



RIZA ARCTIUM
Riza Asset Management

OBJETIVO

No Riza Arctium, o investimento imobiliário busca assimetrias na relação tríplice de risco-retorno-liquidez, onde analisamos a qualidade creditícia do inquilino e a potencial valorização do imóvel, em operações de Sales&Lease Back, Built-to-Suit, Buy to Lease, ou ainda Desmobilização Pura. Através da expertise do time de gestão, fazemos uma análise criteriosa do risco de crédito do inquilino e um monitoramento constante dos ativos do portfólio. Com essa nova abordagem temos um Fundo Imobiliário diferenciado em atuação e propósito quando comparado a outros fundos do segmento.

Gestão	Riza Asset Management <small>(Riza Gestora de Recursos LTDA)</small>
Administração	BTG Pactual <small>(BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)</small>
Consultoria Imobiliária	Não há
Início das Atividades	Julho 2017 <small>(Fundo transferido Início da gestão Riza: Dezembro 2019)</small>
Prazo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Código de Negociação	ARCT11
Quantidade de Emissões	4
Quantidade de Cotas	1.597.568
Taxa de Administração	1%
Taxa de Performance	20% acima de IPCA+ 5,0% a.a.

18,98%

Dividend Yield
Anualizado 2021

21

ABL (Mil/m²)

99,73

Valor de Mercado
(R\$/Cota)

0,90

Último Dividendo
Mensal (R\$/Cota)

6

Nº de Ativos

103,27

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

60%

Alocado do Patrimônio
Líquido

210

Avaliação de mercado dos
imóveis + Caixa
(R\$ Milhões)

5.951

Nº de Investidores

9,8

Prazo Médio dos
Ativos (Anos)

9,61%

Cap Rate (IPCA+)

0,82

Liquidez Média Diária
(R\$ Milhões)

simplesmente
diferente

PANORAMA

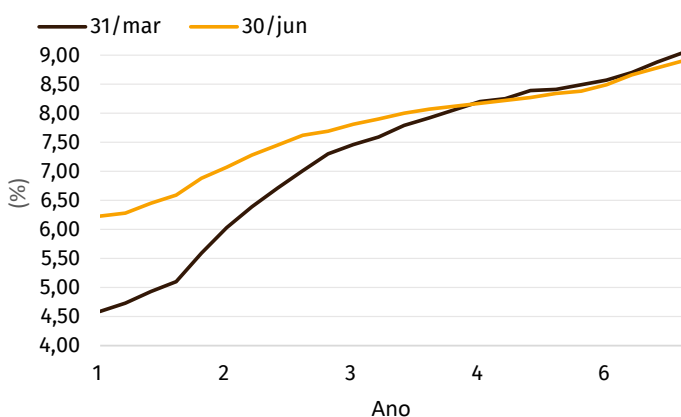
BRASIL

No Brasil, tivemos um trimestre marcado por revisões favoráveis de crescimento do PIB e surpresas positivas do lado da arrecadação. Muitos economistas já projetam um crescimento do PIB de +5,5% a.a. para este ano e pelo relatório Focus a projeção subiu de 3,2% a.a. no fim de março para atuais 5,2% a.a.

A atividade mais alta que o esperado também explica a surpresa positiva na arrecadação tributária e ajuda a traçar um cenário mais favorável da relação Dívida / PIB. Até o fim do ano passado, as projeções deste indicador, pela maioria dos economistas, giravam entre 95%-100% no fim de 2020 e agora indicam 82%-85% para o fim de 2021.

Este ambiente favorável doméstico aliado a um cenário internacional estável, permitiu uma valorização no trimestre de +8,7% da Bolsa e +12,0% do real contra o dólar. Já a curva de juros desinclinou, pois a parte curta da curva continuou pressionada por revisões inflacionárias altistas e receios de um aperto monetário maior.

VARIAÇÃO CURVA DI NO 2T 2021



Fonte: B3 & Riza Asset

A expectativa inflacionária, pelo Focus, para 2021 está acima de 6% a.a. e a de 2022 vem se distanciando da meta (expectativa de 3,77% a.a. versus a meta de 3,50% a.a.), mas estabilizou nas últimas duas semanas. Sinal de que o mercado acreditou no compromisso do BC com a meta após a mudança da última ata que retirou a expressão “normalização parcial” e admitiu uma redução “mais tempestiva” dos estímulos se as expectativas de inflação se deteriorarem. Portanto, o BC deixou a porta aberta para uma alta de 100 bps na reunião de agosto. O

Conselho Monetário Nacional também reduziu a meta inflacionária em 2024 de 3,25% a.a. para 3,0% a.a.

No lado fiscal, os principais riscos foram temporariamente adormecidos. Porém o governo dá sinais de pressão por mais gastos como o recém anúncio da extensão de 3 meses do auxílio emergencial e comentários sobre um novo Bolsa Família turbinado (especula-se em torno de +R\$20bn/ano).

No mês de junho voltamos a ter um ruído político importante com as denúncias de corrupção do caso de compra de vacinas Covaxin e a abertura de inquérito contra o Presidente por suposta prevaricação.

O governo também enviou sua proposta da 2ª fase da reforma tributária. Em linhas gerais, as principais mudanças na proposta se baseiam (i) na equalização do IR sobre investimentos em 15% (ii) no aumento da faixa de isenção para PF (iii) na criação do IR de 20% sobre dividendos e extinção do Juros Sobre Capital Próprio (iv) na redução do IRPJ de 25% para 20%. A proposta foi mal recebida pelo mercado pois eleva a carga tributária para o empresário de atuais 34% para 43% no cenário de distribuição integral de dividendos. Na nossa avaliação o governo pesou a mão no setor produtivo usando como argumento o conceito de tributar as micro e pequenas empresas (“pejotização”) que hoje pagam próximo de zero de imposto de renda.

Em relação ao Covid no Brasil, a vacinação acelerou fortemente e as perspectivas são de que tenhamos quase toda a população adulta vacinada, com pelo menos a 1ª dose, em setembro. No final de junho tivemos +100 milhões de doses administradas e devemos chegar a +70-90 milhões em julho e agosto. Algumas projeções apontam para imunização de rebanho no fim de agosto, que significaria 85% dos adultos acima de 30 anos com pelo menos a 1ª dose.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Diferente do Ibovespa, que acumulou alta de 0,45% no mês de junho, o principal índice do mercado de fundos imobiliários, o IFIX, teve performance de (-2,18%) em junho, acumulando uma queda de (-4,01%) no ano.

Diferente dos dois meses anteriores do ano (março e maio) que o índice acumulou performance negativa, dessa vez entendemos que os motivos não foram relacionados ao cenário macroeconômico ou à crise do Covid-19.

No dia 25 de junho, o mercado tomou conhecimento da segunda parte da reforma tributária que tramita em Brasília, e



nela constava uma proposta de tributação dos rendimentos de fundos imobiliários, hoje isentos. No dia, o IFIX chegou a cair aproximadamente (-2%). A posição da gestora é de, como sempre, trabalhar ativamente na gestão dos portfólios enquanto atua e acompanha o trâmite do projeto de lei.

Em junho, pela primeira vez a bolsa registrou mais de 1,4 mil investidores com custódia em fundos imobiliários, um aumento de quase 20% se comparado ao fechamento de 2020.

RESULTADOS

DRE

Resultado (R\$)	2020	1ºS 2021	Início
Receita Imobiliária	2.790.399	7.152.252	9.942.651
Receita Financeira	-9.832	774.990	765.158
Total Receitas	2.780.567	7.927.241	10.707.808
Taxa de ADM	-165.811	-450.229	-616.040
Taxa Performance	-118.362	-415.981	-534.343
Outras Despesas	-7.065	-56.134	-63.198
Total Despesas	-291.238	-922.343	-1.213.581
Resultado Fundo	2.489.329	7.004.898	9.494.227
Redimento Distribuído/Cota	8,24	12,37	20,61
Redimento Distribuído/Rend. Total	100%	100%	100%

Abril | Em relação ao mês de competência de abril, foi distribuído o valor de R\$ 1,00 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,82%.

Mai | Em relação ao mês de competência de maio, foi distribuído o valor de R\$ 0,50 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,46%.

Junho | Em relação ao mês de competência de junho, foi distribuído o valor de R\$ 0,90 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,86%.

Mês Referência (2021)	Distribuição (R\$/Cota)
Janeiro	2,5%
Fevereiro	15,0%
Março	30,0%
Abril	37,5%
Mai	7,5%
Junho	7,5%
Total	100,0%

PORTFÓLIO

POSICIONAMENTO ATUAL

RETROSPECTIVA DO 2º TRIMESTRE

O foco do núcleo de gestão neste 2º trimestre de 2021 passou a ser a implementação do 3º Follow On do fundo, como mencionado na carta anterior.

Conforme Fato Relevante de 27 de abril, após semanas de rodadas de Road Show com os principais clientes, o fundo encerrou nesta data a 4ª Emissão de Cotas no volume total de pouco mais de R\$120.000.000.

Dentro do trimestre, vale destacar ainda a contratação da XP Investimentos como formador de mercado, assim como a compra de 4 novos ativos nos estados de São Paulo (2), Ceará e Mato Grosso do Sul.

Tivemos ainda a reavaliação do imóvel da Poli-Gyn em Goiânia gerando um lucro contábil de pouco mais de R\$ 1.600.000.

TIMELINE

06/04 | Encerramento do Período do Direito de Preferência da 4ª Emissão de Cotas no montante total de R\$ 69.490.162.

