

**Riza Arctium Real Estate Fundo de
Investimento Imobiliário Responsabilidade
Limitada (Anteriormente denominado Riza
Arctium Real Estate Fundo de Investimento
Imobiliário)**

CNPJ nº 28.267.696/0001-36

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S.A. DTVM
CNPJ nº 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 30 de junho de 2025**

Ref.: Relatório nº 259OM-053-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S.A. DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Registro dos Imóveis

Chamamos a atenção na Nota Explicativa nº 7, que informa que o Fundo assinou compromisso de compra e venda dos imóveis denominados Cervejaria Imperial e Atacadão – Planaltina. A lavratura da escritura definitiva e a consequente transferência da propriedade ao Fundo estão condicionadas ao cumprimento de obrigações pela vendedora. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em Propriedades para Investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores em geral e tem como objetivo o investimento em propriedades para renda, as quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 30 de junho de 2025, o valor justo desses investimentos montava R\$ 441.459 mil, o equivalente a 104,35% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e comparativo direto de dados de mercado; **(iii)** análise dos contratos de aluguel e das matrículas dos imóveis para confirmação da propriedade do Fundo; **(iv)** recálculo das receitas de aluguel conforme contrato de locação; **(v)** exame da liquidação financeira para os valores movimentados no exercício; **(vi)** exame das opções de recompra dos imóveis e avaliação de eventuais ajustes no valor de marcação dos imóveis; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações financeiras registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de setembro de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 28.267.696/0001-36
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais

Ativo	Notas	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	680	0,17%	-	-
Operações compromissadas	5.1	-	0,00%	1.294	0,35%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	-	0,00%	1.606	0,43%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (c)	3.012	0,71%	-	-
Letras de crédito imobiliário	5.2 (b)	19.462	4,60%	-	-
Aluguéis a receber	6.1	3.551	0,84%	2.844	0,76%
Prêmio de opção de compra a receber	9	1.055	0,25%	1.527	0,41%
Outros valores a receber	21.4	-	0,00%	2.600	0,70%
Outros créditos		46	0,01%	33	0,01%
Total		27.806	6,58%	9.904	2,65%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		439.795	103,96%	379.795	101,59%
Ajuste de avaliação ao valor justo		1.664	0,39%	1.664	0,45%
	7.1	441.459	104,35%	381.459	102,03%
Total do ativo		469.265	110,93%	391.363	104,68%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	12	6.115	1,44%	4.600	1,23%
Impostos e contribuições a recolher		5	0,00%	12	0,00%
Provisões e contas a pagar	21.6	1.767	0,42%	1.399	0,37%
Total		7.887	1,86%	6.011	1,60%
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por depósitos em garantia		1.850	0,44%	-	0,00%
Obrigações por aquisição de imóveis	8	11.500	2,72%	11.500	3,08%
Obrigações por exercício de opção de compra	9	25.000	5,91%	-	0,00%
Total		38.350	9,07%	11.500	3,08%
Total do passivo		46.237	10,93%	17.511	4,68%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	13.1	435.368	102,92%	382.681	102,37%
Gastos com colocação de cotas	13.4	(14.111)	-3,34%	(12.768)	-3,42%
Lucros acumulados		1.771	0,42%	3.939	1,05%
Total do patrimônio líquido		423.028	100,00%	373.852	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		469.265	110,93%	391.363	104,68%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 28.267.696/0001-36
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Notas	30/06/2025	30/06/2024
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	10	36.476	33.465
Receitas de multa de atraso s/ aluguéis		109	31
Receitas de prêmio de opção de compra	9	19.208	16.549
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	7.2	-	23.200
Custo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	-	(19.986)
Resultado líquido de propriedades para investimento		55.793	53.259
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	1.168	1.357
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	407	19
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (c)	429	-
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (c)	6	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (c)	15	-
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(1)	-
Receita de letras de créditos imobiliários (LCI)	5.2 (b)	243	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		2.267	1.376
Outros ativos financeiros			
Receita com operações compromissadas		796	231
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(173)	(51)
		623	180
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	15	(53)	(2)
Despesa da avaliação	15	(79)	(88)
Despesa jurídicas	15	(351)	(243)
Taxa de administração	11 e 15	(3.854)	(3.653)
Taxa de performance	11 e 15	(3.200)	(2.739)
Outras receitas (despesas) operacionais	15	(234)	(215)
		(7.771)	(6.940)
Lucro líquido do exercício		50.912	47.875
Quantidade de cotas integralizadas	13.1	4.235.042	3.708.168
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		12,02	12,91
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		99,89	100,82

