidade do Fundo

Mês	Rendimento por Cota R\$	Rentabilidade do Fundo	% CDI Líquido	% CDI Bruto (Gross Up)**
nov/19	0,33372	0,3337%	87,75%	103,24%
dez/19	0,21628	0,2163%	57,43%	67,56%
jan/20	0,39556	0,3956%	105,03%	123,57%
fev/20	0,28182	0,2818%	95,66%	112,54%
mar/20	0,63120	0,6312%	193,62%	227,79%
abr/20	0,43623	0,4362%	153,12%	180,14%
mai/20	0,32466	0,3247%	136,07%	160,08%
jun/20	0,36841	0,3684%	171,19%	201,40%
jul/20	0,49262	0,4926%	253,54%	298,28%
ago/20	0,58873	0,5887%	366,13%	430,74%
set/20	0,53090	0,5309%	338,37%	398,08%
out/20	0,81200	0,8120%	517,53%	608,85%
nov/20	0.79910	0.7992%	562.75%	662.12%
dez/20	0.80189	0.8019%	487.47%	573.49%
jan/21	1.19365	1.1936%	798.50%	939.41%
Acumulado*	8.20684	8.2068%	223.08%	262.45%

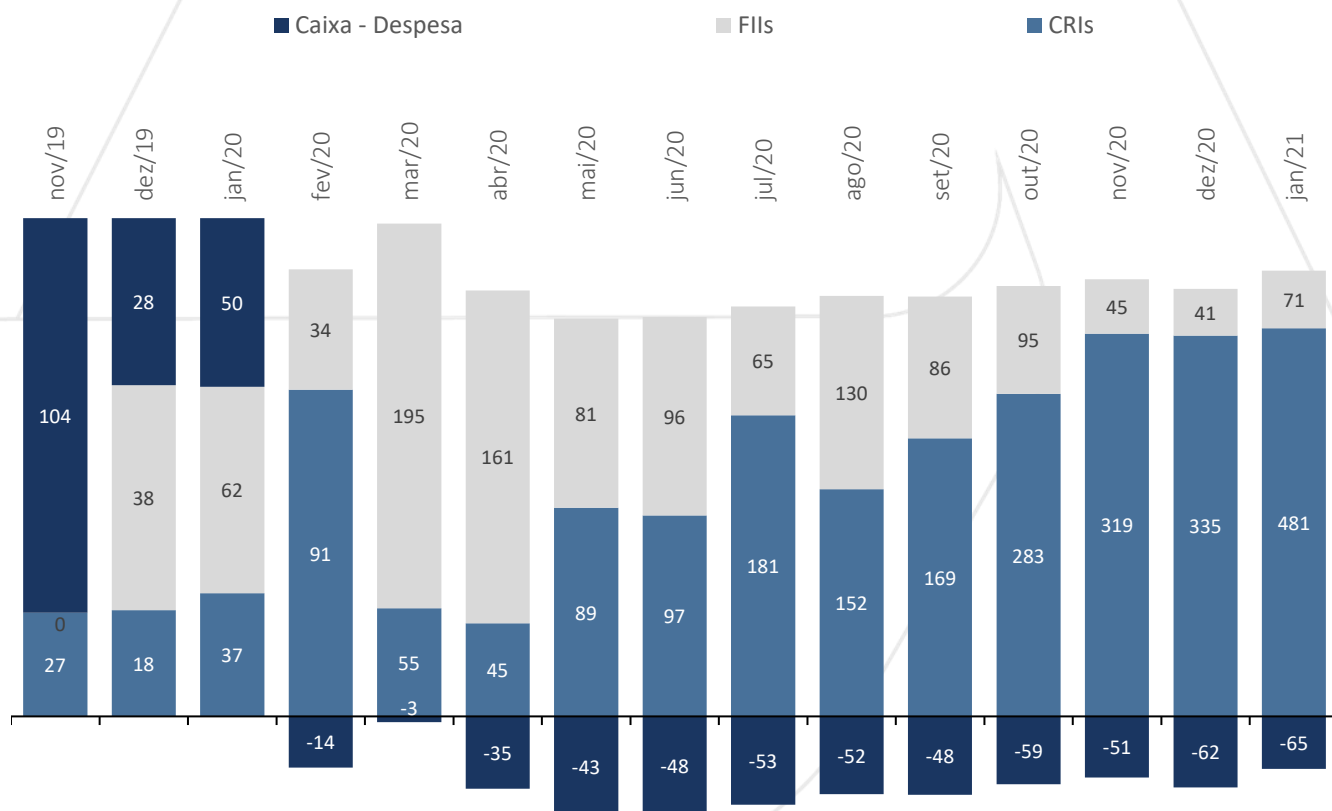
Em janeiro/21, o Fundo acumulou uma rentabilidade de R\$ 493.005,92 gerando um dividendo de R\$ 1,19365 por cota emitida. O Dividendo representa um yield anualizado de 15,03% em relação a cota de Fechamento de janeiro/21 na B3 de R\$ 95,00

Fluxo de Caixa (Cont.)

