

A yellow geometric line graphic on the left side of the image, consisting of several connected line segments forming a jagged, angular shape.

RIZA **ARCTIUM**

Riza Asset Management

OBJETIVO _____

Gestão	Riza Asset Management (Riza Gestora de Recursos LTDA)
Administração	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	RZAT11
Quantidade de Emissões	6
Quantidade de Cotas	3.708.168
Taxa de Administração	1%
Taxa de Perfomance	20% acima de IPCA+ 5,0% a.a.
Divulgação de Rendimentos	10º dia útil do mês subsequente
Data Ex-Rendimentos	11º dia útil do mês subsequente
Pagamento de Rendimentos	15º dia útil do mês subsequente

12,96

% Dividend Yield
Anualizado 2023

180

ABL (Mil/m²)

92,52

Valor de Mercado
(R\$/Cota)

1,10

Último Dividendo
Mensal (R\$/Cota)

9

Nº de Ativos

100,05

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

100

% Alocado do
Patrimônio Líquido

599,2

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

38.743

Nº de Investidores

5,2

Prazo Médio
Remanescente dos
Contratos

9,2

% Cap Rate (IPCA +)*

1,04

Liquidez Média Diária
(R\$ Milhões)

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

simplesmente
diferente

PANORAMA

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O IFIX fechou dezembro/2023 com uma forte valorização de 4,25%, e o Ibovespa apresentou uma alta de 5,38%, no embalo de mais um corte da taxa Selic, sendo fixada a 11,75% a.a. no mês de dezembro. Fechando o ano, o IFIX acumulou um retorno de 15,50% em 2023.

Conforme esperávamos, os movimentos de fechamento de curva de juros atingiram estabilidade nos patamares atuais das *Treasuries* americanas acima de 4% e dos juros de 2 anos locais ao redor de 9,80%. Na nossa visão, as economias vem mostrando maior resiliência que o esperado pelos Bancos Centrais, o que deve dificultar o início dos ciclos de quedas nos EUA e Europa, conforme cronograma previsto pelo mercado. Isso ocorrendo e somando-se sazonalidade pró-inflacionária, pode surgir um movimento de curto prazo com abertura de taxas das NTNBS e uma piora para os mercados de equities locais.

RESULTADOS

RETROSPECTIVA DO 4º TRIMESTRE DE 2023

Os rendimentos do quarto trimestre de 2023 foram impactados positivamente pela recompra do imóvel localizado em Jataí/GO pelo locatário Granol, conforme Fato Relevante divulgado em 21 de Novembro. A transação ocorreu no curso normal das nossas operações, visto que caso o locatário recompre o imóvel antes do término do contrato, o valor de venda é acima do valor da aquisição pelo fundo, neste caso específico, adquirido por aproximadamente R\$ 20 milhões e vendido por R\$ 23,2 milhões. Deste modo, tivemos um resultado extraordinário de aproximadamente R\$ 3,2 milhões, equivalente ao valor de, aproximadamente, R\$ 0,87 por cota.

Este evento reforça a possibilidade de ganhos não recorrentes pelo Fundo, caso o locatário opte por recomprar o imóvel antes do término do contrato de locação, ou caso perca o direito da opção de recompra. A Poli-gyn é um exemplo de um locatário que perdeu a opção de recompra, e consequentemente, caso opte por adquirir o imóvel, ou até mesmo uma nova opção de recompra, poderá trazer outro ganho ao Fundo.

Após a efetivação da recompra do imóvel pela Granol, os recursos foram integralmente alocados em CRIs do grupo Sodrugestvo, no modelo de *Built to Suit*, operação estruturada para construção de um armazém em Porto dos Gaúchos/MT. Após o término da obra, a intenção da gestão é converter a operação em um *Sale & Lease Back*, tese foco do Fundo.