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 28.267.696/0001-36

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		382.681	(12.768)	1.329	371.242
Lucro líquido do exercício	-	-	-	47.875	47.875
Rendimentos apropriados	12	-	-	(45.265)	(45.265)
Em 30 de junho de 2024		382.681	(12.768)	3.939	373.852
Cotas de investimento integralizadas	13.2	52.687	-	-	52.687
Gastos com colocação de cotas	13.4	-	(1.343)	-	(1.343)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	50.912	50.912
Rendimentos apropriados	12	-	-	(53.080)	(53.080)
Em 30 de junho de 2025		435.368	(14.111)	1.771	423.028

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 28.267.696/0001-36
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)
Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Notas	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		36.241	32.717
Recebimento de receitas de multas rescisórias		109	31
Recebimento de prêmio de opção de compra		21.811	16.549
Pagamento de despesas de avaliação		(83)	(82)
Pagamento de taxa de administração		(3.826)	(3.653)
Pagamento de taxa de performance		(2.859)	(2.587)
Pagamento (compensação) de IR		(186)	(58)
Pagamento de despesas com consultoria		(53)	(2)
Pagamento de despesas legais		(351)	(243)
Outros recebimentos operacionais		1.614	(2.845)
Caixa líquido das atividades operacionais		52.417	39.827
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Adiantamento para aquisição de imóveis para renda		(5)	-
Rendimento de operações compromissadas	-	796	231
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (c)	429	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (c)	(25.983)	-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (c)	22.992	-
IRRF sobre ganho de capital		(1)	-
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	5.2 (b)	(49.429)	-
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs)	5.2 (b)	29.967	-
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliários (LCIs)	5.2 (b)	243	-
Recebimento de obrigação por exercício de opção de compra	9	25.000	-
Aquisição de imóveis para renda	7.2	(60.000)	(23.000)
Recebimento pela venda de imóveis para renda	7.2	-	23.200
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(173.889)	(24.302)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	175.236	26.926
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	682	155
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	1.152	1.371
Caixa líquido das atividades de investimento		(52.810)	4.581
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	13.2	52.687	-
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	13.4	(1.343)	-
Rendimentos distribuídos	12	(51.565)	(44.276)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(221)	(44.276)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	(614)	132
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	1.294	1.162
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	680	1.294

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 28.267.696/0001-36
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, destinado a investidores em geral, e iniciou suas atividades em 22 de maio de 2019, com prazo de duração indeterminado.

A classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio da aquisição de direitos reais sobre imóveis ou da subscrição/aquisição de títulos e valores mobiliários relacionados ao setor imobiliário ("Ativos Imobiliários").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2025:

RZAT11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	97,50
Agosto	98,27
Setembro	95,90
Outubro	87,57
Novembro	83,66
Dezembro	86,39
Janeiro	77,10
Fevereiro	82,96
Março	89,80
Abril	88,96
Maio	91,26
Junho	91,09

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 29 de setembro de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 28.267.696/0001-36

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.2 Letras de crédito imobiliário

As Letras de crédito imobiliário estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo das Letras de crédito imobiliário é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.3 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. Nos casos em que as propriedades estejam vinculadas a contratos com opção de compra, o valor justo considerado corresponde ao valor da opção, quando este for inferior ao valor indicado no laudo de avaliação.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em nota explicativa, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do fundo.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 Opção de compra das propriedades para investimento

As opções de compra das propriedades para investimento são mensuradas através das premissas definidas em cada contrato de locação.

