

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	5
Quantidade de Cotas	2.509.179
Taxa de Administração	1%
Taxa de Performance	20% acima de IPCA+ 5,0% a.a.

17,97

% Dividend Yield
Anualizado 2021

161

ABL (Mil/m²)

104,96

Valor de Mercado
(R\$/Cota)

1,7

Último Dividendo
Mensal (R\$/Cota)

9

Nº de Ativos

100,78

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

100

% Alocado do
Patrimônio Líquido

517,20

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

8.299

Nº de Investidores

7,6

Prazo Médio
dos Contratos

9,72

% Cap Rate (IPCA +)*

1,63

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 pelo abandono de um dos maiores avanços da sociedade Brasileira, o Teto dos Gastos, criado em 2016 e que funcionou como âncora fiscal. O governo oficializou o furo com a aprovação da PEC dos Precatórios que somando todos os seus artifícios totaliza um aumento de gastos de +R\$107bn para 2022.

Com isso o déficit primário de 2022 deve aumentar de 0,3% para 1,2% do PIB. O resultado fiscal positivo deste ano (esperado entre 0,15%-0,20% do PIB), melhor desde 2013, foi “desperdiçado” frente as expectativas após evento do Teto.

Este desfecho foi acompanhado com muita volatilidade e incertezas, desde a greve dos caminhoneiros até um gasto acima dos R\$400/mês no Auxílio Brasil e potencial saída do ministro Paulo Guedes. São muitos detalhes nesta promulgação da PEC dos Precatórios, mas o que importa é que as tentativas e conquistas de gastos foram inúmeras (vale diesel, vale gás, reajuste para policiais, emendas parlamentares, fundo eleitoral, etc) e se oficializou o descumprimento da Lei de Responsabilidade Fiscal, já que se criou uma despesa permanente (Auxílio Brasil) sem uma receita como contrapartida. A desmoralização do abandono da política fiscal levou a renúncia do Secretário do Orçamento e Tesouro, Bruno Funchal e Jeferson Bittencourt.

Vivenciamos a total perda de credibilidade dos agentes políticos que sempre se posicionaram em respeito ao Teto de Gastos. Nossa leitura é que a melhor solução seria recalcular o teto desde o início sem a despesa dos precatórios (pois ela é não discricionária), o que geraria um espaço de aproximadamente R\$30bn, suficiente para o Auxílio Brasil de R\$300/mês. Entre as nossas jabuticabas, temos agora as Emendas Parlamentares de R\$17bn que, no princípio de má governança, são secretas e servem, na prática, para troca de votos.

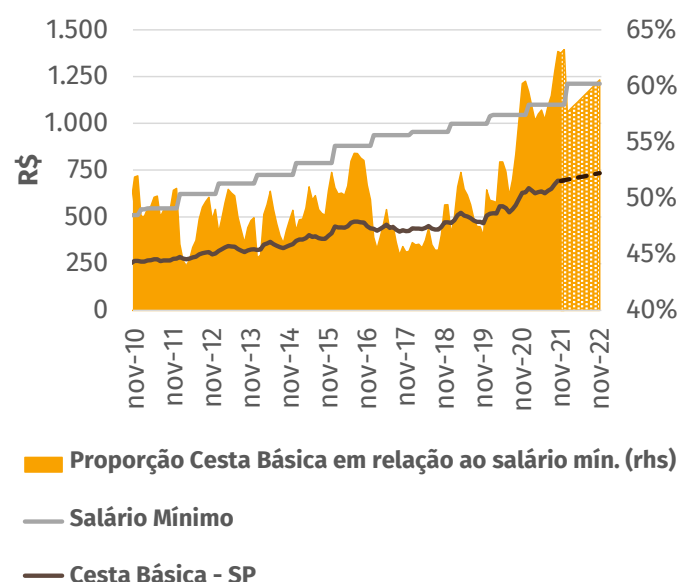
Enquanto isso, o STF tenta, através de medidas de suspensão, tornar as emendas de relator transparentes. A falta de transparência nas emendas de relator é algo inconcebível em uma democracia em que o Estado deve prestar contas do uso do dinheiro público.

As expectativas inflacionárias continuaram a se deteriorar e houve uma reprecificação importante da taxa terminal da Selic. O relatório Focus, no final de dezembro, indica uma expectativa de inflação de 10,02% para o ano de 2021 (versus 8,45% em setembro), 5,03% para o ano de 2022 (versus 4,12% em setembro) e uma taxa Selic em 2022 de 11,50% (versus 8,50% em setembro).

O ambiente macro com expressiva perda de poder de compra (ver gráfico abaixo), taxa de desemprego alta, expectativa inflacionária de 2022 acima da banda máxima, juros altos e eleição polarizada é bastante desafiador.

EVOLUÇÃO DO PODER DE COMPRA²

(CESTA BÁSICA/SALÁRIO MÍNIMO)



O Copom entregou, dentro do esperado, duas altas da Selic de 150bps nas reuniões de outubro e dezembro, levando a Selic para 9,25% a.a., e sinalizou mais uma alta de mesma magnitude para a reunião de fevereiro. Grande parte do mercado projeta uma taxa Selic terminal de 11,5%-12,5% a.a. no primeiro trimestre de 2022.

