

O Fundo

O Fundo ÁTRIO 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 imobiliarias do Fundo.

Comentários do Gestor

O mês de abril apresentou aumento nos índices de contaminação e mortalidade causadas pelo Covid-19 , levando ao maior rigor quanto as medidas de isolamento social e até cidades implantando o Lockdown, contra uma perspectiva de reabertura controlada em meados de maio, agora temos um cenário mais pessimista. Fala-se em final de maio como data de reabertura controlada nas principais cidades do Brasil, lembrando que a região Sul , convive com medidas controladas em algumas capitais , com relativo sucesso. As principais economias mundiais seguiram provendo liquidez para amortizar os efeitos da parada de atividade que está jogando o mundo em uma grande recessão, no Brasil não será diferente, fizemos programas de liquidez para a economia e estamos iniciando maio com um grande programa para estados e municípios, porém a queda do PIB será expressiva, com previsões de -4% a -7% para 2020. No mercado assistimos uma acomodação da correção de preços dos ativos imobiliários, IFX (Índice dos fundos imobiliários mais negociados na B3) caiu -15,85% em março, e Abril fechou com + 4,39%, ainda temos uma queda de -19,23%, mas acreditamos que os preços estão encontrando um piso , para uma retomada quando da reabertura da atividade econômica. Estamos certos que com a taxa de juros em nível historicamente baixo no Brasil , no início de maio assistimos a queda para 3% a.a. da taxa básica de juros, com perspectiva de novas reduções ao longo do ano, com cotação do dólar a acima de R\$5,50, torna o Brasil um ativo "barato", fato que deve atrair investimentos voltados a economia real, não mais o investimento financeiro, neste caso o setor imobiliário se encaixa como uma oportunidade excelente quando comparado a preços internacionais. Durante Abril obtivemos ganho de capital de R\$ 83.300,00 liquido de imposto, através da venda e compra de FIIs, vendemos a posição de UBSR11, compramos RBRR11 e HGBS11, como previsto no relatório anterior, liquidamos a compra em 06/04/2020 do CRI SOLARIS a taxa de IGPM +12,68 a.a., devemos finalizar em maio a aquisição de mais um CRI do setor de loteamento com taxa de IGPM +10% a.a. Nesse momento de incerteza, seguimos nosso programa de investimento, onde nossa posição de caixa nos deixa confortáveis para aquisição de ativos com boas taxas e garantias reforçadas. No cenário de médio prazo seguimos confiantes, uma vez que este ajuste de preços será pontual, lembrando que o setor imobiliário é um investimento com garantias reais que dão lastro de longo prazo aos ativos. Estamos monitorando nosso pipeline de ativos, com foco em Hi Yeld, com prêmio acima de 500 pontos em relação as NTN-Bs de cinco anos. Em 08/05/2020 distribuímos R\$ 0,4362 de dividendo por cota, gerando o valor de R\$ 171.157,81, em relação a liquidez em bolsa, fechamos o mês de Abril/20 a R\$ 85,69 contra R\$ 76,05 em Março/20, mas ainda estamos sendo negociados abaixo do valor patrimonial.

Características das operações (investimentos)



Localização: Vitória de Santo Antão - PE

Devedor	BRF S.A
Emissor	ISEC Sec.
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 5,5 a.a
Vencimento	jan/39
Valor Investido:	R\$1.508.629,93
% do PL:	4,18%
Rating Gestor	100
Cód. Papel	18L1300313

Locatário: BRF
Valor do m² para Aluguel: R\$ 40m²
Área do Terreno: 377.386.000m²
Área Construída: 72.966,03m²
Utilização: Galpão Logístico Climatizado
Cidade/Estado: Vitória de Santo Antão - PE
Valor de Mercado para Venda: R\$ 156.800.000 (²)
(²) Avaliado em Set/18 CBRE

A Gestora

A Atrio Asset, originada do Grupo Sul Brasil, é uma gestora brasileira com foco no segmento de crédito corporativo. Atualmente possui 14 Fundos e patrimônio superior a R\$ 1 bilhão sob gestão. A estrtura é composta por profissionais de larga experiência e que atuam há mais de 2 (duas) décadas no mercado financeiro e de capitais. O Grupo de originação de crédito têm forte atuação nas regiões Sul e Sudeste e conta com 6 unidades (sede e filiais) e mais de 150 colaboradores das áreas comercial e operacional. A Gestora possui processos dinâmicos de análise de crédito e o constante monitoramento e acompanhamento dos ativos.

Operação de locação atípica, onde a BRF, um dos líderes mundiais de proteína animal, compromete-se a alugar por 240 (duzentos e quarenta) 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 - Escala (bra) AAA – 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.