Vale pontuar que ao final de Dezembro, negociamos com a Comfrio o aumento do aluguel mensal de R\$ 123.750,00 para R\$ 139.000,00, em uma repactuação realizada no âmbito da troca de controlador da companhia, aumentando o cap rate de 9,0% a.a. para 10,1% a.a.. O incremento já foi refletido no aluguel pago em janeiro.

Por fim, ocorreu a liberação adicional de R\$ 1,5 milhão para a Rede Monte Carlo, conforme Fato Relevante de 26 de Outubro, no âmbito da operação de *Built to Suit* em Corumbataí / SP. As obras possuem término previsto para Abril de 2024, quando será realizado o último desembolso de R\$ 500 mil, totalizando os R\$ 15 milhões previstos na operação.

Mês Referência (2023)	Distribuição (R\$/cota)
Outubro	1,02
Novembro	1,20
Dezembro	1,10

RESULTADOS

Resultado (R\$)	out/23	nov/23	dez/23	2023
Receita Imobiliária	3.769.878	7.159.286	3.902.865	52.721.114
- Aluguel	2.820.168	2.772.701	2.677.194	33.438.669
- Opção de Recompra	911.264	831.154	929.600	14.827.430
- Outras Receitas	10.481	3.224.088	803	3.252.124
- Resultado de CRIs	27.965	331.343	295.268	1.202.891
Receita Financeira	12.654	22.413	13.763	402.052
Total Receitas	3.782.532	7.181.699	3.916.628	53.123.167
Taxa de ADM	-285.263	-286.528	-297.295	-3.487.715
Taxa Performance	0	0	-1.749.645	-2.587.079
Outras Despesas	-10.148	-12.312	-37.336	-488.386
Total Despesas	-295.411	-298.841	-2.084.276	-6.563.179
Resultado Fundo	3.487.121	6.882.858	1.832.352	46.559.987
Resultado/Cota	0,94	1,86	0,49	12,56
Rendimento Distribuído / Cota	1,02	1,2	1,1	12,5

PORTFÓLIO

POSICIONAMENTO ATUAL

O portfólio do fundo encerrou o quarto trimestre de 2023 composto de nove imóveis, sendo oito locatários diferentes, a uma taxa contratual média de IPCA + 9,23% a.a., além do CRI de Sodrugestvo a uma taxa de CDI + 4,50% a.a.. Destes nove imóveis, 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.

Lembramos que, exceto o contrato com a Poli-Gyn, em todos os demais ainda há cobrança referente à variação positiva do IPCA mensal sobre o valor de compra do imóvel, para que seja mantida a opção de recompra pelos locatários.

Destacamos que até o final de dezembro não havia qualquer aluguel em atraso ou em renegociação e que este fundo não carrega nem jamais carregou em sua carteira ativos ligados ao setor de multipropriedade. O acompanhamento dos oito locatários continua sendo diário, a análise de crédito renovada trimestralmente e as visitas *in loco* aos ativos e respectivos locatários no máximo semestralmente.

Segue abaixo a quebra de alocação entre os instrumentos dos ativos em dezembro de 2023:

Instrumento Ativo	dez/22	set/23	dez/23
Imóvel	86,8%	99,2%	93,6%
CRI	8,4%	0,7%	6,3%
Caixa	4,7%	0,1%	0,1%
Total	100,0%	100,0%	100,0%

Segue abaixo a quebra de alocação entre as teses de investimento em dezembro de 2023:

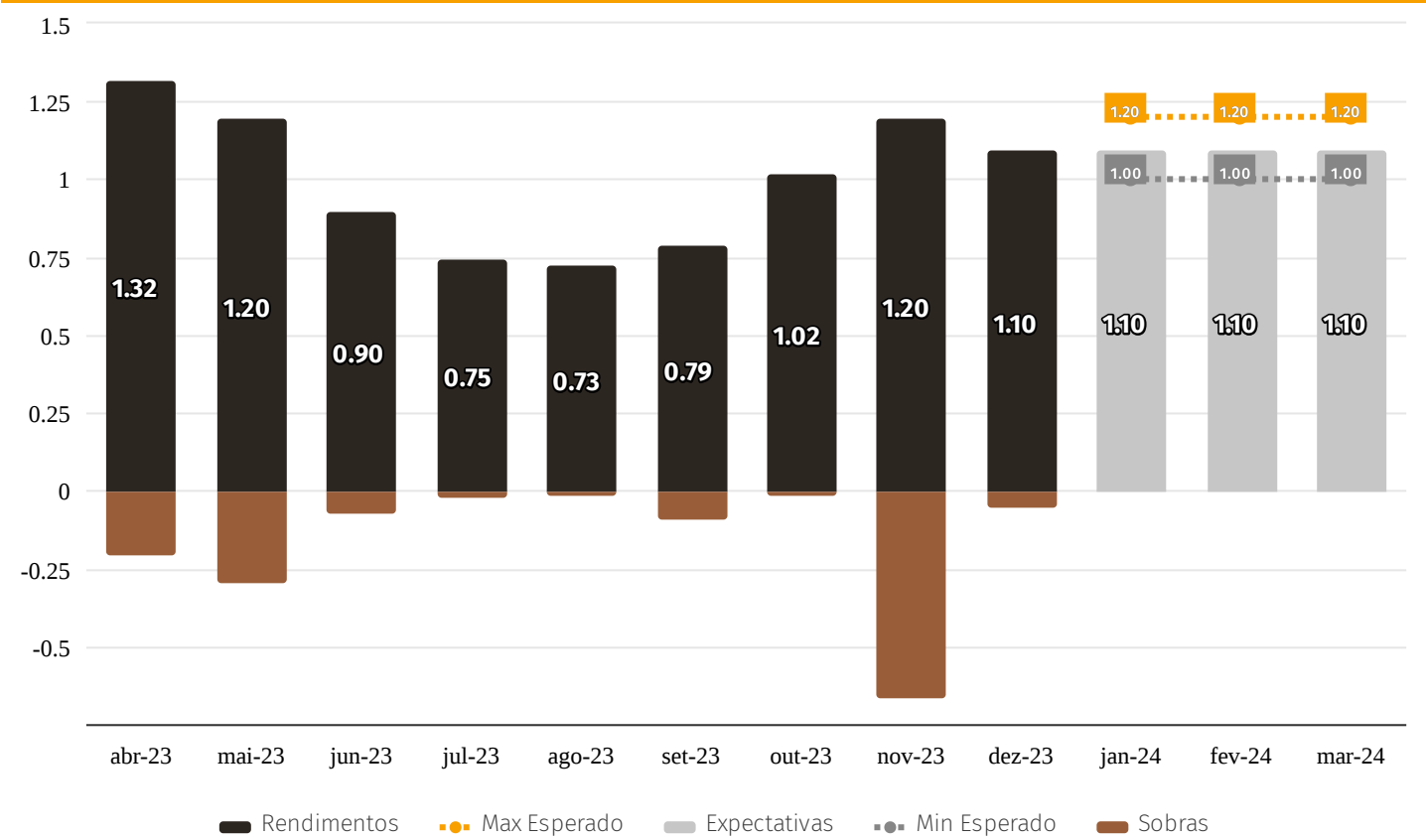
Tese de Investimento	dez/22	set/23	dez/23
Sale & Leaseback	87,9%	95,8%	89,8%
Built to Suit	3,2%	3,5%	3,9%
Carrego CRI	8,8%	0,7%	6,3%
Total	100,0%	100,0%	100,0%

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

PERSPECTIVAS

Considerando a alta do IPCA de 0,56% em Dezembro, e as expectativas do Boletim Focus para Janeiro e Fevereiro de 0,44% e 0,66%, respectivamente, estimamos rendimentos próximos a R\$ 1,10 para o primeiro trimestre de 2024, considerando ainda R\$ 0,05 centavos acumulados do segundo semestre de 2023.

