

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 do período de 31 de
outubro de 2019 (data de início das
atividades) a 31 de dezembro de 2019

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

Demonstrações contábeis
Período de 31 de outubro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado do exercício

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstração do fluxo de caixa

Notas explicativas 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 sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e a respectiva demonstração do resultado, da mutação do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período compreendido entre 31 de outubro (data de início das atividades) e 31 de dezembro de 2019, 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 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período compreendido entre 31 de outubro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e ao Fundo de Investimentos Imobiliário.

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis

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 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 imobiliário (CRI), que estão avaliados ao seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2019, o valor justo desses investimentos é de R\$ 7.888 mil, que equivalem 21,11% de seu patrimônio líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência e a valorização desses ativos, são assuntos relevantes para fins 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:

- Envolvimento de especialista na 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;
- Verificamos a acuracidade matemática do cálculo e realizamos cálculos independentes.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre esse assunto incluídas na Nota Explicativa nº 6.

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.

Outros assuntos

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2, essas demonstrações foram apresentadas para o período de 31 de outubro de 2019 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019. Com isso, essas demonstrações contábeis não estão sendo apresentadas de forma comparativa com o período anterior. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidade da Administração do Fundo sobre as demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administração do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com 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.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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, 28 de maio de 2020.

Fundo de Investimento Atrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ n° 32.006.821/0001-21

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

CNPJ n° 36.113.876/0001-91

Balço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2019

(Valores em milhares de reais)

		2019	
	Nota	Mercado/realiz ação	% sobre o PL
Ativo			
Circulante		37.636	0,02%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		28.125	75,28%
Disponibilidade		6	0,02%
Conta banco movimento		6	0,02%
Operações compromissadas	5.a	28.119	75,26%
Letras do Tesouro Nacional		28.119	75,26%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		9.511	25,45%
Cotas de Fundo de Investimento	6.a	1.269	3,40%
FII Kinea RI		1.269	3,40%
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	6.b	7.888	21,11%
Realização		354	0,95%
Rendimentos recebidos de cotas de fundo		354	0,95%
Total do ativo		37.636	100,73%
Passivo			
Valores a pagar		272	0,73%
Lucros a distribuir		216	0,59%
Taxa de gestão		15	0,04%
Taxa de administração		13	0,03%
Taxa CETIP/SELIC		2	0,01%
Advogados		7	0,02%
Demais valores		19	0,05%
Total passivo		272	0,73%
Patrimônio líquido		37.364	100,00%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(1.876)	(5,02%)
Cotas integralizadas - PJ		39.237	105,01%
Lucros ou prejuízos acumulados		3	0,01%
Total do Passivo + Patrimônio Líquido		37.364	100,73%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Atrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ n° 32.006.821/0001-21

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

CNPJ n° 36.113.876/0001-91

Demonstração dos Resultados do Exercício

Período de 31 de outubro a 31 de dezembro 2019

(Valores em milhares de reais)

	Nota	<u>2019</u>
Composição do resultado do período		
Ativos financeiros de natureza imobiliária		192
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI		72
Cotas de fundo de investimentos imobiliários		120
Outros ativos financeiros		241
Rendas com aplicações em operações compromissadas		241
Total das receitas		433
Demais receitas	11	(214)
Tributos		(72)
Taxa de administração		(50)
Taxa de gestão		(31)
Taxa de escrituração		(23)
CETIP/SELIC		(5)
Taxa ANBIMA		(4)
Outras despesas		(29)
Total do resultado do exercício		<u>219</u>
Quantidade de cotas		392.374
Resultado líquido por cota (em reais)		0,0006

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Atrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ n° 32.006.821/0001-21

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

CNPJ n° 36.113.876/0001-91

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 31 de outubro a 31 de dezembro 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/ (prejuízos)	Reservas de lucros	Total
Integralização de cotas no período	39.237	-	-	39.237
(-) Custos diretamente relacionados à emissão	(1.876)	-	-	(1.876)
Lucro líquido do exercício	-	219	-	219
Distribuição de resultado	-	(216)	-	(216)
Constituição de reserva	-	(3)	3	-
Em 31 de dezembro 2019	37.361	-	3	37.364

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

Fundo de Investimento Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ n° 32.006.821/0001-21

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

CNPJ n° 36.113.876/0001-91

Demonstração do fluxo de caixa

Período de 31 de outubro a 31 de dezembro 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendas de cotas de operações compromissadas	241
Despesas tributárias sobre operações compromissadas	(54)
Pagamento de taxa de administração	(37)
Pagamento de taxa de gestão	(16)
Pagamento de taxa de escrituração	(23)
Demais recebimentos e pagamentos	(36)
Caixa líquido das atividades operacionais	75
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de cotas de fundo de investimento	(2.476)
Resgate de cotas de fundo de investimento	974
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(7.888)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	72
Caixa líquido das atividades de investimento	(9.318)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	39.237
Custos relacionados a emissão de cotas	(1.869)
Caixa líquido das atividades de financiamento	37.368
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	28.125
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	28.125
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	28.125

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 31 de outubro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust”), sob forma de condomínio fechado 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 público alvo do Fundo será composto por investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados com sede no Brasil, fundos de investimento, que sejam ou não investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A carteira do Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, fundamentalmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de diretos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no regulamento: Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”), Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”), Certificados de Potencial Adicional de Construção, cotas de outros fundos de investimento imobiliário e demais títulos e valores imobiliários que venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

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

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.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Essas demonstrações estão sendo apresentadas para o período de 31 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019. Com isso, essas demonstrações contábeis não estão sendo apresentadas de forma comparativa com o período anterior.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de maio de 2020.

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 31 de outubro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis, publicou o pronunciamento técnico CPC 06 (R2), elaborado a partir da análise do IFRS 16, emitido pelo International Accounting Standards e Board (IASB), o qual estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos. A Administradora do fundo avaliou o respectivo pronunciamento e concluiu que não é aplicável uma vez que o Fundo não possui operações de arrendamento.

4 Principais práticas contábeis

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 do relatório. 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.

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. 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 2019, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e compromissadas com liquidez imediata, no montante de R\$ 28.125.

c. 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.

d. 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:

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 31 de outubro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 letras financeiras do tesouro e cotas de fundo de investimento.

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

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

e. Outros ativos e passivos (circulante 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).

f. Provisão de ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do 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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 31 de outubro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Operações compromissadas

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

	2019
Valor de compra	28.119
Valor de revenda	28.589
Taxa da operação	3,36
Qtde. de dias (over)	1
Garantia	LTN

Durante o período de 31 de outubro a 31 de dezembro de 2019, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 241 apropriados como rendimento com operações compromissadas demonstrado no resultado na rubrica “outros ativos financeiros”.

6 Ativos de natureza imobiliária

a. Cotas de fundo de investimento imobiliário

Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

O Fundo apresenta alocação em CRI equivalente a 98% do seu patrimônio. O portfólio do Fundo é composto por operações com mais de 20 devedores de diferentes setores da economia. Todas as operações do Fundo contam com garantias reais na forma de Alienação Fiduciária de Imóveis, as quais são usualmente completadas por outras garantias, como cessão fiduciária de recebíveis e fundos de reserva.

Fundo Imobiliário Kinea RI	2019
Valor da cota	105,75
Valor de mercado	1.269
Quantidade detida	12.000
Quantidade emitida	32.801.764
% de Participação	0,04%

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 31 de outubro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b. Certificado de recebíveis imobiliários

O Fundo atualmente investe preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em CCI, contratos BTB e CCB.

i. Movimentação de Certificado de Recebíveis Imobiliários

As movimentações dos certificados de recebíveis imobiliários durante o período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2019:

Saldo inicial	-
Aquisições de CRI	(7.888)
Resultados com CRI	72
Amortizações/rendimentos recebidos de CRI	(72)
Saldo final	7.888

ii. Características dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 31 de outubro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Securitizadora	Código Cetip	Características	Taxa %a.a	Índice	Garantia	Rating	Emissão	Vencimento	2019	
									Qtd	Custo amortizado
Barigui Securitizadora S.A.	17K0150400_INATIVADO-20200102	1ª emissão da série 64ª lastreadas pela CCI	5,45	IPCA	Seguro alienação fiduciária de imóvel	Não aplicável	17/11/2017	20/01/2027	150	1.397
Isec Securitizadora S.A.	18L1300313	4ª emissão da série 29ª lastreado em contrato BTS	6,25	IPCA	Alienação fiduciária de imóvel, fiança e subordinação	Não informado	21/12/2018	05/01/2039	1.350	1.501
Nova Securitização S.A.	19B0177968	1ª emissão da série 31ª lastreado em CCB	1,7	CDI	Aval cessão fiduciária de direitos creditórios	Não aplicável	15/02/2019	15/02/2022	1.500	1.452
Isec Securitizadora S.A.	19K0981679	4ª emissão da série 54ª lastreado em contrato BTS	6	IPCA	Fiança, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de direitos creditórios e fundo	Não informado	14/11/2019	16/12/2031	3.500	3.538
TOTAL										7.888

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 31 de outubro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

7 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

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

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

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

b. Fatores de risco

i. Riscos de mercado

Fatores macroeconômicos

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

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 31 de outubro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

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

Demais riscos macroeconômicos

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

ii. Risco de crédito

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

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 31 de outubro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

8 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.

No período de 31 de outubro a 31 de dezembro de 2019, o Fundo não realizou operações com derivativos.

9 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, aprovou a 1ª emissão em oferta pública do Fundo, no total de até 1.200.000 (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 valor total da oferta poderá ser acrescido em até 20%, ou seja, em até 240.000 (duzentos e quarenta mil) cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e preço de emissão das cotas inicialmente ofertadas.

Durante período de 31 de outubro a 31 de dezembro de 2019, o Fundo subscreveu e integralizou 392.374 cotas no montante de R\$ 39.237.

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 31 de outubro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(ii) Custo de emissão de cotas

No período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2019, o Fundo reconheceu um montante de R\$ 1.876 referente a custo de emissão com cotas, demonstrado na rubrica “Custo diretamente relacionados a emissão de cotas” na Demonstração das mutações do patrimônio líquido. Sendo pago R\$ 1.869 no período e provisionado R\$ 7 na rubrica “Advogados” no Balanço Patrimonial.

(iii) Amortização

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Durante período de 31 de outubro a 31 de dezembro de 2019, não houve amortização de cotas.

(iv) Resgate

Não haverá resgate de quotas 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 quotas negociadas na B3 e na forma escritural.

(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.

	2019
Lucro líquido contábil	219
(-) Exclusões	(174)
(+) Adições	170
Lucro conforme regime de caixa	216
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	216
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (ii)	216
Percentual distribuído	100%

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 31 de outubro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(vii) Evolução e rentabilidade

Período	Valor da cota	Rentabilidade (%)
De 31 de outubro a 31 de dezembro 2019	95,23	0,66294%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

10 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
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultoria:	Reit Consultoria de investimentos Ltda

11 Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2019	
	R\$	% sobre o PL Médio
Despesas tributárias	72	0,20%
Taxa de administração	50	0,13%
Taxa de gestão	31	0,08%
Taxa de escrituração	23	0,06%
Taxa CETIP/SELIC	5	0,01%
Taxa ANBIMA	4	0,01%
Outras despesas	29	0,08%
Total	214	0,57%
Patrimônio líquido médio		37.418

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 31 de outubro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a. Remuneração do administrador, gestor e escriturador

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

12 Atos societários

Não ocorreram atos societários no período de 31 de outubro a 31 de dezembro de 2019.

13 Política de divulgação das informações

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

- i.** Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;
- ii.** 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;
- iii.** 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.
- iv.** Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v.** Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 31 de outubro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

14 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%.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 10 e 11, no período de 31 de outubro a 31 de dezembro de 2019, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

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 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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 31 de outubro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais, exceto quando especificado

18 Eventos subsequentes

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

* * *

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

José Alexandre de Freitas
Diretor - CPF: 008.991.207-17