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

Devedor	GLP Partic. S.A.
Emissor	Bariguiui Sec.
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 3,75 a.a
Vencimento	jan/27
Valor Investido:	R\$1.388.245,36
% do PL:	3,8%
Rating Gestor	100
Cód. Papel	17K0150400



Locatário: BRF
Valor do m² para Aluguel: R\$ 39,08m²
Área do Terreno: 41.000m²
Área Construída: 33.412,59m²
Utilização: Centro de Distribuição com área refrigerada
Cidade/Estado: Vitória de Santo Antão - PE
Valor de Mercado para Venda: R\$ 162.259.199,00 (²)
(²) Avaliador Cushman & Wakefield

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;

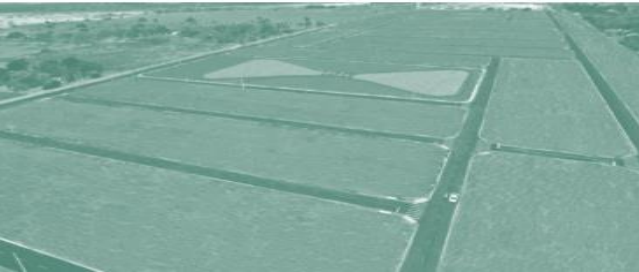


Localização: Avenida José Martins da Costa – Embu das Artes

Devedor	RNI Neg. Imob. S.A
Emissor	Nova Sec.
Indexador	CDI
Taxa	CDI + 1,25 a.a
Vencimento	fev/29
Valor Atual:	R\$1.377.665,07
% do PL:	3,8%
Rating Gestor	75
Cód. Papel	19B0177968



Empreendimento Terra Jardim - Montes Claros (MG)



Condomínio Heimtal Park - Londrina (PR)

Devedor	LocalFrio
Emissor	ISEC Sec.
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 6 a.a.
Vencimento	dez/31
Valor Atual:	R\$3.556.014,33
% do PL:	9,86%
Cód. Papel	19K0981679



Anhanguera (SP)

Valor de Mercado para Venda	R\$ 42.322.000 (1)
Valor de Mercado para Aluguel	R\$ 291.000/mês (1)
Área do Terreno	13.780,93 m²
Área Construída	9.832,00 m²
Uso	Armazém
Localização	Rua Jair Afonso Inácio 800
Cidade/Estado	Pirituba/SP
Locatário	Localfrio S.A

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

Devedor	Solaris
Emissor	ISEC Sec.
Indexador	IGPM
Taxa	IGPM + 12,68 a.a
Vencimento	set/31
Valor Atual:	R\$3.557.479,98
% do PL:	9,9%
Cód. Papel	20C0973240



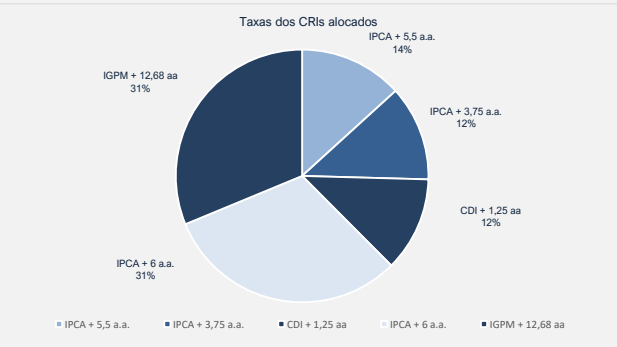
Empreendimento Solaris - Marica (RJ)



Empreendimento Solaris - Marica (RJ)

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



Desconto do fluxo de recebíveis de 4 empreendimentos em Londrina PR, Feira de Santana BA, 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;



Empreendimento Vivari - Feira de Santana (BA)



Terra Jardim - Uberaba (MG)

Operação de desconto de fluxo futuro de aluguel atípico da SPE imobiliária do grupo LocalFrio de armazens frigoríficos (Anhanguera) e alfandegários (Itajai), 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.



Itajai (SC)

Venda	R\$ 65.570.000 (1)
Aluguel	R\$ 334.200/mês (1)
Área do Terreno	77.600,31 m²
Área Construída	12.680,77 m2
Uso	CLIA
Localização	Rua Francisco Rei, 1.205
Cidade/Estado	Itajai/SC
Locatário	Localfrio S.A.

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

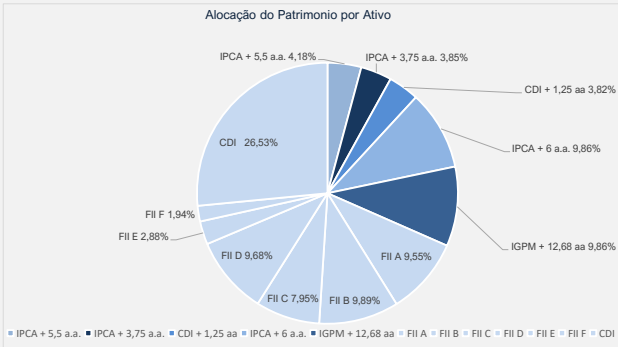
Operação de desconto de recebíveis de Loteamento localizado em Marica- RJ, com garantias de cessão de cotas da SPE + cessão de recebíveis no valor de R\$ 7.643.727,00, adicionalmente alienamos fiduciariamente terrenos dentro do próprio empreendimento no valor de R\$ 3.600.000,00. o Empreendimento encontra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



Empreendimento Solaris - Marica (RJ)



Empreendimento Solaris - Marica (RJ)



Ativos em Estruturação (Pipeline)

