

Abstract geometric lines in the top left corner, consisting of a vertical line and two diagonal lines forming a triangular shape.

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 (Riza Gestora de Recursos LTDA)
Administração	BTG Pactual (BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Consultoria Imobiliária	Não há
Início das Atividades	Julho 2017 (Fundo transferido Início da gestão Riza: Dezembro 2019)
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.

17,22

% Dividend Yield
Anualizado 2021

21

ABL (Mil/m²)

99,00

Valor de Mercado
(R\$/Cota)

1,12

Último Dividendo
Mensal (R\$/Cota)

6

Nº de Ativos

103,11

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

94

% Alocado do
Patrimônio Líquido

210

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

6.548

Nº de Investidores

9,5

Prazo Médio dos
Ativos (Anos)

9,65

% Cap Rate (IPCA +)*

0,60

Liquidez Média Diária
(R\$ Milhões)

*Cálculo refere-se a alocação nas
estratégias de Sales & Lease Back e BTS.

simplesmente
diferente

PANORAMA

BRASIL

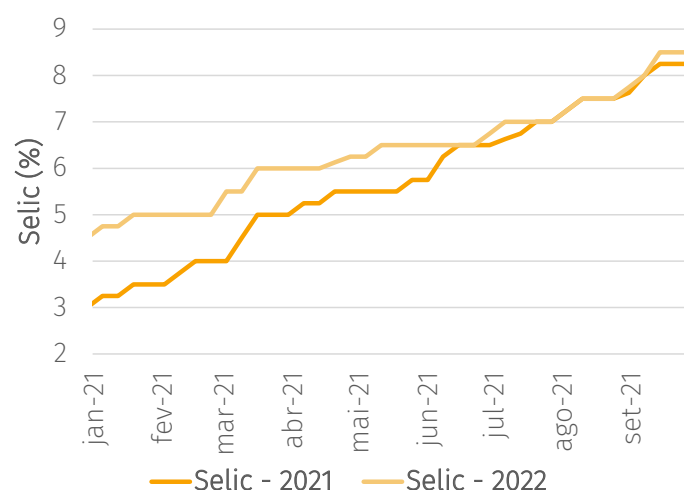
No Brasil, tivemos um trimestre marcado por pressões altistas inflacionárias e pelo aumento do risco fiscal e político. A tramitação da reforma do imposto de renda, a resolução do problema dos precatórios e a definição do novo programa de renda permanecem com desfechos incertos. O governo tem grande dificuldade de resolver o problema dos precatórios no orçamento e não consegue lançar o programa Auxílio Brasil. No meio disso tudo, observamos no discurso de 7 de setembro, declarações agressivas contra o STF e ao sistema eleitoral pelo Presidente, o que deu início a um risco de ruptura institucional. Esse risco foi equalizado após a carta do Presidente, representando um recuo importante.

Pelo terceiro mês consecutivo, o mercado de ações brasileiro teve performance negativa no período, com o Índice Bovespa recuando -6,6% em setembro e -12,5% no trimestre. Refletindo o péssimo humor no mercado local, o dólar contra o real subiu 9,5% e a curva de juros abriu entre 210-220bps no trimestre.

A inflação segue alta, superando a marca de 10% nos últimos 12 meses, e o COPOM de setembro confirmou um aumento de 100bps na taxa Selic. Dentro do seu “plano de voo”, o BC indicou novo aumento de mesma magnitude para a próxima reunião, e que será contracionista, elevando a taxa de juros para patamares acima do neutro. Grande parte dos economistas espera uma Selic no fim deste ciclo entre 8,75%-9,25% a.a. O risco nos parece mais altista no contexto da pressão das commodities energéticas.

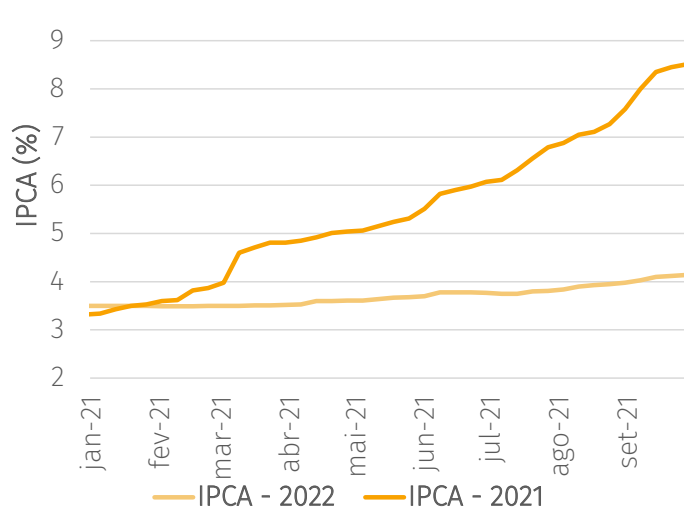
No gráfico abaixo podemos notar a mudança relevante das expectativas inflacionárias e as constantes reavaliações de Selic para o fim do ciclo. Acreditamos que entramos em uma combinação perigosa para o crescimento de 2022, o de taxa de juros excessivamente contracionista, desemprego alto e um ambiente político que desincentiva investimentos. A projeção de crescimento para 2022 pelo Focus caiu de 2,10% em junho para atuais 1,57%, mas vemos grande risco de surpresas negativas.

