

FUNDO DE INVESTIMENTO ÁTRIO REIT
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
CNPJ nº 32.006.821/0001-21
(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2021

FUNDO DE INVESTIMENTO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
CNPJ nº 32.006.821/0001-21
(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2021

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado do exercício

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários
(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021, e as respectivas demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs")

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que estão avaliados ao seu valor justo.

Em 31 de dezembro de 2021, o valor justo desses investimentos é de R\$ 93.073 mil, que equivalem 95,02% de seu patrimônio líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência e a valorização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Conforme mencionado na nota explicativa 8 vi, os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo foi de R\$ 10.839 mil, tendo sido realizado em consonância com o art. 10, da Lei nº 8.668/93, que considera sua base de cálculo consubstanciada no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, o qual determina a apuração da distribuição com base no resultado financeiro do Fundo, que deve ser ajustado pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e ser submetido à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015. Devido sua relevância e cálculos a serem utilizados, consideramos o cálculo e distribuição de resultados aos cotistas como um principal assunto de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, incluíram, entre outros:

- Revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do ativo;
- Comparamos a posição da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo; e
- Verificamos a acuracidade matemática do cálculo e realizamos cálculos independentes.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre esse assunto incluídas na Nota Explicativa nº 5.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar os registros dos certificados de recebíveis imobiliários no contexto das demonstrações contábeis.

Resposta do auditor sobre o assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014, confrontando com as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora, bem como análise dos controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações de desembolsos realizadas e a realizar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas nº 8 vi e 17.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração do Fundo sobre as demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela Administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administração do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também, aos responsáveis pela Administração, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis da Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2022.

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Balancos patrimoniais

Em dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	2021		2020	
		Mercado/realização	% sobre o PL	Mercado/realização	% sobre o PL
Ativo					
<u>Circulante</u>		99.858	101,94%	37.762	100,90%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	4	2.966	3,03%	753	2,01%
Disponibilidade		2.966	3,03%	753	2,01%
Conta Banco Movimento	4	5	0,01%	12	0,03%
Banco Bradesco		5	0,01%	12	0,03%
Operações compromissadas	4	2.961	3,02%	741	1,98%
Letras do tesouro nacional		2.961	3,02%	741	1,98%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		96.892	98,91%	37.009	98,89%
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	5	3.817	3,90%	9.644	25,77%
Certificados de recebíveis imobiliários	5	93.073	95,02%	27.311	72,98%
Certificado de recebíveis imobiliários		93.073	95,02%	27.311	72,98%
Realização		2	0,00%	54	0,14%
Rendimentos a receber de cotas de fundo		2	0,00%	54	0,14%
Total do ativo		99.858	101,94%	37.762	100,90%
Passivo					
<u>Circulante</u>		1.902	1,94%	338	0,90%
Lucros a distribuir		1.835	1,87%	315	0,84%
Taxa de gestão		45	0,05%	15	0,04%
Auditoria a pagar		12	0,01%	7	0,02%
Taxa B3/SELIC a pagar		1	0,00%	1	0,00%
Taxa de administração		1	0,00%	-	0,00%
Demais passivos		8	0,01%	-	0,00%
Total do passivo		1.902	1,94%	338	0,90%
Patrimônio líquido		97.956	100,00%	37.424	100,00%
Cotas integralizadas		104.563	106,74%	39.237	104,85%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(3.948)	(4,03%)	(1.876)	(5,01%)
Reserva de lucro/Prejuízo acumulado		(2.659)	(2,71%)	63	0,17%
Total do passivo e patrimônio líquido		99.858	101,94%	37.762	100,90%

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Certificado de recebíveis imobiliários		9.368	2.989
Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários		(2.994)	(540)
Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários - Juros		2.479	677
Empréstimo de cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários		<u>186</u>	<u>-</u>
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>9.039</u>	<u>3.125</u>
Outros Ativos Financeiros			
Rendas com aplicações em operações compromissadas	4	322	352
Resultado com aplicações em Cotas de Fundo de Renda Fixa		<u>-</u>	<u>(3)</u>
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		<u>322</u>	<u>349</u>
Outras Receitas/Despesas	10		
Taxa de performance		(387)	-
Taxa de gestão		(370)	(192)
Consultoria		(274)	(155)
Taxa de administração		(270)	(251)
Tributárias		(86)	(175)
Despesa com advogados		(6)	-
Taxa de escrituração		(35)	(31)
Demais Receitas/Despesas		<u>(130)</u>	<u>(74)</u>
Resultado Líquido de Outras Receitas/Despesas	10	<u>(1.558)</u>	<u>(878)</u>
Resultado Líquido do Exercício		<u><u>7.802</u></u>	<u><u>2.596</u></u>
Quantidade de cotas		1.048.320	392.374
Resultado Líquido por cota (em reais)		7,44	6,62

