

Imobiliário

Riza Arctium FII

Riza Arctium FII

Setembro | 2026



Riza Arctium FII

Riza Arctium FII
Setembro 2026



Objetivo

Obter retornos consistentes acima do benchmark de IPCA+5,0% a.a. investindo em uma carteira imobiliária diversificada. O fundo adquire imóveis de empresas que buscam, através da desmobilização, otimizar sua estrutura de capital. O foco está em ativos industriais, logísticos e comerciais de setores resilientes.

Gestão Riza Gestora de Recursos	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 8	Quantidade de Cotas 4.235.042
Taxa de Administração 1,0%	Taxa de Performance 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	



Resultados

Spread Médio (IPCA +) 10,2%	Valor da Cota Patrimonial ¹ 101,21	Dividend Yield ² 14,86%
--------------------------------	--	---------------------------------------

Portfólio

Valor de Mercado dos Imóveis R\$ 975 milhões	Valor de Aquisição dos Imóveis R\$ 375 milhões	Desconto Médio na Compra dos Imóveis ³ 62%
Quantidade de Imóveis 9	Percentual de Imóveis 88%	Prazo Médio Remanescente dos Contratos 6 anos

¹ Data base: último dia útil referente ao mês deste relatório.
² O Dividend Yield anualizado é calculado com base no rendimento distribuído dos últimos 12 meses e na cota patrimonial do último mês, considerando reinvestimento dos dividendos.
³ Cálculo: 1 - Valor de Aquisição dos Imóveis / Valor de Mercado dos Imóveis.



Resultados

No mês de Outubro, referente ao resultado de Setembro, o Fundo distribuiu R\$ 0,95 por cota.

Atualmente, o Fundo mantém R\$ 0,02 por cota em caixa, montante destinado a futuras distribuições.

A estratégia de retenção adotada pela Gestão visa mitigar eventuais reduções nos resultados distribuíveis, especialmente em períodos de menor variação do IPCA, contribuindo para maior estabilidade e previsibilidade dos rendimentos.

A seguir, apresentamos uma visão simplificada das demonstrações financeiras do Fundo.

Demonstrações Financeiras

Resultado	jul/26	ago/26	set/26	2026
Receitas	5.489.516	4.459.152	3.643.390	59.981.985
Aluguel	1.954.698	1.954.698	1.939.243	17.217.943
Opção de Recompra	456.179	170.850	21.000	7.792.529
Outras Receitas	1.365.000	1.247.025	1.125.000	27.702.555
Receita Financeira	1.713.638	1.086.579	558.147	7.268.958
Taxas e Despesas	(1.778.202)	(452.880)	(587.461)	(12.110.836)
Taxa de Administração	(344.567)	(327.898)	(325.029)	(3.071.925)
Taxa de Performance	-	-	-	(6.172.070)
Outras Despesas	(1.433.635)	(124.982)	(262.433)	(2.866.841)
Resultado do Fundo	3.711.314	4.006.272	3.055.928	47.871.149
Quantidade de Cotas	4.235.042	4.235.042	4.235.042	4.235.042
Resultado/Cota	0,88	0,95	0,72	11,30
Dividendo / Cota	1,05	1,00	0,95	11,45
Sobras Acumuladas	0,30	0,25	0,02	0,02

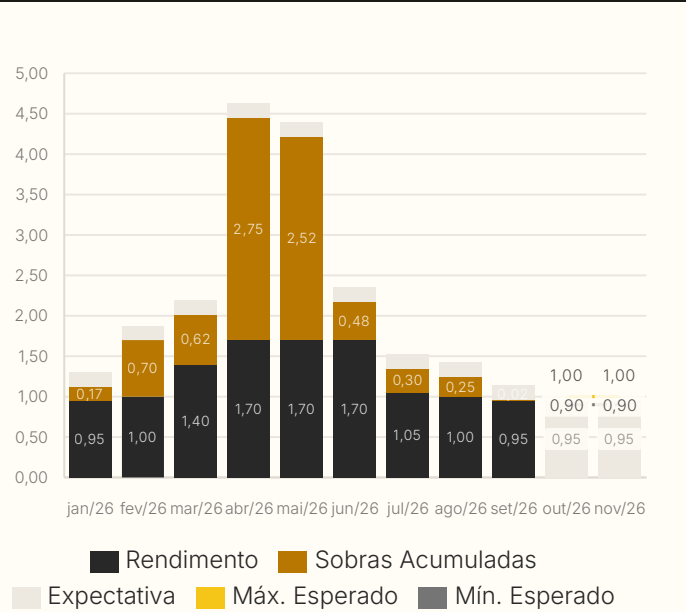
Perspectivas

Após distribuição dos ganhos não recorrentes, três meses sucessivos de R\$ 1,70/cota, provenientes das operações de Aliança Agrícola e Rede Monte Carlo, estimamos rendimentos mensais normalizados entre R\$ 0,90 e R\$ 1,00 por cota para os meses de outubro e novembro, com a variação sendo influenciada principalmente pelo componente de IPCA do Fundo.

Ressaltamos que esta estimativa é baseada nas informações e dados disponíveis no momento da divulgação deste relatório e está sujeita a alterações, especialmente com a publicação oficial do IPCA.

Apresentamos a seguir o histórico de rendimentos por cota dos últimos meses, acompanhado das projeções para os meses seguintes.

Histórico de Rendimentos e Projeções



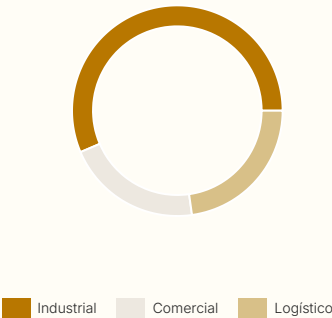
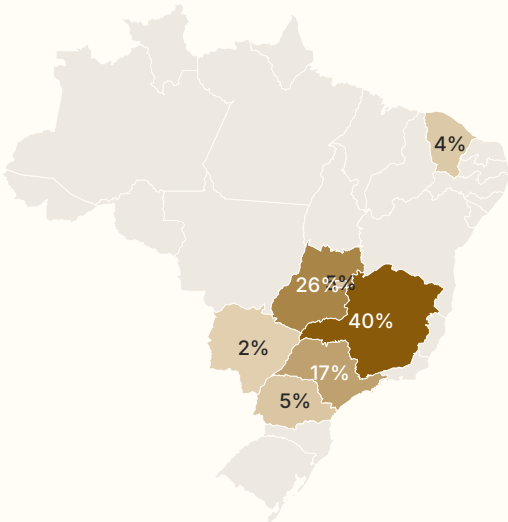


Portfólio

Em novembro de 2025, o Fundo vendeu o imóvel de Frutal/MG, locado à Cervejaria Imperial, a um comprador indicado pela própria cervejaria, pelo preço de R\$ 150 milhões previsto na opção de compra. O pagamento será realizado em cinco parcelas anuais, entre novembro de 2028 e novembro de 2032, e a escritura definitiva será lavrada somente após a quitação integral. Até lá, o Fundo recebe mensalmente, remuneração de 0,75% ao mês sobre o saldo devedor, acrescida da variação do IPCA, o que preserva a geração de receita recorrente. Atualmente, o portfólio do Fundo é composto por 8 imóveis locados e 1 imóvel vendido, cuja titularidade será transferida ao comprador apenas após o recebimento integral do preço. A taxa contratual média do portfólio é de IPCA + 10,2% a.a. Os imóveis foram adquiridos por R\$ 375 milhões e, conforme a última avaliação de mercado, estão avaliados em R\$ 975 milhões. A seguir, apresentamos os detalhes em duas tabelas, separadas entre imóveis locados e imóvel vendido.

Locatário	Localização	Tipo de Imóvel	Valor de Compra (R\$)	Valor de Mercado (R\$)	% de Desconto	Taxa (IPCA +)	Prazo ¹	Garantia Locatícia
Aspam	Goiânia - GO	Logístico	68.000.000	108.330.000	37%	9,40%	5	Fiança
Splice Indústria	Votorantim - SP	Industrial	44.000.000	69.861.900	37%	10,50%	2	Fiança
Rapido Araguaia	Goiânia - GO	Comercial	30.000.000	49.458.000	39%	14,00%	10	R\$ 2.300.000
Atacadão Dia a Dia	Planaltina - DF	Comercial	20.000.000	31.434.318	36%	9,40%	8	Fiança
Rede Monte Carlo	Mirassol - SP	Comercial	20.000.000	26.500.000	25%	9,00%	5	Fiança
Visolux	Maringá - PR	Industrial	20.000.000	27.800.000	28%	13,62%	10	R\$ 856.000
Comfrio Logística	Caucaia - CE	Logístico	16.500.000	32.799.000	50%	10,60%	5	Fiança
Andorinha Transportes	Campo Grande - MS	Comercial	7.000.000	11.730.000	40%	10,50%	5	Seguro Locatício
Total			225.500.000	357.913.218	37%	10,70%	6	

Imóvel Vendido	Localização	Valor de compra (R\$)	Valor a receber da Venda (R\$)	Valor de mercado (R\$)	Prazo para recebimento integral	Taxa (IPCA+)
Cervejaria imperial	Frutal - MG	150.000.000	150.000.000	617.660.000	Nov/2032	9,40%
Total		150.000.000	150.000.000	617.660.000		





Sale Leaseback com Opção de Recompra

A estratégia de Sale Leaseback com Opção de Recompra consiste na aquisição de imóveis de empresas, seguida da locação imediata desses imóveis de volta à mesma empresa. Adicionalmente, o Fundo concede a opção de recomprar o imóvel durante o período do contrato de aluguel.

Essa abordagem oferece às empresas liquidez imediata, permitindo-lhes vender o imóvel e reinvestir os recursos no seu negócio, enquanto continuam operando no imóvel e garantindo ainda o direito de recomprá-lo quando oportuno.

Os imóveis são adquiridos pelo Fundo com descontos de até 50% em relação ao valor de mercado, oferecendo sólida proteção patrimonial. O valor do desconto é determinado pela liquidez do imóvel, ou seja, imóveis de menor liquidez resultam em maiores descontos. Vale ressaltar que, independentemente da liquidez, o preço de aquisição é limitado ao valor de venda forçada atestado por laudo.

Os prazos dos contratos variam de 5 a 10 anos, proporcionando um planejamento de longo prazo tanto para o fundo quanto para as empresas locatárias. Além disso, são indexados ao IPCA, proporcionando ao Fundo retornos acrescidos da inflação.

A seguir, apresentamos uma ilustração da operação para facilitar o entendimento.

Diferenciais da Tese

Diversificação: Investimento em imóveis comerciais, logísticos e industriais, distribuídos por diversas regiões do Brasil e ocupados por empresas de diversos setores, promovendo diversificação em três esferas distintas: geográfica, setorial e de tipo de imóvel.

Rentabilidade: Distribuição mensal de dividendos inclui tanto o aluguel quanto o IPCA mensal, ambos isentos de imposto de renda. Essa estrutura combina o potencial de retorno dos fundos de papel com a segurança dos fundos de tijolo.

Proteção Patrimonial: Uma de suas principais características é a aquisição de imóveis com descontos de até 50% em relação ao valor de mercado, proporcionando uma sólida proteção patrimonial. Por essa razão, em caso de inadimplência por parte do locatário, este perderá o direito de recomprar o imóvel, permitindo ao Fundo vendê-lo a terceiros pelo valor de mercado e gerar ganhos extraordinários.

Prioridade no Pagamento: A possibilidade de o locatário perder o direito de recomprar o imóvel em caso de inadimplência torna o pagamento do aluguel uma prioridade em seus compromissos financeiros, reduzindo os riscos de inadimplência para o Fundo.

Recompra Antecipada: Em casos de recompra antecipada, ou seja, recompra antes do término do contrato de aluguel, uma multa entre 10% e 20% do valor de aquisição é aplicada. Desde o início da gestão, três recompras antecipadas foram realizadas, resultando em ganhos extraordinários para o Fundo.



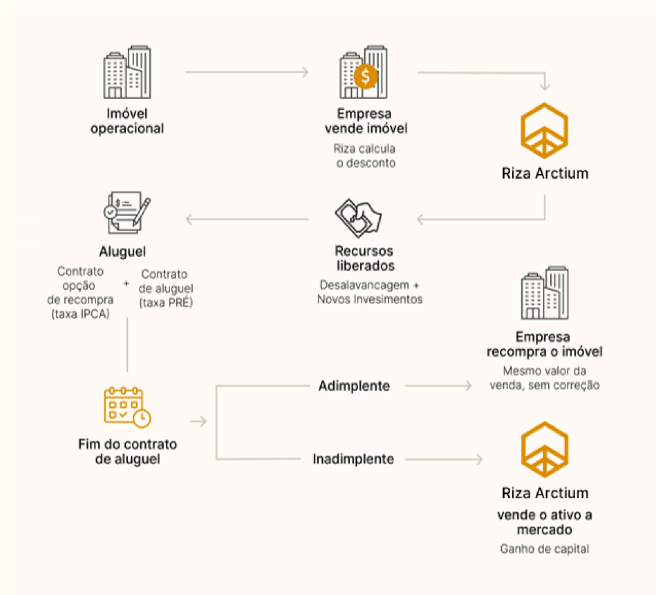


Ilustração da operação de Sale Leaseback com Opção de Recompra.



Logístico Goiânia, GO | Aquisição out/21



Complexo logístico da Aspam, Avenida Perimetral Norte, 10.002, Vila João Vaz, Goiânia, GO.

R\$ 108 mi Valor de mercado	R\$ 68 mi Valor de compra	37% Desconto	IPCA+9,4% Taxa
---	---	------------------------------------	--------------------------------------

Locatário

Fundada em 1978, a Aspam faz parte de um grupo que atua em duas áreas principais: aluguel e manutenção de aeronaves, por meio da Voar Aviação, e locação de galpões logísticos, através da Aspam e Goiazém.

Operação

Estrutura Sale Leaseback c/ Opção de Recompra	Prazo do contrato 10 anos
Garantia locatícia Fiança	Data de aquisição out/21
Área do terreno 124.372 m²	Área construída 63.268 m²



Industrial

Votorantim, SP | Aquisição jan/23



Indústria e sede da Splice Indústria, Comércio e Serviços Ltda., Avenida 31 de Março, Votorantim, SP.

R\$ 70 mi

Valor de mercado

R\$ 44 mi

Valor de compra

37%

Desconto

IPCA+10,5%

Taxa

Locatário

Fundado em 1962 como uma concessionária de telefonia fixa, o Grupo Splice expandiu suas operações e hoje atua em quatro setores da economia: Educação, Real Estate, Infraestrutura e Indústria. O grupo possui participações em empresas como o Centro Universitário Facens e a Concessionária ViaRondon, entre outras.

Operação

Estrutura

Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Garantia locatícia

Fiança

Área do terreno

44.635 m²

Prazo do contrato

5 anos

Data de aquisição

jan/23

Área construída

9.650 m²





Comercial

Goiânia, GO | Aquisição jan/26



Garagem Oeste, Rápido Araguaia Ltda., Avenida Presidente JK, 260, Jardim Presidente, Goiânia, GO.

R\$ 49 mi

Valor de mercado

R\$ 30 mi

Valor de compra

39%

Desconto

IPCA+14,0%

Taxa

Locatário

Fundada em 1971, a Rápido Araguaia é uma empresa de transporte coletivo urbano que detém a concessão responsável por 50% do sistema de transporte público da região metropolitana de Goiânia, GO.

Operação

Estrutura

Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Garantia locatícia

R\$ 2,3 milhões

Área do terreno

70.772 m²

Prazo do contrato

10 anos

Data de aquisição

jan/26

Área construída

10.615 m²





Comercial

Planaltina, DF | Aquisição mar/24



Atacadão Dia a Dia, Setor Habitacional Mestre d'Armas, Quadra 24, Módulo 01, Lote 1º, Planaltina, DF.

R\$ 32 mi

Valor de mercado

R\$ 20 mi

Valor de compra

36%

Desconto

IPCA+9,4%

Taxa

Locatário

Fundado em 1960 em Padre Bernardo, GO, o Atacadão Dia a Dia é considerado o maior atacadista do Centro-Oeste pelo ranking ABAD/Nielsen (2023), com um total de 26 lojas localizadas no Distrito Federal, Goiás, Bahia e Tocantins.

Operação

Estrutura

Buy to Lease c/ Opção de Recompra

Prazo do contrato

10 anos

Garantia locatícia

Fiança

Data de aquisição

mar/24

Área do terreno

15.429 m²

Área construída

9.638 m²

Comercial

Mirassol, SP | Aquisição jun/21



Posto de combustível da Rede Monte Carlo, Avenida Santos Dumont, 4235, Loteamento Jardim Marilu, Mirassol, SP.

R\$ 27 mi

Valor de mercado

R\$ 20 mi

Valor de compra

25%

Desconto

IPCA+9,0%

Taxa

Locatário

Fundada em 1975, a Rede Monte Carlo é uma rede de postos de combustíveis que conta com 66 unidades distribuídas em cinco estados, com forte presença em São Paulo. A rede opera sob as bandeiras BR, Ipiranga, Petronas, Shell e também com bandeira branca.

Operação

Estrutura

Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Garantia locatícia

Fiança

Área do terreno

8.512 m²

Prazo do contrato

10 anos

Data de aquisição

jun/21

Área construída

2.423 m²



Industrial Maringá, PR | Aquisição jun/26



Indústria e sede da Visolux, Maringá, PR.

R\$ 28 mi Valor de mercado	R\$ 20 mi Valor de compra	28% Desconto	IPCA+13,62% Taxa
--	---	------------------------------------	--

Locatário

A Visolux é uma empresa de desenvolvimento de produtos para identidade visual física, interna e externa, como letreiros, logos, painéis, esculturas e fachadas. Fundada em 1979 e sediada em Maringá, opera em parque fabril de aproximadamente 8 mil metros quadrados e emprega 600 profissionais diretos e indiretos.

Operação

Estrutura Sale Leaseback c/ Opção de Recompra	Prazo do contrato 10 anos
Garantia locatícia R\$ 856 mil	Data de aquisição jun/26
Área do terreno 16.794,80 m²	Área construída 8.012,87 m²



Logístico

Caucaia, CE | Aquisição jun/21



Armazém refrigerado da Comfrio Logística, Rodovia BR-020, 527, Caucaia, CE.

R\$ 33 mi

Valor de mercado

R\$ 16 mi

Valor de compra

50%

Desconto

IPCA+10,6%

Taxa

Locatário

Fundada em 1996 em Bebedouro, SP, a Comfrio Logística é uma das principais empresas de logística de frios no Brasil, especializada em armazenagem, cross-docking e gestão de estoque para empresas do setor de alimentos e do agronegócio.

Operação

Estrutura

Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Garantia locatícia

Fiança

Área do terreno

38.845 m²

Prazo do contrato

10 anos

Data de aquisição

jun/21

Área construída

5.581 m²



Comercial

Campo Grande, MS | Aquisição jun/21



Pátio de ônibus da Empresa de Transportes Andorinha S.A., Avenida Costa e Silva, 1275, Vila Progresso, Campo Grande, MS.

R\$ 12 mi

Valor de mercado

R\$ 7 mi

Valor de compra

40%

Desconto

IPCA+10,5%

Taxa

Locatário

Fundada em 1948 em Presidente Prudente, SP, a Andorinha Transportes é uma empresa de transporte rodoviário de passageiros que opera nas regiões Sudeste, Centro-Oeste e Sul, oferecendo serviços em linhas intermunicipais, interestaduais e internacionais.

Operação

Estrutura

Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Garantia locatícia

Seguro Locatício

Área do terreno

10.542 m²

Prazo do contrato

10 anos

Data de aquisição

jun/21

Área construída

3.912 m²



R\$ 617 mi

Valor de mercado

R\$ 150 mi

Valor de compra

R\$ 150 mi

Valor de Venda

IPCA+9,4%

Taxa

Operação

Estrutura

Venda a Prazo

Área do terreno

464.958 m²

Prazo para recebimento integral

Nov/2032

Área construída

78.601 m²



Riza Arctium FII

Riza Arctium FII

Setembro 2026



Disclaimer

Este conteúdo tem propósito exclusivamente informativo e se baseia em dados estatísticos, metodologias probabilísticas, fatos concretos do mercado financeiro e em resultados financeiros apurados. Em nenhum momento, o conteúdo desta mensagem representa opiniões pessoais ou recomendações de investimento financeiro de qualquer natureza. Não se configuram, portanto, como ideias, opiniões, pensamentos ou qualquer forma de posicionamento por parte Riza Asset e o Administrador. É terminantemente proibida a utilização, acesso, cópia ou divulgação não autorizada das informações presentes neste conteúdo. O investimento em ações é um investimento de risco. Na realização de operações com derivativos existe a possibilidade de perdas superiores aos valores investidos, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais. Para avaliação da performance de um fundo de investimentos é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Leia o prospecto e o regulamento antes de investir. Todas as informações sobre os produtos, bem como o regulamento e o prospecto e regulamento aqui listados, podem ser obtidas com seu agente de investimentos, em nosso site na internet ou no site do referido gestor. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor – FGC. A taxa de administração máxima compreende a taxa de administração mínima e o percentual máximo que a política do FUNDO admite despendido em razão das taxas de administração dos fundos de investimento investidos. Os fundos de ações e multimercados com renda variável /sem renda variável podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes. Os fundos de crédito privado estão sujeitos a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo. Os fundos de cotas aplicam em fundos de investimento que utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas. Os fundos de renda fixa estão sujeitos a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo. Para informações e dúvidas, favor contatar seu agente de investimentos. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. As rentabilidades divulgadas não são líquidas de impostos e taxas de saída e performance. As informações publicadas não levam em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. Caso os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros sejam expressos em uma moeda que não a do investidor, qualquer alteração na taxa de câmbio pode impactar adversamente o preço, valor ou rentabilidade. A Riza Asset e o Administrador não se responsabilizam por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização dessa plataforma. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. Investimentos nos mercados financeiros e de capitais estão sujeitos a riscos de perda superior ao valor total do capital investido.

Nome do Fundo

RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FII

CNPJ

28.267.696/0001-36

Administradora

ri.fundolistados@btgpactual.com

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