Patrimônio Líquido:	R\$ 37,328,049.23
Cota de Fechamento:	95.37982343
Retorno da Cota:	0.9537%
Cotas Emitidas:	392,374
Nº de Cotistas:	2,088
Cotação Fechamento B3:	29/01/2020 - R\$ 95,00/cota

Composição Receita Acumulada

Atribuição da Receita por Tipo / mês – Em milhares



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	105.31
Patrimônio líquido	4,27 bilhões
Média diária de liquidez	8,38 milhões
Nº de cotistas	28,460
Alocação	R\$ 2,396,373.85
Cotas possuídas	21,033
% / PL	6.4%

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	15/10/2012
Cota patrimonial	98.56
Patrimônio líquido	3,85 bilhões
Média diária de liquidez	3,9 milhões
Nº de cotistas	69,020
Alocação	R\$ 1,067,444.41
Cotas possuídas	10,214
% / PL	2.9%

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	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).
Gestor	BTG Pactual Gestora de Recursos	
Administrador	BTG Pactual Serv. Fin. S.A. DTVM	
Início do fundo	mar/18	
Cota patrimonial	96.63	
Patrimônio líquido	464,8 milhões	
Média diária de liquidez	486 mil	
Nº de cotistas	7,255	
Alocação	R\$ 2,887,428.65	
Cotas possuídas	30,027	
% / PL	7.7%	

Ticker EDGA11

Fundo	FII Edifício Galeria	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.
Gestor	Tishman Speyer	
Administrador	BTG Pactual Serv. Fin. S.A. DTVM	
Início do fundo	05/09/2012	
Cota patrimonial	78.44	
Patrimônio líquido	299 milhões	
Média diária de liquidez	107 mil	
Nº de cotistas	3,812,055	
Alocação	R\$ 112,284.68	
Cotas possuídas	3,000	
% / PL	0.3%	

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\$ 1.329.665,08
% / PL	3,6%

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.



	Locatário	BRF S.A
	Valor do m ² para Aluguel	R\$ 40m ²
	Área do Terreno	377.386.000m ²
	Área Construída	72.966,03m ²
	Utilização	Galpão Logístico Climatizado
	Cidade/Estado	Vitória de Santo Antão - PE
	Valor de Mercado para Venda	R\$ 156.800.000*

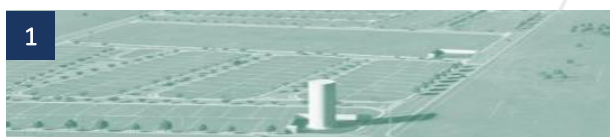
Cód.	18L1300313
Devedor	BRF S.A
Emissor	ISEC Securitizadora
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 5,5 a.a
Vencimento	jan/39
Alocação	R\$ 1.504.243,52
% / PL	4,03%

Operação de locação atípica, onde A BRF, um dos líderes mundiais de proteína animal, compromete-se a alugar por 240 meses um site de propriedade da GSA. A estrutura da emissão conta com um fundo de despesas composto pelo cedente para honrar todos os custos recorrentes da operação. Além disso, a transação conta com uma fiança bancária endossada em favor da emissora, no montante de BRL65 milhões, emitida pelo Banco Bradesco S.A. (Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA (bra) – Perspectiva Estável), que deve ser mantida até o final da operação e pode ser executada quantas vezes for necessário. Conta, ainda, com alienação fiduciária de 100% do imóvel alugado, Centro de Distribuição avaliado em BRL156,8 milhões, de acordo com relatórios da CB Richard Ellis (CBRE). Esta somente poderá ser executada caso a fiança não seja suficiente para cumprir as obrigações inadimplentes da transação. RATING AAA- Fitch.