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Reserva de Lucros	Lucros/ (Prejuízos)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>39.237</u>	<u>(1.876)</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>37.364</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	-	2.596	2.596
Distribuição de resultado	-	-	-	(2.536)	(2.536)
Constituição de reserva	-	-	60	(60)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>39.237</u>	<u>(1.876)</u>	<u>63</u>	<u>-</u>	<u>37.424</u>
Integralização de cotas (nota explicativa 8.i)	65.326	-	-	-	65.326
(-) Custos relacionados à emissão de cotas (nota explicativa 8.ii)	-	(2.072)	-	-	(2.072)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	7.802	7.802
Distribuição de resultado	-	-	-	(10.524)	(10.524)
Reversão de reserva	-	-	(63)	63	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>104.563</u>	<u>(3.948)</u>	<u>-</u>	<u>(2.659)</u>	<u>97.956</u>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ nº 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	(66.548)	(18.570)
Amortização de principal/juros de Certificados de Recebíveis Imobiliários	10.154	2.136
Aquisição/ (venda) de cotas de fundo de investimento imobiliário	3.043	(8.569)
Rendimentos recebidos de operações com cotas de fundos de investimento imobiliário	2.507	628
Rendas de cotas de operações compromissadas	322	352
Pagamento de tributos	(86)	(193)
Pagamento de taxa de administração	(269)	(264)
Pagamento de performance	(387)	
Pagamento de taxa de gestão	(340)	(193)
Pagamento de consultoria	(274)	(155)
Pagamento de taxa de escrituração	(35)	(31)
Demais recebimentos e pagamentos	(123)	(76)
Caixa líquido das atividades operacionais	(52.037)	(24.935)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(9.004)	(2.437)
Recebimento líquido pela emissão de cotas	65.326	-
Custos relacionados a emissão de cotas	(2.072)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	54.250	(2.437)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.213	(27.372)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	753	28.125
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2.966	753
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.213	(27.372)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários (“Fundo”), administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust”), foi constituído em 7 de agosto de 2019, tendo suas atividades iniciadas em 31 de outubro de 2019 sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminada, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e alterações posteriores.

O Fundo é destinado por investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, fundos de investimento, que sejam ou não investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Átrio Gestora de Ativos Ltda.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício das demonstrações financeiras. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 30 de março de 2022.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “over night”.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos de investimentos imobiliários cujo preço é divulgado pela Bolsa de Valores (“B3”) e pelos certificados de recebíveis imobiliários cuja marcação é realizada com base nas negociações dos ativos em mercado secundário.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. Esta categoria, até 31 de dezembro de 2020, era composta pelos certificados de recebíveis imobiliários.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

f) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

h) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

4 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão assim representados:

	2021	2020
Disponibilidades	5	12
Operações compromissadas (i)	2.961	741
Total	<u>2.966</u>	<u>753</u>

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

i. Operações compromissadas

As operações compromissadas são de liquidez imediatas e estão assim representados:

	2021	2020
Valor de compra	2.961	741
Valor de revenda	2.962	741
Taxa da operação (% a.d.)	0,03	0,01
Quantidade de dias (over)	1	1

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 322 (2020: R\$ 352) apropriados como rendimento de operações compromissadas, demonstrado no resultado na rubrica “Resultado com aplicações em operações compromissadas”.

