

ÁTRIO REIT FUNDO IMOBILIÁRIO

TICKER B3 - ARRI11 | Dez./20





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

E assim é a Átrio.

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

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

Seja bem-vindo à Átrio.



O Fundo

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

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

A Gestora

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

Comentário do Gestor

Estamos fechando o ano com o mês de dezembro consolidando a melhora iniciada em novembro, o Ibovespa subindo + 9,30 % no mês e fechou o ano em +2,92%, o IFIX subiu +2,19% no mês e no ano ainda fecha negativo em -10,24%, o DÓLAR subiu + 2,82% no mês e no ano +28,93% (PTAX), por fim o IMAB-5 subiu +1,83% no mês e fecha 2020 a +8,04%, entendemos que o mercado segue em compasso de melhora, reduzindo as incertezas para 2021.

Novamente o mercado internacional foi o grande motor para recuperação do apetite ao risco com a continuação do forte fluxo de capital para os mercados emergentes em busca de retornos melhores, impulsionados com a consolidação da vitória de John Biden e a promessa de mais estímulos para apoiar a economia americana (US 900 bilhões), somou-se o início da vacinação em vários países, fazendo o contra ponto positivo ao recrudescimento da epidemia no mundo.

O cenário local seguiu com recuperação da atividade, com o PIB do terceiro trimestre avançando 7,70%, contra o segundo trimestre deste ano, a perspectiva é de continuação da recuperação com estimativas de crescimento de 3,50% a 4,00% para 2021. Nas contas públicas tivemos dados melhores que o esperado, e a inflação mostrou uma redução em relação aos altos índices de outubro e novembro, mesmo dezembro apresentando alta de 1,35% no IPCA e fechando a ano a 4,59%, acima do centro da meta que era de 4,00% a.a., mas dentro do intervalo de confiança de 2,5%a.a. a 5,50% a.a. fatos que reduziram os prêmios da curva longa de juros e estão ratificando a visão do banco central quanto ao retorno dos índices para dentro do intervalo de confiança do modelo de metas de inflação utilizado, na reunião do COPOM de dezembro, como esperado pelo mercado, manteve-se a taxa básica em 2,00 % a.a. com estimativa de 3,34 % a.a. e inflação IPCA de 3,41%a.a. para o final de 2021 (Relatório Focus).

Esperamos para 2021 a continuidade das reformas, tão necessárias para ajustar as contas públicas, ação imprescindível para continuidade da confiança dos investidores no país, atravessamos a pior parte da crise, e agora estamos apostando na melhora continuada da economia seguindo os modelos econômicos mais conservadores, que possibilitam um crescimento sustentado no longo prazo.

O mercado imobiliário fecha o ano com recuperação surpreendente, após os números muito ruins de março, abril e maio de 2020, notamos um avanço forte no setor residencial e de galpões logísticos e ainda uma retração, devido a pandemia, nos setores de shoppings e lajes corporativas, em nossa visão estes dois últimos setores devem se adaptar ao novo modelo de consumo e home office, de toda forma, somos otimistas com o setor imobiliário, ainda com muitas oportunidades e espaço de crescimento dentro dos portfólios de investimento.

A carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI está em 72,91% do PL, FIIs com 25,74%, totalizando 98,65% em créditos imobiliários, o aumento em FIIs deve-se a estratégia de capturar bons dividendos e fazer ganho de capital durante o mês de janeiro. Devemos atingir 95% em CRIs em janeiro 2021.

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

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

Entregamos R\$ 0,8018 de dividendo por cota, gerando o valor de R\$ 314.639,49 pagos em 08/01/2021 em relação a liquidez em bolsa, fechamos o mês de dezembro/20 a R\$ 92,78 contra R\$94,00 em novembro/20.

O Fundo ARRI11, distribuiu R\$ 2.751.794,60 em dividendos desde o início de suas atividades, o que representa R\$ 7,01 por cota. equivalente a 234,13% do CDI Bruto ou 176,25% do CDI Líquido de tributos (GROSS-Up).

