

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 2022

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 2022

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 2022, 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 políticas 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 2022, 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 (CFC), 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 2022, o valor justo desses investimentos é de R\$ 97.569 mil, que equivalem 90,27% 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 nº 8 vi, os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo foi de R\$ 19.336 mil, tendo sido realizado em consonância com o artigo 10º, 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 à 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 na Nota Explicativa nº 8 vi.

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 Administradora do Fundo pelas demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessário para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora do Fundo 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 Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela incumbida 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 de uma 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração do Fundo;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. 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 os responsáveis pela governança 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.

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, 31 de março de 2023.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/F

Monika Marielle Du Mont Collyer

Monika Marielle Du Mont Collyer
Contador CRC 1 RJ 091300/0-6

Fundo de Investimento Átuo Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ n.º 32.006.821/0001-21

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

Balancos patrimoniais

Em dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Notas	2022		2021	
		Mercado/realização	% sobre o PL	Mercado/realização	% sobre o PL
Circulante		110.049	101,82%	99.858	101,94%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	4	5.654	5,23%	2.966	3,03%
Disponibilidade		5.654		2.966	3,03%
Conta Banco Movimento	4	4	0,00%	5	0,01%
Banco Bradesco		4	0,00%	5	0,01%
Operações compromissadas	4	5.650	5,23%	2.961	3,02%
Letras do tesouro nacional		5.650	5,23%	2.961	3,02%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		104.395		96.892	98,91%
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	5	4.773	4,42%	3.817	3,90%
		4.773	4,42%	3.817	3,90%
Certificados de recebíveis imobiliários	5	97.569	92,14%	93.073	95,02%
Certificado de recebíveis imobiliários		97.569	90,27%	93.073	95,02%
Realização		2.054	0,00%	2	0,00%
Rendimentos a receber de cotas de fundo		-	0,00%	2	0,00%
Resgate Antecipado - CRI 20E0946112	5.a.ii	4.683	4,33%	-	0,00%
PDD - Certificado de recebíveis imobiliários - a receber	5.a.ii	(2.660)	-2,46%	-	0,00%
Juros e amortização a receber	5.a.ii	31			
Total do ativo		110.049	101,82%	99.858	101,94%
Passivo					
Circulante		1.965	1,82%	1.902	1,94%
Lucros a distribuir		1.590	1,47%	1.835	1,87%
Taxa de performance		266	0,25%	-	0,00%
Taxa de gestão		46	0,04%	45	0,05%
Consultoria a pagar		40	0,04%	-	0,00%
Auditoria a pagar		12	0,01%	12	0,01%
Taxa B3/SELIC a pagar		3	0,00%	1	0,00%
Taxa de administração		1	0,00%	1	0,00%
Demais passivos		8	0,01%	8	0,01%
Total do passivo		1.965	1,82%	1.902	1,94%
Patrimônio líquido	8	108.084	100,00%	97.956	100,00%
Cotas integralizadas		120.953	111,91%	104.563	106,74%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(4.278)	(3,96%)	(3.948)	(4,03%)
Reserva de lucro/Prejuízo acumulado		(8.592)	(7,95%)	(2.659)	(2,71%)
Total do passivo e patrimônio líquido		110.049	101,82%	99.858	101,94%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ n.º 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 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Certificado de recebíveis imobiliários	5.a.ii	15.522	9.368
Provisão para perdas esperadas - CRI	5.a.ii	(2.660)	-
Resultado com Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários	5.a.i	(392)	(2.994)
Rendimentos recebidos com Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários	5.a.i	666	2.479
Empréstimo de cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários		<u>-</u>	<u>186</u>
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>13.136</u>	<u>9.039</u>
Outros Ativos Financeiros			
Rendas com aplicações em operações compromissadas		569	322
Resultado com aplicações em Cotas de Fundo de Renda Fixa		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		<u>569</u>	<u>322</u>
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de performance		(363)	(387)
Taxa de gestão		(552)	(370)
Consultoria		(476)	(274)
Taxa de administração		(196)	(270)
Tributárias		(128)	(86)
Despesa com advogados		(53)	(6)
Taxa de escrituração		(186)	(35)
Demais Receitas/Despesas		<u>(184)</u>	<u>(130)</u>
Resultado Líquido de Outras Receitas/Despesas		<u>(2.137)</u>	<u>(1.558)</u>
Resultado Líquido do Exercício		<u>11.568</u>	<u>7.802</u>
Quantidade de cotas		12.228.577	1.048.320
Resultado Líquido por cota (em reais)		0,95	7,44