5 Títulos e valores mobiliários

a) Ativos de natureza imobiliária

i. Cotas de fundo de investimento imobiliário

2021

Fundo	Quantidade detida	Quantidade emitida	% de Participação	Valor de Mercado
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIARIO	17.887	4.810.097	0,37%	1.632
CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	1.000	1.514.227	0,07%	111
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII EDIFICIO GALERIA	3.000	3.812.055	0,08%	70
MORE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	20.000	779.940	2,56%	2.004
Total	41.887	10.916.319		3.817

2020

Fundo	Quantidade detida	Quantidade emitida	% de Participação	Valor de Mercado
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	31.000	40.589.764	0,08%	3.590
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIARIO	30.027	4.810.097	0,62%	2.703
CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	5.000	13.455.161	0,04%	521
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII EDIFICIO GALERIA	3.000	3.812.055	0,08%	93
KINEA RENDIMENTOS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	10.214	39.097.087	0,03%	889
KINEA HIGH YIELD CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	6.396	10.690.843	0,06%	736
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	10.000	9.916.355	0,10%	1.112
Total	95.637	122.371.362		9.644

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu desvalorização de R\$ 2.994 (2020: desvalorização de R\$ 540) e resultado de proventos de cotas de fundo, demonstrado no quadro das “demonstrações dos resultados dos exercícios” na rubrica “resultado com aplicações em cotas de fundos” e “cotas de fundo de investimentos imobiliários – Juros” respectivamente.

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIARIO

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). O fundo apresenta 95% do seu portfólio alocado em CRI, divididos em diferentes setores do mercado.

CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário (“Cortesia”) tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição de: (i) CRI; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; e (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; ou dos Ativos de Liquidez, caso os recursos do Cortesia não estejam alocados nos Ativos Alvo e, em ambos casos, desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimento do Fundo, visando proporcionar aos Cotistas remuneração de seu investimento no Cortesia, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos Alvo e pelos Ativos de Liquidez, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII EDIFICIO GALERIA

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Edifício Galeria tem por objetivo 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. O fundo apresenta taxa de 58,3% de ocupação.

MORE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O More Recebíveis Imobiliários FII Fundo de Investimento Imobiliário tem por objeto o investimento, preponderantemente, em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e, complementarmente, nos seguintes ativos, sem prejuízo do disposto no Art. 4º abaixo: (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FII”) admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”); (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM 472, observado ainda o disposto no Art. 6º, inciso II, da Instrução CVM 472 e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (v) excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o FUNDO poderá deter imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, direitos reais sobre referidos imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de liquidação dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores; e (vi) letras imobiliárias garantidas.

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”).

Ao final de dezembro, o Fundo apresentava alocação em ativos-alvo equivalente a 94,5% do seu patrimônio. A parcela remanescente, de 5,5%, está alocada em instrumentos de caixa que serão destinados a novas operações.

CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração que tem o objetivo de proporcionar rentabilidade ao seus Cotistas através da aquisição preponderantemente de ativos de origem imobiliária. 76% da carta de crédito do Fundo tem como devedores empresas de capital aberto ou FIIs abertos, com seu portfólio dividido em diferentes setores do mercado.

KINEA RENDIMENTOS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”). O Fundo apresenta alocação em CRI de aproximadamente 92% do seu patrimônio, com a parcela remanescente de 8,0%, alocada em instrumentos de caixa que será destinada a novas operações. O fundo possui seu portfólio alocado em 7 diferentes setores da economia, divididos em mais de 15 devedores.

KINEA HIGH YIELD CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”). O Fundo apresenta alocação em ativos-alvo equivalente a 94,7% do seu patrimônio. A parcela remanescente, de 5,3%, está alocada em instrumentos de caixa que serão destinados a novas operações. O fundo possui seu portfólio alocado em 8 diferentes setores da economia, divididos em mais de 21 devedores.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

O objetivo do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Rec Recebíveis Imobiliários é o investimento e a gestão ativa de ativos de renda fixa de natureza imobiliária, com preponderância em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). O fundo apresenta 96% de seus ativos detidos investidos em CRIs, com o remanescente investido em Cotas de fundo de Investimento com liquidez diária e outros ativos. Seu portfólio está dividido em 10 diferentes securitizadoras.

ii. Títulos privados

Certificados de recebíveis imobiliários

O Fundo tem como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimentos concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados “Ativos Alvo”, além dos ativos de liquidez.

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 9.368 como resultado de aplicações financeiras em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), reconhecido na rubrica “Ativos financeiros de natureza imobiliária” (2020: R\$ 2.989).

