

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	2.878.568
Taxa de Administração	1%
Taxa de Performance	20% acima de IPCA+ 5,0% a.a.

18,04

% Dividend Yield
Anualizado 2022

170

ABL (Mil/m²)

106,49

Valor de Mercado
(R\$/Cota)

1,64

Último Dividendo
Mensal (R\$/Cota)

9

Nº de Ativos

100,21

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

100

% Alocado do
Patrimônio Líquido

540,60

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

13.283

Nº de Investidores

7,6

Prazo Médio
dos Contratos

9,83

% Cap Rate (IPCA +)*

3,12

Liquidez Média
Diária (R\$ Milhões)

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

simplesmente
diferente

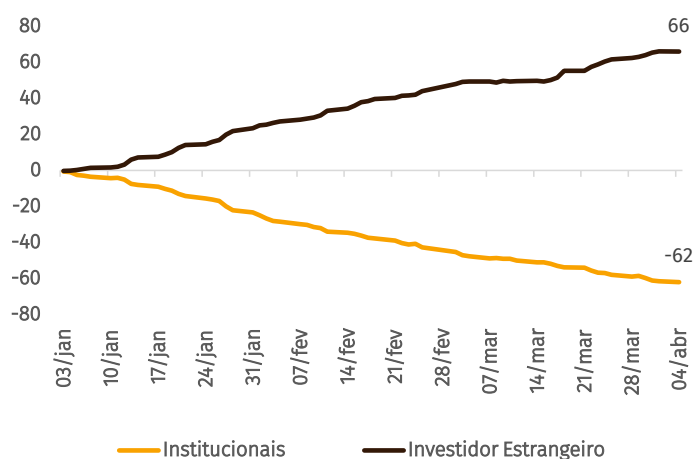
PANORAMA

BRASIL

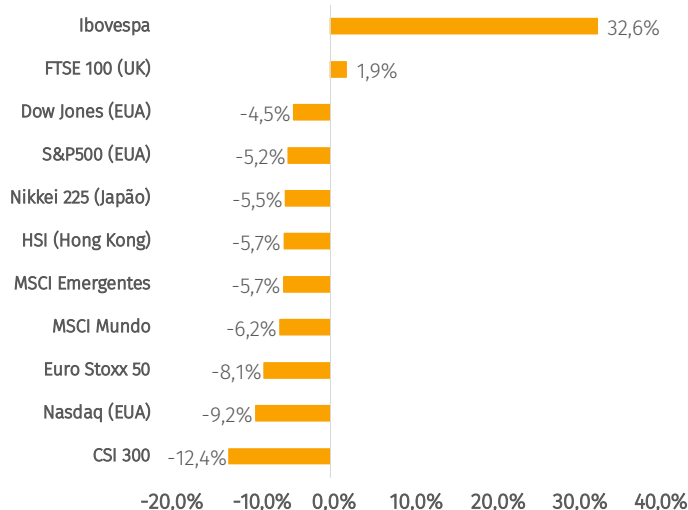
No Brasil, tivemos um trimestre marcado pela entrada de fluxo estrangeiro na Bolsa com um volume total de R\$65,3bn que representa 92% do valor total em 2021) que causou uma valorização dos ativos brasileiros. Este movimento acontece no contexto de rotação de portfólios estrangeiros, em que alocadores reduzem exposição a ações de alto crescimento, como o setor de tecnologia, e aumentam exposição a ações de valor, como o setor de commodities e financeiro. A explicação para esta estratégia é que, com a esperada alta dos juros americanos, as ações que possuem grande parte do valor baseado no fluxo de caixa futuro tendem a ser mais descontadas. As ações de commodities também foram alvo de um *hedge* inflacionário pelos estrangeiros. Nos questionamos até quando deve durar este fluxo em pleno ano eleitoral.

No trimestre, o Ibovespa subiu +15,5% enquanto o Nasdaq caiu -8,9%. Este fluxo também ajudou a apreciação do Real, sendo a moeda que mais se valorizou no mundo neste período (+15,0%).

FLUXO DE BOLSA ACUMULADO NO ANO (R\$ BILHÕES)*



PERFORMANCE DAS BOLSAS EM US\$ (% NO ANO)*



Este nos parece um movimento mais técnico do que uma melhor percepção de risco Brasil. Na verdade, o risco fiscal continua alto. Com o retorno das atividades do congresso em fevereiro, circulou uma proposta de desoneração dos combustíveis, apelidada de “PEC Kamikaze” que não prosperou. Esta iniciativa tinha impactos fiscais maiores que a PLP11 aprovada pelos parlamentares. O governo conseguiu reduzir o impacto nos preços do diesel com uma mudança no cálculo do ICMS e desoneração do pis/cofins, (impacto de R\$17 bn). Foram aprovados alguns projetos, como a redução do IPI em 25% (impacto de R\$19,5 bn) e o subsídio à passagem de ônibus (impacto de até R\$5bn).

Os riscos fiscais atuais estão concentrados nos reajustes salariais do funcionalismo público que começa a mobilizar greves. A arrecadação segue forte com o governo se beneficiando de uma inflação mais alta e seus principal custo com pessoal congelado.

Na reunião de fevereiro, o Copom entregou, dentro do esperado, uma alta da Selic de 150bps para 10,75% a.a. e sinalizou redução do ritmo de ajustes nas próximas reuniões, o que pôde ser visto na reunião de março, com uma alta de 100bps, levando a Selic para 11,75% a.a. O BC sinalizou mais uma alta de 100bps com um possível fim do ciclo caso o petróleo permaneça no patamar de US\$100/bbl, pois nos seus modelos a inflação de 2023 ficaria em 3,1% a.a. Porém, a comunicação também expressava um tom mais duro de novas altas caso necessário.

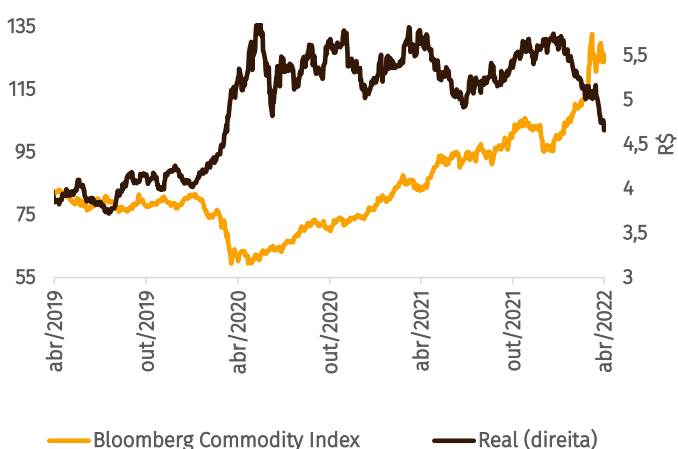
Durante a coletiva do relatório de inflação, o presidente do BC, Roberto Campos Neto, surpreendeu o mercado ao declarar que o cenário mais provável seria do fim do ciclo em 12,75%



a.a. na próxima reunião. Em dois dias a curva futura de juros fechou em torno de 60 bps.

Nossa avaliação é que, por mais que se deseje o fim do ciclo no 12,75% a.a., a inflação corrente continua muito pressionada e os agentes revisarão suas expectativas de 2022 e 2023 para cima. Com isso, achamos que o Banco Central irá perder as expectativas de 2023, horizonte mais relevante da política monetária, e não conseguirá parar o ciclo neste nível. Adicionamos a esta tese todo o contexto de pressão inflacionária global e aumento de juros globais. No gráfico abaixo vemos que grande parte da apreciação do Real foi compensada pela alta das commodities (+25% no ano).

ALTA DAS COMMODITIES VS. BRL



No último relatório Focus, publicado no dia 28 de março, os agentes indicaram uma expectativa de inflação de 6,86% para o ano de 2022 (versus 5,38% em janeiro), 3,80% para o ano de 2023 (versus 3,50% em janeiro) e uma taxa Selic de 13,0% em 2022. Acompanhamos vários agentes atualizando suas projeções de inflação 2023 para +4,0%. Portanto, acreditamos que as expectativas do Focus devem se deteriorar em breve.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O IFIX fechou março com valorização de 1,42%, atrás do Ibovespa que apresentou alta de 6,06%. Durante o mês de março, o COPOM aumentou novamente a taxa Selic, atingindo o patamar de 11,75%, influenciando diretamente uma parcela dos fundos imobiliários.

A alta do Ibovespa foi em grande parte puxada por um forte fluxo de estrangeiros, que já alcança, neste ano, patamares de aproximadamente 52% de todo o fluxo negociado na bolsa. A penetração deste mesmo investidor no segmento de fundos imobiliários ainda é pequena, com uma custódia inferior a 5%.

Agora em um ritmo mais lento, ainda percebemos um crescimento do número de fundos listados e dos investidores, principalmente pessoas físicas, acessando este instrumento, principalmente com o intuito de acessar uma "renda passiva" através dos rendimentos distribuídos.

RESULTADOS

DRE

Resultado (R\$)	1º S 2022	2021	Início
Receita Imobiliária	12.348.789,34	20.883.176,00	36.022.364,34
Receita Financeira	113.214,96	1.321.158,00	1.424.540,96
Total Receitas	12.462.004,30	22.204.333,00	37.446.905,30
Taxa de ADM Taxa de Performance	(791.660,08)	(1.332.210,00)	(2.289.681,08)
Outras Despesas	-	(415.981,00)	(534.343,00)
Total Despesas	(151.678,47)	(172.508,00)	(331.250,47)
Resultado do Fundo	(943.338,55)	(1.920.698,00)	(3.155.275,55)
	11.518.665,75	20.283.635,00	34.291.629,75
Rendimento Distribuído / Cota	4,79	20,12	32,84

Janeiro | Em relação ao mês de competência de janeiro, foi distribuído o valor de R\$ 1,50 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 1,37% na data de pagamento.

Fevereiro | Em relação ao mês de competência de fevereiro, foi distribuído o valor de R\$ 1,65 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 1,50% na data de pagamento.

Março | Em relação ao mês de competência de março, foi distribuído o valor de R\$ 1,64 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 1,54% na data de pagamento.

Mês Referência (2022)	Distribuição (R\$/cota)
Janeiro	R\$1,50
Fevereiro	R\$1,65
Março	R\$1,64
Total	R\$ 4,79

PORTFÓLIO

RETROSPECTIVA DO 1º TRIMESTRE DE 2022

Já no início deste 1º trimestre liquidamos a 2ª tranche a pagar pela compra do imóvel em Goiânia-GO locado para a ASPAM do Grupo Voar no valor de R\$ 22MM – totalizando R\$ 68MM de valor final pelo imóvel – com o consequente registro integral do imóvel em nome do Fundo. Na sequência, no dia 4 de fevereiro, soltamos outro fato relevante informando quanto ao adiantamento no pagamento de parte da outra parcela a liquidar pelo imóvel em Frutal-MG locado à Cervejaria Império.



Dos R\$ 51MM finais acordados a serem liquidados até junho, houve a pré-liquidação de R\$ 12MM, restando então uma última parcela de R\$ 39MM a ser liquidada na totalidade dentro ainda deste primeiro semestre. Ambas as operações acima resultaram em aumento proporcional nos respectivos aluguéis mensais, aumentando ainda mais a receita do Fundo.

No dia 7 de fevereiro houve a liberação do Aviso de Encerramento da 5ª Oferta Pública de Cotas do Riza Arctium que totalizou um valor final subscrito de R\$ 128MM em novas cotas. Vale mencionar a agilidade enorme do time de gestão em alocar todo o capital subscrito que não ficou, em momento algum, por mais de 48hrs úteis no caixa do fundo trazendo a maximização do retorno aos cotistas que pode ser visualizado na manutenção dos altos dividendos já distribuídos no ano até aqui.

Além disso, ainda em fevereiro, optamos por fazer a venda da totalidade das cotas detidas do CRI de Southrock. Acompanhando a estratégia realizada no trimestre anterior, os cerca de R\$ 3,7MM que ainda restavam geraram um ganho na venda de cerca de R\$ 180mil para o fundo além de todo o carregamento recebido até então (CDI+7,71%aa). Na sequência, e aproveitando a liberação deste caixa e de um pequeno saldo que havia, optamos por comprar na sua emissão cerca de R\$ 4MM de cotas do novo CRI de mesmo risco à taxa de CDI +7,5%a.a. que, com o nível atual da taxa SELIC, chega a um carregamento total de aproximadamente 20% ao ano.

Tais resultados mantiveram o ARCT11 como o fundo de tijolo que mais distribuiu dividendos também em 2022 até agora e entre os mais rentáveis de todo o IFIX. Acreditamos que tal feito possa justificar, além da 5ª emissão de novas cotas, o aumento expressivo no número de cotistas e, consequentemente, na liquidez das cotas no mercado secundário nos últimos meses.

POSICIONAMENTO ATUAL

O portfólio do fundo fechou o primeiro trimestre de 2022 composto por nove ativos e sete locatários diferentes a uma taxa contratual média levemente superior a IPCA +9,80%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.

Vale destacar que, exceto o contrato com a Poli-Gyn, em todos os outros oito 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.

Ademais, o fundo fechou o trimestre com um caixa de R\$ 571mil e mais cerca de R\$ 4,0MM em CRIs da segunda emissão de risco Southrock. Vale lembrar que há ainda a última parcela de R\$ 39MM a pagar para a Cervejaria Império dentro do semestre. Tal valor deve vir de uma nova emissão de cotas no futuro próximo.

Segue abaixo a quebra de alocação entre as teses de investimento em março 2022:

Tese de Investimento	dez/20	dez/21	mar/22
Caixa	14%	0%	0%
Sales & Lease Back	86%	99%	99%
Desembolsado	69%	76%	87%
A Liquidar	17%	23%	13%
CRI	0%	1%	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 a perspectiva de um *Follow On* somente para cotistas até o fim do semestre para liquidar a compra do ativo locado à Império.

O segundo assunto é referente ao futuro dos dividendos que, diferentemente do comentado no último relatório de dezembro de 2021, agora acreditamos que devem se manter bem altos devido à dificuldade do Banco Central em conseguir diminuir a pressão inflacionária somente com o aumento da taxa SELIC, principalmente devido ao aumento das commodities e de novos *lockdowns* na China que devem continuar a atrapalhar a desatar os nós na logística mundial. Desta forma, acreditamos que o Arctium continue por algum tempo ainda a entregar fortes dividendos aos seus cotistas.



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	4.205 m²	8.158 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	63.235 m²	124.372 m²	Indústria	Logística	Sales & Lease Back	R\$68.000.000	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\$ 4.029.742,32	CDI + 7,5% 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

