

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 ÁTRIO 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 julho apresentou forte valorização do Ibovespa, 8,27% e o IFX não acompanhou o bom humor do mercado de ações, apresentando desvalorização de -2,61 %, esse descompasso entre os mercados mostra uma oportunidade para maior alocação nos fundos imobiliários que mostram espaço para valorização , dado o cenário de juros baixos com o COPOM reduzindo o Selic para 2% a.a. , menor nível histórico e com previsão de manutenção ou redução no médio prazo e início da retomada da retomada dos indicadores econômicos após a forte queda do segundo trimestre deste ano. A atividade no setor imobiliário recuperou-se acima das previsões, com a demanda liderada pelo segmento MCMV e lançamentos de residências em grandes centros com foco em imóveis com área útil de até 60 metros e no segmento de Logística , onde a demanda cresceu em função do comércio eletrônico, o setor de shopping centers retoma o ritmo de abertura , estes vetores devem impulsionar o crédito imobiliário e consequentemente a geração de boas oportunidades de financiamento do setor. Globalmente verificamos que os programas gigantesco de liquidez , capitaneados pelo FED e BCE, foram fundamentais para estabilizar a economia e permitir a retomada suave e permitir a previsão de um segundo semestre melhor que imaginávamos, o que é muito importante para o Brasil, uma vez que nossas exportações estão ligadas diretamente a commodities que dependem do crescimento para manutenção de preço. O quadro fiscal brasileiro ainda precisa de cuidados e da implementação das reformas administrativa e tributária , também o programa de privatizações deve ser acelerado para contribuir com a redução de despesas administrativas e gerar caixa para redução do déficit nominal que se agigantou em função das medidas expansionistas que foram necessárias em função da pandemia. Entendemos que o pior momento passou e teremos uma oportunidade que o país ainda não experimentou , que são os juros baixos , o câmbio muito favorável para investimentos reais no Brasil e um mercado imobiliário ainda com muito espaço para crescer e ser um vetor de aceleração do emprego e da renda para o país. Adquirimos R\$ 1.000.000,00 do CRI GPA 3º tranche, operação de antecipação de aluguéis a taxa de IPCA +5,25%, duration de 7,1 anos, LTV de 67,20% de 7 Imóveis do Grupo Pão de Açúcar , todos no estado de São Paulo , com alienação fiduciária das lojas e alienação fiduciária das cotas das SPEs. 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. Entregamos R\$ 0,492621 de dividendo por cota, gerando o valor de R\$ 193.291,83 pagos em 07/08/2020, em relação a liquidez em bolsa, fechamos o mês de julho/20 a R\$ 74,98 contra R\$ 79,98 em junho/20. **O Fundo ARRI11, distribuiu R\$ 1.365.655,54 em dividendos desde o início de suas atividades, o que representa R\$ 3,48 por cota, equivalente a 127,29% do CDI Bruto ou 152,98% do CDI Líquido de tributos (GROSS-Up);**

Características das operações (investimentos)



Localização: Vitoria de Santo Antônio - PE

Devedor BRF S.A
Emissor ISEC Sec.
Indexador IPCA
Taxa IPCA + 5,5 a.a
Vencimento jan/09
Valor Investido: R\$1.504.243,52
% do PL: 4,15%
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*

Devedor GLP Partic. S.A.
Emissor Barigui Sec.
Indexador IPCA
Taxa IPCA + 3,75 a.a
Vencimento jan/27
Valor Investido: R\$1.329.665,08
% do PL: 3,7%
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*

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 estrutura 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 origemação 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

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;

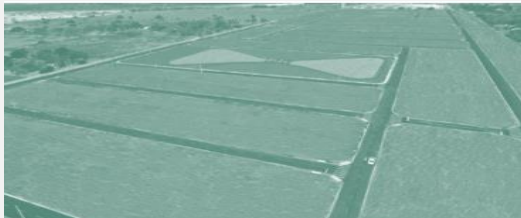


Localização: Avenida José Martins da Costa - Embu das Artes

Devedor RNI Neg. imob. S.A
Emissor Nova Sec.
Indexador CDI
Taxa CDI + 1,25 a.a
Vencimento fev/29
Valor Atual: R\$1.355.971,88
% do PL: 3,7%
Rating Gestor 75
Cód. Papel 19B0177968



Empreendimento Terra Jardim - Montes Claros (MG)



Condomínio Heibel Park - Londrina (PR)

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 NEGÓCIOS 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 crédito, ademais todos os empreendimentos estão performados e quase todo vendido, sendo que pequeno estoque remanescente será cedido para o fluxo de recebíveis;



Empreendimento Vnari - Feira de Santana (BA)



Terra Jardim - Uberaba (MG)

Devedor	LocalFrio
Emissor	ISEC Sec.
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 6 a.a.
Vencimento	dez/31
Valor Atual:	R\$3.513.177,52
% do PL:	9,70%
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.

Operação de desconto de fluxo futuro de aluguel atípico da SPE imobiliária do grupo LocalFrio de armazens 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.



Itajaí (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	Itajaí/SC
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\$3.534.334,01
% do PL:	9,8%
Cód. Papel	20C0973240



Empreendimento Solaris - Marica (RJ)



Empreendimento Solaris - Marica (RJ)



Empreendimento Solaris - Marica (RJ)



Empreendimento Solaris - Marica (RJ)

Devedor	Ipatinga
Emissor	TRUE Sec.
Indexador	IGPM
Taxa	IGPM + 10,00 a.a
Vencimento	out/29
Valor Atual:	R\$3.533.060,02
% do PL:	9,8%
Cód. Papel	20E0946112



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 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 socias da SPE e da empresa familiar, 97% vendido.

Pão de Açúcar	
Highlights	
Nº de Lojas	5
Área do Terreno	27.729 m²
Área Contruída	27.271 m²
Valor de Avaliação ⁽¹⁾	R\$ 106.310.000

Assai	
Highlights	
Nº de Lojas	1
Área do Terreno	6.552 m²
Área Contruída	4.159 m²
Valor de Avaliação ⁽¹⁾	R\$ 24.329.000

Extra	
Highlights	
Nº de Lojas	1
Área do Terreno	5.436 m²
Área Contruída	3.312 m²
Valor de Avaliação ⁽¹⁾	R\$ 14.430.000

Devedor	Grupo GPA
Emissor	Barigui Sec.
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 5,25 a.a
Vencimento	jun/35
Valor Atual:	R\$999.223,93
% do PL:	2,8%
Cód. Papel	20G0703191

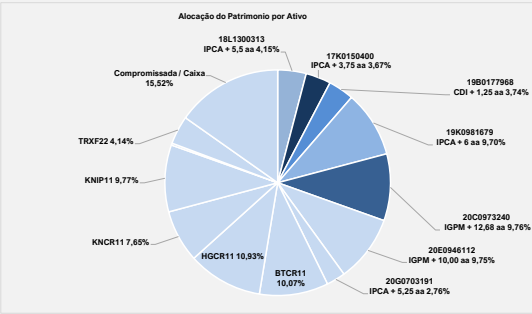
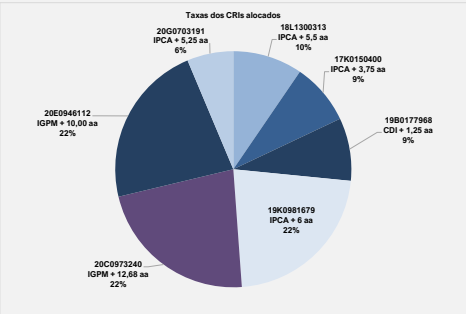
Garantias:
Alienação Fiduciária de lojas locadas pelo Pão de Açúcar, Extra e Assai;
Alienação Fiduciária de Cotas da SPE;
Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel;
Contratos de Locação Atípicos cujo locatário é o GPA;
Pagamento de Amortização, à partir do 18 mês.

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, Assai e Extra, perfazendo um valor de avaliação de R\$ 145.429.000(1).
Fundo de Reserva de 1 PMT;
Emissão de R\$ 100.000.000 (cem milhões de Reais);
Pagamento de Juros, mensal sem carência.