As características dos Certificados de Recebíveis Imobiliários como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Securitizadora	Código Cetip	Características	Taxa %a.a	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2021		2020 (a)	
										Qtd	Valor de mercado	Qtd	Custo amortizado
Barigui Securitizadora S.A.	17K0150400	1ª emissão da série 64ª lastreadas pela CCI	3,48	IPCA	Seguro alienação fiduciária de imóvel	N/A	Não	17/11/2017	20/01/2027	150	1.145	150	1.371
Isec Securitizadora S.A.	18L1300313	4ª emissão da série 29ª lastreado em contrato BTS	5,02	IPCA	Alienação fiduciária de imóvel, fiança e subordinação	N/A	Não	21/12/2018	05/01/2039	-	-	1.350	1.488
Nova Securitização S.A.	19B0177968	1ª emissão da série 31ª lastreado em CCB	2,54	CDI	Aval cessão fiduciária de direitos creditórios	N/A	Não	15/02/2019	15/02/2022	1.500	1.091	1.500	1.286
Isec Securitizadora S.A.	19K0981679	4ª emissão da série 54ª lastreado em contrato BTS	32,62	IPCA	Fiança, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de direitos creditórios e fundo	N/A	Não	14/11/2019	16/12/2031	3.500	3.309	3.500	3.475
Barigui Securitizadora S.A.	20G0703191	1ª emissão da série 84ª lastreado em contrato BTS	5,04	IPCA	Alienação Fiduciária dos Imóveis; Alienação Fiduciária de cotas; Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Futuros;	N/A	Não	22/07/2020	10/07/2035	1.016	1.100	1.016	1.016
BSI Capital Securitizadora S.A.	20H0796927	1ª emissão da série 6ª lastreado em contrato BTS	10,74	IPCA	Sem Garantia	N/A	Não	25/08/2020	25/02/2026	3.471	2.811	3.471	3.408
ISEC Securitizadora S.A	20C0973240	4ª emissão da série 95ª lastreado em contrato BTS	12,68	IGPM	Sem Garantia	N/A	Não	20/03/2020	20/09/2031	3.467	4.175	3.467	3.783
True Securitizadora S.A.	20E0946112	1ª emissão da série 307ª lastreado em contrato BTS	9,95	IGPM	A Alienação Fiduciária e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto	N/A	Não	04/05/2020	11/10/2029	3.500	4.610	3.500	4.094
True Securitizadora S.A.	20I0851693	1ª emissão da série 260ª lastreado em contrato BTS	10,30	IGPM	Alienação fiduciária de cotas	N/A	Não	21/09/2020	21/07/2035	3.125	4.804	3.125	3.802
BSI Capital Securitizadora S.A.	20J0720654	1ª emissão da série 7ª lastreado em contrato BTS	11,00	IGPM	Coobrigação das Sociedades e dos Fiadores em relação à Emissora, exclusivamente com relação ao adimplemento dos Créditos Imobiliários Vendas; Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; A alienação fiduciária das cotas das Sociedades	N/A	Não	09/10/2020	09/10/2030	3.600	3.357	3.600	3.588
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	18I0295355	2ª emissão da série 16ª lastreado em CCI	10,50	IPCA	Aval prestados pelos avalistas, Alienação fiduciária de Quotas, Hipoteca e cessão Fiduciária	N/A	Não	20/09/2018	20/09/2028	54	1.489	-	-
Virgo Companhia de Securitização	20D0809562	4ª emissão da série 98ª lastreadas pela CCI	12,68	IPCA	Aval, cessão Fiduciária e a alienação fiduciária	N/A	Não	17/04/2020	25/05/2023	4.600	3.497	-	-
BSI Capital Securitizadora S.A.	20K0867008	1ª emissão da série 9ª lastreadas em CCB	12,68	IPCA	Aval prestados pelos avalistas, Alienação fiduciária de Quotas, Hipoteca, reservas de liquidez e contingência e cessão Fiduciária	N/A	Não	23/11/2020	23/11/2030	4.250	4.768	-	-

