

PANORAMA

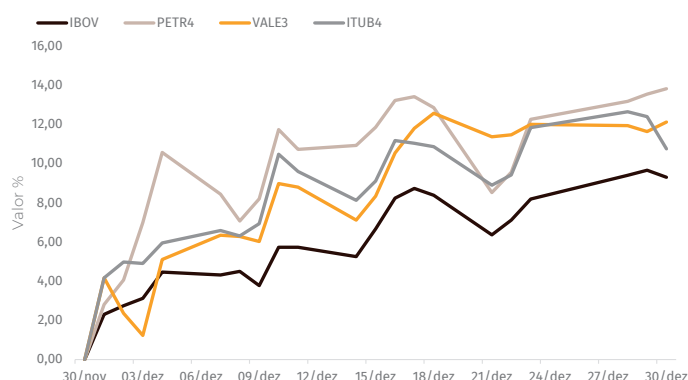
BRASIL

Neste ambiente global favorável, continuamos a observar fluxo estrangeiro positivo para mercados emergentes, inclusive para o Brasil. Com isso, o Ibovespa apresentou uma forte alta de +9,3% no mês, fechando o ano com alta de +2,9%, em 119.017 pontos. O fluxo estrangeiro registrou entrada de R\$17,7bn versus R\$31,0bn em novembro.

Como podemos observar no gráfico a seguir, as ações de Commodities e Bancos tiveram um desempenho melhor do que o índice Ibovespa.

PERFORMANCE RELATIVA (COMMODITIES & BANCOS X IBOVESPA)

Índice Normalizado em 30 de novembro 2020



Fonte: Bloomberg & Riza Asset

No âmbito fiscal, o risco de extensão do auxílio emergencial se dissipou e o governo conseguiu aprovar a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO). Porém, como escrevemos na última carta, continuamos a acreditar que existem sinais fortes de que o governo tentará a criação do Renda Cidadã ou turbinar o Bolsa Família.

Toda a agenda agora ficará voltada para a disputa dos líderes da Câmara e Senado. Enxergamos que ambos os cenários, para a Câmara (Baleia Rossi ou Arthur Lira), resultam em menores probabilidades de aprovação de reformas versus o que tínhamos com Rodrigo Maia.

Nos próximos dois meses devemos ter debates importantes em relação ao orçamento cada vez mais pressionado, devido (i) à elevação do salário-mínimo acima do orçado (ii) ao INPC de 2020, perto de 5,2% (mais de 1% acima do projetado no Orçamento) e (iii) o provável aumento do Bolsa Família.

A inflação, conforme esperado, desacelerou e os números de

dezembro vieram ligeiramente abaixo das expectativas. O IGP-M de dezembro subiu +0,96% versus +1,23% esperado e o IPCA-15 +1,06% versus +1,17% esperado. O IPCA-15 e IGP-M acumularam alta no ano de 4,23% e 23,14%, respectivamente. A inflação implícita para 2021 e 2022 já se encontra em patamares de 3,8%-3,9%, acima da meta de cada ano.

Mantemos nossa opinião de que o Banco Central (BC) está sendo extremamente ousado em sua postura *dovish* diante do risco de desancoragem de expectativas de inflação e do efeito dos preços no atacado para o varejo. Esperamos que o BC altere o *forward guidance* já na próxima reunião.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

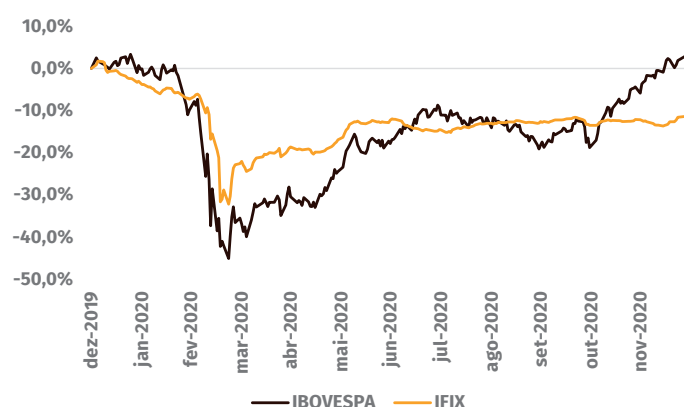
O IFIX terminou 2020 com queda de 10,2%¹ após subir 2,2%² em dezembro. A rentabilidade acumulada negativa do índice foi resultado dos impactos negativos do covid-19 no mercado imobiliário ao longo do ano.

O fechamento de shoppings, crescimento do número de empresas que adotaram o trabalho remoto como padrão para 2020 em diante e o encerramento das operações de inúmeras outras, foram alguns dos fatores que contribuíram negativamente para a rentabilidade do índice.

A recuperação do Ibovespa fez com que, apesar da sua elevada volatilidade em comparação com o IFIX, o índice fechasse 2020 com uma relação risco-retorno, medida pelo Sharpe, mais atrativa que a do IFIX.

RELAÇÃO ACUMULADO 2020 IBOVESPA vs. IFIX

Rentabilidade Mensal %



Fonte: Bloomberg & Riza Asset

¹Bloomberg; Riza Asset, ²Bloomberg; Riza Asset

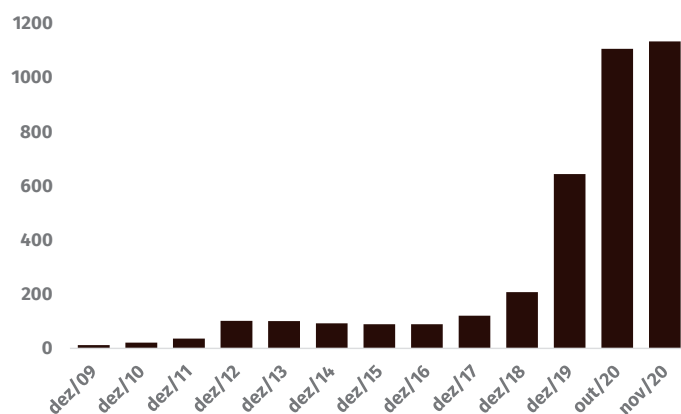


RELAÇÃO ACUMULADO 2020 IBOVESPA vs. IFIX

Índice	Retorno Acumulado	Volatilidade Anualizada	Sharpe
IFIX	-10,2%	20,3%	-0,64
IBOVESPA	2,9%	44,5%	0,00

O número de investidores com posição em custódia na B3 continuou crescendo no final de 2020. Segundo dados divulgados pela B3, a base de cotistas de FIIs chegou a 1,136 milhão, representando um crescimento de 76,1% e 2,5% em relação a dezembro de 2019 e outubro de 2020³, respectivamente.

NÚMERO DE INVESTIDORES COM POSIÇÃO EM CUSTÓDIA (DEZ/20)



Fonte: Bloomberg & Riza Asset

RIZA ARCTIUM

Este é o primeiro relatório do fundo e terá periodicidade trimestral, logo o próximo será referente ao mês de março. No interim, as comunicações relevantes serão realizadas via Fatos Relevantes ou Comunicados aos Cotistas.

A seguir iremos repassar os principais acontecimentos de 2020 para, em seguida, na seção de Resultados, detalhar Retornos, Atribuição de Performance e Perspectivas.

RETROSPECTIVA

No dia 09 de dezembro de 2019 a Riza Asset assumiu a gestão do FII Yaguara Capital High Yield, transferido da gestora de mesmo nome. A carteira contava com 2 terrenos, uma em Nova Odessa-SP e outro em Piracicaba-SP.

À época, o fundo se encontrava desenquadrado em sua política de investimento por deter somente dois imóveis em sua carteira, extrapolando o limite de concentração determinado em regulamento.

Além disso, contava com uma última parcela de aproximadamente R\$1 milhão vencida referente à compra do terreno em Piracicaba-SP, sem, no entanto, ter disponibilidade de caixa para honrar esta dívida no prazo determinado por contrato.

Por esse motivo, a distribuição de rendimentos ficou comprometida nos primeiros meses de 2020. A Riza Asset em alinhamentos com os cotistas e a empresa vendedora (Tecparts) firmou um compromisso de que até a data de 28 de fevereiro de 2020 realizaria a quitação da parcela final em aberto.

PRIMEIRO SEMESTRE DE 2020

Com o recebimento dos aluguéis competentes de janeiro e fevereiro, o fundo pôde liquidar a parcela atrasada. Em paralelo, nos meses de fevereiro e março, foi realizada a 2ª emissão de cotas com o objetivo de realizar a constituição de um fluxo de caixa saudável, e também, para a aquisição de ativos compatíveis com política de investimento. As informações mencionadas constam no Ato de Deliberação do Administrador, emitido pela Vórtx como administradora do fundo, em 10 de fevereiro de 2020.

Passado este momento, iniciamos a reestruturação do regulamento do fundo. Tal processo se mostrava necessário por três motivos: (i) a necessidade de reenquadrar o fundo em uma política de investimento que fosse aderente à nova gestão de carteira implantada pela Riza Asset, (ii) a adequação do modelo de performance à conjuntura de juros baixos e (iii) simplificação do regulamento em diversos aspectos. Os detalhes das alterações podem ser verificados no Termo de Apuração de Consulta Formal de 29 de junho de 2020.

Em meio a todo esse processo, as incertezas em relação ao cenário econômico aumentavam, devido aos efeitos da pandemia. A Riza Asset diante da conjuntura decidiu manter a liquidez do fundo, vislumbrando a necessidade, por parte dos locatários, de diferimento nos pagamentos dos seus respectivos aluguéis.

A estratégia adotada se mostrou correta, quando um dos locatários (Ober) solicitou descontos nas mensalidades subsequentes. Algumas semanas depois não tardaria até o outro locatário solicitar o mesmo procedimento.

Graças à medida precaucional, nos meses mais intensos da quarentena, leia-se abril e maio, o fundo viria a distribuir R\$10,14 por cota por mês, indo na direção oposta da grande maioria dos fundos da mesma categoria, que suspenderam suas distribuições do período.

Ainda no primeiro semestre, o time de gestão da Riza Asset realizou uma diligência completa dos imóveis assim como dos números contábeis e situação econômico-financeira dos locatários Ober e Tecparts.

Encontramos dois grupos financeiros bem posicionados, mesmo com os efeitos da crise causada pelo COVID-19. Desta forma, seguimos com a dação de waiver nos aluguéis



referentes aos 3 últimos meses do semestre, a serem recompostos em meses subsequentes. O que foi notificado à Vortex e seguido à risca pelos locatários até o fim do ano, como acordado.

Apesar de condições de mercado ainda incertas em Junho, o time da Riza Asset iniciou preparação de *Follow-On* para o 2º Semestre. Entre as medidas tomadas para tal, podemos citar a consulta formal encaminhada no dia 10 de junho de 2020 onde aprovou-se (i) a troca do administrador para o BTG Pactual (ii) a troca do nome do fundo para “Riza Arctium Real Estate FII” e, consequentemente, do ticker para ARCT11. Além disso, iniciou-se a prospecção de novos imóveis para o fundo.

SEGUNDO SEMESTRE DE 2020

No início do 2º semestre fizemos a contratação da XP Inc. para atuar como coordenador, estruturador e distribuidor de uma nova oferta pública com esforços restritos de captação (“*follow on 476*”). Durante as semanas seguintes, selecionamos 4 ativos, entre os mais de 30 analisados, para serem apresentados no *roadshow*.

No dia 13 de novembro houve o encerramento da 3ª Oferta Pública, totalizando R\$20.081.000. Na sequência, em 12 dias foi realizado o Aviso ao Mercado, informando sobre a aquisição do imóvel locado à Poli-Gyn Embalagens Ltda pelo valor acordado de R\$15.500.000 a serem pagos em duas parcelas sendo (a) de R\$8.100.000, na mesma data e (b) de R\$7.400.000 quando da outorga da Escritura Definitiva. Vale ressaltar que no contrato de locação, o período de aluguel se iniciou na mesma data, independente do pagamento ao vendedor da parcela (b) destacada acima.

Outra observação importante ocorrida durante o mesmo semestre foi a correção do valor de aluguel pelo IGP-M da mensalidade dos locatários Ober e Tecparts, o que viria, como será demonstrado nos quadros adiante, a contribuir na distribuição de dividendos dos últimos meses.

Por último, mas não menos importante, no mês de novembro o Fundo comunicou ao seu administrador, BTG Pactual, a intenção do pedido de split do valor das cotas pelo fator de 1x10, o que está em processo avançado.

Vale destacar que essa medida visa acelerar pulverização do número de cotistas e aumentar a liquidez do fundo, processo que vem acontecendo desde o início do ano. Em 2020, a base de cotistas saiu de 80 para mais de 500.

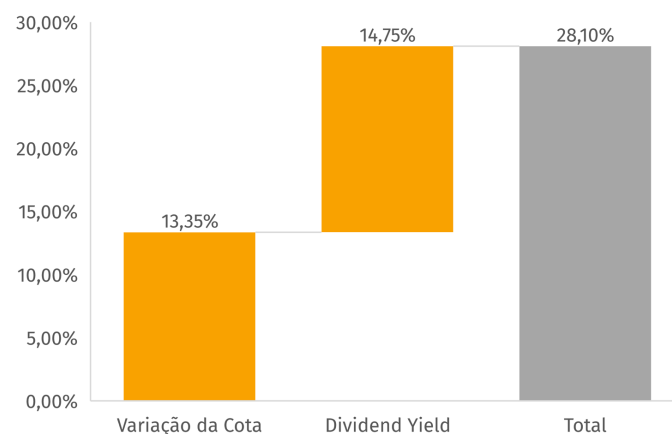
renovação dos valores de aluguel pela remuneração do IGP-M e (iii) o início da vigência do contrato de locação com a Poli-Gyn de R\$125.937 por mês mesmo sem o fundo ter desembolsado a segunda parcela da compra do imóvel, do qual a empresa é locatária.

RETORNO

RESUMO E RENDIMENTOS

Resumo	1º Sem	2º Sem	Acum. 2020
Cotas			
Emitidas	21.642	43.410	43.410
Mercado Início do Período	R\$ 1.146,81	R\$ 996,95	R\$ 1.146,81
Mercado Final do Período	R\$ 996,95	R\$ 1.300,00	R\$ 1.300,00
Cota Contábil	R\$ 989,04	R\$ 990,86	R\$ 990,86
Rentabilidade			
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 51,32	R\$ 117,79	R\$ 169,11
Dividend Yield (% a.a.)	5,15%	9,06%	14,75%
Retorno Total Bruto	-7,92%	39,46%	28,10%
CDI	1,76%	0,99%	2,77%
CDI+	-9,68%	38,47%	25,34%
IFIX	-12,24%	2,28%	-10,24%
IFIX+	4,32%	37,18%	38,34%

ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE



Fonte: Bloomberg & Riza Asset

RESULTADOS

No ano, distribuímos 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

O forte resultado do 2º semestre, evidenciado na tabela a seguir, pode ser explicado por três fatores (i) o acordo com os locatários Ober e Tecparts de pagarem, além das parcelas, um acréscimo de 25%, conforme waiver dado no 1º semestre; (ii)



RENDIMENTOS

	2019	2020
Janeiro	-	0,00%
Fevereiro	-	0,00%
Março	-	0,92%
Abril	-	1,07%
Maio	-	0,93%
Junho	-	1,94%
Julho	0,68%	1,09%
Agosto	0,68%	1,87%
Setembro	0,68%	0,95%
Outubro	0,68%	1,09%
Novembro	0,96%	2,24%
Dezembro	0,00%	0,68%
Acum. Ano	3,68%	12,77%
IPCA + 5,0%	3,80%	9,52%
%	98,27%	134,14%

Tese de Investimento

	dez/19	dez/20
Caixa	2%	14%
Sale & Lease Back	98%	86%
Desembolsado	98%	69%
A Liquidar	0%	17%
Total	100%	100%

PERSPECTIVAS

O time da Riza Asset estuda a possibilidade de um Follow-On no primeiro trimestre, ainda sem maiores definições. Temos trabalhado de forma intensa a montar um pipeline condizente com a atual estratégia de atuação, de forma a aumentar o patrimônio líquido do fundo e assim a diversificação do portfólio.

PORTFÓLIO

POSICIONAMENTO ATUAL

O portfólio do fundo fechou o ano composto por 3 ativos, os antigos locados à Ober e o outro à Tecparts (ambos no interior do Estado de São Paulo) assim como a nova aquisição em Goiânia-GO, locado para a Poli-Gyn. Os três ativos foram adquiridos dentro da tese "Sale & Leaseback" e somam uma renda mensal total de R\$ 479.027 (quatrocentos e vinte e nove mil e vinte e sete reais) já descontado o acréscimo de 25% que para de ser pago pela Ober e Tecparts a partir do aluguel referente a janeiro de 2021.

As informações de cada uma das operações e dos ativos adquiridos pelo fundo podem ser checadas no Anexo I deste relatório ou no Relatório de Posicionamento que consta no link: www.rizaasset.com/products/riza-arctium/portfolio

Ademais, o fundo fechou o ano com um caixa de R\$13.321.043, sendo que destes, R\$7.400.000 se referiam ainda à segunda parcela da compra do imóvel em Goiânia que deve ser liquidada nas próximas semanas e que, diferente dos outros dois, não detém opção de recompra ao término do contrato de aluguel por parte do vendedor.

Segue abaixo a quebra de alocação entre as teses de investimento no fim do ano de 2020.



ANEXO |

	Áreas de Propriedade					Operação de Aquisição		Operação de Aluguel		
Propriedade	Localização	Ano Construção	Área Construída	Área Total	Macro Setor	Tese de Investimento	Valor Compra	Opção de Compra	Locatário	Prazo Locação
1	Nova Odessa - SP	1995	13.742 m²	36.400 m²	Têxtil	Sale & Leaseback	R\$10.034.000	Sim	Ober	5 Anos
2	Piracicaba - SP	2012	6.592 m²	35.266 m²	Veículos e Autopeças	Sale & Leaseback	R\$11.000.000	Sim	Tecparts	5 Anos
3	Goiânia - GO	2000	8.960 m²	33.885 m²	Materias Básicos	Sale & Leaseback	R\$15.500.000	Não	Poli-Gyn	10 Anos