

# ANÚNCIO DE INÍCIO

## OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ/MF Nº 32.006.821/0001-21

Código ISIN nº: [-]



Registro da Oferta na CVM datado de [-], sob o nº [-]

Nos termos do disposto no artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”), a **EASYINVEST TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 9º e 14º andares, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79 (“**Coordenador Líder**”), com a participação da **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 (“**Coordenador Contratado**”, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Coordenadores**”), vem a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas, nominativas e escriturais (“**Cotas**”), em série única, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada, da 1ª (primeira) emissão (“**Emissão**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 32.006.821/0001-21 (“**Fundo**”), administrado e representado por **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“**Administrador**”), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“**Instrução CVM 472**”), da Instrução da CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”), perfazendo a Oferta o montante total de até:

# R\$ 120.000.000,00

(cento e vinte milhões de reais)

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo de Oferta Pública da Distribuição Pública da Primeira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários” (“**Prospecto**”).

### 1. DO FUNDO

O Fundo foi constituído pelo Administrador, por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Radon - Fundo de Investimento Imobiliário”, datado de 30 de outubro de 2018 e devidamente registrado em 05 de novembro de 2018 no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica do Rio de Janeiro/RJ, sob o nº 1017515 (“**Instrumento de Constituição**”), cujo regulamento foi alterado em 26 de junho de 2019 e devidamente averbado na mesma data sob o nº 10250984º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica do Rio de Janeiro/RJ (“**Aditamento ao Regulamento**”), foi aprovada a realização da Emissão, bem como o novo “Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários”, refletindo a alteração da denominação social de “Radon - Fundo de Investimento Imobiliário” para “Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários” (“**Regulamento**”). O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos seus titulares (“**Cotistas**”), sendo regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei 8.668/93**”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A Emissão e a Oferta foram autorizadas conforme artigo 16 do Regulamento. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, cujo objetivo é o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário, Letras Hipotecárias, Letras Imobiliárias Garantidas, Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401 de 29 de dezembro de 2003, cotas de outros fundos de investimento imobiliário e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“**Ativos Alvo**”), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contida no Regulamento.

**1.1. Dos Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas:** A cada Cota subscrita e integralizada corresponderá um voto nas assembleias gerais do Fundo. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, as quais não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural. As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis* a partir da data de sua integralização.

Farão jus à distribuição de que trata o parágrafo acima os Investidores que sejam titulares de Cotas do Fundo, devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas na Instituição Escriutadora e/ou nas centrais depositárias, no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração dos rendimentos do Fundo. Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos no Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado.

## 2. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

**2.1. Quantidade de Cotas a serem Ofertadas:** Serão ofertadas até 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas no montante total de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) (“**Montante Máximo**”), considerando montante mínimo de 300.000 (trezentas mil) Cotas, perfazendo R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“**Oferta**”), sem considerar o Lote Adicional (conforme a seguir definido), tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, no Prospecto e na legislação vigente (“**Montante Inicial da Oferta**”). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 240.000 (duzentas e quarenta mil) Cotas, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400 (“**Cotas Adicionais**”). Será admitida distribuição parcial, de forma que, após atingido o volume de colocação de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“**Valor Mínimo da Oferta**”), o Coordenador Líder, em conjunto o Administrador, após ouvidas a Gestora e a Consultora de Investimentos, poderá encerrar a Oferta (“**Distribuição Parcial**”), hipótese em que os Investidores que tiverem condicionado a sua aceitação à colocação integral da Oferta, terão os seus recursos devolvidos no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o encerramento da Oferta, observando-se, ademais, o disposto no item 2.6.4 abaixo.

**2.2. Preço de Emissão:** O preço unitário de colocação das Cotas foi fixado em R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“**Valor Nominal Unitário**”).

**2.3. Forma de Integralização:** As Cotas serão integralizadas à vista em moeda corrente nacional junto às Instituições Participantes da Oferta, conforme procedimentos operacionais da B3.

