

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, no qual 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. Por meio 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.

16,19

% Dividend Yield
Anualizado 2022

170

ABL (Mil/m²)

88,19

Valor de Mercado
(R\$/Cota)

0,39

Último Dividendo
Mensal (R\$/Cota)

9

Nº de Ativos

100,19

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

85

% Alocado do
Patrimônio Líquido

585,0

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

43.228

Nº de Investidores

6,5

Prazo Médio
dos Contratos

9,1

% Cap Rate (IPCA +)*

1,14

Liquidez Média
Diária (R\$ Milhões)

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

simplesmente
diferente

PANORAMA

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O ano fechou com um IFIX valorizando 2,8%, perdendo para o Ibovespa, que valorizou no período 5,6%. Iniciamos o ano com juros no patamar de 10,75% a.a. e após três altas no primeiro semestre e uma alta no segundo semestre, chegamos ao patamar de 13,75% a.a., acumulando no ano 12,3%.

Em relação à evolução do mercado de FIIs no ano, fechamos o ano em linha com os anos de 2020 e 2021 nos quais tivemos cerca de 75 ofertas por ano, totalizando aproximadamente R\$25 bilhões em ofertas distribuídas. O patrimônio líquido desse mercado hoje em dia já ultrapassa os R\$ 150 bilhões.

Quanto ao número de investidores, continuamos a perceber pessoas físicas crescendo neste mercado, atingindo o maior patamar da história, próximo de 2 milhões de investidores com este tipo de ativo em custódia.

Outubro | em relação ao mês de competência de outubro, foi distribuído o valor de R\$ 0,78 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,80% na data de pagamento.

Novembro | em relação ao mês de competência de novembro, foi distribuído o valor de R\$ 0,76 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,85% na data de pagamento.

Dezembro | em relação ao mês de competência de dezembro, foi distribuído o valor de R\$ 0,39 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,44% na data de pagamento.

Mês Referência (2022)	Distribuição (R\$/cota)
Outubro	R\$0,77
Novembro	R\$0,76
Dezembro	R\$0,39

PORTFÓLIO

RETROSPECTIVA DO 4º TRIMESTRE DE 2022

Novamente um trimestre sem grandes novidades, no qual não houve emissão de novas cotas, assim como também não houve liquidação de compra de novos ativos desde que montamos a carteira de CRIs rodando a uma média próxima a CDI+5,40% ao ano.

No entanto, neste interim, a gestão não ficou de braços cruzados e, após a demora do grupo de proteína animal em acatar nossa proposta há tempos na mesa, decidimos por colocar as negociações de lado e continuar analisando novas oportunidades de compra de ativos-foco. Destas conversas surgiu a oportunidade de avançarmos em uma estrutura de S&LB com o Grupo Splice de Votorantim-SP, cliente antigo já da gestora com quem temos, inclusive, um CRI emitido e carregado hoje em sua totalidade no RZAK11. Ainda em novembro, conseguimos assinar um termsheet com o grupo Splice e nos debruçamos por todo o mês de dezembro nas diversas due diligences e tratativas para a estruturação desta operação de compra e posterior aluguel de uma fábrica e da sede do grupo em Votorantim, São Paulo.

Como havia a intenção – e expectativa – de se conseguir liberar ainda dentro do ano, optamos no dia 8 de dezembro por já ceder também ao Riza Akin a totalidade do CRI de Monte Carlo Joias pelo valor na curva de R\$15,1MM, não gerando assim ganhos ou perdas para qualquer um dos fundos. Este valor foi imediatamente aplicado em títulos do governo.

RESULTADOS

Resultado (R\$)	4ºT 2022	3ºT 2022	2022	Início
Receita Imobiliária	9.411.545	11.592.716	49.977.179	73.650.754
Receita Financeira	163.389	51.100	567.141	1.884.902
Total Receitas	9.574.934	11.643.817	50.544.320	75.535.655
Taxa de ADM	(924.524)	(1.001.546)	(3.600.241)	(5.098.262)
Taxa Performance	(1.457.615)	-	(2.023.534)	(2.557.877)
Outras Despesas	(100.611)	(35.601)	(356.459)	(536.031)
Total Despesas	(2.482.750)	(1.037.147)	(5.980.234)	(8.192.171)
Resultado Fundo	7.092.184	10.606.670	44.564.086	67.343.485
Rendimento Distribuído / Cota	1,91	2,71	13,62	50,88



Como a burocracia deste tipo de operação é grande e complexa, a efetivação da operação com o grupo Splice acabou por se alongar para o mês vigente de janeiro, ocorrendo agora conforme Fato Relevante de 19 de janeiro de 2023 por R\$ 44 milhões, a uma taxa de IPCA+10%a.a.. Assim como as demais operações do fundo – exceto Poligyn – essa também tem um contrato de opção de recompra por parte do vendedor.

Uma explicação que a gestão julga necessário dar é quanto à queda dos dividendos pagos em janeiro referente ao mês de dezembro. Tal impacto é explicado pelo fato de que estávamos optando por distribuir a totalidade da rentabilidade do fundo sem fazer um diferimento da possível taxa de performance, que é paga somente no início de cada semestre. Como há um gap entre o efeito da inflação (no caso aqui, deflação) e a cobrança disso via contrato de opção e posterior repasse via dividendos, somado ao fato de que esperávamos um retorno mais forte da inflação no fim do ano do que de fato ocorreu, não nos preparamos para um efeito tão grande como ocorrido. Sendo assim, a fim de termos menor volatilidade daqui em diante, optamos por ser mais conservadores e passaremos a diferir mensalmente – mesmo que com pouco efeito nos dividendos – parte da taxa de performance esperada. Vale ressaltar que a estratégia anterior em nada alterou os ganhos dos cotistas, pelo contrário, houve somente uma antecipação de tal repasse.

POSICIONAMENTO ATUAL

O portfólio do fundo fechou o mês de dezembro 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 “Sales & 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 teve sua inauguração atrasada devido ao excesso de chuvas no último trimestre do ano (e que perdura neste mês de janeiro) e tem sua nova data de entrega para o 2º trimestre de 2023. Dado isto, continuaremos com os R\$ 3,5MM da última parcela travados.

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 deflação ocorrida em alguns meses de 2022, atingindo 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. Além do efeito já explicado anteriormente, isto também impactou o dividendo referente ao mês de dezembro.

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\$ 17,6 milhões e cerca de R\$ 31,4 milhões em CRIs da segunda emissão de risco Southrock/Starbucks.

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

Tese de Investimento	dez/21	set/22	dez/22
Caixa	0%	0%	5%
Sales & Leaseback / Built to Suit	99%	87%	87%
Desembolsado	76%	99%	99%
A liquidar	23%	1%	1%
CRI	1%	13%	8%
Total	100%	100%	100%

PERSPECTIVAS

As perspectivas atuais da gestão para o próximo trimestre desta vez se diferem muito ao ocorrido no anterior devido principalmente a três fatores, sendo eles: (i) o fim da conta gerencial de deflação que o fundo “devia” dentro dos respectivos contratos de manutenção de opções de recompra dos ativos, (ii) projeção de inflação positiva – e respectivo repasse aos cotistas – para todos os próximos meses segundo o boletim FOCUS e (iii) aquisição do ativo do grupo Splice em Votorantim por IPCA+10%a.a..

Não há, no momento, novas aquisições em discussão pela gestão, inclusive pelo fato de que houve, já em janeiro, a venda na curva da totalidade dos CRI de Southrock para geração de caixa para efetuarmos a aquisição do ativo de Splice, restando um caixa irrisório.



ANEXO |

Propriedade	Localização	Ano de Construção	Área Construída (m²)	Área Terreno (m²)	Macro Setor	Atividade	Tese de Investimento	Valor de Compra (R\$ mil)	Valor Desembolsado (R\$ mil)	Opção de Compra	Locatário	Aquisição	Prazo de Locação
1	Goiânia - GO	2000	8.960	33.885	Matérias Básicos	Embalagens	Sale & Leaseback	15.500	15.500	Não	Poli-Gyn	nov/20	10 anos
2	Mirassol - SP	2021	2.424	8.512	Energia	Distribuição	Sale & Leaseback	20.000	20.000	Sim	Rede Monte Carlo	mar/21	10 anos
3	Corumbatai - SP	Em construção	-	127.884	Energia	Distribuição	Built to Suit	15.000	11.500	Sim	Rede Monte Carlo	jun/21	10 anos
4	Caucaia-CE	2011	5.606	38.850	Consumo Não-Discrecionário	Distribuidora de Alimentos	Sale & Leaseback	16.500	16.500	Sim	Comfrio	jun/21	10 anos
5	Campo Grande-MS	1980	3.247	10.542	Consumo Não-Discrecionário	Transporte Urbano	Sale & Leaseback	7.000	7.000	Sim	Andorinha Transportes	jun/21	10 anos
6	São Paulo-SP	1980	4.205	8.158	Consumo Não-Discrecionário	Transporte Urbano	Sale & Leaseback	12.000	12.000	Sim	Andorinha Transportes	jun/21	10 anos
7	Jataí-GO	2013	4.182	39.855	Agronegócio	Agroindustrial	Sale & Leaseback	19.986	19.986	Sim	Granol	out/21	10 anos
8	Goiânia-GO	2000	63.235	124.372	Indústria	Logística	Sale & Leaseback	68.000	68.000	Sim	Grupo Voar	out/21	10 anos
9	Frutal - MG	2004	78.601	464.958	Consumo Não-Discrecionário	Bebidas	Sale & Leaseback	150.000	150.000	Sim	Cervejaria Cidade Imperial	dez/21	5 anos
10*	Votorantim-SP	1980	6.247	17.364	Indústria	Infraestrutura de Transportes	Sale & Leaseback	44.000	44.000	Sim	Splice Indústria	jan/23	5 anos

*Imóvel adquirido em janeiro de 2023



ANEXO II

CRI	Data Emissão	Data Vencimento	Valor de Mercado	Taxa	Empresa
1	18/02/2022	18/02/2028	R\$ 31.384,147	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.

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