Na dinâmica de preços, observamos de outubro até a terceira semana de novembro uma abertura da curva de juros (vértice Jan-25) em aproximadamente 200 bps. A partir do fim de novembro a dinâmica de preços se tornou positiva com a aprovação da PEC e consequente redução de incerteza fiscais adicionais. Dessa forma, observamos, neste período, redução dos prêmios de riscos embutidos na curva de juros (fechamento de aproximadamente 130 bps no vértice Jan-25). No trimestre, o Ibovespa caiu 5,5% e o real se desvalorizou 2,3% contra o dólar.



FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O IFIX fechou dezembro com sua maior valorização mensal no ano, de (8,78%), acumulando no ano queda de (-2,28%), enquanto o Ibovespa se valorizou (2,85%), acumulando em 2021 (-11,93%).

Em dezembro, o COPOM aumentou a taxa Selic, chegando no patamar de 9,25% ao ano no fechamento de 2021, o que influencia diretamente uma parcela dos fundos imobiliários, principalmente aqueles que não possuem margem para se adaptar à novos cenários macroeconômicos.

No mês, o destaque foi o IFIX, que descorrelacionado do Ibovespa que fechou em queda, apresentou sua maior valorização mensal no ano de 2021, indicando que ainda existe um fluxo comprador dessa classe de ativos (principalmente de pessoas físicas), que buscam nos fundos imobiliários uma renda passiva isenta através dos dividendos mensais.

RESULTADOS

DRE

Resultado (R\$)	1ºS 2021	2ºS 2021	Início
Receita Imobiliária	7.152.252	13.730.924	23.673.575
Receita Financeira	774.990	546.168	1.311.326
Total Receitas	7.927.241	14.277.092	24.984.901
Taxa de ADM	-450.229	-881.981	-1.498.021
Taxa Performance	-415.981	0	-534.343
Outras Despesas	-56.134	-116.374	-179.572
Total Despesas	-922.343	-998.355	-2.211.937
Resultado Fundo	7.004.898	13.278.737	22.772.964

Redimento Distribuído/Cota	12,07	7,75	28,05
Redimento Distribuído/Rend. Total	100%	95%	97%

Outubro | Em relação ao mês de competência de outubro, foi distribuído o valor de R\$ 1,44 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 1,41% na data de pagamento.

Novembro | Em relação ao mês de competência de novembro, foi distribuído o valor de R\$ 1,74 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 1,66%. na data de pagamento.

Dezembro | Em relação ao mês de competência de dezembro, foi distribuído o valor de R\$ 1,70 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 1,58%. Na data de pagamento.

Mês Referência (2021)	Distribuição (R\$/cota)
Outubro	R\$1,44
Novembro	R\$1,74
Dezembro	R\$1,70
Total	R\$ 4,88

PORTFÓLIO

RETROSPECTIVA DO 4º TRIMESTRE

Já no início deste 4º trimestre de 2021 alocamos o resto do caixa do Follow On anterior em dois novos ativos, um conjunto de silos de grãos locado para a Granol – grande empresa do agronegócio – em Jataí-GO e, ainda em Goiânia, a primeira fase (R\$ 46MM) de um único imóvel logístico alugado para a Aspam Participações (Grupo Voar). A segunda fase (R\$ 22MM) deve ser liquidada em breve, totalizando uma negociação de R\$ 68MM pelas duas matrículas com o respectivo aumento proporcional do aluguel mensal. Ambas as operações foram no formato Sale&Leaseback com opção de recompra, seguindo nossas outras aquisições anteriores. Além disso, com o caixa restante, optamos por fazer mais alocações em CRIs de emissão da Southrock a CDI+7,71%aa sendo que uma parte destes CRIs foram vendidos ao mercado no fim do semestre a uma taxa de CDI+5,5%aa gerando um ganho relevante para o fundo.

Vale mencionar que ainda em outubro fechamos – com a XP liderando e a Órama como coordenadora – uma nova rodada de distribuição de cotas via uma nova oferta 476 exatamente por já (i) termos alocado em imóveis mais de 90% do patrimônio do fundo e (ii) termos um pipeline de novas aquisições.

A oferta foi lançada logo no início de novembro e ainda não foi finalizada, o que deve ocorrer em breve. A gestora e os coordenadores buscam levantar até R\$ 200MM para alocar em um pipeline que contém 3 imóveis a uma taxa média pouco acima de IPCA+9,5% a.a. como apresentado aos interessados no roadshow efetuado no mesmo mês.

Retornando à velocidade ideal de alocação, ainda dentro do período do atual Follow On, e conforme Fato Relevante emitido em 21 de dezembro, efetuamos a compra do imóvel em Frutal-MG pelo valor de R\$ 150MM (frente uma avaliação a mercado de R\$ 296MM conforme laudo disponível com o administrador) e imediatamente locado à Cervejaria Império a IPCA+9,5% aa por 5 anos. Tal compra ocorrerá em 2 etapas, sendo a primeira de R\$ 99MM já desembolsada no mesmo dia e uma posterior de R\$ 51MM que a gestão espera liquidar ainda dentro deste primeiro semestre de 2022.