VARIAÇÃO DA SELIC DO FOCUS (2021 E 2022)



Fonte: B3& Riza Asset

VARIAÇÃO DA INFLAÇÃO DO FOCUS (2021 E 2022)



Fonte: Banco Central & Riza Asset

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O IFIX fechou setembro com desvalorização de (-1,24%), acumulando no ano queda de (-5,38%), enquanto o Ibovespa teve sua maior queda mensal no ano (-6,57%), acumulando em 2021 (-6,75%).

Em 22 de setembro, o COPOM aumentou a taxa Selic para 6,25%, o que influencia diretamente uma parcela dos fundos imobiliários. Embora tenhamos tido novamente um aumento



relevante da taxa de juros, investidores ainda buscam os fundos imobiliários como uma forma de garantir uma renda "passiva" mensal através dos dividendos, principalmente através de fundos que possuem gestão ativa e margem para se adaptar à novos cenários macroeconômicos.

Durante o mês, também percebemos o primeiro movimento de FIAGROs Imobiliários vindo à mercado. A nova classe de ativos de certa forma se assemelha à estrutura de fundos imobiliários com a especificidade de alocação de ativos no setor de Agronegócio. Entendemos que essa nova classe supre: i) uma demanda por parte dos investidores de estarem cada vez mais próximos de investimentos especializados no Agronegócio e ii) uma demanda de financiamento de um setor que representa cerca de 30% do PIB do país.

A Riza por sua vez, fez a captação do seu FIAGRO Imobiliário listado sob o ticker de RZAG11, o qual teve início de negociações no dia 14 de setembro de 2021.

RESULTADOS

DRE

Resultado (R\$)	1ºS 2021	2ºS 2021	Início
Receita Imobiliária	7.152.252	4.660.019	14.602.670
Receita Financeira	774.990	388.062	1.153.219
Total Receitas	7.927.241	5.048.081	15.755.889
Taxa de ADM	-450.229	-428.029	-1.044.069
Taxa Performance	-415.981	0	-534.343
Outras Despesas	-56.134	-41.022	-104.220
Total Despesas	-922.343	-469.051	-1.682.633
Resultado Fundo	7.004.898	4.579.030	14.073.257

Redimento Distribuído/Cota	12,37	2,87	23,48
Redimento Distribuído/Rend. Total	100%	100%	100%

Julho | Em relação ao mês de competência de julho, foi distribuído o valor de R\$ 0,82 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 0,81%.

Agosto | Em relação ao mês de competência de agosto, foi distribuído o valor de R\$ 0,93 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 0,91%.

Setembro | Em relação ao mês de competência de setembro, foi distribuído o valor de R\$ 1,12 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 1,10%.

Mês Referência (2021) Distribuição (R\$/cota)

Julho	R\$ 0,82
Agosto	R\$ 0,93
Setembro	R\$ 1,12
Total	R\$ 2,87

PORTFÓLIO

RETROSPECTIVA DO 3º TRIMESTRE

O foco do núcleo de gestão neste 3º trimestre de 2021 foi a liquidação do restante do caixa não alocado proveniente da 3ª emissão de cotas ocorrido no semestre anterior. Vale mencionar que tal alocação acabou se mostrando mais lenta que o então estimado inicialmente e se deveu, sobretudo, ao insucesso na due diligence de dois ativos então no pipeline original, assim como um caso onde, após meses de negociação, o vendedor optou pela desistência na semana da efetivação da venda em detrimento a receios quanto aos custos dos aluguéis futuros (estes atrelados sempre à inflação).

Seguimos firmes na manutenção da transparência e foco da alocação em ativos e locatários que se encaixem em todas as nossas demandas e especificações, principalmente no que se refere a questões de compliance, mesmo que para isso haja alguma penalização na velocidade de alocação do caixa.