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Securizadora	Código Cetip	Características	Taxa %a.a	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2021		2020 (a)	
										Qtd	Valor de mercado	Qtd	Custo amortizado
Virgo Companhia de Securitização	21F0968888	4ª emissão da série 277ª lastreadas em CCI	6,50	IPCA	O Aval e a Alienação Fiduciária de Imóveis	N/A	Não	21/06/2021	16/06/2031	5.000	5.307	-	-
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21G0707741	2ª emissão da série 22ª lastreado em CCI	10,00	IPCA	Regime Fiduciário e do Fundo de Reserva CRI. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Cessão Fiduciária, pela Fiança e pela Coobrigação	N/A	Não	26/07/2021	26/01/2030	10.000	10.391	-	-
True Securitizadora S.A.	21H0748748	1ª emissão da série 430ª lastreado em CCI	6,80	DI	(i) a Fiança, (ii) A Alienação Fiduciária de Imóvel, (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas, (iv) a Cessão Fiduciária, (v) a Cessão Fiduciária de Locação, (vi) o Fundo de Despesas, (vii) o Fundo de Reserva, e (viii) o Fundo de Obras	N/A	Não	16/08/2021	22/07/2026	2.500	2.514	-	-
BSI Capital Securitizadora S.A.	21I0776612	1ª emissão da série 15ª lastreadas em CCB	10,50	IPCA	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;	N/A	Não	23/09/2021	23/08/2025	8.000	8.281	-	-
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21K0146621	2ª emissão da série 23ª lastreado em CCI	9,00	IPCA	Regime Fiduciário e do Fundo de Reserva CRI. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Cessão Fiduciária, pela Fiança e pela Coobrigação	N/A	Não	03/11/2021	03/03/2030	10.000	10.238	-	-
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21K0870291	2ª emissão da série 26ª lastreado em CCB	12,68	IPCA	Alienação Fiduciária de Quotas, a Escritura de Hipoteca e Cessão Fiduciária	N/A	Não	29/11/2021	26/11/2028	10.000	10.161	-	-
Travessia Securitizadora S.A.	21L0848411	1ª emissão da série 93ª lastreado em CCI	10,00	IPCA	(i) CCB, para os fins do Aval; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) Qualquer instrumento(s) de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.	N/A	Não	15/12/2021	20/01/2025	10.000	10.025	-	-
TOTAL										93.073		27.311	

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	2021	2020
Saldo inicial	27.311	7.888
(+) Aquisição de CRI	66.548	18.570
(-) Juros e amortização	(10.154)	(2.136)
(+) Resultado com CRI	9.368	2.989
Saldo final	93.073	27.311

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os CRIs foram reclassificados da categoria “Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado” para a categoria “Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado”. A reclassificação da categoria do instrumento financeiro para fins de mensuração foi feita para melhor refletir as atuais intenções do Fundo na gestão do ativo resultando em informações contábeis mais confiáveis.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b) Fatores de Risco

i. Riscos de mercado

Fatores macroeconômicos

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o administrador e as instituições participantes da oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; a liquidação do Fundo; ou, ainda, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à demanda flutuante por ativos de base imobiliária; competitividade do setor imobiliário; regulamentação do setor imobiliário; e tributação relacionada ao setor imobiliário.

ii. Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos alvo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas.

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos alvo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

iii. Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

O Fundo poderá investir em derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja, sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2021, o Fundo não realizou operações com derivativos.

8 Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo é formado por cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

(i) Subscrição e integralização

As cotas do Fundo, composta de série única, correspondem a frações ideais do seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

O Administrador, com vistas à constituição e início das atividades do Fundo, em 23 de setembro de 2019, aprovou a 1ª emissão em oferta pública do Fundo, no total de até 1.200. (um milhão e duzentos mil cotas), no valor de cem reais cada, no total de até R\$ 120.000 (cento e vinte milhões de reais), em série única. O montante inicial da oferta poderia ter sido, mas não foi acrescido em até 20%, ou seja, em até

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

240. (duzentos e quarenta mil) cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e preço de emissão das cotas inicialmente ofertadas.

Em 04 de novembro de 2019 o fundo emitiu o encerramento da oferta foram colocadas 392.374 cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$100 por cota, perfazendo o montante total de R\$39.237.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Administradora, conforme recomendação da Gestora e Consultora do Fundo, aprovou a 2ª emissão em oferta pública do Fundo. Dessa forma, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo subscreveu e integralizou 655.956 cotas no montante de R\$ 65.326. Não ocorreram integralizações de cotas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(ii) Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 2.072 referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

Segue abaixo a composição destes custos:

	2021
Custos apropriados	
Comissão de participantes	1.517
Comissão de coordenação	434
Assessores legais	35
Tarifas B3	62
Despesas com divulgação	24
Saldo final	2.072

(iii) Amortização

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não ocorreram amortizações de cotas.

(iv) Resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação.

