

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

RIZA **ARCTIUM**

Riza Asset Management

OBJETIVO

Gestão	Riza Asset Management (Riza Gestora de Recursos LTDA)
Administração	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Consultoria Imobiliária	Não há
Início das Atividades	Julho 2017 (Fundo transferido Início da gestão Riza: Dezembro 2019)
Prazo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Código de Negociação	RZAT11
Quantidade de Emissões	6
Quantidade de Cotas	3.708.168
Taxa de Administração	1%
Taxa de Perfomance	20% acima de IPCA+ 5,0% a.a.
Divulgação de Rendimentos	10º dia útil do mês subsequente
Data Ex-Rendimentos	11º dia útil do mês subsequente
Pagamento de Rendimentos	15º dia útil do mês subsequente

13,9

% Dividend Yield
Anualizado 2023

180

ABL (Mil/m²)

89,85

Valor de Mercado
(R\$/Cota)

0,79

Último Dividendo
Mensal (R\$/Cota)

10

Nº de Ativos

99,97

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

100

% Alocado do
Patrimônio Líquido

604,7

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

37.092

Nº de Investidores

5,5

Prazo Médio
Remanescente dos
Contratos

9,2

% Cap Rate (IPCA +)*

0,85

Liquidez Média Diária
(R\$ Milhões)

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

simplesmente
diferente

PANORAMA

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O IFIX fechou setembro/2023 com valorização de +0,20%, e o Ibovespa apresentou uma alta de +0,71%. Além disso, a taxa Selic sofreu um novo corte de 50bps, sendo fixada a 12,75% a.a. Numa visão em mais longo prazo, o IFIX acumula um retorno de 12,28% em 2023.

Apesar das expectativas predecessoras, vimos um movimento de abertura da curva de juros locais, que somados às menores componentes da inflação dos últimos meses, acabaram por impactar em especial os ativos indexados à inflação, prejudicando o desempenho de boa parte dos FIs da indústria.

Ainda assim, esperamos um fortalecimento do movimento de valorização dos FIs ao longo dos próximos meses, à medida que os rendimentos dos mesmos se tornarem mais atrativos quando comparados ao custo de oportunidade local, que deverá sofrer efeito de novos cortes nos próximos meses.

RESULTADOS

Resultado (R\$)	3ºT 2023	2023	2022	Início
Receita Imobiliária	9.558.516	37.889.085	49.977.179	111.539.839
Receita Financeira	41.702	353.223	567.141	2.238.124
Total Receitas	9.600.218	38.242.308	50.544.320	113.777.963
Taxa de ADM	(892.322)	(2.618.628)	(3.600.241)	(7.716.891)
Taxa Performance	-	(837.434)	(2.023.534)	(3.395.311)
Outras Despesas	(247.217)	(428.590)	(356.459)	(964.621)
Total Despesas	(1.139.539)	(3.884.652)	(5.980.234)	(12.076.823)
Resultado Fundo	8.460.679	34.357.655	44.564.086	101.701.140
Resultado / Cota	2,28	9,27	14,46	60,06
Rendimento Distribuído / Cota	2,27	9,18	14,46	59,96

Julho | em relação ao mês de competência de abril, foi distribuído o valor de R\$ 0,75 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,81% na data de pagamento.

Agosto | em relação ao mês de competência de maio, foi distribuído o valor de R\$ 0,73 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,82% na data de pagamento.

Setembro | em relação ao mês de competência de junho, foi distribuído o valor de R\$ 0,79 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,88% na data de pagamento.

Mês Referência (2023)	Distribuição (R\$/cota)
Julho	0,75
Agosto	0,73
Setembro	0,79

PORTFÓLIO

RETROSPECTIVA DO 3º TRIMESTRE DE 2023

Iniciamos o 3º trimestre de 2023 postergando a 7ª Emissão de Cotas do Riza Arctium em busca de uma melhora no mercado que tivesse um efeito positivo no preço da cota de forma que, como sempre defendido pela gestão, fosse possível efetuar a emissão acima do preço patrimonial da cota.

No entanto, conforme protocolado na CVM em setembro, acabamos por solicitar o cancelamento da mesma e focar em trabalhar de forma ainda mais ativas os ativos do fundo enquanto entendemos que também haverá uma janela melhor entre os retornos do IPCA em relação à SELIC.

Ainda em agosto, houve uma nova medição entregue pela contratada Engebank em relação ao andamento físico da obra de Corumbataí (Rede Monte Carlo) que, segundo palavras da própria Engebank:

“A obra conta com um bom número de operários e equipamentos, apresentando um ritmo acelerado nos trabalhos. O presente relatório refere-se a medição para constatação da evolução física referente as Etapas 3 e 4.”