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ n.º 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 2022 e 2021

(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 2020	<u>39.237</u>	<u>(1.876)</u>	<u>63</u>	<u>-</u>	<u>37.424</u>
Integralização de cotas	65.326	-	-	-	65.326
(-) Custos relacionados à emissão de cotas	-	(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>
Integralização de cotas (nota explicativa 8.i)	16.390	-	-	-	16.390
(-) Custos relacionados à emissão de cotas (nota explicativa 8.ii)	-	(330)	-	-	(330)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	11.568	11.568
Distribuição de resultado	-	-	-	(17.501)	(17.501)
Reversão de reserva	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>120.953</u>	<u>(4.278)</u>	<u>-</u>	<u>(8.592)</u>	<u>108.084</u>

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

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ n.º 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 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aquisição de Certificado de recebíveis imobiliário	(62.669)	(66.548)
Juros e amortização recebidos de Certificado de recebíveis imobiliário	68.981	10.154
Aquisição/ (venda) de cotas de fundo de investimento imobiliário	(1.348)	3.043
Amortização/Juros de cotas de fundos de investimento imobiliário	668	2.507
Rendas de cotas de operações compromissadas	569	322
Pagamento de tributos	(128)	(86)
Pagamento de taxa de administração	(196)	(269)
Pagamento de performance	(96)	(387)
Pagamento de taxa de gestão	(550)	(340)
Pagamento de consultoria	(436)	(274)
Pagamento de taxa de escrituração	(186)	(35)
Demais recebimentos e pagamentos	<u>(234)</u>	<u>(123)</u>
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>4.374</u>	<u>(52.037)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(17.746)	(9.004)
Recebimento líquido pela emissão de cotas	16.389	65.326
Custos relacionados a emissão de cotas	(329)	(2.072)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(1.686)</u>	<u>54.250</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.688</u>	<u>2.213</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.966	753
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>5.654</u>	<u>2.966</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.688</u>	<u>2.213</u>

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 2022 e 2021

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 31 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 2022 e 2021

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 2022 e 2021, 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.

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.

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

• **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 2022 e 2021 estão assim representados:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Disponibilidades	4	5
Operações compromissadas (i)	<u>5.650</u>	<u>2.961</u>
Total	<u>5.654</u>	<u>2.966</u>

i. Operações compromissadas

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Valor de compra	5.650	2.961
Valor de revenda	5.653	2.962
Taxa da operação (% a.d.)	0,05	0,03
Quantidade de dias (over)	1	1

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 569 (2021: R\$ 322) 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

2022

Fundo/Código	Quantidade detida	Quantidade emitida	% de Participação	Valor de Mercado
1. KNSC11	15.000	13.275.794	0,11%	1.296
2. CACR11	28.391	1.807.434	1,57%	2.944
3. EDGA11	3.000	3.812.055	0,08%	57
4. MORC11	5.000	1.291.942	0,39%	476
Total	51.391	20.187.225		4.773

2021

Fundo/Código	Quantidade detida	Quantidade emitida	% de Participação	Valor de Mercado
1. BTCR11	17.887	4.810.097	0,37%	1.632
2. CACR11	1.000	1.514.227	0,07%	111
3. EDGA11	3.000	3.812.055	0,08%	70
4. MORC11	20.000	779.940	2,56%	2.004
Total	41.887	10.916.319		3.817

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu como desvalorização de R\$ 392 (2021: R\$ 2.994), conforme demonstrado no quadro das “demonstrações dos resultados dos exercícios” na rubrica “Resultado com Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários”.

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2022
Saldo inicial	3.819
(+/-) Aquisição/ (venda) de cotas de fundo de investimento imobiliário	1.348
(-) Amortização/Juros de cotas de fundos de investimento imobiliário	(668)
(+/-) Resultado com Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários	(392)
(+/-) Rendimentos recebidos com Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários	666
Saldo final	4.773

Características dos fundos investidos

1.KINEA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e tem por objetivo investir seus recursos em ativos financeiros de origem imobiliária especialmente através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), de Cotas de Fundos Imobiliários (“FII”), de Debêntures (“Debêntures”) emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da instrução CVM nº 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades preponderantes que sejam permitidas aos FII (“FIDC”) e Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”). Adicionalmente o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), em Letras Hipotecárias (“LH”) e em outros ativos imobiliários, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários a critério da Gestora.