09/04 | Aquisição definitiva dos imóveis “Poli-Gyn” e “Mirassol”;

22/04 | Encerramento do período de Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional da 4ª Emissão de Cotas no montante total de R\$ 50.509.927;

22/04 | Encerramento da 4ª Emissão de Cotas;

03/05 | Pagamento de um adicional de R\$ 5.000.000, totalizando R\$ 20.000.000, devido à reavaliação do imóvel “Mirassol” por consultoria especializada em imóveis do tipo pelo novo valor de R\$ 26.500.000 com o respectivo aumento proporcional do valor do aluguel via aditivo ao contrato válido já para o mês de maio;

20/05 | Início das negociações das 1.163.468 novas cotas emitidas e integralizadas;

04/06 | Contratação XP Investimentos como formador de mercado;

17/06 | Aquisição do imóvel em Corumbataí/SP pelo valor de R\$ 15.000.000 e alugado com opção de recompra ao grupo Montecarlo por 120 meses a R\$ 108.109 mais o IPCA mensal;

18/06 | Aquisição do imóvel em Caucaia/CE pelo valor de R\$ 16.500.00 e alugado com opção de recompra ao grupo Comfrio por 120 meses a R\$ 123.750 mais o IPCA mensal;



28/06 | Aquisição de dois imóveis em São Paulo/SP e Campo Grande/MS pelo valor total de R\$ 19.000.000 alugado com opção de recompra ao grupo Andorinha por 120 meses a, respectivamente, R\$ 100.00 e R\$ 58.333 mais o IPCA mensal;

O portfólio do fundo fechou o primeiro semestre de 2021 composto por três ativos novos além do locado à Poli-Gyn e o de Mirassol/SP locado à Rede Montecarlo. Dois dos novos ativos foram incorporados ao fundo na tese “Sale & Leaseback” e o outro inaugura a tese de “Built to Suit” do fundo em que os valores referente à compra do imóvel serão liberados conforme etapas pré-definidas da obra.

Vale destacar que, exceto o contrato com a Poli-Gyn, em todos os outros há ainda a cobrança referente ao IPCA mensal sobre o valor de compra do imóvel para que seja mantida a opção de recompra que os mesmos carregam.

As informações de cada uma das operações e dos ativos adquiridos pelo fundo estão no Anexo I deste relatório ou no Relatório de Posicionamento.

Ademais, o fundo fechou o semestre com um caixa de R\$66 milhões, sendo que destes, R\$32 milhões se referiam à soma das últimas parcelas da compra dos imóveis em Corumbataí, Caucaia, São Paulo e Campo Grande.

Segue abaixo a quebra de alocação entre as teses de investimento em 30 de junho de 2021:

Tese de Investimento	dez/19	dez/20	jun/21
Caixa	2%	14%	40%
Sale & Lease Back	98%	86%	51%
Built to Suit	0%	0%	9%
Desembolsado	98%	69%	27%
A Liquidar	0%	17%	33%
Total	100%	100%	100%

PERSPECTIVAS

A partir de julho, o foco da gestão será alocar o mais rápido possível o restante do capital subscrito. Todas as informações referentes às novas aquisições continuarão sendo publicadas via Fato Relevante, como realizado até aqui.

Temos trabalhado de forma intensa para montar um portfólio condizente com a atual estratégia de atuação, de forma a aumentar o patrimônio líquido do fundo e assim a diversificação do mesmo sem perder o bom retorno entregue até o momento.



ANEXO |

Propriedade	Áreas de Propriedade				Operação de Aquisição				Operação de Aluguel		
	Localização	Ano Construção	Área Construída	Área Total	Macro Setor	Atividade	Tese de Investimento	Valor Compra	Opção de Compra	Locatário	Prazo Locação
1	Goiânia - GO	2000	8.959 m ²	33.885 m ²	Materiais Básicos	Embalagens	Sale & Leaseback	R\$ 15.500.000	Não	Poli-Gyn	10 Anos
2	Mirassol - SP	2021	2.424 m ²	8.521 m ²	Energia	Distribuição	Sale & Leaseback	R\$ 20.000.000	Sim	Rede Monte Carlo	10 Anos
3	Corumbatai - SP	-	-	127.884 m ²	Energia	Distribuição	Built to Suit	R\$ 15.000.000	Sim	Rede Monte Carlo	10 Anos
4	Caucaia - CE	2011	5.606 m ²	38.849 m ²	Consumo não-discriminatório	Distribuidora de Alimentos	Sale & Leaseback	R\$ 16.500.000	Sim	Comfrio	10 Anos
5	Campo Grande - MS	1980	3.247 m ²	10.542 m ²	Consumo não-discriminatório	Transporte Urbano	Sale & Leaseback	R\$ 7.000.000	Sim	Andorinha	10 Anos
6	São Paulo - SP	1980	915 m ²	1.500 m ²	Consumo não-discriminatório	Transporte Urbano	Sale & Leaseback	R\$ 12.000.000	Sim	Andorinha	10 Anos



DISCLAIMER

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. Este fundo tem menos 12 (doze) meses. Para avaliação de performance de um fundo de investimento é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses).

NOME DO FUNDO

RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FII

CNPJ

28.267.696/0001-36

ADMINISTRADORA

Site: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

E-mail: @ri.fundoslistados@btgpactual.com