Tal comprovação de evolução nos permitiu, dentro do contratado, liberar mais R\$ 1,5MM à Rede Monte Carlo. Com o ritmo atual, há grandes chances de haver uma nova liberação dos R\$ 2MM ainda travados a serem liberados dentro do próprio mês de outubro.

No dia 21 de agosto, recebemos notificação formal da locatária Granol nos avisando que a empresa havia protocolado junto ao CADE a venda de grande parte dos seus ativos à Cargill. Já em setembro o CADE aprovou a venda e estamos no aguardo quanto ao *closing* desta operação para discutir junto à Granol se a mesma efetuará ou não a recompra do ativo.

Já em setembro, foi a vez de recebermos a notificação da troca de controle da Comfrio, locatária do ativo do Ceará. Menos de 6 meses da aprovação que fizemos para a troca de controle da Aqua Capital para a, até então, minoritária Americold, a multinacional americana resolveu sair do Brasil e vendeu de volta o controle da empresa para o antigo controlador, o Aqua. No momento em que escrevemos esta carta, a gestão ainda segue em discussões com o Aqua e está otimista em conseguir aditar o contrato em ainda melhores condições para seus cotistas.

Finalizo lembrando que, após meses queda do IPCA, chegando até à deflação no índice de junho, o retorno a taxas acima de 0,20% ao mês a partir de agosto já trouxe o aumento nas distribuições, mesmo com a gestão retendo parte delas, como visto nos pagos em setembro e, agora, outubro, relativos à cobrança pela manutenção das opções de recompra dos ativos para os meses de agosto e setembro.

POSICIONAMENTO ATUAL

O portfólio do fundo fechou o terceiro trimestre de 2023 composto de dez ativos, sendo oito locatários diferentes a uma taxa contratual média superior a IPCA+9,20%a.a.. Destes dez, nove incorporam a tese foco do fundo de “*Sale & Leaseback*” e somente o de Corumbataí/SP a de “*Built to Suit*” em que os valores referentes à compra do imóvel continuam a ser liberados conforme etapas pré-definidas da obra. Tal imóvel teve sua inauguração atrasada devido ao excesso de chuvas no último verão, porém, visitamos o ativo nos meses de agosto e, mais recentemente, início de outubro e pudemos verificar a obra em franca atividade. Sua nova data de entrega é para o início de novembro de 2023.

Lembramos que, exceto o contrato com a Poli-Gyn, em todos os outros nove há ainda a cobrança referente ao IPCA mensal sobre o valor de compra do imóvel para que seja mantida a opção de recompra que os locatários detêm, porém, somente quando o índice é positivo.

Voltamos a destacar que não há qualquer aluguel em atraso ou em renegociação e que este fundo não carrega nem jamais carregou em sua carteira ativos ligados ao setor de multipropriedade. O acompanhamento dos oito locatários continua sendo diário com análise de seus números efetuadas trimestralmente. Nenhum dos ativos e respectivos locatários já ficou mais de 180 dias sem ser visitado in loco por analistas da própria gestora o que a Riza julga extremamente necessário desde seu início e assim pretende manter. Também alertamos ao fato de que, seja no período de fechamento desta carta ou no momento em que a escrevo, o fundo não carrega qualquer outro CRI que não seja o de risco “Monte Carlo Joias”.

Ademais, o fundo fechou o trimestre com um caixa de R\$ 0,4 milhão e cerca de R\$ 2,5 milhões em CRIs da segunda emissão da Monte Carlo Joias.

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

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

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

PERSPECTIVAS

No momento, a gestão está em negociações junto à Comfrio e à Granol referente aos seus contratos e segue otimista com a finalização das negociações, seja pelo aditamento dos contratos de locação e opção de recompra em melhores condições que as atuais, seja pela efetivação da recompra dos imóveis pelos respectivos locatários a preços superiores aos pagos pelo fundo.

Vale destacar que a gestão acredita que a queda na Selic não somente se manterá, mas tende a ter uma possível aceleração nos cortes a partir do início de 2024 o que deve aumentar o interesse cada vez mais em ativos – e fundos – atrelados à inflação.

Por último, já contamos com a inauguração do ativo de Corumbataí/SP em novembro, o que significa que o único ativo caracterizado como “*Built to Suit*” passa também à categoria de “*Sale & Leaseback*”.