Consequentemente o valor do aluguel será proporcionalmente aumentado. Por questões legais, mais informações acerca da oferta serão enviadas assim que finalizarmos a mesma.

Devido ao sucesso na alocação ocorrida dentro do trimestre e também – de forma menos relevante – na negociação dos CRIs em carteira, o fundo conseguiu distribuir um total de R\$ 4,88 por cota nestes 3 meses. Considerando o ano todo, foram R\$ 19,81 por cota ou 17,97% de dividend yield anual ou ainda 115,5% do benchmark do fundo de IPCA+5,0%a.a.

Tais resultados fizeram do ARCT11 o fundo de tijolo que mais distribuiu dividendos em 2021 dentre os fundos do IFIX, ficando, inclusive, na lista dos mais rentáveis de toda a categoria de fundos imobiliários, mesmo considerando os de papel.

POSICIONAMENTO ATUAL

O portfólio do fundo fechou o ano de 2021 composto por nove ativos e sete locatários diferentes a uma taxa contratual média levemente superior a IPCA+9,50%a.a. Destes nove, oito 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. Devido a isto, ainda há um caixa de R\$ 3,5MM retidos e a liberar para a Monte Carlo conforme novos marcos da obra forem atingidos.

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. Isto também vale para os contratos com a Granol, Aspam e Império.

As informações de cada uma das operações e dos ativos adquiridos pelo fundo estão no Anexo I deste relatório ou no [Relatório de Posicionamento \(link\)](#)

Ademais, o fundo fechou o ano com um caixa de R\$ 384mil e mais cerca de R\$ 3,5MM em CRIs da Southrock. Vale lembrar que, além da segunda parcela do pagamento para a Cervejaria Império, ainda há um segundo desembolso para a Aspam no valor de R\$ 22MM. Este valor menor do que o original (R\$ 24MM) foi acertado entre as partes em dezembro após uma reavaliação do valor de “venda forçada” do imóvel que ainda estava pendente.

Segue ao lado a quebra de alocação entre as teses de investimento em dezembro 2021:

Tese de Investimento	dez/19	dez/20	dez/21
Caixa	2%	14%	0%
Sales & Lease Back	98%	86%	99%
Desembolsado	98%	69%	76%
A Liquidar	0%	17%	23%
CRI	0%	0%	1%
Total	100%	100%	100%

PERSPECTIVAS

As perspectivas que a gestão tem para os próximos meses se definem em dois assuntos diferentes. O primeiro é referente ao *Follow On* que pretendemos liquidar ainda em janeiro, inclusive com a liquidação na sequência de mais um ativo do pipeline divulgado. Sendo assim, acreditamos ter muito em breve mais de 98% do fundo alocado em ativos imobiliários estratégicos.

O segundo assunto é referente ao futuro dos dividendos. Devido à forte pressão que o aumento dos juros já começa a fazer na economia em geral, esperamos que a inflação continue a perder um pouco de força e que o IPCA retorne para patamares mais próximos da meta do Banco Central, porém, ainda bem acima da mesma. Isto tende a fazer com que os dividendos futuros tenham uma queda também. Ainda assim, entendemos que o fundo continuará a distribuir dividendos acima de IPCA+8%aa para os cotistas sem considerar as oportunidades que a gestão ativa pode vir a trazer novamente.



ANEXO |

Áreas de Propriedade					Áreas de Propriedade				Operação 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	Materias Básicos	Embalagens	Sales & Lease Back	R\$15.500.000	Não	Poli-Gyn	10 Anos
2	Mirassol - SP	2021	2.424 m²	8.521 m²	Energia	Distribuição	Sales & Lease Back	R\$20.0000.00	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	Sales & Lease Back	R\$16.500.000	Sim	Comfrio	10 Anos
5	Campo Grande - MS	1980	3.247 m²	10.542 m²	Consumo não-discrecionário	Transporte Urbano	Sales & Lease Back	R\$7.000.000	Sim	Andorinha Transportes	10 Anos
6	São Paulo - SP	1980	915 m²	1.500 m²	Consumo não-discrecionário	Transporte Urbano	Sales & Lease Back	R\$12.000.000	Sim	Andorinha Transportes	10 Anos
7	Jataí - GO	2013	4.182 m²	39.855 m²	Agronegócio	Agroindustrial	Sales & Lease Back	R\$19.986.185	Sim	Granol	10 Anos
8	Goiânia - GO	2000	57.004 m²	93.372 m²	Indústria	Logística	Sales & Lease Back	R\$46.000.000	Sim	Grupo Voar	10 Anos
9	Frutal - MG	2004	78.601 m²	464.958 m²	Consumo Não-Discrecionário	Bebidas	Sales & Lease Back	R\$150.000.000	Sim	Cervejaria Cidade Imperial	5 Anos



ANEXO II

CRI	Data Emissão	Data Vencimento	Valor de Mercado	Taxa	Empresa
1	05/08/2021	18/08/2027	R\$ 3.703.615,72	CDI + 5,5% a.a.	Starbucks



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

