

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	6
Quantidade de Cotas	3.708.168
Taxa de Administração	1%
Taxa de Performance	20% acima de IPCA+ 5,0% a.a.

18,30

% Dividend Yield
Anualizado 2022

170

ABL (Mil/m²)

106,99

Valor de Mercado
(R\$/Cota)

1,17

Último Dividendo
Mensal (R\$/Cota)

9

Nº de Ativos

100,02

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

100

% Alocado do
Patrimônio Líquido

585,13

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

28.329

Nº de Investidores

7,0

Prazo Médio
dos Contratos

9,12

% Cap Rate (IPCA +)*

3,04

Liquidez Média
Diária (R\$ Milhões)

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

simplesmente
diferente

JUNHO | 2022

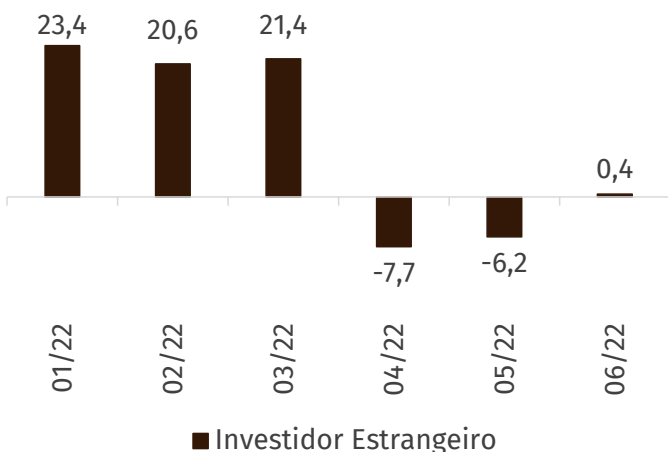
PANORAMA

BRASIL

No Brasil, tivemos um trimestre marcado pela discussão de impactos fiscais pela PEC dos Benefícios Sociais e da reversão do fluxo estrangeiro visto nos primeiros três meses do ano. O fluxo estrangeiro na Bolsa, no 2T22, foi negativo em R\$13,4bn versus um fluxo positivo de R\$65,3bn no 1T22. Nossa leitura é que este período concentrou toda a rotação dos portfólios globais e de mercados emergentes à exposição de commodities. Em um ambiente fiscal e político ruim os estrangeiros não aumentaram exposição ao Brasil.

No trimestre, o Ibovespa caiu -17,8%, revertendo praticamente toda a alta de janeiro a março de 2022. Com o risco fiscal e o dólar forte no mundo, o BRL depreciou 10,9%, sendo umas das piores moedas entre os emergentes.

FLUXO DE BOLSA DO INVESTIDOR ESTRANGEIRO (R\$ BILHÕES)



No campo político, o governo continua propondo medidas populistas e que adicionam risco fiscal. As duas principais foram (i) a PEC dos Benefícios Sociais ou PEC das Bondades com impacto fiscal de R\$41bn e (ii) a PLP18 que reduz o ICMS em um teto de 17% e tem impacto fiscal de R\$29,6bn referente ao ressarcimento aos Estados. A PEC dos Benefícios Sociais tem como principais medidas, até o fim do ano, o aumento do auxílio Brasil de R\$400 para R\$600 por mês, a criação dos auxílios caminhoneiro (R\$1.000/mês), taxista e gás. Assim como foi na PEC dos Precatórios, tivemos muito ruído de medidas mais graves como decretação de calamidade

e dando carta branca para gastos adicionais. Do lado positivo, o governo decidiu não dar aumento para servidores.

Após aumento de preço de combustíveis pela Petrobras, observamos diversos ruídos sobre uma possível intervenção na política de preços. A classe política chegou a declarar guerra a Petrobras e ventilaram medidas como (i) mudança da Lei das Estatais (ii) dobrar a CSLL do setor e (iii) introduzir imposto de exportação do petróleo. No final, Nas reuniões de maio e junho, o Copom entregou, dentro do esperado, uma alta da Selic de 100 bps e 50 bps respectivamente, levando a Selic para 13,25% a.a. O BC sinalizou mais uma alta de mesma ou menor magnitude para a reunião em agosto e deixou a porta aberta para a reunião subsequente. Diversas sinalizações do Copom indicam que o Comitê prefere manter o juro elevado por mais tempo do que estender ainda mais o ciclo. Também, a partir da próxima reunião, seu horizonte passa a ter um peso em 2024, ano em que as expectativas de inflação (3,00% a.a.) estão abaixo da meta (3,25% a.a.). Portanto, esperamos que o Copom termine o ciclo em 13,75% a.a. na próxima reunião.

Quanto à Inflação, após um mês de hiato na divulgação do relatório Focus, o Banco Central voltou a publicar a pesquisa. Continuamos a observar a deterioração das expectativas, sendo que os agentes indicaram, no último relatório do mês de junho, uma estimativa de inflação de 8,89% para o ano de 2022 (versus 7,65% em abril), 4,39% para o ano de 2023 (versus 4,10% em abril). Após aprovação da PLP18, acompanhamos a revisão das projeções da inflação de alguns players de 9,0% para 7,5% em 2022 e mantiveram perto de 5,0% para 2023. Começamos a ver alguns dados um pouco abaixo do esperado, como o IPCA de maio, e achamos provável que tenhamos atingido finalmente o pico inflacionário neste 2º trimestre.

Grande parte do arrefecimento dos preços das commodities no mês de junho foi neutralizado pela depreciação do Real. O câmbio e o estímulo fiscal são riscos importantes para o arrefecimento da inflação.

Atividade econômica segue surpreendendo na margem, o que levou agentes financeiros a revisarem suas projeções de crescimento do PIB para +1,5% em 2022. O CAGED continua forte e a última taxa de desemprego veio em 9,8%, abaixo do esperado em 10,2%.



FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O Ibovespa fechou junho com desvalorização de -11,50% (a maior desvalorização mensal em 2022), acumulando no ano -5,99% de queda. Enquanto isso, o IFIX se mostrou mais resiliente, com uma desvalorização de -0,88% no mês, acumulando no ano, queda de -0,32%.

Em junho, o COPOM aumentou a taxa Selic em 0,50%, chegando ao patamar de 13,25%, indicando ainda um novo aumento na próxima reunião do comitê.

Em parte, percebemos que a alta de juros e a postergação do que seria o fim do ciclo afeta a indústria de fundos imobiliários, uma vez que uma parcela dos portfólios não possuem margem para acompanhar a sucessiva alta da SELIC. Por outro lado, a resiliência que o IFIX vem apresentando traz certa segurança para os investidores, principalmente pessoas físicas que buscam nesse instrumento uma forma de gerar uma renda passiva através dos rendimentos isentos.

Acreditamos estar bem posicionados para o cenário de alta de juros uma vez que nos portfólios que não estamos indexados, possuímos margem / estratégias que possibilitam gerar ganhos excedentes e se mostrar competitivo em cenários adversos.

RESULTADOS

DRE

Resultado (R\$)	1ºS 2022	2021	Início
Receita Imobiliária	28.972.917	20.883.176	52.646.492
Receita Financeira	352.652	1.321.158	1.663.979
Total Receitas	29.325.570	22.204.334	54.310.470
Taxa de ADM	(1.674.171)	(1.332.210)	(3.172.192)
Taxa Performance	-	(415.981)	(534.343)
Outras Despesas	(220.247)	(172.508)	(399.820)
Total Despesas	(1.894.419)	(1.920.699)	(4.106.355)
Resultado Fundo	27.431.151	20.283.635	50.204.115

Rendimento Distribuído / Cota	9,84	19,81	46,26
--------------------------------------	-------------	--------------	--------------

Abril | Em relação ao mês de competência de abril, foi distribuído o valor de R\$ 2,02 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 1,91% na data de pagamento.

Maio | Em relação ao mês de competência de maio, foi distribuído o valor de R\$ 1,86 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 1,71% na data de pagamento.

Junho | Em relação ao mês de competência de junho, foi distribuído o valor de R\$ 1,17 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 1,09% na data de pagamento.

Mês Referência (2022) Distribuição (R\$/cota)

Abril	R\$2,02
Maio	R\$1,86
Junho	R\$1,17
Total	R\$ 5,05

PORTFÓLIO

RETROSPECTIVA DO 2º TRIMESTRE DE 2022

Já iniciamos o 2º trimestre fechando a contratação da XP mais uma vez como coordenadora de um novo Follow On. Como já antecipado na carta anterior de março, a gestão decidiu seguir com uma emissão fechada somente para cotistas de até R\$ 150 milhões e mínimo de R\$ 30 milhões. A escolha de uma emissão restrita desta forma se deve ao fato de haver menos de 120 dias da última emissão 476 – finalizada no fim de fevereiro – assim como também pela necessidade de liquidarmos a última parcela da compra do imóvel locado à Império impreterivelmente dentro ainda do primeiro semestre deste ano. Além disto, devido ao forte histórico de distribuição de dividendos e preço da cota bem acima do valor patrimonial, chegamos à conclusão que não haveria dificuldade de atingirmos o mínimo mesmo em um momento tão complexo de mercado para novas emissões de cotas.

Conforme Fato Relevante de 5 de maio de 2022, a gestora deu início ao Roadshow com um pipeline já mandatado para a compra e posterior aluguel no valor total de R\$ 136 milhões de valor de compra, sendo na verdade uma parte de R\$ 39 milhões disto referente ao pagamento da última parcela da compra de soma total de R\$ 150 milhões pelo imóvel da fábrica em Frutal que ainda estava em aberto conforme já anteriormente divulgado. Os outros R\$ 97 milhões se referiam à compra de 2 imóveis do grupo IMES no Estado da Bahia que estavam mandatados a serem alugados para o próprio grupo por 10 anos a IPCA+15%aa.

Neste Roadshow foi comunicado também que havia uma grande chance de um M&A em andamento no grupo IMES e que caso isto viesse de alguma forma a inviabilizar a operação de sale & leaseback – apesar da existência de um mandato assinado – o time já havia estruturado uma operação como Plano B com um grupo do setor de proteínas do agronegócio.

No dia 25 de maio houve a liberação do Comunicado de Encerramento do Período de Preferência da 6ª Emissão de Cotas, no qual foram subscritas e integralizadas um total de 349.744 novas cotas, somando o total de R\$ 35.044.348,80 líquidos ao caixa do fundo já nesta data. Cerca de uma semana depois, mais precisamente no dia 3 de junho, o fundo já liquidava a última parcela de R\$ 39 milhões e nada



mais devia à Império, fazendo jus a partir de então a um novo valor de aluguel no total de R\$ 1.125.000,00 mensais.

Dando continuidade à emissão, em 8 de junho foi liberado um novo comunicado referente ao Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. Neste período foram subscritas e integralizadas mais 480.122 novas cotas, somando o total de R\$ 48.108.224,40 líquido já das taxas de emissão ao caixa do fundo a partir de então.

Sendo assim, a 6ª Emissão de Cotas do Riza Arctium foi encerrada em junho de 2022 atingindo um total de 829.866 novas cotas emitidas e um valor líquido de R\$ 83.152.573,20 para o caixa.

Como comentado no Roadshow e na carta anterior, Além dos R\$ 39 milhões a liquidar com a Império (imóvel de Frutal-MG), a estratégia inicial era utilizar o restante do caixa levantado para adquirir os imóveis na Bahia, porém, visto que o caixa restante ficou aquém dos R\$ 97 milhões negociados nestes dois ativos, entrou-se em uma nova rodada de discussões quanto à estrutura de compra destes dois imóveis, ou, até mesmo, de somente o menor deles. Para completar a dificuldade, neste interim o grupo IMES teve sucesso na sua operação de M&A vendendo boa parte do grupo – incluindo a empresa que viria a ser a locatária do imóvel em Salvador – ao fundo estrangeiro Mubadala. Enxergando que tais tratativas poderiam não mais se concretizar fosse na forma ou mesmo no tempo que gostaríamos, partimos para duas estratégias. A primeira foi rapidamente utilizar este caixa restante comprando cerca de R\$ 47 milhões em CRIs já disponíveis em outros fundos da gestora com taxa entre CDI+3%a.a. a CDI+5,5%a.a. e assim remunerar este caixa de forma mais eficiente aproveitando o bom momento de ativos em CDI. A segunda estratégia foi a de retornar as tratativas com a empresa dona do ativo de proteínas animais de forma evoluir no que era até então o plano “B” para o plano “A” substituindo até então os ativos prospectivos na Bahia.

No momento em que escrevemos esta carta, tais tratativas ainda estão na mesa e não há uma pressa em se evoluir visto que acreditamos haver ainda uma boa janela no carregue de ativos em CDI versus IPCA como os CRIS atualmente no fundo.

POSICIONAMENTO ATUAL

O portfólio do fundo fechou o primeiro semestre de 2022 composto pelos mesmos nove ativos e sete locatários diferentes a uma taxa contratual média levemente superior a IPCA+9,1%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. Tal imóvel tem sua inauguração prevista para a virada do ano, como previsto inicialmente, momento então em que liberaremos a última parcela ao vendedor (Rede Monte Carlo) retida ainda em caixa.

Lembramos 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. E agora há a cobrança total sobre o ativo de Frutal-MG desde o início de junho.

Vale destacar que não há qualquer aluguel em atraso ou em renegociação e a diminuição do dividendo se deve exclusivamente à diminuição recente do IPCA – que atinge diretamente o valor a receber pela manutenção das opções de recompra – e, em parte em junho, à emissão de novas cotas.

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

Ademais, o fundo fechou o trimestre com um caixa de R\$ 2.082.960,00 e mais R\$ 47.044.077,56 em CRIs da segunda emissão da Southrock, CashMe e Monte Carlo Jóias.

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

Tese de Investimento	dez/20	dez/21	jun/22
Caixa	14%	0%	0%
Sales & Leaseback / Built to Suit	86%	99%	87%
Desembolsado	69%	76%	99%
A liquidar	17%	23%	1%
CRI	0%	1%	13%
Total	100%	100%	100%

PERSPECTIVAS

As perspectivas que a gestão tem para os próximos meses é a de carregar a carteira atual de CRIs em CDI+ até, pelo menos, o 4º trimestre deste ano, momento em que acreditamos que a pressão inflacionária já terá perdido bastante de sua força fazendo com que, não somente o IPCA se mantenha abaixo de 1 dígito anual, como a curva do CDI futuro já comece a demonstrar uma possível diminuição da taxa SELIC pelo COPOM já no início de 2023.

Até lá, a ideia da gestão é evoluir em definitivo na compra de algum dos ativos na Bahia ou até mesmo no ativo de proteína animal de forma que os CRIs sejam vendidos e tal caixa utilizado nesta nova aquisição mantendo a estratégia original do fundo de se focar sempre em operações de *sale & leaseback* e somente carregar CRIs em momentos de necessidade ou oportunistas, como o atual.



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	18/02/2022	18/02/2028	R\$ 22.858.766	CDI + 5,5% a.a.	Starbucks
2	05/05/2021	17/04/2028	R\$ 16.236.508	CDI + 5,2% a.a.	Monte Carlo Joias
3	10/02/2021	15/02/2027	R\$ 7.948.802	CDI + 3,0% 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, consequentemente, 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.

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