DISCLAIMER

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

NOME DO FUNDO

RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FII

CNPJ

28.267.696/0001-36

ADMINISTRADORA

ri.fundoslistados@btgpactual.com

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



Gestão de Recursos



ANEXO |

Propriedade	Localização	Ano de Construção	Área Construída (m²)	Área Terreno (m²)	Macro Setor	Atividade	Tese de Investimento	Valor de Compra (R\$ mil)	Valor Desembolsado (R\$ mil)	Opção de Compra	Locatário	Aquisição	Prazo de Locação
1	Goiânia - GO	2000	8.960	33.885	Matérias Básicos	Embalagens	Sale & Leaseback	15.500	15.500	Não	Poli-Gyn	nov/20	10 anos
2	Mirassol - SP	2021	2.424	8.512	Energia	Distribuição	Sale & Leaseback	20.000	20.000	Sim	Rede Monte Carlo	mar/21	10 anos
3	Corumbataí - SP	Em construção	-	127.884	Energia	Distribuição	Built to Suit	15.000	13.000	Sim	Rede Monte Carlo	jun/21	10 anos
4	Caucaia-CE	2011	5.606	38.850	Consumo Não-Discrecionário	Distribuidora de Alimentos	Sale & Leaseback	16.500	16.500	Sim	Comfrio	jun/21	10 anos
5	Campo Grande-MS	1980	3.247	10.542	Consumo Não-Discrecionário	Transporte Urbano	Sale & Leaseback	7.000	7.000	Sim	Andorinha Transportes	jun/21	10 anos
6	São Paulo-SP	1980	4.205	8.158	Consumo Não-Discrecionário	Transporte Urbano	Sale & Leaseback	12.000	12.000	Sim	Andorinha Transportes	jun/21	10 anos
7	Jataí-GO	2013	4.182	39.855	Agronegócio	Agroindustrial	Sale & Leaseback	19.986	19.986	Sim	Granol	out/21	10 anos
8	Goiânia-GO	2000	63.235	124.372	Indústria	Logística	Sale & Leaseback	68.000	68.000	Sim	Grupo Voar	out/21	10 anos
9	Frutal - MG	2004	78.601	464.958	Consumo Não-Discrecionário	Bebidas	Sale & Leaseback	150.000	150.000	Sim	Cervejaria Cidade Imperial	dez/21	5 anos
10	Votorantim-SP	1980	9.395	44.635	Indústria	Infraestrutura de Transportes	Sale & Leaseback	44.000	44.000	Sim	Splice Indústria	jan/23	5 anos



ANEXO II

CRI	Data Emissão	Data Vencimento	Valor de Mercado	Taxa	Empresa
1	24/03/2023	28/03/2029	R\$ 2,459,217.68	CDI + 3,5% a.a.	MC Joias

POLI GYN



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



REDE MONTE CARLO MIRASSOL - SP



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



REDE MONTE CARLO CORUMBATAÍ - SP



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

Tese de Investimento | Built to Suit
Valor Desembolsado | R\$ 13.000
Data de Aquisição | Jun/21



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

Outra operação com a rede de postos Rede Monte Carlo, a unidade de Corumbataí foi adquirida ainda como um terreno em junho de 2021. O posto está em construção, com previsão de finalização de obras para o segundo semestre de 2023. O prazo de locação também é de 10 anos, encerrando os acordos em junho de 2031. A operação segue a tese Built to Suit, em que R\$ 11,5 milhões já foram desembolsados e está previsto o desembolso de R\$ 3,5 milhões adicionais.



COMFRIO



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



ANDORINHA TRANSPORTES CAMPO GRANDE - MS



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



ANDORINHA TRANSPORTES SÃO PAULO - SP



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



GRANOL



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Jataí-GO
Área do Terreno | 39.855 m²
Área Construída | 4.182 m²



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Desembolsado | R\$ 19.986
Data de Aquisição | Out/21



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

Fundada como uma trading de commodities no ano de 1965, a Granol expandiu ao longo dos anos e se torna uma das maiores fabricantes de farelos e óleos vegetais no Brasil. Atualmente, conta com 5 complexos industriais, 5 usinas e 1 fábrica, além da matriz, localizada na capital paulista. A empresa conta com 13.000 fornecedores e mais de 5.000 clientes ativos. O imóvel que faz parte do portfólio fica em Jataí, no estado de Goiás, e foi adquirido por aproximadamente R\$ 20 milhões. O contrato foi firmado em outubro de 2021 e encerrará em outubro de 2031.



GRUPO VOAR



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



CERVEJARIA CIDADE IMPERIAL



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

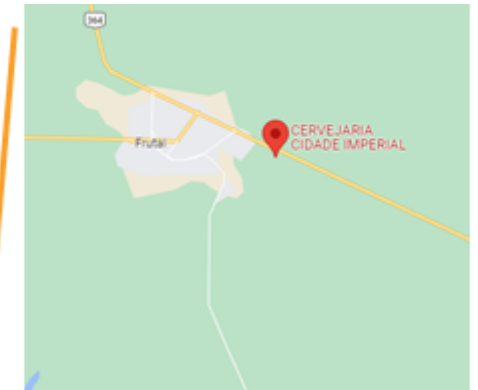
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Desembolsado | R\$ 150.000
Data de Aquisição | Dez/21



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



SPlice INDÚSTRIA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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