Características das Operações

Fundos Imobiliários – FII (Investimentos)



Ticker KNIP11

Fundo	Kinea Índice de Preços
Gestor	Kinea Investimentos Ltda.
Administrador	Intrag DTVM Ltda.
Início do fundo	16/09/2016
Cota patrimonial	105.31
Patrimônio líquido	4,27 bilhões
Média diária de liquidez	8,38 milhões
Nº de cotistas	28,460
Alocação	R\$ 2,396,373.85
Cotas possuídas	21,033
% / PL	6.4%

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

Ticker KNCR11

Fundo	Kinea Rendimentos Imobiliários
Gestor	Kinea Investimentos Ltda.
Administrador	Intrag DTVM Ltda.
Início do fundo	15/10/2012
Cota patrimonial	98.56
Patrimônio líquido	3,85 bilhões
Média diária de liquidez	3,9 milhões
Nº de cotistas	69,020
Alocação	R\$ 1,067,444.41
Cotas possuídas	10,214
% / PL	2.9%

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

Ticker BTCR11

Fundo	BTG Pactual Crédito Imobiliário
Gestor	BTG Pactual Gestora de Recursos
Administrador	BTG Pactual Serv. Fin. S.A. DTVM
Início do fundo	mar/18
Cota patrimonial	96.63
Patrimônio líquido	464,8 milhões
Média diária de liquidez	486 mil
Nº de cotistas	7,255
Alocação	R\$ 2,887,428.65
Cotas possuídas	30,027
% / PL	6.8%

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

Ticker EDGA11

Fundo	FII Edifício Galeria
Gestor	Tishman Speyer
Administrador	BTG Pactual Serv. Fin. S.A. DTVM
Início do fundo	05/09/2012
Cota patrimonial	78.44
Patrimônio líquido	299 milhões
Média diária de liquidez	107 mil
Nº de cotistas	3,812,055
Alocação	R\$ 112,284.68
Cotas possuídas	3,000
% / PL	17789054.9%

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

Ticker RECR11

Fundo	REC Recebíveis Imobiliários
Gestor	BRL TRUST
Administrador	BRL TRUST
Início do fundo	16/10/2017
Cota patrimonial	94.98
Patrimônio líquido	941 milhões
Média diária de liquidez	4 milhões
Nº de cotistas	47,565
Alocação	R\$ 1,089,600.58
Cotas possuídas	10,000
% / PL	2.9%

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

Ticker CPTS11

Fundo	Capitânia Securities II
Gestor	Capitânia S.A
Administrador	BTG Pactual
Início do fundo	28/08/2014
Cota patrimonial	94.26
Patrimônio líquido	796 milhões
Média diária de liquidez	5 milhões
Nº de cotistas	44,151
Alocação	R\$ 500,727.82
Cotas possuídas	5,000
% / PL	1.3%

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

Ticker KNHY11

Fundo	Kinea High Yield CRI
Gestor	Kinea
Administrador	Intrag DTVM
Início do fundo	08/08/2018
Cota patrimonial	105.09
Patrimônio líquido	1.12 bilhão
Média diária de liquidez	1,4 milhão
Nº de cotistas	4,899
Alocação	R\$ 723,178.22
Cotas possuídas	6,396
% / PL	1.9%

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

Características das Operações

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





Cód.	17K0150400
Devedor	GLP Partic. S.A
Emissor	Barigui Sec.
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 3,75 a.a
Vencimento	jan/27
Alocação	R\$ 1.329.665,08
% / PL	3,6%

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



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

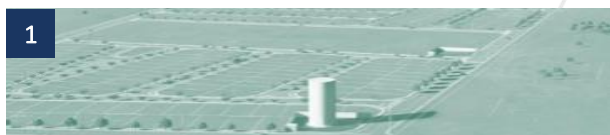
Cód.	18L1300313
Devedor	BRF S.A
Emissor	ISEC Securitizadora
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 5,5 a.a
Vencimento	jan/39
Alocação	R\$ 1.504.243,52
% / PL	4,10%

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

1 - Localização: Vitória de Santo Antão - PE

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

(*) Avaliado em Set/18 CBRE



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

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

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



1

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

2

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

Cód.	19K0981679
Devedor	LocalFrio
Emissor	ISEC Securitizadora
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 6 a.a
Vencimento	dez/31
Alocação	R\$ 3.513.177,52
% / PL	9,39%

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

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

2 - Itajaí (SC) Rua Francisco Rei, 1.205

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

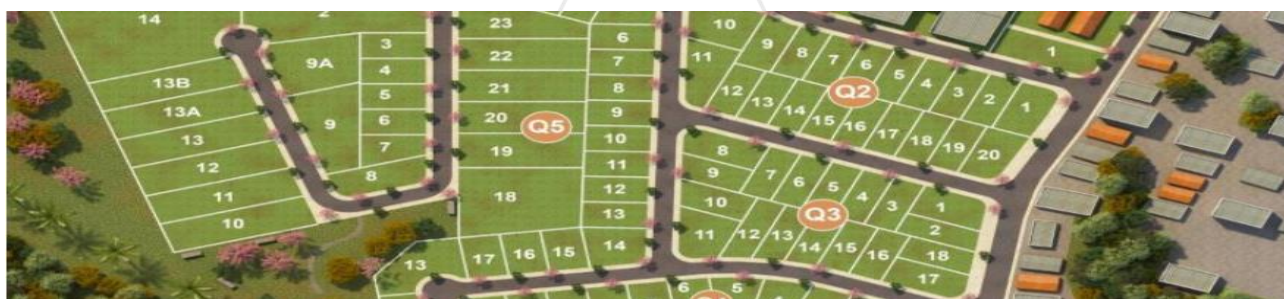
(**) Avaliado em set/19 pela Cushman & Wakefield.



Cód.	20C0973240
Devedor	SOLARIS
Emissor	ISEC Securitizadora
Indexador	IGPM
Taxa	IGPM + 12,68 a.a
Vencimento	set/31
Alocação	R\$ 3.534.334,01
% / PL	9,4%

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

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



Cód.	20E0946112
Devedor	IPATINGA
Emissor	TRUE Securitizadora
Indexador	IGPM
Taxa	IGPM + 10,00 a.a
Vencimento	out/29
Alocação	R\$ 3.533.060,02
% / PL	9,4%

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

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



Cód.	20G0703191
Devedor	GRUPO GPA
Emissor	BARIGUI SEC
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 5,25 a.a
Vencimento	jul/35
Alocação	R\$ 999.223,93
% / PL	2,7%

1

Nº de Lojas	5
Área do Terreno	27.729 m ²
Área Construída	27.271 m ²
Valor de Avaliação	R\$106.310.000

2

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

3

Nº de Lojas	1
Área do Terreno	5.436 m ²
Área Construída	3.312 m ²
Valor de Avaliação	R\$14.430.000

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

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

Fundo de Reserva de 1 PMT.

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

Contratos de Locação Atípicos cujo locatário é o GPA.

Pagamento de Juros, mensal sem carência.

Pagamento de Amortização, a partir do 18 mês.

Garantias

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

Alienação Fiduciária de Cotas da SPE.

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



Cód.	20H0796927
Devedor	GRUPO LMA
Emissor	BSI CAPITAL SEC
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 10,00 a.a
Vencimento	fev/26
Alocação	R\$ 3.483.581,84
% / PL	9,31%

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Cód.	2010851693
Devedor	GRUPO DELTA PARK
Emissor	TRUE Securitizadora
Indexador	IGPM
Taxa	IGPM + 11,00 a.a
Vencimento	out/30
Alocação	R\$ 3.500.904,96
% / PL	9,35%



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

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

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

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

Cód.	20J0720654
Devedor	GRUPO QUARTIER
Emissor	BSI CAPITAL SEC
Indexador	IGPM
Taxa	IGPM + 10,00 a.a
Vencimento	jul/35
Alocação	R\$ 3.619.066,87
% / PL	9,67%