2.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.

3.FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII EDIFÍCIO 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.

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

4.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.

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.

Os ativos são mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, preços cotados para ativos ou passivos idênticos, ou similares em mercados que não sejam ativos, ou informações corroboradas pelo mercado

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 15.522 como resultado de aplicações financeiras em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), reconhecido na rubrica “Ativos financeiros de natureza imobiliária” (2021: R\$ 9.368).

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Garantias:

i	Seguro alienação fiduciária de imóvel
ii	Coobrigação dos Devedores e da Cedente Vendas em relação à Emissora, exclusivamente com relação ao adimplemento dos Créditos Imobiliários Vendas
iii	Regime Fiduciário e Patrimônio Separado
iv	Remuneração preferencial dos CRI Sênior com relação aos CRI Subordinados
v	Alienação Fiduciária de Quotas outorgadas pelos sócios dos Devedores à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas
vi	Cessão Fiduciária dos Créditos Fiduciários outorgada pelos Devedores à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária
vii	Reserva de liquidez no valor de R\$ 616.106,90, outorgada pelos Devedores e pela Cedente Vendas à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária
viii	Aval cessão fiduciária de direitos creditórios
ix	Fiança
x	Alienação fiduciária de cotas
xi	Cessão fiduciária de direitos creditórios e fundo
xii	Cessão Fiduciária
xiii	Alienação Fiduciária
xiv	Aval
xv	Alienação Fiduciária de Imóvel
xvi	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
xvii	Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios para Todas as Séries
xxi	Alienação Fiduciária dos Imóveis
xxii	Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Futuros
xxiii	Coobrigação das Sociedades e dos Fiadores em relação à Emissora, exclusivamente com relação ao adimplemento dos Créditos Imobiliários Vendas
xxiv	A alienação fiduciária das cotas das Sociedades
xxv	Regime Fiduciário e do Fundo de Reserva CR
xxvi	Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis,
xxvii	Garantia Fidejussória
xxviii	Fundo de Liquidez, Fundo de Juros e Fundo de Obras;
xxix	Regime Fiduciário e do Fundo de Reserva
xxx	Aval prestado pelos Avalistas;
xxxi	Hipoteca;
xxxii	Reserva de Liquidez
xxxiii	Reserva de Contingência
xxxiv	Alienação Fiduciária de Imóveis; Fundos.
xxxv	Hipoteca Vert
xxxvi	Fiança constituída pela Fiadora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures
xxxvii	Fundo de Despesas
xli	Fundo de Reserva
xlii	Fundo de Obras