HISTÓRICO DE RENDIMENTOS E PROJEÇÕES





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

ri.fundoslistados@btgpactual.com

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>



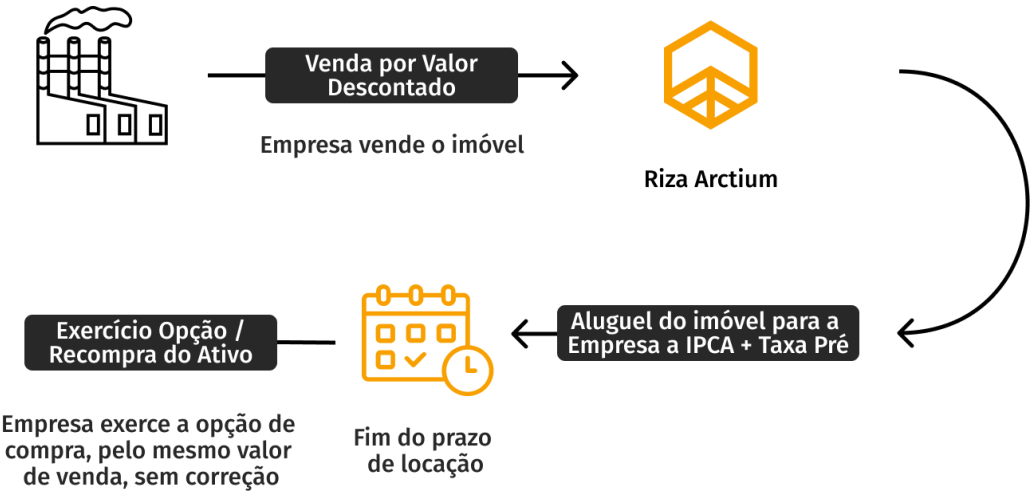
Gestão de Recursos



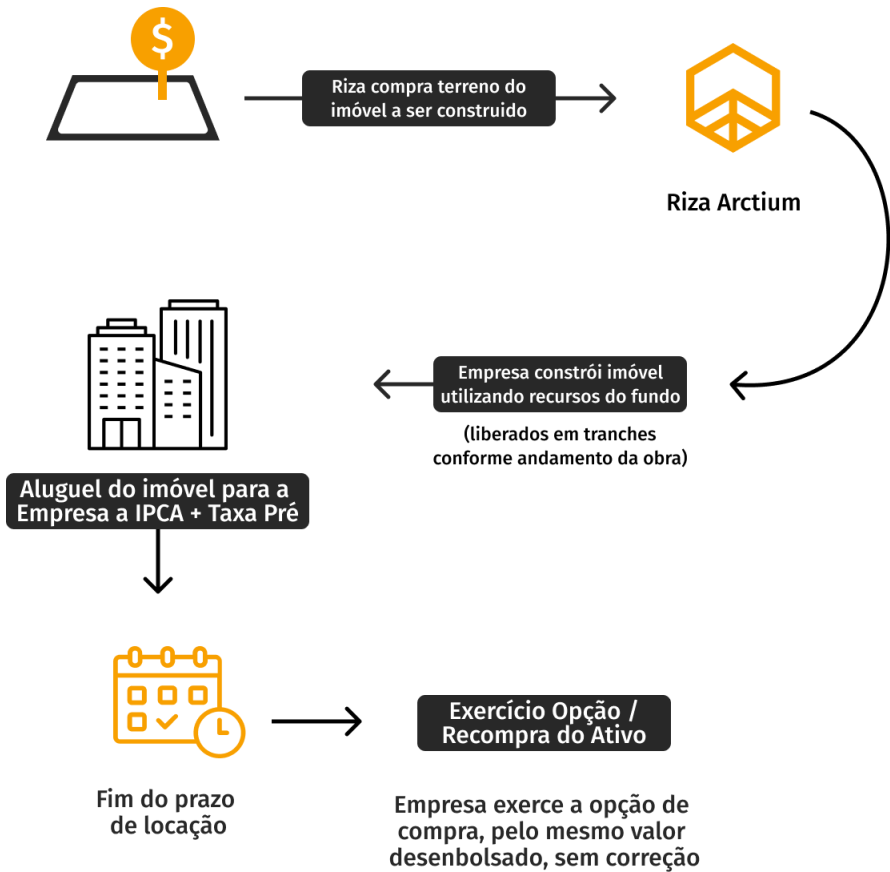
ANEXO I

TESES DE INVESTIMENTO

SALE & LEASEBACK



BUILT TO SUIT



ANEXO II

Propriedade	Localização	Anode Construção	ÁreaConstruída (m²)	ÁreaTerreno (m²)	MacroSetor	Atividade	Tesede Investimento	ValordeCompra (R\$mil)	Valor Desembolsado (R\$mil)	Opção de Compra	Locatário	Aquisição	Prazode 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	Corumbataí - SP	Em construção	-	127.884	Energia	Distribuição	Built to Suit	15.000	14.500	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	Goiânia-GO	2000	63.235	124.372	Indústria	Logística	Sale & Leaseback	68.000	68.000	Sim	Grupo Voar	out/21	10 anos
8	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
9	Votorantim-SP	1980	9.395	44.635	Indústria	Infraestrutura de Transportes	Sale & Leaseback	44.000	44.000	Sim	Splice Indústria	jan/23	5 anos



ANEXO III

CRI	Data de Emissão	Data de Vencimento	Valor de Mercado	Taxa	Empresa
1	20/04/2023	29/10/2024	R\$ 23.519.389	CDI + 4,50%	Sodrugestvo



POLI GYN



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Goiânia - GO
Área do Terreno | 33.885 m²
Área Construída | 8.960 m²



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

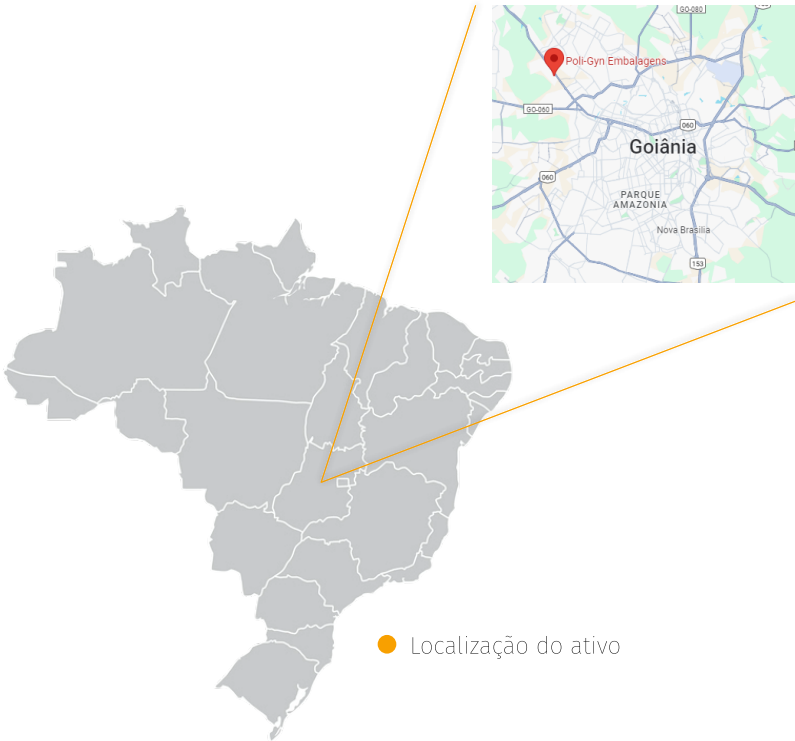
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Desembolsado | R\$ 15.500
Data de Aquisição | Nov/20



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Locatário | Poli-Gyn
Opção de Compra | Não
Prazo de Locação | 10 anos

A Poli-gyn Embalagens surgiu em 1994, no município de Goiânia – GO, para atender as demandas alimentícias do mercado. Atualmente a empresa atende todo o segmento alimentício, com embalagens em Polietileno (PE), polipropileno (PP), poliéster (PET) e polipropileno biorientado (BOPP). A empresa tem total controle do processo produtivo, desde a extrusão da matéria-prima até a entrega do produto acabado. O imóvel foi adquirido por R\$ 15,5 milhões, em um contrato de 10 anos, terminando em novembro de 2030, sem direito de recompra.



Localização do ativo



REDE MONTE CARLO MIRASSOL - SP



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Mirassol - SP
Área do Terreno | 8.512 m²
Área Construída | 2.424 m²



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

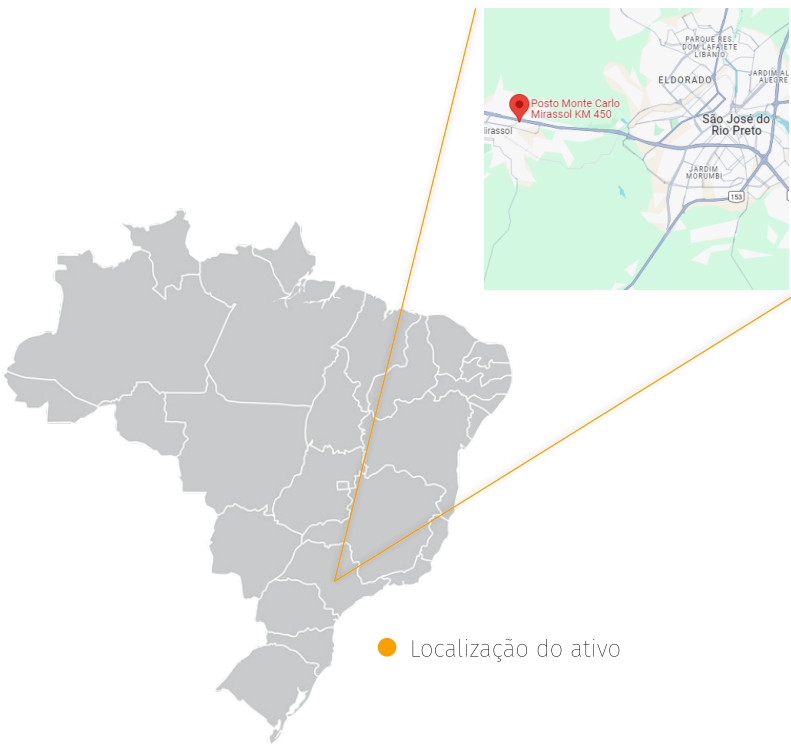
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Desembolsado | R\$ 20.000
Data de Aquisição | Mar/21



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Locatário | Rede Monte Carlo
Opção de Compra | Sim
Prazo de Locação | 10 anos

Fundada em 1975, a Rede Monte Carlo é uma rede de postos com diversos estabelecimentos espalhados pelo estado de São Paulo, com mais de 60 unidades. O posto de Mirassol, construído e inaugurado em 2021, conta com uma área construída de 2.424 m², e uma área total do terreno de 8.512m². O valor de aquisição do imóvel foi R\$ 20 milhões e a operação tem duração de 10 anos, terminando em março de 2031.





REDE MONTE CARLO CORUMBATAÍ - SP



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Corumbataí - SP
Área do Terreno | 127.884 m²
Área Construída |



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

Tese de Investimento | Built to Suit
Valor Desembolsado | R\$ 14.500
Data de Aquisição | Jun/21



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Locatário | Rede Monte Carlo
Opção de Compra | Sim
Prazo de Locação | 10 anos

Outra operação com a rede de postos Rede Monte Carlo, a unidade de Corumbataí foi adquirida ainda como um terreno em junho de 2021. O posto está em construção, com previsão de finalização de obras para o primeiro semestre de 2024. O prazo de locação também é de 10 anos, encerrando os acordos em junho de 2031. A operação segue a tese Built to Suit, em que R\$ 14,5 milhões já foram desembolsados e está previsto o desembolso de R\$ 500 mil adicionais.





COMFRIO



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Caucaia-CE
Área do Terreno | 38.850 m²
Área Construída | 5.606 m²



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Desembolsado | R\$ 16.500
Data de Aquisição | Jun/21



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Locatário | Comfrio
Opção de Compra | Sim
Prazo de Locação | 10 anos

A Comfrio é uma empresa brasileira de logística de frio para a cadeia de alimentos e agronegócio. A empresa foi fundada em 1996, na cidade de Bebedouro-SP. Atualmente possui unidades em todas as regiões do Brasil e emprega mais de 1.500 colaboradores. O imóvel, localizado na cidade de Caucaia-CE, foi adquirido por R\$ 16,5 milhões e o contrato tem validade até junho de 2031.



● Localização do ativo



ANDORINHA TRANSPORTES CAMPO GRANDE - MS



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Campo Grande-MS
Área do Terreno | 10.542 m²
Área Construída | 3.247 m²



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

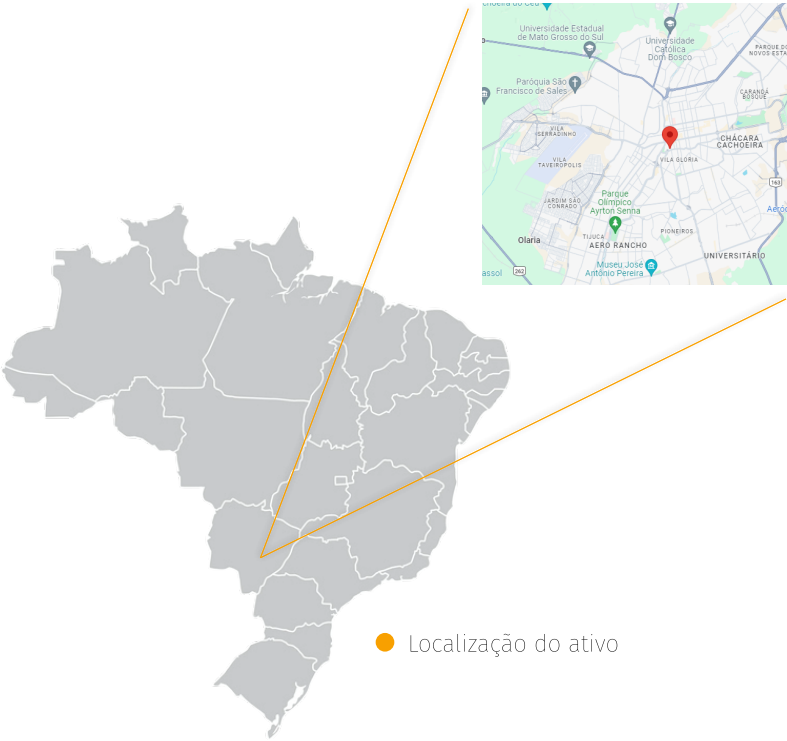
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Desembolsado | R\$ 7.000
Data de Aquisição | Jun/21



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Locatário | Andorinha Transportes
Opção de Compra | Sim
Prazo de Locação | 10 anos

Com mais de 75 anos de história, a Andorinha, empresa de transporte rodoviário para passageiros, foi criada no Oeste Paulista, na cidade de Presidente Prudente. Atualmente, a empresa conta com mais de 400 ônibus, que percorrem mais de 3 milhões de quilômetros por mês, boa parte focada nas regiões Sudeste, Centro-Oeste e Sul. Possui mais de 1200 funcionários e 320 agências espalhadas pelo país. O imóvel, localizado em Campo Grande – MS, foi adquirido por R\$ 7 milhões, possui mais de 3.200 m² de área construída em um terreno de mais de 10.500 m².



● Localização do ativo



ANDORINHA TRANSPORTES SÃO PAULO - SP



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | São Paulo-SP
Área do Terreno | 8.158 m²
Área Construída | 4.205 m²



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Desembolsado | R\$ 12.000
Data de Aquisição | Jun/21



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Locatário | Andorinha Transportes
Opção de Compra | Sim
Prazo de Locação | 10 anos

Com mais de 75 anos de história, a Andorinha, empresa de transporte rodoviário para passageiros, foi criada no Oeste Paulista, na cidade de Presidente Prudente. Atualmente, a empresa conta com mais de 400 ônibus, que percorrem mais de 3 milhões de quilômetros por mês, boa parte focada nas regiões Sudeste, Centro-Oeste e Sul. Possui mais de 1200 funcionários e 320 agências espalhadas pelo país. O imóvel adquirido fica localizado na cidade de São Paulo, e conta com mais de 4.200 m² de área construída em um terreno de mais de 8.100 m².





GRUPO VOAR



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Goiânia-GO
Área do Terreno | 124.372 m²
Área Construída | 63.235 m²



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Desembolsado | R\$ 68.000
Data de Aquisição | Out/21



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Locatário | Grupo Voar
Opção de Compra | Sim
Prazo de Locação | 10 anos

A Voar aviação possui atuação em dois principais ramos, sendo o primeiro o aluguel e manutenção de aeronaves, e o segundo o aluguel de galpões logísticos. O ativo adquirido pelo Riza Arctium fica localizado na cidade de Goiânia, e possui uma área construída de mais de 124.000 m². O imóvel foi comprado por R\$ 68 milhões e seu contrato, com opção de recompra, perdura-se até outubro de 2031.





CERVEJARIA CIDADE IMPERIAL



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Frutal - MG
Área do Terreno | 464.958 m²
Área Construída | 78.601 m²



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Desembolsado | R\$ 150.000
Data de Aquisição | Dez/21



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Locatário | Cervejaria Cidade Imperial
Opção de Compra | Sim
Prazo de Locação | 5 anos

Fundada há mais de 20 anos, a Cervejaria Cidade imperial é focada na produção de cervejas especiais, sendo a mais conhecida delas a Império, criada em 2017. Já em 2018, a empresa comprou a fábrica da cerveja Proibida, localizada na cidade de Frutal, em Minas Gerais. Este mesmo imóvel foi adquirido posteriormente, em dezembro de 2021, pelo Riza Arctium, por um valor de R\$ 150 milhões. A propriedade possui um terreno de mais de 464.000 m² e uma área construída de 78.600 m². O contrato tem duração de 5 anos e é válido até dezembro de 2026.



● Localização do ativo



SPLICE INDÚSTRIA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Votorantim-SP
Área do Terreno | 44.635 m²
Área Construída | 9.395 m²



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Desembolsado | R\$ 44.000
Data de Aquisição | Jan/23



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Locatário | Grupo Spline
Opção de Compra | Sim
Prazo de Locação | 5 anos

O grupo Spline foi fundado em 1962 como concessionária de telefonia fixa. A empresa cresceu e atualmente se posiciona em quatro frentes de setores da economia, sendo eles Educação, Real Estate, Infraestrutura e Tecnologia. O imóvel é a mais recente aquisição do Riza Arctium e fica localizado em Votorantim, no estado de São Paulo, na sede do Grupo. O ativo foi adquirido por R\$ 44 milhões e o contrato tem duração de 5 anos, terminando em janeiro de 2028.



● Localização do ativo