Principais Informações da Carteira do Fundo

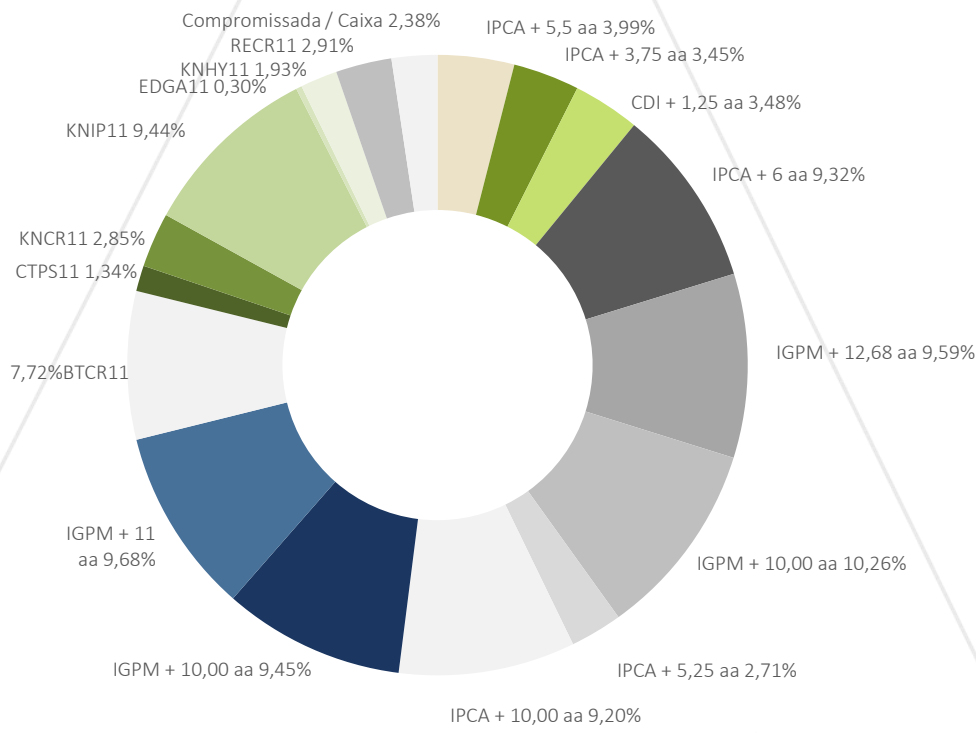




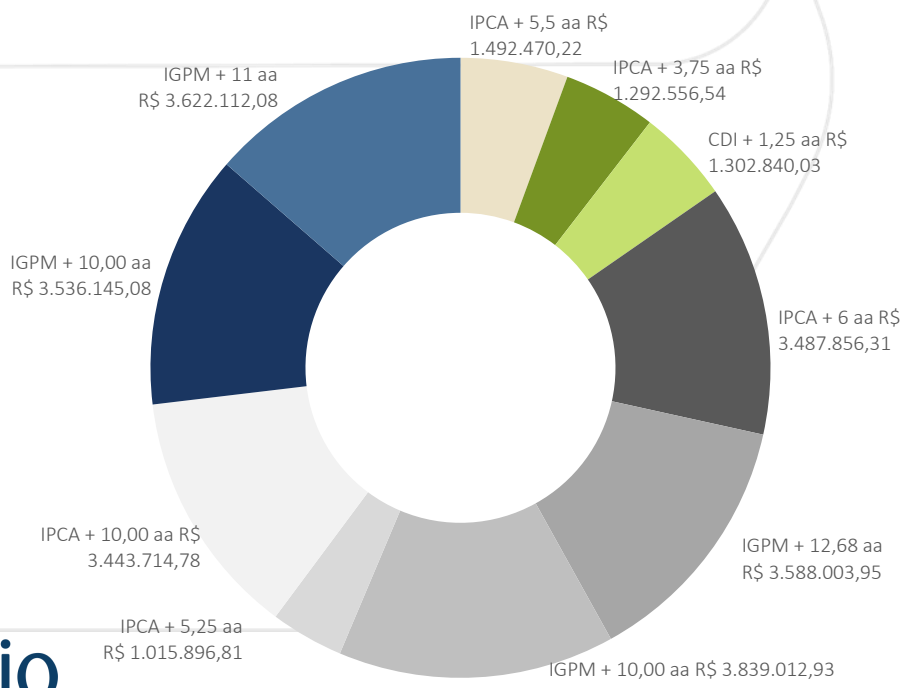
Nesse período de turbulência estamos redobrando o acompanhamento da nossa carteira de CRIS , todos seguem adimplentes e sem solicitações de renegociação.

Características dos Ativos da Carteira do Fundo

Alocação do Patrimônio por Ativo - Taxa - % do PL



Alocação do Patrimônio por Indexador e Taxa - % do PL



Ativos Adquiridos / Em Estruturação / Pipe Line

Ativo	Segmento	Duration	Indexador	Taxa Indicativa	Código	Taxa Aquisição
Adquirido	Corporativo	7,1 anos	IPCA +	5,250%	GPA3**	5,25%
Adquirido	Loteamento	5 anos	IPGM +	9,500%	SL**	12,68%
Adquirido	Loteamento	4 anos	IGPM +	10,000%	IP **	10,00%
Adquirido	Corporativo	10 anos	IPCA +	5,500%	BR1**	5,50%
Adquirido	Corporativo	3,5 anos	IPCA +	3,750%	BR2**	3,75%
Adquirido	Loteamento	4 anos	CDI +	1,250%	RN**	1,25%
Adquirido	Corporativo	5,5 anos	IPCA +	6,000%	LF**	6,00%
Adquirido	Pulverizado	3 anos	IPCA +	10,000%	UB**	10,00%
Adquirido	Loteamento	7 anos	IPGM +	10,000%	JZ**	10,00%
Adquirido	Loteamento	3,6 anos	IPGM +	10,000%	QT**	11,00%
1	Loteamento	5 anos	IGPM +	10,500%	VT	Em Fase avançada de aquisição/ Liquidação;
2	Loteamento	5 anos	IGPM +	10,000%	PN	
3	SLB	5 anos	IGPM +	9,500%	AB	

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

CRIs Alocados			
Ativo	Código CETIP	Taxa de Aquisição	% do PL
GLP Partic. S.A	17K0150400	IPCA + 3,75 aa	3.66
BRF S.A	18L1300313	IPCA + 6 aa	3.98
RNI Neg. Imob. S.A.	19B0177968	CDI + 1,25 aa	3.44
LocalFrio	19K0981679	IPCA + 6 aa	9.30
SOLARIS	20C0973240	IGPM + 12,68 aa	10.11
IPATINGA	20E0946112	IGPM + 10,00 aa	10.94
GRUPO GPA	20G0703191	IPCA + 5,25 aa	2.72
GRUPO LMA	20H0796927	IPCA + 10,00 aa	9.12
GRUPO DELTA PARK	20I0851693	IGPM + 10,00 aa	10.16
GRUPO QUARTIER	20J0720654	IGPM + 11 aa	9.60



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

** Ativo adquirido

Fluxo de Caixa

	Entradas	CRIs	FIs	Compromissada	Outros	Saídas	Adm / Gestão / Diversas	Rentabilidade Bruta	Dividendo	Dividendo Acumulado*
nov/19	131,070	27,266	0	103,804		126	126	130,943.96	0.3337223160	7.0131930551
dez/19	128,358	18,090	38,317	71,951		43,495	43,495	84,863.23	0.2162814814	
jan/20	176,326	36,898	61,749	71,559	6,120	21,120	21,120	155,206.47	0.3955574783	
fev/20	180,740	91,390	33,747	55,604		69,893	69,893	110,577.07	0.2818154965	
mar/20	303,357	55,009	195,475	52,874		55,690	55,690	247,666.83	0.6312009298	
abr/20	231,417	45,125	161,032	25,260		60,251	60,251	171,166.39	0.4362327617	
mai/20	188,755	89,441	81,104	18,210		61,369	61,369	127,386.32	0.3246553636	
jun/20	206,186	96,709	95,527	13,950		61,632	61,632	144,553.43	0.3684072594	
jul/20	256,052	181,082	65,310	9,660		62,760	62,760	193,291.83	0.4926214020	
ago/20	291,394	152,944	130,046	8,403		60,389	60,733	231,004.27	0.5887349060	
set/20	261,757	169,588	86,482	5,687		53,446	53,446	208,310.83	0.5308986579	
out/20	381,848	283,170	94,881	3,797		63,241	63,241	318,606.70	0.8119974913	
nov/20	367,974	319,350	45,235	3,389		54,396	54,396	313,577.77	0.7991808071	
dez/20	381,504	335,816	41,062	4,393		66,864	66,864	314,639.49	0.8018867041	

Distribuição de Dividendos/Rentabilidade do Fundo

Mês	Rendimento por Cota R\$	Rentabilidade do Fundo	% CDI Líquido	% CDI Bruto (Gross Up)**
nov/19	0,33372	0,3337%	87,75%	103,24%
dez/19	0,21628	0,2163%	57,43%	67,56%
jan/20	0,39556	0,3956%	105,03%	123,57%
fev/20	0,28182	0,2818%	95,66%	112,54%
mar/20	0,63120	0,6312%	193,62%	227,79%
abr/20	0,43623	0,4362%	153,12%	180,14%
mai/20	0,32466	0,3247%	136,07%	160,08%
jun/20	0,36841	0,3684%	171,19%	201,40%
jul/20	0,49262	0,4926%	253,54%	298,28%
ago/20	0,58873	0,5887%	366,13%	430,74%
set/20	0,53090	0,5309%	338,37%	398,08%
out/20	0,81200	0,8120%	517,53%	608,85%
nov/20	0.79910	0.7991%	562.75%	662.12%
dez/20	0.80189	0.8019%	487.47%	573.49%
Acumulado*	7.01319	6.2113%	176.25%	234.13%

Em dezembro/20, o Fundo acumulou uma rentabilidade de R\$ 314.639,49 gerando um dividendo de R\$ 0,80188 por cota emitida. O Dividendo representa um yield anualizado de 10,37% em relação a cota de Fechamento de novembro/20 na B3 de R\$ 92,80

*Desde Início do Fundo

**Considerando Alíquota de 15% de Imposto de Renda

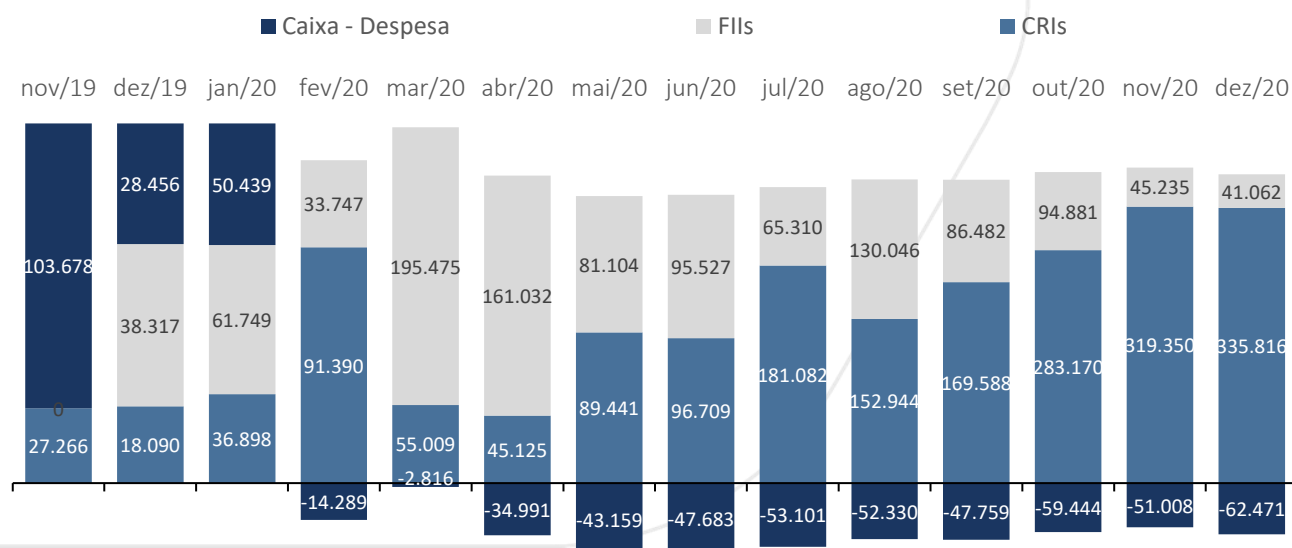
Fluxo de Caixa (Cont.)

Patrimônio Líquido:	R\$ 37,424,563
Cota de Fechamento:	95.37982343
Retorno da Cota:	0.9278%
Cotas Emitidas:	392,374
Nº de Cotistas:	2,020
Cotação Fechamento B3:	30/12/2020 - R\$ 92,78 / cota

Composição Receita Acumulada



Atribuição da Receita por Tipo / mês



Fluxo de Caixa (Cont.)



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



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



www.anbima.com.br



www.cvm.gov.br



www.b3.com.br



www.oliveiratrust.com.br
Tel: +55 21 2460-0200



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

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