

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.

16,88

% Dividend Yield
Anualizado 2022

170

ABL (Mil/m²)

100,18

Valor de Mercado
(R\$/Cota)

0,78

Último Dividendo
Mensal (R\$/Cota)

9

Nº de Ativos

99,86

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

100

% Alocado do
Patrimônio Líquido

585,15

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

36.737

Nº de Investidores

6,7

Prazo Médio
dos Contratos

9,12

% Cap Rate (IPCA +)*

1,37

Liquidez Média
Diária (R\$ Milhões)

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

simplesmente
diferente

PANORAMA

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O IFIX fechou setembro com valorização de 0,49%, acumulando no ano alta de 6,6%. No mês, o índice de fundos imobiliários apresentou performance em linha com o Ibovespa, que apresentou alta de 0,47%, acumulando no ano alta de 4,97%. Além disso, desde agosto, o COPOM mantém a taxa Selic no patamar de 13,75%, o mais alto desde 2016, quando a taxa começou o ano em 14,0%.

No fechamento de setembro, atingimos o número de 437 fundos listados em bolsa, os quais somam um valor de mercado de quase 150 bilhões de reais. O número de fundos representa um claro crescimento do mercado, o qual já possui mais de 50 registros de oferta somente esse ano, com um volume de quase 16 bilhões de reais.

A expansão do mercado de FIIs vem sendo puxada principalmente por pessoas físicas, as quais representam 99% dos investidores com custódia neste tipo de ativo. Este número é reduzido quando analisamos o volume, onde somente 74,3% estão com as pessoas físicas e o restante com investidores institucionais (19,5%), investidores estrangeiros (4,7%) dentre outros.

Seguimos positivos com o crescimento da indústria e com a resiliência que ela vem apresentando frente a cenários desafiadores.

RESULTADOS

Resultado (R\$)	3ºT 2022	1ºS 2022	Início
Receita Imobiliária	11.592.716	28.972.917	64.239.208
Receita Financeira	51.100	352.652	1.715.079
Total Receitas	11.643.817	29.325.570	65.954.287
Taxa de ADM	(1.001.546)	(1.674.171)	(4.173.738)
Taxa Performance	(565.919)	-	(1.100.262)
Outras Despesas	(35.601)	(220.247)	(435.421)
Total Despesas	(1.603.066)	(1.894.419)	(5.709.421)
Resultado Fundo	10.040.751	27.431.151	60.244.866
Rendimento Distribuído / Cota	2,71	9,84	48,97

Julho | Em relação ao mês de competência de julho, foi distribuído o valor de R\$ 1,02 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 0,99% na data de pagamento.

Agosto | Em relação ao mês de competência de agosto, foi distribuído o valor de R\$ 0,90 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 0,86% na data de pagamento.

Setembro | Em relação ao mês de competência de setembro, foi distribuído o valor de R\$ 0,78 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 0,77% na data de pagamento.

Mês Referência (2022)	Distribuição (R\$/cota)
Julho	R\$1,02
Agosto	R\$0,90
Setembro	R\$0,78

PORTFÓLIO

RETROSPECTIVA DO 3º TRIMESTRE DE 2022

O terceiro trimestre de 2022 foi de longe o período mais calmo do fundo desde que a Riza passou a gerir o fundo. Nestes últimos 90 dias não houve emissão de novas cotas assim como também não houve liquidação de compra de novos ativos desde que montamos a carteira – que se mantém a mesma – de CRIs rodando a uma média próxima a CDI+5,40% ao ano.

Neste interim, a única notícia relevante que podemos repassar foi a da conclusão das obras de recuperação do sinistro no imóvel de Jataí-GO locado à Granol em 19 de setembro. Sempre é bom lembrar que o sinistro foi pago 100% pelo seguro existente à época do acidente – e que é anualmente renovado – e que as cotas jamais tiveram sequer seus dividendos atingidos, uma vez que a Granol jamais parou de arcar com o pagamento mensal do aluguel.

Quanto às tratativas de compra de do imóvel a ser locado a uma empresa de proteína animal, ainda não chegamos a uma conclusão com o mesmo. Como não há pressa neste momento de alta taxa SELIC em se desfazer dos ativos em CDI+ pela sua ótima performance, vamos mantendo a conversa com este possível alvo, assim como também iniciamos agora neste atual mês de outubro conversas com dois outros ativos prospectivos.



POSICIONAMENTO ATUAL

O portfólio do fundo fechou o mês de setembro 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 Corumbatã/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 mantida para o primeiro trimestre de 2023, momento então em que devemos liberar a última parcela ao vendedor (Rede Monte Carlo) retida ainda e aplicada em CRIs.

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, porém, somente quando o índice é positivo.

Vale destacar que não há qualquer aluguel em atraso ou em renegociação e a diminuição dos dividendos se deve exclusivamente à diminuição recente do IPCA que atinge diretamente o valor a receber pela manutenção das opções de recompra, uma vez que o cliente não é obrigado a pagá-lo quando este é negativo e acumula um crédito que será descontado quando a inflação retornar ao positivo.

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\$ 888 mil e mais cerca de R\$ 48 milhões em CRIs da segunda emissão de risco Southrock e Monte Carlo Jóias.

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

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

PERSPECTIVAS

As perspectivas atuais da gestão para o próximo trimestre não se diferem muito da informada na carta anterior. O foco da gestão é avançar com algum(ns) novo(s) ativo(s) em operações de *sale & leaseback* somente se (i) for clara a queda na curva do juro futuro ou se (ii) aparecer de fato alguma oportunidade que remunere o caixa do fundo já no curto prazo tão bem quanto ele está sendo remunerado hoje pela carteira de CRIs comentado acima.

A manutenção desta carteira de CRIs – que detém liquidez imediata dentro dos fundos da própria gestora (além de interesse de terceiros) é sempre bom frisar – segue a linha de oportunidade de momento e de mercado. Enquanto a gestão entender que é a melhor opção para o fundo, manteremos. Assim que isto alterar, avançaremos em uma compra que pode utilizar este pouco mais de R\$ 40MM para comprar o total ou parte do ativo(s) foco, ficando o restante para liquidação posterior a uma nova emissão de ações se assim entendermos positivo, como fizemos com os ativos locados ao Grupo Voar em Goiânia e à Cervejaria Império em Frutal-MG.



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	Em construção	-	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	38.850 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\$ 32.699.791	CDI + 5,5% a.a.	Starbucks
2	05/05/2021	17/04/2028	R\$ 15,555.844	CDI + 5,2% a.a.	Monte Carlo Joias



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