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Securizadora	Código Cetip	Características	Taxa %a.a	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2022			2021		
										Qtd	Valor Curva	Valor de mercado	Qtd	Valor Curva	Valor de mercado
Barigui Securizadora S.A.	7K0150400	1ª emissão da série 64ª	5,45	IPCA	i	N/A	Não	17/11/2017	20/01/2027	150	997	973	150	1.145	1.145
Reit Securizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	18I0295355	2ª emissão das séries 16ª e 17ª	10,5	IPCA	ii; iii; iv; v; vi; vii e viii	N/A	Não	20/09/2018	20/09/2028	61	1.610	1.579	-	-	-
Nova Securização S.A.	9B0177968	1ª emissão da série 31ª	2,54	CDI	ix	N/A	Não	15/02/2019	15/02/2029	1.500	945	939	1.500	1.091	1.091
Virgo Companhia de Securização	19K0981679	4ª emissão da série 54ª	32,62	IPCA	x; xi; xii	N/A	Não	14/11/2019	16/12/2031	3.500	3.386	3.345	3.500	4.119	3.309
Virgo Companhia de Securização	20D0809562	4ª emissão da série 98ª	12,68	IPCA	xiii; xiv; xv	N/A	Não	17/04/2020	25/05/2023	4.600	1.813	1.829	-	-	-
Habitasec Securizadora S.A.	20F0718010	200ª, 201ª, 202ª e 203ª séries da 1ª emissão	14	IPCA	xvi; xvii; xxi	N/A	Não	15/06/2020	18/07/2023	3.100	3.560	3.560	-	-	-
Habitasec Securizadora S.A.	20F0718722	200ª, 201ª, 202ª e 203ª séries da 1ª emissão	11	IPCA	xvi; xvii; xxi	N/A	Não	15/06/2020	18/07/2023	3.300	3.789	3.792	-	-	-
Barigui Securizadora S.A.	20G0703191	1ª emissão da série 84ª	5,04	IPCA	xvi; xi; xxii	N/A	Não	22/07/2020	10/07/2035	1.016	1.166	1.147	1.016	1.100	1.100
BSI Capital Securizadora S.A.	20H0796927	1ª emissão da série 6ª	10,74	IPCA	sem garantia	N/A	Não	25/08/2020	25/02/2026	3.471	2.514	2.467	3.471	2.810	2.811
True Securizadora S.A.	20I0851693	1ª emissão da série 260ª	10,3	IGPM	xi	N/A	Não	21/09/2020	21/07/2035	3.125	4.603	4.609	3.125	4.804	4.804
BSI Capital Securizadora S.A.	20J0720654	1ª emissão da série 7ª	11	IGPM	xxiii; iii; xxiv	N/A	Não	09/10/2020	09/10/2030	3.649	4.602	4.618	3.600	3.357	3.357
Virgo Companhia de Securização	21F0968888	4ª emissão da série 277ª	6,5	IPCA	xv; xvi	N/A	Não	21/06/2021	16/06/2031	5.000	5.633	5.679	-	-	-
Reit Securizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21G0707741	2ª emissão da 22ª série	10	IPCA	xxv	N/A	Não	26/07/2021	26/01/2030	4.756	4.574	4.502	-	-	-
BSI Capital Securizadora S.A.	21I0776612	15ª série da 1ª emissão	10,5	IPCA	xvi; xi; xxvi; xxvii; xxviii	N/A	Não	23/09/2021	23/08/2025	8.000	8.881	8.807	-	-	-
Reit Securizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21K0146621	2ª emissão da 23ª série	9	IPCA	xxix	N/A	Não	03/11/2021	03/03/2030	10.000	9.903	9.681	-	-	-
Reit Securizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21K0870291	2ª emissão da 26ª série	12,68	IPCA	xxx; xi; xxxi; xiii; xxxii; xxxiii	N/A	Não	26/11/2021	26/11/2028	10.000	10.997	10.824	-	-	-
Travessia Securizadora S.A.	21L0848411	93ª série da 1ª emissão	10	IPCA	xv; xvii; xxxiv	AA-	Não	15/12/2021	20/01/2025	10.000	8.955	8.717	-	-	-
Reit Securizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	22D0891481	2ª emissão da 27ª série	12	IPCA	xv; xi; xxxv; xiii	N/A	Não	20/04/2022	20/04/2032	10.400	11.059	10.815	-	-	-
True Securizadora S.A.	22E1284967	1ª, 2ª E 3ª séries da 54ª emissão	9	IPCA	xxxvi	AA+	Não	16/08/2022	21/08/2034	6.900.000	6.787	6.715	-	-	-
Barigui Securizadora S.A.	22G1000969	7ª emissão da 1ª série	12	IPCA	xvi; xi; xxxvii; xli; xlii; xvii	N/A	Não	22/07/2022	24/03/2027	3.000	2.969	2.969	-	-	-

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	93.073	27.311
(+) Aquisição de Certificado de recebíveis imobiliário	62.669	66.548
(-) Juros e amortização recebidos de Certificado de recebíveis imobiliário	(68.981)	(10.154)
(-) Juros e amortização a receber	(31)	-
(-) Resgate antecipado	(4.683)	-
(+) Resultado com Certificado de recebíveis imobiliários	15.522	9.368
Saldo final	<u>97.569</u>	<u>93.073</u>

(*) Resgate Antecipado - CRI 20E0946112

Assembleia Geral Extraordinária de 15 de junho de 2022 deliberou e aprovou que a Emissora realize o pagamento das despesas em aberto dos CRI, no montante de R\$ 4.683,46 (quatro mil, seiscentos e oitenta e três reais e quarenta e seis centavos), com recursos existentes no Fundo de Obras, na Conta do Patrimônio Separado.

Provisão para perdas esperadas

O Administrador realiza periodicamente o acompanhamento dos valores a receber no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, haja vista a análise realizada foi identificado a necessidade de contabilização de perda esperada na operação no montante de R\$ 2.660, demonstrado no balanço patrimonial e na demonstração de resultado de exercício representado pela rubrica “PDD - Certificado de recebíveis imobiliários - a receber”.

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.

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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.

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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.