Apesar destes atrasos, devido à boa alocação ocorrida até junho em ativos foco (detalhados no relatório de junho) e à melhor gestão do caixa, foi possível manter um dividendo sempre bem próximo de R\$ 1,00/cota, conseguindo enfim ultrapassar este valor no mês de setembro após a aprovação, via Consulta Formal em julho, da possibilidade de aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs") porventura na carteira de outros fundos da gestora (e que contavam com acordo de recompra dos mesmos) o que fez com que o caixa ajudasse no retorno da carteira.

Estes CRIs na carteira serão detalhados mais à frente no Anexo II.

Ainda neste 3º trimestre, com a alocação encaminhando para seu fim, demos início à busca de um novo pipeline, desta vez em ativos maiores, porém, mantendo as outras premissas e estratégias do fundo, principalmente no que se refere ao retorno mínimo.

Por fim, no mês de setembro assinamos compromisso de venda de imóvel logístico do Grupo Granol, que acabaria ocorrendo em definitivo somente no mês corrente de outubro após troca de ativo conforme detalhado no Fato Relevante de 1º de outubro, pelo valor de R\$ 19.986.185,00. Este contrato de locação com opção de recompra totaliza uma remuneração de IPCA + 9,5% a.a.



POSICIONAMENTO ATUAL

O portfólio do fundo fechou o terceiro trimestre de 2021 composto por seis ativos e quatro locatários diferentes. Destes seis, cinco incorporam a tese foco do fundo de “Sale & Leaseback” e somente o de Corumbataí/SP a de “Built to Suit” em que os valores referentes à compra do imóvel continuam a ser 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 locatários detêm.

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\$ 12.992.812,23, sendo que destes, R\$ 3.500.000,00 se referiam à soma das últimas parcelas da compra do imóvel em Corumbataí. Segue abaixo a quebra de alocação entre as teses de investimento e os CRIs em carteira em 30 de setembro de 2021:

Tese de Investimento	dez/19	dez/20	set/21
Caixa	2%	14%	6%
Sales & Lease Back	98%	86%	54%
Desembolsado	98%	69%	52%
A Liquidar	0%	17%	2%
CRI	0%	0%	41%
Total	100%	100%	100%

PERSPECTIVAS

No mês de outubro, o fundo deve chegar a mais de 95% de alocação em ativos imobiliários, mantendo somente o CRI de Southrock em carteira.

O foco da gestão será prover meios de assegurar uma nova emissão de cotas ainda no ano de 2021. O pipeline de ativos mandatados soma cerca R\$ 200 milhões em avaliação por venda forçada com taxa média superior a IPCA+9,5% a.a.

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 promover uma maior diversificação do mesmo mantendo o nível de retorno entregue desde o início da gestão.



ANEXO |

	Áreas de Propriedade				Operação de Aquisição				Operação de Aluguel		
Propriedade	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 m²	33.885 m²	Materiais Básicos	Embalagens	Sale & Leaseback	R\$ 15.500.000	Não	Poli-Gyn	10 Anos
2	Mirassol - SP	2021	2.424 m²	8.521 m²	Energia	Distribuição	Sale & Leaseback	R\$ 20.000.000	Sim	Rede Monte Carlo	10 Anos
3	Corumbatai - SP	-	-	127.884 m²	Energia	Distribuição	Built to Suit	R\$ 15.000.000	Sim	Rede Monte Carlo	10 Anos
4	Caucaia - CE	2011	5.606 m²	38.849 m²	Consumo não-discrecionário	Distribuidora de Alimentos	Sale & Leaseback	R\$ 16.500.000	Sim	Comfrio	10 Anos
5	Campo Grande - MS	1980	3.247 m²	10.542 m²	Consumo não-discrecionário	Transporte Urbano	Sale & Leaseback	R\$ 7.000.000	Sim	Andorinha	10 Anos
6	São Paulo - SP	1980	915 m²	1.500 m²	Consumo não-discrecionário	Transporte Urbano	Sale & Leaseback	R\$ 12.000.000	Sim	Andorinha	10 Anos



ANEXO II

CRI	Data Emissão	Data Vencimento	Valor de Mercado		Taxa	Empresa
1	23/04/2021	16/10/2028	R\$	15.504.089,34	CDI + 3.00% a.a.	CashMe
2	23/12/2020	16/12/2030	R\$	13.714.284,10	CDI + 1.30% a.a.	B3
3	10/02/2021	15/02/2027	R\$	11.742.174,13	15,70% a.a.	Ober
4	22/01/2021	15/01/2027	R\$	11.077.781,82	12.58% a.a.	Tecparts
5	05/08/2021	18/08/2027	R\$	9.493.911,81	CDI + 7.71% a.a.	Starbucks
6	15/12/2020	15/12/2027	R\$	7.667.267,67	IPCA + 5.40% a.a.	CashMe



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