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



Ativos em Estruturação (Pipeline)

Ativo	Segmento	Duration	Indexador	Taxa	Codigo	Taxa Aquisição	
Adquirido	Corporativo	7,1 anos	IPCA +	5,25%	GPA3**	5,25%	** Ativo adquirido
Adquirido	Loteamento	5 anos	IPGM +	9,50%	SL**	12,68%	
Adquirido	Loteamento	4 anos	IPGM +	10,00%	IP **	10,00%	
Adquirido	Corporativo	10 anos	IPCA +	5,50%	BR1**	5,50%	
Adquirido	Loteamento	3,5 anos	IPCA +	3,75%	BR2**	3,75%	
Adquirido	Loteamento	4 anos	CDI +	1,25%	RN**	1,25%	
Adquirido	Corporativo	5,5 anos	IPCA +	6,00%	LF**	6,00%	
1	Pulverizado	3 anos	IGPM +	10,00%	UB	Em fase avançada de aquisição/liquidação;	
2	Pulverizado	5,5 anos	IPGM +	8,50%	CT		
3	Pulverizado	5 anos	IGPM +	9,00%	GO		
4	SLB	5 anos	IGPM +	10,00%	VL		
5	Corporativo	3,5 anos	IGPM +	10,50%	CS		
6	SLB	5 anos	IGPM +	9,50%	AB		

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

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

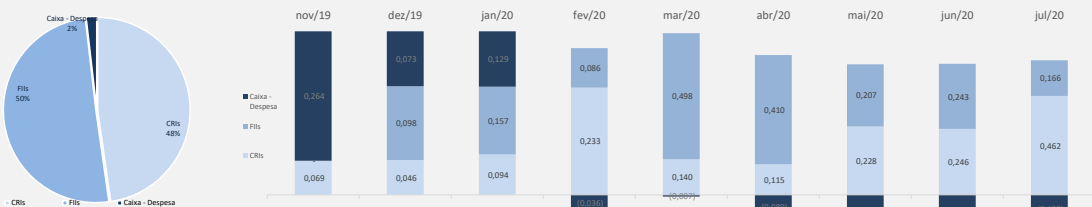
Patrimônio Líquido:	RS\$36.219.005,12	Em Julho/20, o Fundo acumulou uma rentabilidade de R\$ 193.291,83 gerando um dividendo de R\$
Cota de Fechamento:	92,30735247	
Retorno da Cota:	-0,8282%	0,4926 por cota emitida. O Dividendo representa um yield anualizado de 8,18% em relação a cota
Cotas Emitidas:	392.374	
Nº de Cotistas:	1.883	
Cotação Fechamento B3:	31/07/2020 R\$ 74,98 (cota)	de Fechamento de Junho /20 na B3 de R\$ 74,98.

Fluxo de Caixa

	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20
Entradas	131.070	128.358	176.326	180.470	303.357	231.417	188.755	206.186	256.052
CRIs	27.266	18.090	36.898	91.390	55.009	45.125	89.441	96.709	181.082
FIs	0	38.317	61.749	33.747	195.475	161.032	81.104	95.527	65.310
LCIs	0								
Caixa	103.804	71.951	71.559	55.604	52.874	25.260	18.210	13.950	9.660
Outros Ativos			6.120	0					
Saídas	126	43.495	21.120	69.893	55.690	60.251	61.369	61.632	62.760
Adm / Gestão / Diversas	126	43.495	21.120	69.893	55.690	60.251	61.369	61.632	62.760
Rentabilidade Bruta	130.943,96	84.863,23	155.206,47	110.577,07	247.667	171.166	127.386	144.553	193.292
Dividendo	0,33372231595	0,21628148144	0,39555747832	0,28181549650	0,63120092980	0,43623276170	0,32465536360	0,36840725940	0,49262140200

Periodicidade dos Rendimentos: Em Julho/20, o Fundo acumulou uma rentabilidade de R\$ 193.291,83 gerando um dividendo de R\$ 0,4926 por cota emitida. O Dividendo representa um yield anualizado de 8,18% em relação a cota de Fechamento de Junho/20 na B3 de R\$ 74,98.

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.		



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.