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(v) Ambiente de negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 representado pelo ticker ARRI11 e na forma escritural.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2021 foram os seguintes:

2021		2020	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
29/01/2021	95,00	30/01/2020	101,64
26/02/2021	100,99	28/02/2020	93,09
31/03/2021	99,80	31/03/2020	74,52
30/04/2021	113,19	30/04/2020	83,96
31/05/2021	100,66	29/05/2020	80,28
30/06/2021	102,48	30/06/2020	79,09
30/07/2021	113,85	31/07/2020	74,49
31/08/2021	101,93	31/08/2020	78,04
30/09/2021	97,45	30/09/2020	91,50
29/10/2021	96,45	30/10/2020	89,00
30/11/2021	94,22	30/11/2020	94,00
30/12/2021	97,98	30/12/2020	92,80

(vi) Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95 % do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2021	2020
Prejuízo do exercício/ período	7.802	2.596
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	2.872	(786)
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	12	726
Resultado conforme regime de caixa	10.686	2.536
Total apropriado no exercício/ período (i)	10.524	2.536
Valor distribuído no exercício atual	8.689	2.221
Valor distribuído no exercício relativo ao exercício anterior (iii)	315	216
Valor distribuído no exercício seguinte, relativo ao exercício atual (ii)	1.835	315
Percentual distribuído	98%	100%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (ii) A parcela de R\$ 1.835 liquidada em 07 de janeiro de 2022, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.
- (iii) A parcela de R\$ 315 liquidada em 08 de janeiro de 2021, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

(vii) Evolução e rentabilidade

Exercícios findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2021	93,44	13,58%
Em 31 de dezembro de 2020	95,38	5,60%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Átrio Gestora de Ativos Ltda
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultoria:	Reit Consultoria de investimentos Ltda

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

10 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Encargos do Fundo	2021		2020	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de performance	387	0,56%	-	0,00%
Taxa de gestão	370	0,54%	192	0,52%
Consultoria	274	0,40%	155	0,42%
Taxa de administração	270	0,39%	251	0,69%
Tributárias	86	0,12%	175	0,48%
Despesa com advogados	6	0,01%	-	0,00%
Taxa de escrituração	35	0,05%	31	0,08%
Auditoria	23	0,03%	43	0,12%
Bolsa de valores	15	0,02%	10	0,03%
Taxa de fiscalização CVM	37	0,05%	7	0,02%
Demais Receitas/Despesas	55	0,08%	14	0,04%
Total	1.558	2,26%	878	2,40%

Patrimônio Líquido Médio	68.849	36.629
--------------------------	--------	--------

a. Remuneração do Administrador, gestor e consultor

i. Administrador

A remuneração do administrador, em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o patrimônio líquido do fundo, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), apurado sobre o patrimônio líquido no último dia útil de cada mês, devida inicialmente no último dia útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo e as demais no último dia útil dos meses subsequentes, observando o valor mínimo mensal de R\$ 12 (doze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV; a 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento) ao ano, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago à gestora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 16 (dezesesseis mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV; (c) a um real e quarenta centavos por cotista, observado o valor mínimo mensal de R\$ 3 (três mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do fundo, observado o valor máximo equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, incidentes sobre o patrimônio líquido do fundo ("Taxa de Administração").

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ii. Gestão

A Gestora receberá, pela prestação dos serviços objeto deste contrato, uma remuneração equivalente a 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento) ao ano, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), apurado sobre o patrimônio líquido do fundo no último dia útil de cada mês, devida inicialmente no último dia útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo e as demais no último dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 16. (dezesesseis mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV. O valor da taxa de gestão será destacado da taxa de administração, conforme previsto no artigo 28 do Regulamento do fundo (“Taxa de Gestão”).

A Gestora receberá além da taxa de gestão, juntamente com a consultora de investimentos, uma remuneração de performance correspondente a 15% do que exceder ao retorno acumulado do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), acrescido de 2% (dois por cento) ao ano (até 30 de junho de 2021: 20% (vinte por cento) do que exceder ao retorno acumulado do CDI), a qual é apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo fundo, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas (“Taxa de Performance”), conforme metodologia de cálculo detalhada no artigo 29 do regulamento do fundo.

A taxa de performance deverá ser dividida entre a gestora e a consultora de investimentos na proporção de, respectivamente, 55,50% (cinquenta e cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) e 44,50% (quarenta e quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento).

iii. Consultoria

A título de remuneração pelos serviços prestados pela consultora de investimentos esta fará jus a uma remuneração, a ela diretamente paga mensalmente pelo fundo, conforme estipulado no Regulamento, no total equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), calculada sobre o valor do patrimônio líquido do fundo, no mês imediatamente anterior ao pagamento observado o mínimo mensal de R\$ 13 (doze mil e novecentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

As partes ajustam que a taxa de consultoria, será paga mensalmente, até o dia 10 do mês subsequente aos dos serviços prestados.