1 - Localização: Vitória de Santo Antão - PE

2 - Localização: Rodovia PE-050 – Bairro Engenho Conceição, Distrito Industrial José Augusto Ferrer

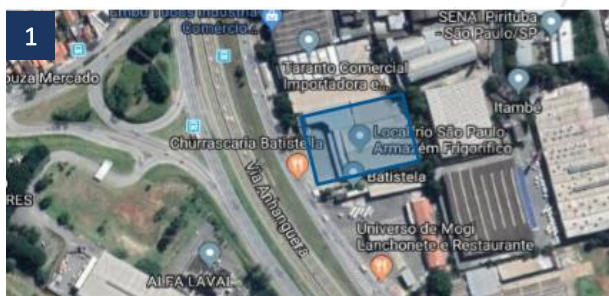
(*) Avaliado em Set/18 CBRE



Cód.	19B0177968
Devedor	RNI Neg. Imob. S.A.
Emissor	Nova Sec.
Indexador	CDI
Taxa	CDI + 1,25 a.a
Vencimento	fev/29
Alocação	R\$ 1.355.971,88
% / PL	3,6%

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 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 (**)

Cód.	19K0981679
Devedor	LocalFrio
Emissor	ISEC Securitizadora
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 6 a.a
Vencimento	dez/31
Alocação	R\$ 3.513.177,52
% / PL	9,41%

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.

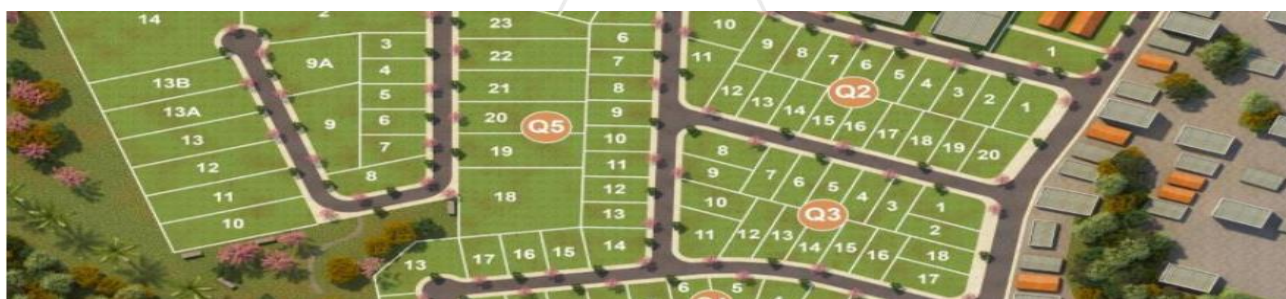
(**) Avaliado em set/19 pela Cushman & Wakefield.



Cód.	20C0973240
Devedor	SOLARIS
Emissor	ISEC Securitizadora
Indexador	IGPM
Taxa	IGPM + 12,68 a.a
Vencimento	set/31
Alocação	R\$ 3.534.334,01
% / PL	9,5%

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\$ 3.533.060,02
% / PL	9,5%

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	GRUPO GPA
Emissor	BARIGUI SEC
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 5,25 a.a
Vencimento	jul/35
Alocação	R\$ 999.223,93
% / PL	2,7%

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	GRUPO LMA
Emissor	BSI CAPITAL SEC
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 10,00 a.a
Vencimento	fev/26
Alocação	R\$ 3.483.581,84
% / PL	9,33%

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	GRUPO DELTA PARK
Emissor	TRUE Securitizadora
Indexador	IGPM
Taxa	IGPM + 11,00 a.a
Vencimento	out/30
Alocação	R\$ 3.500.904,96
% / PL	9,38%



A Quartier Urbanismo iniciou suas atividades em 2012, mas possui toda credibilidade, solidez e expertise de quem está no mercado há 5 décadas. 5 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	GRUPO QUARTIER
Emissor	BSI CAPITAL SEC
Indexador	IGPM
Taxa	IGPM + 10,00 a.a
Vencimento	jul/35
Alocação	R\$ 3.619.066,87
% / PL	9,70%



Cód.	20K0867008
Devedor	GRUPO VERT
Emissor	BSI CAPITAL SEC
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA+ 12,68 a.a
Vencimento	nov/30
Alocação	R\$ 3,679,877.16
% / PL	9.86%

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.



ri@atrioasset.com.br
+55 11 3074-4348



www.anbima.com.br



www.cvm.gov.br



www.b3.com.br



www.oliveiratrust.com.br
Tel: +55 11 3516-0000



contato@reit.com.br
Tel: + 55 21 2460-0200

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.