**2.4. Taxa de Ingresso:** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores na 1ª Emissão das Cotas.

**2.5. Público-Alvo:** A Oferta será destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais (conforme definido abaixo) (em conjunto “**Investidores**”). Para fins da Oferta, “**Investidores Institucionais**” são os fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e “**Investidores Não Institucionais**” são as pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil.

**2.5.1.** As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, especialmente no que se refere às disposições da Instrução CVM nº 539, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo.

**2.6. Procedimento da Distribuição:** Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a Oferta no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o Plano de Distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, § 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, que deverão assegurar **(a)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(b)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo; **(c)** que seus representantes de venda recebam previamente exemplares do Prospecto e do Regulamento, seja por via física ou eletrônica, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas Instituições Participantes da Oferta.

**2.6.1.** A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: **(i)** será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas antecipadas pelos Investidores Não Institucionais e recebimento de intenções de investimento pelos Investidores Institucionais; **(ii)** buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas, **(iii)** deverá ser observada, ainda, que somente poderão ser subscritas e integralizadas, em distribuição primária, quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, equivalente ao montante de R\$ 1.000,00 (mil reais), a serem subscritas e integralizadas por cada Investidor (“**Aplicação Inicial Mínima**”); e **(iv)** será admitida a distribuição parcial das Cotas, observado o Valor Mínimo da Oferta de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Caso o Investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Distribuição e ocorrendo a Distribuição Parcial, a subscrição poderá ocorrer em montante inferior à Aplicação Inicial Mínima.

**2.6.2.** Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de a Oferta contar com excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação das Cotas para quaisquer Pessoas Vinculadas, conforme definidas no Prospecto.

**2.6.3.** Após a apresentação do pedido de registro da Oferta à CVM e a publicação do Aviso ao Mercado, ocorrerá a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores. Tais atos caracterizaram o início do processo de apresentação aos investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*).

**2.6.4.** A distribuição das Cotas observará as seguintes condições: **a)** A distribuição das Cotas somente terá início após a concessão do competente registro da Oferta pela CVM; **b)** Caso após a Oferta **(i)** ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, inclusive aquelas provenientes de falha na liquidação financeira; ou **(ii)** o Valor Mínimo da Oferta não seja atingido, poderá o Coordenador Líder, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da Liquidação Financeira, promover a liquidação, na Instituição Escriutadora, das Cotas não subscritas ou não liquidadas, na hipótese de falha de liquidação. A faculdade ora prevista não significa garantia firme de aquisição; **c)** As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente junto à Instituição Participante da Oferta de sua escolha, por meio da celebração de um boletim de subscrição de Cotas em formato físico ou eletrônico, conforme modelo anexo ao Prospecto, cabendo à respectiva Instituição Participante da Oferta, observar a Aplicação Mínima Inicial, colher a assinatura de seus respectivos Investidores em todos os boletins de subscrição da Oferta, sendo certo que o Coordenador Líder deverá fornecer ao Administrador os boletins de subscrição por eles recebidos sempre que assim solicitado; **d)** Os Investidores deverão integralizar as Cotas à vista em moeda corrente nacional, com recursos imediatamente disponíveis na Data de Liquidação Financeira, sob pena de não o fazendo, ter sua respectiva subscrição automaticamente cancelada; **e)** Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato da aceitação da Oferta, quando da formalização do boletim de subscrição, condicionar sua adesão a que haja a distribuição **(a)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor Não Institucional que optar pelo cumprimento da condição constante no item “b” anterior deverá indicar o desejo de adquirir: **(x)** as Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva; ou **(y)** a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta.