A taxa de consultoria será paga pelo fundo, desde que a nota fiscal/fatura seja apresentada com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis.

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

11 Atos societários

Administradora do Fundo realizou o procedimento de consulta formal em 29 de junho de 2020, conforme autorizado pelo artigo 8.4. do Regulamento do Fundo, nos termos do art. 21, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“ICVM 472”), do disposto na Deliberação CVM no 848, de 25 de março de 2020 e do Ofício-Circular nº 6/2020/CVM/SIN (“consulta formal”), para consultar os cotistas a respeito da aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 após análises das respostas dos cotistas do Fundo à consulta formal, foi apurado o seguinte resultado:

- a) Os cotistas, representando 0,1626% das cotas em circulação, em atendimento a consulta formal aprovaram, sem quaisquer ressalvas, as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

A Administradora do Fundo realizou o procedimento de consulta formal em 31 de março de 2021, para consultar os Cotistas a respeito da aprovação das Demonstrações Financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, as quais estavam disponíveis no site da B3. Após análises das respostas dos Cotistas do Fundo à Consulta Formal, em 3 de maio de 2021, foi apurado o seguinte resultado:

- a) Os Cotistas, representando 2,3499% das cotas em circulação, em atendimento a Consulta Formal aprovaram, sem quaisquer ressalvas, as Demonstrações Financeiras do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

A Administradora do Fundo realizou o procedimento de consulta formal em 28 de abril de 2021. Após análises das respostas dos Cotistas do Fundo à Consulta Formal, em 14 de maio de 2021, foi apurado o seguinte resultado:

- (i) Os Cotistas, representando 28,88% das cotas em circulação, em atendimento a Consulta Formal aprovaram, sem quaisquer ressalvas: A alteração, a partir de 1 de julho de 2021, da taxa de performance devida pelo Fundo ao Gestor (“Gestor”) e à REIT CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS LTDA., sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de consultoria de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9888, de 06 de junho de 2008, responsável pelos serviços de consultoria (“Consultor de Investimentos”), para que passe a corresponder ao importe de 15% (quinze por cento) do que exceder a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), acrescido de 2% (dois por cento) ao ano, com o consequente ajuste do artigo 29, caput e parágrafo único do regulamento do Fundo para refletir tal alteração.
- (ii) Os Cotistas, representando 30,50% das cotas em circulação, em atendimento a consulta formal, aprovaram, sem quaisquer ressalvas: a aprovação da possibilidade de aquisição e alienação, pelo Fundo, a partir da data da Assembleia, exclusivamente no mercado primário ou no mercado secundário, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) de classe sênior e/ou subordinada objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, que tenham sido emitidos, estruturados, coordenados ou distribuídos pelo Administrador, Gestor e Consultor de Investimentos, conforme aplicável, e/ou pessoas e eles ligadas, conforme definidas na regulamentação aplicável (“CRIs Átrio Reit”).

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

12 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;

- i. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;
- ii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.
- iii. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- iv. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária e a ata da assembleia geral extraordinária; e
- v. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

13 Informações Tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%. De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Em adição ao disposto nas notas explicativas nº 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo manteve posições em CRI securitizadas por empresas vinculadas ao mesmo grupo econômico da Gestora:

Securitizadora	Código Cetip	2021	
		Qtd	Valor de mercado
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	18I0295355	54	1.489
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21G0707741	10.000	10.391
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21K0146621	10.000	10.238
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21K0870291	10.000	10.161
TOTAL			32.279

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS auditores Independentes SS relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

17 Outras informações

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Ressaltamos que eventuais reflexos originados dos ativos líquidos são capturados no processo de precificação dos ativos e refletidos no valor da cota que vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021, como resultado destes eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular CVM/SNC/Nº 01/2014 seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reservas de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução de capital. Os efeitos dessa decisão estão suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a decisão inicial de 21 de dezembro de 2021, já apresentado e pendente de julgamento.

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ: 32.006.821/0001-21

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A – CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial sobre a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá acarretar possíveis mudanças em políticas e alternativas de distribuição de resultados e suas respectivas formas de contabilização e de tributação, caso a decisão inicial venha a ser confirmada.

18 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17