Ativo	Segmento	Duration	Indexador	Taxa	Codigo	Taxa Aquisição	
1	Loteamento	5 anos	IGPM	9,50%	SL **	12,68%	** Ativo adquirido no Mês de Abril/20 taxa superior ao estimado.
2	Loteamento	5 anos	IGPM	9,00%	SC		
3	Corporativo	3 anos	IGPM	10,50%	PF		
4	Corporativo	5 anos	IGPM	6,00%	ST		
5	Loteamento	5 anos	IGPM	11,00%	AC		
6	Corporativo	5 anos	IGPM	11,50%	TC		
7	Corporativo	5 anos	IGPM	11,00%	HF		

- Não há nenhuma garantia por parte do Fundo, Gestor, Consultor Imobiliario e do Administrador da aquisição dos ativos listados na tabela

As operações mencionadas nesta tabela estão em fase de estruturação e já foram previamente aprovadas no comitê do Fundo, entretanto estamos solicitando incremento de garantias, para que possamos ter mais robustez frente a mudança de cenário;

Composição

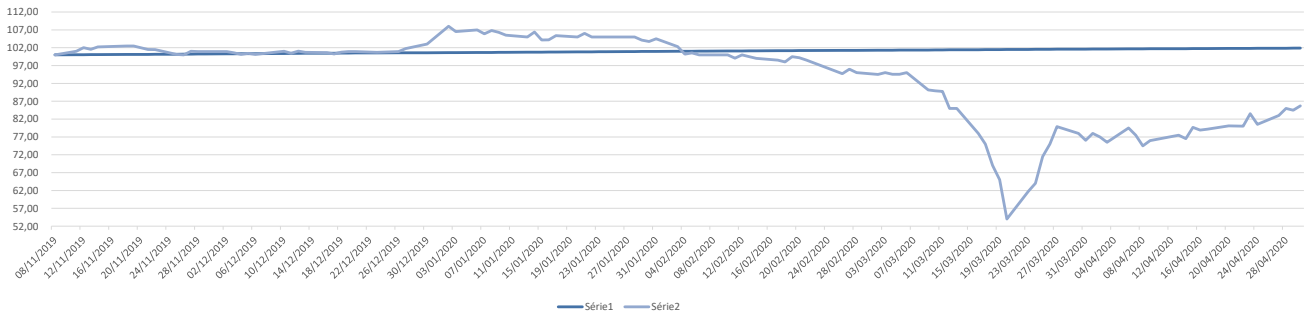
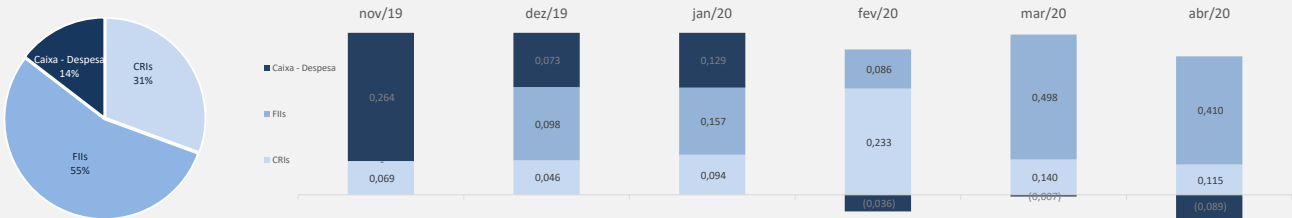
Patrimônio Líquido:	RS\$36.062.240,61
Cota de Fechamento:	91,90782419
Retorno da Cota:	0,0639%
Cotas Emitidas:	392.374
Nº de Cotistas:	1.881
Cotação Fechamento B3:	30/04/2020 R\$ 85,69 (cota)

Fluxo de Caixa

	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20
Entradas	131.070	128.358	176.326	180.470	303.357	231.417
CRIs	27.266	18.090	36.898	91.390	55.009	45.125
FIs	0	38.317	61.749	33.747	195.475	161.032
LCIs	0					
Caixa	103.804	71.951	71.559	55.604	52.874	25.260
Outros Ativos			6.120	0		
Saídas	126	43.495	21.120	69.893	55.690	60.251
Adm / Gestão / Diversas	126	43.495	21.120	69.893	55.690	60.251
Rentabilidade Bruta	130.943,96	84.863,23	155.206,47	110.577,07	247.667	171.166
Dividendo	0,33372231595	0,21628148144	0,39555747832	0,28181549650	0,63120092980	0,43623276170

Periodicidade dos Rendimentos: Em Abril/20, o Fundo acumulou uma rentabilidade de R\$ 171.166,39 gerando um dividendo de R\$ 0,4362 por cota emitida.

Composição e Atribuição de Receita



Agentes, regulador e auto-regulador

Administrador:	Oliveira Trust	Taxa de Administração:	0,14% a.a sobre o PL do Fundo
Gestor:	Átrio Asset	Taxa de Gestão:	0,50% a.a sobre o PL do Fundo
Consultor Imobiliário:	REIT Soluções financeiras imobiliárias	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.		
			
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
			
			ri@atrioasset.com.br
			Tel: + 55 11 3074-4348

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.