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 2022 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 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 2022, a Administradora, conforme recomendação da Gestora e Consultora do Fundo, aprovou a 3ª e a 4ª emissões em oferta pública do Fundo. Dessa forma, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo subscreveu e integralizou 575.908 cotas (2021: 655.956 cotas) no montante de R\$ 16.390 (2021: R\$ 65.326).

No fechamento do Fundo em 08 de agosto de 2022 o fundo passou por um split (desdobramento) em suas cotas, na proporção de 1:10, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada Cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas (“Novas Cotas”). Sendo assim, depois do desdobramento, para cada Cota existente serão atribuídas ao respectivo titular 9 (nove) Novas Cotas, totalizando 10 (dez) Cotas. As Cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 09 de agosto de 2022, observados os procedimentos da B3, e serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes. Após a realização do desmembramento das Cotas, o patrimônio do Fundo, representado por 1.178.261 Cotas, passará a ser representado por 11.782.610 Cotas.

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(ii) Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 4.276 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:

	2.022
Comissão de coordenação	249
Assessores legais	39
Comissão de distribuição	26
Tarifas B3	11
Taxa registro CVM	4
Saldo final	329

(iii) Amortização

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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.

(v) Ambiente de negociação das cotas

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

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 2021 e 2022 foram os seguintes:

2022		2021	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
31/01/2022	10,11	29/01/2021	95
25/02/2022	9,97	26/02/2021	100,99
31/03/2022	9,82	31/03/2021	99,8
29/04/2022	9,86	30/04/2021	113,19
31/05/2022	9,60	31/05/2021	100,66
30/06/2022	9,68	30/06/2021	102,48
29/07/2022	9,17	30/07/2021	113,85
31/08/2022	9,37	31/08/2021	101,93
30/09/2022	8,98	30/09/2021	97,45
31/10/2022	9,36	29/10/2021	96,45
30/11/2022	9,11	30/11/2021	94,22
29/12/2022	9,25	30/12/2021	97,98

(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.

	2022	2021
Resultado do exercício	11.568	7.802
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	2.658	2.872
(+/-) Ajustes das despesas não transitadas no caixa	3.524	12
Resultado conforme regime de caixa	17.750	10.686
Total apropriado no exercício (i)	17.501	10.524
Valor distribuído pago no exercício atual	15.911	8.689
Valor distribuído pago no exercício seguinte (ii)	1.590	1.835
Valor pago no exercício referente ao exercício anterior (iii)	1.835	315
Percentual distribuído	99%	98%

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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 2022.

- (ii) A parcela de R\$ 1.590 liquidada em 06 de janeiro de 2023, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

- (iii) 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.

(vii) Evolução e rentabilidade

Exercícios findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2022	8,84	6,83%
Em 31 de dezembro de 2021	93,44	13,58%

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 2022 e 2021

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	2022		2021	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de performance	363	0,34%	387	0,56%
Taxa de gestão	552	0,52%	370	0,54%
Consultoria	476	0,45%	274	0,40%
Taxa de administração	196	0,18%	270	0,39%
Tributárias	128	0,12%	86	0,12%
Despesa com advogados	53	0,05%	6	0,01%
Taxa de escrituração	186	0,17%	35	0,05%
Auditoria	25	0,02%	23	0,03%
Bolsa de valores	11	0,01%	15	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	20	0,02%	37	0,05%
Taxa de custódia	53	0,05%	0	0,00%
B3/Selic	31	0,03%	0	0,00%
Despesa com correios	13	0,01%	0	0,00%
Despesa com publicidade	22	0,02%	0	0,00%
Taxa Anbima	4	0,00%	0	0,00%
Tarifas bancárias	1	0,00%	0	0,00%
Demais Receitas/Despesas	4	0,00%	55	0,08%
Total	2.137	2,00%	1.558	2,26%
Patrimônio Líquido Médio	106.641		68.849	

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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: (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; (b) 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) o valor correspondente a R\$ 7 (sete mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo (“Taxa de Administração”).

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).

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 ao 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.

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:

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (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”).

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.

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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%.

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 2022, o Fundo manteve posições em CRI securitizadas por empresas vinculadas ao mesmo grupo econômico da Gestora:

Securitizadora	Código Cetip	2022	
		Qtd	Valor de mercado
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	18I0295355	61	1.579
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21G0707741	4.756	4.502
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21K0146621	10.000	9.681
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	21K0870291	10.000	10.824
Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.	22D0891481	10.400	10.815

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.

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 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

A referida Resolução entra em vigor em 3 de abril de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

O Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova Regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

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