Para o Investidor Não Institucional que fizer a indicação do item “b” acima, mas deixar de optar entre os itens “(x)” ou “(y)” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(x)” acima; **f)** No ato da formalização da aquisição das Cotas do Fundo pelos Investidores, além da assinatura do boletim de subscrição, o Investidor deverá declarar ter lido o Prospecto e o Regulamento do Fundo, declarando se é ou não Pessoa Vinculada. O Investidor deverá declarar, ainda, por meio da assinatura, ainda que eletrônica, de termo de adesão ao Regulamento, estar ciente **(a)** das disposições contidas no Regulamento, especialmente aquelas referentes à política de investimento, à composição da carteira do Fundo e à taxa de administração, conforme definida no Regulamento; e **(b)** dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos no Prospecto e no Regulamento; **g)** Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400; **h)** Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder, que deverá repassar tal informação ao Coordenador Líder até as 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos, acrescidos proporcionalmente dos rendimentos auferidos pelas aplicações do Fundo, líquidos de encargos e tributos, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação; **i)** Caso **(a)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; **(b)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 28 da Instrução CVM 400; ou **(c)** o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores a revogação ou o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos dos rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da desistência, suspensão ou cancelamento da Oferta, respectivamente; **j)** Os boletins de subscrição deverão ser celebrados, observado o disposto no Contrato de Distribuição e na regulamentação aplicável, notadamente o artigo 31 da Instrução CVM 400.

**2.7.** Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota, que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da fixação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos pelo Fundo, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da fixação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos pelo Fundo, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas em mercado de bolsa administrado pela B3. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Aplicações Financeiras”). Excepcionalmente, por ocasião de emissão de Cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras. O Fundo deverá distribuir o primeiro rendimento oriundo de tais aplicações aos Cotistas subscritores de Cotas no âmbito da Oferta, *pro rata temporis*, contado a partir da respectiva data de integralização de Cotas, quando ocorrerá a conversão do recibo em Cota.

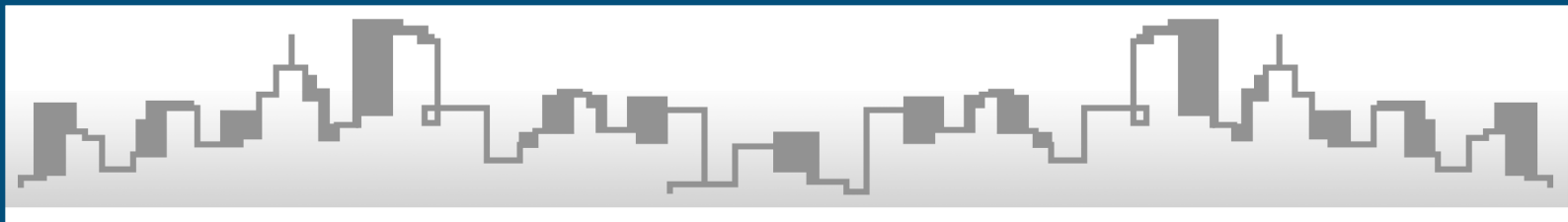
**2.7.1.** O Coordenador Líder e o Coordenador Contratado deverão, ainda, na execução das atividades de distribuição previstas no Plano de Distribuição, **(a)** recomendar aos Investidores a leitura cuidadosa dos termos e condições estipulados no Regulamento, no Prospecto e no boletim de subscrição, especialmente dos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e a seção que trata dos “Fatores de Risco”; e **(b)** informar os Investidores, antes da apresentação dos boletins de subscrição, sobre a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação da Oferta.

**2.8. Do Procedimento de Alocação e Liquidação Financeira:** A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme adiante descrito. **I.** a liquidação financeira das Cotas do Fundo será realizada em moeda corrente nacional, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início, na Data de Liquidação da Oferta; **II.** no Dia Útil imediatamente seguinte ao do término do Período de Reserva e das intenções de investimento, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas. **III.** O processo de Liquidação Financeira da Oferta será feito de acordo com o sistema DDA da B3 e, caso durante o Período de Alocação se verifique um excesso de demanda das Cotas, em montante superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, acrescida das Cotas do Lote Adicional, os Boletins de Subscrição serão alocados seguindo o critério de rateio proporcional, conforme a demanda e o montante da Oferta, sendo certo que todos os Boletins de Subscrição serão levados em consideração para os fins do rateio proporcional. Na hipótese de necessidade de rateio proporcional conforme demanda, a Aplicação Inicial Mínima poderá ser inferior a R\$ 1.000,00 (mil reais) e os Boletins de Subscrição poderão ser atendidos em montante inferior à Aplicação Inicial Mínima. **IV.** O rateio proporcional será realizado pela B3, que consolidará as informações a respeito do montante dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores e aplicará o referido rateio proporcional aos Investidores cujos Boletins de Subscrição serão liquidados junto à B3, informando ao Coordenador Líder o cálculo do rateio proporcional realizado.

**2.8.1. Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto:** (i) sábados, domingos ou feriados nacionais no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**2.8.2.** Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, após ser atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em conjunto o Administrador, após ouvidas a Gestora e a Consultora de Investimentos poderá encerrar a Oferta, hipótese em que os Investidores que tiverem condicionado a sua aceitação à colocação integral da Oferta, terão os seus recursos devolvidos no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o encerramento da Oferta.

**2.9. Taxa de Administração do Fundo:** A remuneração do Administrador, em virtude da prestação dos serviços de administração do Fundo corresponderá ao montante equivalente a: (a) 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), apurado sobre o Patrimônio Líquido no último dia útil de cada mês, devida inicialmente no último dia útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo e as demais no último dia útil dos meses subsequentes, observando o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV; (b) a 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento) ao ano, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago à Gestora, observando o valor mínimo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV



(“Taxa de Gestão”); e (c) a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por cotista, observado o valor mínimo mensal de R\$ 2.750,00 (dois mil setecentos e cinquenta 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 Escrituração”).

**2.10. Taxa de Consultoria:** Pelos serviços prestados pela Consultora de Investimentos, esta fará jus a uma remuneração, a ela diretamente paga mensalmente pelo FUNDO, equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO (“Taxa de Consultoria”), observado o mínimo mensal de R\$ 12.900,00 (doze mil e novecentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV na forma e prazo ajustados no Contrato de Consultoria de Investimentos.

**2.11. Taxa de Performance:** Além da remuneração deduzida da Taxa de Administração que é devida à Gestora, esta fará jus adicionalmente, juntamente com a Consultora de Investimentos, a uma taxa de performance de 20% (vinte por cento) do que exceder ao retorno acumulado do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização das Cotas. A Taxa de Performance será dividida entre a Gestora e a Consultora de Investimentos competindo a cada uma, respectivamente, 55,50% (cinquenta e cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) e 44,50% (quarenta e quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento). A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula constata da Seção “Remuneração do Administrador, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços” do Prospecto Preliminar.


**2.12. Negociação e Custódia das Cotas no Mercado:** Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos no Regulamento, em mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado.

**2.12.1.** O Administrador fica, nos termos do Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no artigo 16, §5º da Instrução CVM nº 400.

**2.13. Formador de Mercado:** O formador de mercado poderá ser contratado, a critério do Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e após recebida recomendação da Gestora e da Consultora de Investimentos para a finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário. O Formador de Mercado atuará conforme a regulamentação da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento BOVESPA e da central depositária da B3.

**2.14. Declaração de Inadequação:** O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**2.15. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta:** O Administrador ou o Coordenador Líder poderão requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, nos termos do art. 26 da Instrução CVM 400. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, das demais Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM e no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação relevante efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação, conforme previsto no artigo 27 da Instrução CVM 400. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso. Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta nos termos deste item, os valores eventualmente já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da desistência, suspensão ou cancelamento da Oferta, respectivamente. A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados



os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. O Coordenador Líder e o Administrador, deverão informar diretamente os Investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses Investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder na sua página da rede mundial de computadores. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM 400, todos os Investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os Investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas intenções de investimento, no caso de suspensão da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

**2.16. Regime de Distribuição:** As Cotas serão distribuídas pelo Coordenador Líder e pelo Coordenador Contratado, em conjunto com as outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, “**Instituições Participantes da Oferta**” (conforme definido no Prospecto) em mercado de balcão não organizado, em regime de melhores esforços de colocação. Caso após a Oferta **(a)** ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, inclusive aquelas provenientes de falha na liquidação financeira; ou **(b)** o Valor Mínimo da Oferta não seja atingido, poderá o Coordenador Líder, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da Liquidação Financeira, promover a liquidação, na Instituição Escriutadora, das Cotas não subscritas ou não liquidadas, na hipótese de falha de liquidação. A faculdade ora prevista não significa garantia firme de aquisição.

**2.17. Prazo de Colocação:** O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (“**Prazo de Colocação**”).

**2.18. Registro da Oferta:** A Oferta foi objeto de registro na CVM sob o nº [·], em [·]. O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS DO FUNDO A SEREM DISTRIBUÍDAS.

**2.20. Instituição Escriutadora:** o Administrador, nos termos do Artigo 22, II do Regulamento, sendo certo que o valor do serviço de escrituração da Cotas está englobado na Taxa de Administração.

**2.21. Assessor Legal:** Felsberg Advogados, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 5º andar, inscrito no CNPJ/MF sob nº 52.566.122/0001-43.

### **3. DIVULGAÇÃO DE ANÚNCIOS DA OFERTA E DO PROSPECTO**

**3.1. Divulgação de Anúncios da Oferta e do Prospecto:** ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, EVENTUAIS ANÚNCIOS DE RETIFICAÇÃO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA, O PROSPECTO, E EXEMPLAR DO REGULAMENTO, SERÃO DISPONIBILIZADOS ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, NOS ENDEREÇOS E NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3 INDICADAS ABAIXO.

- **Administrador**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 20, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro - RJ

**At.:** Raphael Magalhães Morgado/José Alexandre Costa de Freitas

**Telefone:** (21) 3514-0000

**E-mail:** ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

**Website:** oliveiratrust.com.br

Para acesso ao Prospecto Preliminar, consulte: [www.oliveiratrust.com.br/sites/fundos/?item1=Investidor](http://www.oliveiratrust.com.br/sites/fundos/?item1=Investidor)

- **Coordenador Líder**

**EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**

Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 9º, 12º e 14º andares, Vila Olímpia, CEP 04548-005, São Paulo - SP

**At.:** Ricardo Silva Vasconcellos

**Telefone:** (11) 3841-4508

**E-mail:** mercado.capitais@easynvest.com.br

**Website:** [www.easynvest.com.br](http://www.easynvest.com.br)

Para acesso ao Prospecto Preliminar, consulte: [www.easynvest.com.br](http://www.easynvest.com.br)



- **Coordenador Contratado**

**ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, Rio de Janeiro - RJ

**At.:** Douglas Paixão

**Telefone:** (21) 3797-8050

**E-mail:** ofertapublica@orama.com.br

**Website:** www.orama.com.br

**Para acesso ao Prospecto Preliminar, consulte:** www.orama.com.br/oferta-publica/fundo-imobiliario-atrrio-reit-recebiveis-imobiliarios

- **Gestora**

**ÁTRIO GESTORA DE ATIVOS LTDA.**

Rua Iaiá, nº 77, conjunto 31, Itaim Bibi, CEP 04542-060, São Paulo - SP

**At.:** Marcelo Vieira Elaiuy / Ademir Silva Oliveira / Fabio Frugis Cruz / Marcelo Vieira Elaiuy

**Telefone:** (11) 3074 4340

**E-mail:** alexandre@atrioasset.com.br/ademr@atrioasset.com.br/fabio@atrioasset.com.br/marcelo@atrioasset.com.br

**Website:** atrioasset.com.br

**Para acesso ao Prospecto Preliminar, consulte:** http://atrioasset.com.br/fundos-imobiliarios/

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares, CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ

**Telefone:** (21) 3545-8686

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, CEP 01333-010, São Paulo - SP

**Telefone:** (11) 2146-2000

**Website:** www.cvm.gov.br

**Para acesso ao Prospecto Preliminar, consulte:** www.cvm.gov.br (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Categoria", na linha do "Prospecto Preliminar", a opção de download do documento no campo "Ações").

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, São Paulo - SP

**Telefone:** (11) 3233-2000

**Fax:** (11) 3242-3550

**Website:** https://www.bmfbovespa.com.br

**Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte:** www.b3.com.br (neste website clicar em "Produtos e Serviços" - "Renda Variável" - "Fundos de Investimento - Saiba Mais" - "FIIs listados" - Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários e, então, localizar o documento requerido).

#### 4. DATAS ESTIMADAS E LOCAIS DE DIVULGAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO

**4.1. Datas de Início e de Encerramento:** A colocação e subscrição das Cotas somente terá início após: **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a publicação do Anúncio de Início da Oferta; e **(c)** a disponibilização do Prospecto definitivo aos Investidores.

**4.2. Cronograma Estimativo da Oferta:** Segue abaixo um cronograma dos principais eventos da Oferta desde o pedido de registro da Oferta na CVM e indicativo dos eventos futuros a partir da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto.

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1.	Protocolo dos Documentos da Oferta na CVM e na B3	01.07.2019
2.	Recebimento de exigências formuladas pela CVM	29.07.2019
3.	Cumprimento de exigências e segundo protocolo dos documentos da Oferta na CVM	05.08.2019
4.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	26.08.2019
5.	Início das apresentações a potenciais Investidores	26.08.2019
6.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	26.08.2019
7.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e Início da Distribuição	03.09.2019
8.	Início do Período de Reserva	04.09.2019
9.	Registro da Oferta na CVM	09.09.2019
10.	Encerramento do Período de Reserva	04.10.2019
11.	Data de Alocação do Fundo	07.10.2019
12.	Data de divulgação da Alocação aos Participantes da Oferta e Divulgação do Comunicado de Resultado Final da Alocação	09.10.2019
13.	Data da Liquidação da Oferta	11.10.2019
14.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	12.03.2020

- <sup>(1)</sup> Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.
- <sup>(2)</sup> A alocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais será realizada utilizando-se o critério de rateio, caso a Oferta tenha excesso de demanda, conforme o disposto na seção “3. Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 34 e seguintes do Prospecto Preliminar.
- <sup>(3)</sup> O Período de Reserva compreende o entre a data de 4 de setembro de 2019 e a data estimada de 4 de outubro de 2019 (inclusive), ou até a data na qual for atingido o montante total da Primeira Emissão, acrescido das Cotas do Lote Adicional, caso o Administrador e o Coordenador Líder decidam, de comum acordo e após ouvido o Gestor, por exercer a opção de distribuição das referidas Cotas.
- \* Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400/03, as datas indicadas no cronograma acima representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Modificações no cronograma acima poderão ser analisadas como modificação da Oferta, nos termos do disposto nos artigos 25 e 27 a Instrução CVM 400/03, hipótese em que o prazo da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias. Ainda, a Oferta poderá ser suspensa pela CVM por até 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400/03.

## 5. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

**5.1.** Esta divulgação do Anúncio de Início apresenta um sumário das principais características do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta. Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, bem como sobre as entidades que participaram da estruturação do Fundo, o Investidor deve consultar o Prospecto, disponível nos endereços indicados acima, bem como o Regulamento do Fundo. As informações constantes do Prospecto serão objeto de análise por parte da CVM e estão sujeitas a complementação ou correção.

**5.2.** A Oferta está sujeita à aprovação prévia e registro perante a CVM. Informações complementares sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados e à CVM, nos endereços indicados acima.

**5.3.** O investimento no Fundo sujeita o Investidor a riscos, conforme descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto - em especial da seção “Fatores de Risco” e do Regulamento pelo Investidor ao aplicar seus recursos.

**5.4.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia **(i)** do Administrador, do Coordenador Líder ou de suas respectivas partes relacionadas; **(ii)** de qualquer mecanismo de seguro; ou **(iii)** do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**5.5.** As Cotas do Fundo não possuem classificação de risco realizada por agência classificadora de riscos. A rentabilidade-alvo do Fundo não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas. O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, sua viabilidade, sua administração, sua situação econômico-financeira, ou sobre as Cotas e é concedido segundo critérios formais de legalidade.

**LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.**

São Paulo, [-]

COORDENADOR LÍDER

easynvest 

COORDENADOR

ÓRAMA

GESTORA



CONSULTORA DE INVESTIMENTO



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL