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota Explicativa nº 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

3.10 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar: (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda; ou (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 28.267.696/0001-36

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política;
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis e dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis e dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRIs no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Cofins).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	30/06/2025	30/06/2024
(a) Operações compromissadas	-	1.294
(b) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI	680	-
	680	1.294

(a) Composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional - NTN-B com retorno em 1º de julho de 2024, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas e títulos públicos.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2025	30/06/2024
(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	1.606
(b) Letras de crédito imobiliário - LCI	19.462	-
(c) Cotas de fundo de investimento imobiliário	3.012	-
Total	22.474	1.606

(a) Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

30/06/2024								
Emissor	Ativo	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor de curva	Valor justo
Virgo Companhia de Securitização	23C1835910	SR 1	24/03/2023	28/03/2029	CDIE + 4.15%	1.605	1.606	1.606
Total							1.606	1.606

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis no site dos emissores: Virgo Companhia de Securitização (<https://virgo.inc/>).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2024
Virgo Companhia de Securitização	Debêntures	Corporativo	(a), (b), (c), (d)	1.606
Total				1.606

Legendas

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário (d) - Fundo de despesa
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Patrimônio Separado

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023	4.380
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	24.302
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(26.926)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.357
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	19
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.371)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(155)
Saldo em 30 de junho de 2024	1.606
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	173.889
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(175.236)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.168
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	407
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.152)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(682)
Saldo em 30 de junho de 2025	-

(b) Letras de créditos imobiliário

Letra de crédito imobiliário é um instrumento financeiro de Renda Fixa emitida por instituições financeiras e que possui como lastro créditos imobiliários. Sua negociação é dada no mercado secundário e regulamentada pela a Lei nº 10.931/2004 e a Circular do Banco Central n 3.614/12, pode ser remunerada por taxa pré ou pós fixada.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

30/06/2025						
Emissor	Ativo	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa	Quantidade em Carteira	Valor justo
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	LCI 25A02634468	17/01/2025	18/01/2027	CDI + 96,5%	59	19.462
						19.462

Movimentação do período

Saldo em 30 de junho de 2024	-
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	49.429
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs)	(29.967)
Receita de letras de créditos imobiliários (LCIs)	243
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliários (LCIs)	(243)
Saldo em 30 de junho de 2025	19.462

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 28.267.696/0001-36

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

(c) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativo financeiros mensurado a valor justo por meio do resultado por ter o propósito de negociação, e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

Fundo	30/06/2025				Valor de cota	Total
	Existência de controle	ativo investido	de cotas detidas	das cotas detidas		
Riza Lecci Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Híbrido	2.977	5,95%	1.011,78	3.012
						3.012

Legendas

(*) Fundo administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	25.983
Venda de cotas de fundos imobiliários	(22.992)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	6
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	15
Saldo em 30 de junho de 2025	3.012
Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários	-
Saldo em 30 de junho de 2024	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	429
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FILs)	(429)
Saldo em 30 de junho de 2025	-

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2025	30/06/2024
A vencer	3.551	2.844
Total	3.551	2.844

No exercício não houve registro de provisões para créditos de liquidação duvidosa.

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo 30/06/2025	Valor justo 30/06/2024
(1) Imóvel - Poli-Gyn - localizado na Rodovia GO-070 - Chácara 412 a 415, e 441 a 444 - Chácara Recreio São Joaquim - Goiânia/GO, com área total de 33.885,00 m² e área construída de 8.959,60 m².	15.959	15.959
(2) Posto Monte Carlo Corumbataí - terreno localizado na Rodovia Washington Luis, KM198, na cidade de Corumbataí/SP, com área total de 127.884,16 m².	15.000	15.000
(3) Posto Monte Carlo Mirassol - terreno localizado na Avenida Santos Dumont, 4305, Vila Aeroporto na cidade de Mirassol/SP, com área total de 8.512,00 m² e área construída de 2.423,95 m².	20.000	20.000
(4) Imóvel Stock Teck - um terreno urbano de forma irregular, situado na BR - 020, Km 12, nr. 527 - Parque São Geraldo, na cidade de Caucaia/CE, com uma área total de 38.849,65 m² e área construída de 4.580,95 m².	16.500	16.500
(5) Imóveis Andorinha (SP e MS) - Imóveis localizados na (a) Rua Professor Luciano Prata, 204 - Vila Baruel - São Paulo/SP, com uma área total de 1.500,00 m² e área construída de 915,00 m²; (b) Rua Professor Luciano Prata, 254 - Vila Baruel - São Paulo/SP, com uma área total de 683,00 m² e área construída de 455,00 m²; (c) Avenida Olavo Fontoura, 2.220 - Vila Baruel - São Paulo/SP, com uma área total de 5.975,00 m² e área construída de 2.835,41 m²; e (d) Avenida Costa e Silva, 1.275 - Rua Lateral - Vila Progresso - Campo Grande/MS, com uma área total de 10.541,98 m² e área construída de 3.247,00 m².	19.000	19.000
(6) Cervejaria Imperial - Galpão Industrial localizado na Rodovia BR 364, s/n - Distrito Industrial - Frutal/MG, com uma área de terreno de 464.958,18 m² e área construída de 78.600,83 m².	150.000	150.000
(7) Porto dos Gaúchos - Galpão localizado na Rodovia Estadual MT-338 - Lote 47 A, Gleba Arinos - Porto dos Gaúchos/MT, com uma área de terreno de 87.607,00m² e uma área construída de 11.100,00m².	60.000	-
(8) Voar - Goiânia - Galpão Comercial localizado na Avenida Perimetral do Norte, 10.002 - Setor Vila João Vaz - Goiânia/GO, com uma área de terreno de 124.371,87 m² e área construída de 65.267,56 m².	70.000	70.000
(9) Splice - Votorantim SP - Imóvel localizado na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 154 - Lajeado - Votorantim/SP, com uma área de terreno de 44.634,79 m² e área construída de 9.650,04 m².	44.000	44.000
(10) Atacadão - Planaltina - DF - Imóvel comercial localizado em Planaltina, estado do DF, com área privativa de 7.524,75 m².	31.000	31.000
Total	441.459	381.459

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2023	370.445
Aquisição de propriedade para investimento (custas de registros e outros) (a) - valor pago	20.000
Aquisição de propriedade para investimento (custas de registros e outros) (a) - Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 8)	11.000
Custo de propriedades para investimentos vendidas (b)	(19.986)
Receitas de vendas de propriedade para investimento (b)	23.200
Valor recebido pelas vendas de propriedade para investimento (b)	(23.200)
Saldo em 30 de junho de 2024	381.459
Aquisição de propriedade para investimento (custas de registros e outros) - valor pago (c)	60.000
Saldo em 30 de junho de 2025	441.459

(a) Em 21 de março de 2024, o Fundo assinou os instrumentos definitivos para aquisição de um imóvel localizado no município de Planaltina, estado do DF. O preço total do imóvel foi de R\$ 31.000, sendo pago um adiantamento, no valor de R\$ 20.000 na data da compra e um parcela remanescente, no valor de R\$ 11.000 pagos em até 36 meses contados da assinatura do instrumento, contra a lavratura da escritura.

(b) Em novembro de 2023, o Fundo celebrou, a Escritura Pública de Compra e Venda, formalizando a venda do Imóvel Granol, localizado na Rodovia BR-060, inscrito na matrícula de nº 17.048 da Comarca de Jataí/GO, para a Granol Indústria Comércio e Exportação, pelo montante total de R\$ 23.200 pago em 21 de novembro de 2023.

(c) Em 28 de novembro de 2024, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado em geral, através de Fato Relevante, que o Fundo celebrou, a Escritura Pública de Compra e Venda, referente a aquisição de um armazém de grãos, localizado em Porto dos Gaúchos-MT, com área total de 8.7607 hectares, pelo montante total de R\$ 60.000, integralmente pago nesta data para a vendedora.

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 28.267.696/0001-36

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2025			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Imóvel Poligyn Embalagens - Goiânia	(a)	10 anos	11,00% a.a.	11,00% a.a.
(2) Posto Monte Carlo Corumbatai	(a)	10 anos	10,50% a.a.	10,50% a.a.
(3) Posto Monte Carlo Mirassol	(a)	10 anos	9,50% a.a.	9,50% a.a.
(4) Imóvel Stock Teck - Caucaia	(a)	10 anos	9,50% a.a.	9,50% a.a.
(5) Imóveis Viação Andorinha - SP e MS	(a)	10 anos	10,00% a.a.	10,00% a.a.
(6) Cervejaria Imperial - Frutal (*)	(a)	10 anos	9,50% a.a.	9,50% a.a.
(7) Porto dos Gaúchos	(a)	10 anos	10,00% a.a.	10,00% a.a.
(8) Voar Goiânia - Goiânia	(a)	10 anos	11,50% a.a.	11,50% a.a.
(9) Splice - Votorantim	(a)	10 anos	9,75% a.a.	9,75% a.a.
(10) Atacadão Planaltina - Brasília (**)	(a)	10 anos	9,75% a.a.	9,75% a.a.

(*) O LOCADOR é o único e legítimo detentor dos direitos aquisitivos, pendente de formalização por meio de escritura pública e consequente registro, e possuidor do Imóvel objeto da matrícula nº 68.423 pertencente ao Oficial de Registro de Imóveis de Frutal/MG, descrito e caracterizado na citada matrícula ("Imóvel").
(**) A matrícula do imóvel ainda não foi transferido para o nome do Fundo em razão da estrutura de pagamento prevista na Cláusula do contrato, que condiciona a lavratura da escritura pública à quitação integral do preço. Conforme Nota 8, há parcela remanescente no montante de R\$ 11.000, que poderá ser paga em até 36 meses da assinatura.

Empreendimento	30/06/2024			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Imóvel - Poli-Cyn	(a)	10 anos	9,00% a.a.	9,00% a.a.
(2) Posto Monte Carlo Corumbatai	(a)	10 anos	10,00% a.a.	9,50% a.a.
(3) Posto Monte Carlo Mirassol	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
(4) Imóvel - Stock Teck - Caucaia	(a)	10 anos	9,00% a.a.	9,00% a.a.
(5) Imóveis Andorinha (SP e MS)	(a)	10 anos	9,50% a.a.	9,50% a.a.
(6) Cervejaria Imperial	(a)	10 anos	9,00% a.a.	9,00% a.a.
(7) Voar - Goiânia	(a)	10 anos	11,00% a.a.	11,00% a.a.
(8) Splice - Votorantim SP	(a)	10 anos	9,25% a.a.	9,25% a.a.
(9) Atacadão Planaltina - Brasília	(b)	N/A	N/A	N/A

Em 30 de junho de 2025 e 2024, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do Fundo é de 0%.

(a) Em 30 de junho de 2025 e 2024 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brasil, datado de junho de 2025 e maio de 2024, e aprovados pela Administração em junho de 2025 e 2024, respectivamente. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado, (ii) nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras, e (iv) opção de compra prevista em contrato de locação.

A Binswanger Brasil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brasil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

Para estas avaliações, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de imóveis que geram renda através da locação. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores. Para os imóveis apresentados nos itens "(a)" além do fluxo de caixa para mercado aberto, foi considerado o valor de execução da opção para recompra dos imóveis pelo inquilino previsto em contrato. A única exceção acontece no imóvel Atacadão Planaltina, que não possui um contrato de opção de compra atrelado ao ativo.

(b) Conforme mencionado na nota 7.2 (b), em 21 de março de 2024 o Fundo assinou o compromisso de compra e venda do imóvel denominado Atacadão. De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição", com isso o valor justo do imóvel em 30 de junho de 2024 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

8. Obrigações por aquisição de imóveis

	30/06/2025	30/06/2024
Obrigações por aquisição de imóveis - Imóvel Posto Monte Carlo	500	500
Obrigações por aquisição de imóveis - Imóvel Atacadão	11.000	11.000
Total	11.500	11.500

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, o saldo em aberto de obrigações por imóveis referem-se basicamente aos valores a pagar do imóvel Atacadão e Posto Monte Carlo.

9. Prêmio a receber por opção de compra e Obrigação por exercício de opção de compra

Nos contratos de locação das propriedades para investimento está disposto que os locatários adimplentes com as obrigações contratuais têm direito a opção de compra dos imóveis locados. A data de exercício e condições para exercício da opção está prevista em cada contrato. Nos exercícios findos em 30 junho de 2025 os valores a receber e as obrigações decorrentes das opções de compra foram obtidos através das premissas definidas em contrato.

Propriedades para investimento	30/06/2025		30/06/2024	
	Prêmio a receber por opção de compra	Obrigação por exercício de opção de compra	Prêmio a receber por opção de compra	Obrigação por exercício de opção de compra
Imóvel Poligyn Embalagens - Goiânia	52	-	92	-
Posto Monte Carlo Corumbatai	39	-	67	-
Posto Monte Carlo Mirassol	43	-	76	-
Imóvel Stock Teck - Caucaia	49	-	87	-
Imóveis Viação Andorinha - SP e MS	177	-	313	-
Cervejaria Imperial - Frutal	390	-	690	-
Porto dos Gaúchos (a)	40	25.000	-	-
Voar Goiânia - Goiânia	114	-	202	-
Splice - Votorantim	151	-	-	-
	1.055	25.000	1.527	-

No exercício findo em 30 de junho de 2025, as Receitas de prêmio de opção de compra totalizaram R\$ 19.208. (2024 R\$ 16.549)

(a) Em 28 de novembro de 2024, além da compra do imóvel detalhado na nota 7.2, o Fundo celebrou junto a Aliança Agrícola do Serrado S.A. o Contrato de Locação e a Opção de Compra do imóvel de armazenagem de grãos, localizado em Porto dos Gaúchos-MT. O Contrato de Opção de Compra menciona que a Aliança adquiriu do Fundo a opção de compra do Imóvel pelo valor de R\$ 25.000, pago integralmente nesta data, tendo como preço de exercício, no vencimento do Contrato de Locação, o valor de R\$ 35.000. O Contrato de Opção de Compra prevê pagamentos mensais, para o Fundo, da variação positiva do IPCA/IBGE sobre o valor de R\$ 35.000.

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 28.267.696/0001-36

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

10. Receita de aluguéis

	30/06/2025	30/06/2024
Receitas de aluguel	36.476	33.465
Total	36.476	33.465

As unidades de locações da propriedade para investimento são compostos pelos setores de armazenagem e logística, transportes, bebidas, embalagens e petróleo, gás e combustíveis, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pelo IPCA e IGP-M. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes.

11. Taxa de administração e taxa de performance

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	3.854	3.653
Taxa de performance	3.200	2.739
Total	7.054	6.392

A Administradora e o Gestor receberão, em virtude, respectivamente, dos serviços de administração fiduciária e de gestão de recursos prestados em favor do Fundo e da Classe, remuneração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa Máxima Global"): (i) 1,00% (um por cento), à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado: (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de Cotas; ou (b) caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de Cotas, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários calculado e divulgado pela B3 (IFIX), sobre o valor de mercado da classe de Cotas, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa Máxima Global"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"); e (ii) caso as Cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa Máxima Global o montante equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa Máxima Global, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5 mensais, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M:

Base de Cálculo da Taxa Máxima Global	Taxa de Escrituração
Até R\$ 1.000.000	0,050%
De R\$ 1.000.000 até R\$ 1.500.000	0,040%
Acima de R\$ 1.500.000	0,030%

A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de cotas de emissão de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de cotas de emissão de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.

Além da remuneração que lhe é devida acima, o Gestor faz jus a uma taxa de performance, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 mês do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance é calculada pela fórmula prevista no Regulamento do Fundo, conforme demonstrado a seguir:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado m-1}] - [\text{PL Base} \times (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde: VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
Índice de Correção: Variação do IPCA + 5,0 %, esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;
PL Base: Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

12. Política de distribuição dos resultados

A Classe distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os lucros auferidos em um determinado período poderão, a critério do Gestor, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago até o 15º (décimo quinto) dia útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2025	30/06/2024
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	50.912	47.875
Valores a receber	2.600	(2.600)
Inadimplência com rendas	(401)	-
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	(15)	-
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(16)	14
Despesas (receitas) não pagas/ recebidas	-	(24)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei nº 8.668/93 (ofício CVM nº 01/2014)	53.080	45.265
Rendimentos declarados	53.080	45.265
Rendimentos (a distribuir)	(6.115)	(4.600)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	4.600	3.611
Rendimentos líquidos pagos no exercício	51.565	44.276
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	13,91	11,94
% do resultado exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	-	-

13. Patrimônio líquido

13.1 Cotas integralizadas

	30/06/2025		30/06/2024	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	4.235.042	435.368	3.708.168	382.681
Total	4.235.042	435.368	3.708.168	382.681
Valor por cota (valor expresso em reais)		102,80		103,20

13.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o Regulamento, encerrada a Primeira Emissão ou a emissão anterior, conforme o caso, o Gestor poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em sede de assembleia especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado").

Na hipótese de emissão de Cotas no âmbito do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva emissão será fixado pelo Gestor, levando em consideração um dos seguintes critérios: (a) o valor patrimonial das Cotas em circulação; (b) o valor de mercado das Cotas; ou (c) as perspectivas de rentabilidade da classe de Cotas.

Em maio de 2020 o Fundo encerrou a 2ª emissão de cotas no montante de R\$ 1.700 totalizando 1.687 cotas.

Em novembro de 2020 o Fundo encerrou a 3ª emissão de cotas no montante de R\$ 20.806 totalizando 20.081 cotas.

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 28.267.696/0001-36
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

Em janeiro de 2021 ocorreu o desdobramento da totalidade das cotas, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 26 de janeiro de 2021, na proporção de 1:10, de forma que, depois do desdobramento, para cada cota existente serão atribuídas ao respectivo titular 9 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas.

Em abril de 2021 o Fundo encerrou a 4ª emissão de cotas no montante de R\$ 124.328 totalizando 1.163.468 cotas, totalmente integralizadas.

Em janeiro de 2022 o Fundo encerrou a 5ª emissão de cotas no montante de R\$ 128.100 totalizando 1.281.000 cota, totalmente integralizadas.

Em junho de 2022 o Fundo encerrou a 6ª emissão de cotas no montante de R\$ 86.105 totalizando 829.600 cotas, totalmente integralizadas.

Em setembro de 2024 o Fundo encerrou a 8ª emissão de cotas no montante de R\$ 52.687 totalizando 526.874 cotas, totalmente integralizadas.

13.3 Amortização de cotas

De acordo com o Regulamento, a Classe poderá amortizar, a critério da Administradora, conforme orientação do Gestor, as Cotas de sua emissão total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos nos Ativos Imobiliários. Compete aos Cotistas deliberarem sobre o encerramento do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das Cotas remanescentes.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

13.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2025	30/06/2024
Gastos com colocação de cotas	14.111	12.768
Total	14.111	12.768

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo teve gastos com colocação de cotas no montante de R\$1.343 (2024 - R\$0) e o seu saldo totaliza R\$14.111 (2024 - R\$12.768), o qual está registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

13.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato, a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pela Administradora.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingências.

14. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	50.912	47.875
Patrimônio líquido inicial	373.852	371.242
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	52.687	-
Gastos com colocação de cotas	(1.343)	-
Total das adições/deduções	51.344	-
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	11,97%	12,90%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

15. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de consultoria	53	0,01%	2	0,00%
Despesa da avaliação	79	0,02%	88	0,02%
Despesa jurídica	351	0,08%	243	0,06%
Taxa de administração	3.854	0,92%	3.653	0,98%
Taxa de performance	3.200	0,76%	2.739	0,73%
Outras despesas (receitas) operacionais	234	0,06%	215	0,06%
Total	7.771	1,85%	6.940	1,85%
Patrimônio líquido médio do exercício		418.891		373.897

16. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei nº 11.033/04, conforme atualizados pela Lei nº 14.754/23.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja considerada possível ou provável.

18. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

19. Partes relacionadas

Durante os exercícios, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 11 e 18.

20. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 28.267.696/0001-36
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	680	-	680
Cotas de fundo de investimento imobiliário	3.012	-	-	3.012
Letras de crédito imobiliário		19.462		19.462
Propriedades para investimento	-	-	441.459	441.459
Total do ativo	3.012	20.142	441.459	464.613

Ativos	30/06/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	1.294	-	-	1.294
Certificados de recebíveis imobiliários	-	1.606	-	1.606
Propriedades para investimento	-	-	381.459	381.459
Total do ativo	1.294	1.606	381.459	384.359

As demonstrações das mudanças das Operações compromissadas, cotas de fundos de investimento, certificados de recebíveis imobiliários, cotas de fundos de investimentos imobiliários, letras de crédito imobiliário e no valor justo das Propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário) e 7 (Propriedades para investimento).

21. Outras informações

21.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2025, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

21.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

21.3 É vedado ao Gestor, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

21.4 Em 06 de junho de 2024, o Fundo divulgou através de Fato Relevante, que realizou, as assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação para Fins Não Residenciais e Outras Avenças ("Aditamento ao Contrato de Locação") e do Primeiro Aditamento Particular de Outorga De Opção de Compra de Imóvel Urbano ("Aditamento de Opção de Compra") junto ao locatário Poli-gyn Embalagens Ltda. a) O Aditamento ao Contrato de Locação tem o objetivo de: (i) estabelecer os novos termos e condições para permitir o direito de recompra do Imóvel pelo Locatário; (ii) definir os valores e condições para o pagamento retroativo dos valores devidos pelo Locatário ao Fundo; (iii) ajustar o mecanismo de reajuste do Aluguel em caso de não exercício da Opção de Compra pelo Locatário; e (iv) ratificar os demais termos e condições previstas no Contrato de Locação. b) O Aditamento ao Instrumento de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Urbano tem por objetivo repactuar o direito de recompra do imóvel pelo Locatário, estabelecendo, em conjunto com o Fundo, novos termos e condições para tal fim, como reajuste do preço de recompra do Imóvel, caso o Locatário exerça o seu direito de opção de compra até dezembro de 2025, para o montante de R\$ 15.500. Ainda, o Locatário reconhece que para a repactuação do Aditamento de Opção de Compra, irá pagar ao Fundo o valor total de R\$ 3.600, que serão desembolsados da seguinte forma: (i). Primeira Parcela: R\$ 1.000 pagos nesta data e; (ii). Demais Parcelas: R\$ 2.600 em 12 parcelas iguais, vencendo a primeira parcela em 10 de julho de 2024 e as demais no mesmo dia nos meses subsequentes. Em 22 de julho de 2024, o Fundo divulgou através de Fato Relevante, que em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 06 de junho de 2024, a Gestora negociou com o Locatário, para que o pagamento das Demais Parcelas, mencionado no item II do Primeiro Fato Relevante, fosse pago à vista. Após o pagamento antecipado à vista, nesta data, pelo Locatário, o Fundo outorgou o Termo de Quitação referente ao Aditamento de Opção de Compra.

21.5 Em 05 de junho de 2025, através do Ato do Administrador, a Administradora adaptou o Regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as premissas: 1. A constituição da CLASSE ÚNICA DE COTAS do Fundo, de modo que o Fundo passou a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passou a ser "RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e a nova Classe Única denominada "CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA"; 2. A instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA" do Anexo I do Novo Regulamento. O Regulamento passou a vigorar com essa deliberação no fechamento do dia 05 de junho de 2025.

21.6 O saldo de provisões e contas a pagar em 30 de junho de 2025 refere-se substancialmente a despesas com taxas de performance e administração no valor de R\$ 1.767 (2024 - despesas com taxas de performance, administração e avaliação - R\$1.399).

22. Eventos subsequentes

Em 8 de julho de 2025, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que: (i) Em 27 de junho de 2025, foi realizada a 36ª Alteração do Contrato Social da Riza Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora"), na qual foi deliberada a cisão parcial da Gestora com a incorporação de parte da parcela cindida, a qual inclui os direitos e obrigações oriundos da gestão da totalidade da carteira da Classe, pela RIZA DIRECT LENDING GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 68 – 5º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ sob o nº 57.809.296/0001-03, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 23.392, de 15 de maio de 2025, que, em decorrência de sucessão legal prevista no art. 1.116 do Código Civil, interpretado conjunta e subsidiariamente com os arts. artigos 229 e 227 da Lei das Sociedades por Ações, passou a figurar como gestora da Classe ("Cisão" e "Nova Gestora", respectivamente); (ii) A equipe-chave da Nova Gestora, envolvida diretamente nas atividades de gestão da Classe, será composta pelos mesmos profissionais que integravam a equipe-chave da Gestora antes da Cisão; e (iii) Em decorrência do disposto acima, foi aprovada por meio do Ato do Administrador do Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada divulgado na presente data a alteração do Regulamento da Classe para refletir a transferência da gestão da totalidade da carteira da Classe para a Nova Gestora.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP-307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *