

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (28.267.696/0001-36)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) que compreendem os balanços patrimoniais em 30 de junho de 2022 e as 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 o resumo das principais políticas contábeis.

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 – FII em 30 de junho de 2022, 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.

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

Propriedade para Investimento – Registro Fiduciário

Conforme mencionado na nota explicativa nº 7, às demonstrações financeiras, as transferências das propriedades fiduciárias dos imóveis, até a emissão do nosso relatório, não foi concluída, devido ao processo de atualização da matrícula do imóvel. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2022, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 326.752 mil, que representava 88,10% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras. A Administradora do Fundo contrata especialistas externos para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, com base em teste amostral, obtivemos as matrículas dos imóveis e contratos de locação a fim de corroborarmos a existência das unidades e nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 11 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades 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 detecta 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.
- Obtivemos 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 da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela a Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 contábeis 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 a Administradora do 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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, 27 de setembro de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-F



Marília Nascimento Soares
Contador CRC-1SP207135/O-2

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 28.267.696/0001-36****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2022 e 2021**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2022	% do PL	30/06/2021	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Aplicações financeiras com lastro - LTN	5.1	2.083	0,56%	82.906	50,25%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2	14.224	3,84%	3.578	2,17%
Aluguéis a receber	6.1	3.858	1,04%	694	0,42%
Outros valores a receber		6	0,00%	6	0,00%
Outros créditos		22	0,01%	10	0,01%
		20.193	5,44%	87.194	52,85%
Não Circulante					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2	32.820	8,85%	12.594	7,63%
		32.820	8,85%	12.594	7,63%
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		324.781	87,57%	86.093	52,18%
Ajuste de avaliação ao valor justo		1.971	0,53%	1.682	1,02%
	7	326.752	88,10%	87.775	53,20%
TOTAL DO ATIVO		379.765	102,40%	187.563	113,68%
Passivo	Nota	30/06/2022	% do PL	30/06/2021	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	4.330	1,17%	1.444	0,88%
Impostos e contribuições a recolher		38	0,01%	14	0,01%
Provisões e contas a pagar	20.3	1.017	0,27%	614	0,37%
Obrigações por aquisição de imóveis	8	3.500	0,94%	-	0,00%
		8.885	2,40%	2.072	1,26%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por aquisição de imóveis	8	-	0,00%	20.500	12,42%
		-	0,00%	20.500	12,42%
Total do passivo		8.885	2,40%	22.572	13,68%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	382.681	103,18%	168.476	102,11%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(12.680)	-3,42%	(5.038)	-3,05%
Lucros acumulados		879	0,24%	1.553	0,94%
Total do patrimônio líquido		370.880	100,00%	164.991	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		379.765	102,40%	187.563	113,68%

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

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 28.267.696/0001-36****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos resultados do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021**

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

	Nota	30/06/2022	30/06/2021
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	9	18.691	2.513
Receitas de multa e juros sobre propriedades para investimento		2	-
Descontos concedidos	9	-	(41)
Outras receitas imobiliárias	20.4	20.261	-
		38.954	2.472
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	7.2	-	26.327
Custo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	-	(21.647)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	-	(4.680)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	289	1.682
		289	1.682
Resultado líquido de propriedades para investimento		39.243	4.154
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5,2	2.469	103
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5,2	942	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5,2	(4)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		3.407	103
Outros ativos financeiros			
Receita com operações compromissadas		373	
Receitas de letras do tesouro nacional (LTN)		443	570
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		90	109
Receitas de notas do tesouro nacional (NTN)		232	298
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(239)	(201)
		899	776
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	14	(64)	-
Despesa da avaliação	14	(57)	(6)
Despesa legais	14	(85)	-
Taxa de administração	10 e 14	(2.556)	(450)
Taxa de performance	10 e 14	(566)	(416)
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(185)	(97)
		(3.513)	(969)
Lucro líquido do exercício/período		40.036	4.064
Quantidade de cotas integralizadas	12.1	3.708.168	1.597.568
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		10,80	2,54
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		100,02	103,28

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

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 28.267.696/0001-36****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2020		44.148	(949)	4.494	47.693
Cotas de investimento integralizadas	12.2	124.328	-	-	124.328
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	(4.089)	-	(4.089)
Lucro líquido do período		-	-	4.064	4.064
Rendimentos apropriados	11	-	-	(7.005)	(7.005)
Em 30 de junho de 2021		168.476	(5.038)	1.553	164.991
Cotas de investimento integralizadas	12.2	214.205	-	-	214.205
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	(7.642)	-	(7.642)
Lucro líquido do exercício		-	-	40.036	40.036
Rendimentos apropriados	11	-	-	(40.710)	(40.710)
Em 30 de junho de 2022		382.681	(12.680)	879	370.880

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

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 28.267.696/0001-36****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto) do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021**

Em milhares de Reais

	30/06/2022	30/06/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício/período	40.036	4.064
Ajustes de reconciliação do lucro líquido com o fluxo de caixa		
Reversão de ajuste a valor justo propriedades para investimentos vendidas	-	4.680
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(289)	(1.682)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	4	-
Variações no ativos e passivos		
Aluguéis a receber	(3.164)	(179)
Taxa de administração e gestão a pagar	349	399
Fornecedores diversos	55	-
Outros recebimentos (pagamentos)	(14)	36
Impostos e contribuições a recolher	25	(12)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	37.002	7.306
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	(255.688)	(57.493)
Venda de imóveis para renda	-	21.647
Negociações e recebimentos (juros e amortizações) de certificados de recebíveis imobiliários	(30.876)	(16.172)
Caixa líquido das atividades de investimento	(286.564)	(52.018)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	214.205	124.328
Gastos com colocação de cotas	(7.642)	(4.089)
Rendimentos distribuídos	(37.824)	(5.942)
Caixa líquido das atividades de financiamento	168.739	114.297
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(80.823)	69.585
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	82.906	13.321
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	2.083	82.906

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

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 28.267.696/0001-36
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário, anteriormente denominado Yaguara Capital High Yield Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 22 de maio de 2019, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008.

O objetivo do Fundo é rentabilizar o investimento realizado pelos cotistas no Fundo, por meio da aquisição de direitos reais sobre imóveis ou da subscrição/aquisição de títulos e valores mobiliários relacionados ao setor imobiliário. O Fundo poderá, nos termos do Artigo 45 da Instrução CVM 472, investir nos seguintes Ativos Imobiliários: (i) aquisição direta de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, prontos ou em construção, e inclusive frações ideais de imóveis, localizados em áreas urbanas ou de expansão urbana, provenientes do segmento logístico ou industrial, para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração de direito real de superfície; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII"); (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas.

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 2022:

ARCT11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	103,60
Agosto	101,10
Setembro	99,00
Outubro	100,99
Novembro	100,55
Dezembro	104,96
Janeiro	107,38
Fevereiro	107,98
Março	106,49
Abril	105,06
Maio	104,80
Junho	106,99

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 27 de setembro de 2022.

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.

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.267.696/0001-36

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

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.

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

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. 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.

3.4 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.

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 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 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 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 nas Nota 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.

3.9 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.

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.267.696/0001-36

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 ou (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, (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;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- 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 CRI's 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.

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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 – CRI's 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

(a) Aplicações financeiras com lastro - LTN

30/06/2022	30/06/2021
2.083	82.906
2.083	82.906

(a) Está composto por operações compromissadas, com prazo de vencimento, na data de aquisição, igual ou inferior a 90 dias e risco insignificante de mudança de valor.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

30/06/2022	30/06/2021
47.044	16.172
47.044	16.172

Circulante	14.224	3.578
Não circulante	32.820	12.594

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

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:

30/06/2022										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	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	22B0517033	(2)	N/A	SR 460	21/02/2022	18/02/2028	CDIE + 5.5%	22.747	22.859	22.859
Virgo Companhia de Securitização	21E0050962	(3)	N/A	SR 209	05/05/2021	17/04/2028	CDIE + 5.2%	18.665	16.240	16.236
Gaia Securitizadora S.A.	21D0733766	(1)	N/A	SR 180	23/04/2021	16/10/2028	CDIE + 3%	10.934	7.949	7.949
									47.048	47.044

30/06/2021										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Gaia Securitizadora S.A.	21D0733766	(1)	N/A	4ª - 180ª série	23/04/2021	15/10/2028	CDIE + 3%	16.000	16.172	16.172
									16.172	16.172

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis no site dos emissores: Gaia Securitizadora S.A. (www.gaiasec.com.br) e Virgo Companhia de Securitização (<https://virgo.inc/>).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2022	30/06/2021
Gaia Securitizadora S.A.	(1)	Pulverizado	(a), (b), (c), (f), (k), (n)	7.949	16.172
Virgo Companhia de Securitização	(3)	Corporativo	(a), (h), (k)	16.236	-
Virgo Companhia de Securitização	(2)	Corporativo	(a), (g), (d), (e), (k)	22.859	-
				47.044	16.172

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
(2) - Nota Comercial
(3) - CCB

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação

- (d) - Fiança
(e) - Fundo de overcollateral
(f) - Contratos de financiamento

- (g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(h) - Aval
(k) - Fundo de despesa

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do período/exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2020	-
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	16.172
Saldo em 30 de junho de 2021	16.172
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	142.515
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(107.902)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(4)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	2.469
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	942
Recebimento de juros e atualização monetária	(2.807)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(4.341)
Saldo em 30 de junho de 2022	47.044

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	30/06/2022	30/06/2021
A vencer	3.858	694
	3.858	694

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

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo 30/06/2022	Valor justo 30/06/2021
(1) Imóvel - Poli-Gyn - localizado na Rodovia GO-070 - Chácaras 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. (*)	17.860	17.275
(2) Posto Monte Carlo Corumbatai - terreno localizado na Rodovia Washington Luis, KM198, na cidade de Corumbatai/SP, com área total de 127.884,16 m². (*)	15.009	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 2.059,03 m² .	15.377	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.	17.567	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.	21.406	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. (*)	152.810	-
(7) Granol - Galpão comercial localizado na Rodovia BR-060 - Perímetro Urbano - Jataí/GO, com uma área de terreno de 39.855,00 m² e área construída de 4.012,72 m².	18.200	-
(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.	68.523	-
	326.752	87.775

(*) O processo de atualização das matrículas das propriedades para investimento está em andamento.

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

Saldo em 31 de dezembro de 2020	41.827
Aquisição de propriedade para investimento (custas de registros e outros) (a)	70.593
Venda de propriedade para investimento (b)	(26.327)
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	1.682
Saldo em 30 de junho de 2021	87.775
Aquisição de propriedade para investimento (custas de registros e outros) (c)	238.688
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	289
Saldo em 30 de junho de 2022	326.752

(a) (i) Em 09 de março de 2021, o Fundo celebrou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel vinculante envolvendo a aquisição de um imóvel localizado no Município de Mirassol, Estado de São Paulo. A compra do Imóvel foi realizada pelo montante de R\$ 15.000, ao qual foi pago no mês de março uma parcela inicial de R\$ 5.000 desembolsada a título de sinal, restando um saldo remanescente de R\$ 10.000 que foi pago também em março de 2021. Em 03 de maio de 2021, em complemento em à aquisição do imóvel, o Fundo celebrou o pagamento adicional no montante de R\$ 5.000 em virtude de uma reprecificação da Operação pela não contemplação de CAPEX (despesas de capital ou investimento em bens de capital) na precificação inicial, lastreado em um novo laudo de Avaliação para Venda, totalizando o valor final de R\$ 20.000 pagos na aquisição do imóvel.

(ii) Em 17 de junho de 2021 o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel vinculante envolvendo a aquisição de um imóvel localizado no Rodovia Washington Luís, KM 198, Corumbatai, São Paulo. A compra do terreno foi realizada por meio de uma operação de Sale and Leaseback ("SLB"), pelo montante total de R\$15.000, sendo que na mesma data foi paga uma parcela inicial no valor de R\$ 8.500 a título de sinal e início do pagamento e o saldo remanescente, no montante de R\$ 6.500 será liquidado à medida que as condições resolutivas previstas no Compromisso de Compra e Venda forem superadas; Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022 foram pagos o montante de R\$ 3.000 ficando o saldo em aberto de R\$ 3.500.

(iii) Em 18 de junho de 2021 o Fundo celebrou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel vinculante envolvendo a aquisição de um imóvel localizado na Rodovia BR 020, nº 527, Caucaia, Estado do Ceará. A compra do galpão foi realizada por meio de uma operação de Sale and Leaseback ("SLB"), pelo montante total de R\$ 16.500, ao qual foi pago na mesma data uma parcela inicial, no valor de R\$ 4.237 a título de sinal e início do pagamento. Em 30 de junho de 2021 à medida que as condições resolutivas previstas no Compromisso de Compra e Venda foram superadas, o Fundo realizou o pagamento da última parcela referente ao saldo remanescente de R\$12.263;

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(iv) Em 28 de junho de 2021 o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel vinculante envolvendo a aquisição de dois imóveis, localizados nos estados do Mato Grosso do Sul e em São Paulo. A compra dos imóveis foi realizada através de uma operação de Sale and Leaseback ("SLB"), pelo montante total de R\$ 19.000, o qual foi pago na mesma data uma parcela inicial, no valor de R\$ 5.000 a título de sinal e início do pagamento. O saldo remanescente, no montante de R\$14.000 foi liquidado em 20 de julho de 2021.

(v) Ao longo do período findo em 30 de junho de 2021, foram registrados pagamentos que totalizam R\$ 93, referente à gastos com aquisição do imóvel Poli-Gyn, localizado em Goiânia/GO, adquirido no final do período anterior.

(b) (i) Em 19 de janeiro de 2021 o Fundo recebeu uma notificação da locatária sobre a intenção de exercer, por meio de empresa de seu grupo econômico, a opção de compra antecipada do Imóvel de propriedade do Fundo que a Locatária ocupa localizado na cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, na Estrada Vicente Bellini nº 293, de acordo com o previsto Contrato de Locação firmado entre o Fundo e a Locatária. Conforme os termos ajustados no Contrato de Locação, a Opção de Compra foi exercida pelo valor de R\$ 13.200, corrigido pelo IPCA desde a data de assinatura do Contrato de Locação até a assinatura dos documentos definitivos, representando o valor total da venda de R\$ 13.827;

(ii) Em 29 de janeiro de 2021 o Fundo recebeu uma notificação da locatária sobre a intenção de exercer, por meio de empresa de seu grupo econômico, a opção de compra antecipada do Imóvel de propriedade do Fundo que a Locatária ocupa localizado na cidade de Nova Odessa - Estado de São Paulo, na Av. Industrial Oscar Bergren nº 572, de acordo com o previsto Contrato de Opção de Compra de Imóvel firmado entre o Fundo e a Locatária. Conforme os termos ajustados no Contrato, a Opção de Compra foi exercida pelo valor de R\$ 12.500.

(c) (i) Em 1 de outubro de 2021 o Fundo celebrou um Term Sheet Vinculante, o qual teve por objeto a realização de uma operação de Sale & Leaseback de um imóvel localizado na rodovia BR-060, inscrito na matrícula de nº 17.048 da Comarca de Jataí/GO, com área total de 39.855,86 m², pelo montante de até R\$ 20.000 ("Valor de Aquisição") limitado ao Valor de Venda Forçada, conforme validação em laudo técnico realizado por terceiros. A operação é acompanhada de um contrato de locação pelo prazo de 10 (dez) anos, já assinado entre as partes. Em 8 de outubro de 2021, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel pelo montante total de R\$ 19.986 e desembolsou uma parcela de R\$ 15.000, a título de sinal e início de pagamento, o saldo restante foi pago durante o exercício findo em 30 de junho de 2022. A operação será também revestida de uma Opção de Compra pela qual a Vendedora poderá recomprar o imóvel, a partir do início de vigência do Contrato de Locação até seu termo final em 08 de outubro de 2031, respeitando critérios de multa previstos nos instrumentos e o pagamento pela Vendedora ao Fundo do valor mensal variável correspondente ao Valor de Aquisição, multiplicado pela variação positiva mensal do IPCA/IBGE relativo a dois meses anteriores à data de pagamento pela Vendedora.

(ii) Em 27 de outubro de 2021 o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel envolvendo a aquisição de um imóvel localizado na cidade de Goiânia – Goiás, com área total de 124.371,87m², divididos em um duas matrículas, a) sendo uma área principal de 93.371,87m2 (Área Maior), e b) uma área complementar de aproximadamente 31.000,00m2 (Área Menor). A compra do Imóvel foi realizada por meio de uma operação de Sale and Leaseback ("SLB"), pelo montante total de R\$68.000. Sendo desembolsado R\$ 46.000 à vista e o restante pago ao longo do exercício findo em 30 de junho de 2022. A operação é acompanhada de um contrato de locação pelo prazo de 10 (dez) anos, já assinado entre as partes. A operação será também revestida de uma Opção de Compra pela qual a Vendedora poderá recomprar o imóvel, a partir do início de vigência do Contrato de Locação até seu termo final em 26 de outubro de 2031, respeitando critérios de multa previstos nos instrumentos e o pagamento pela Vendedora ao Fundo do valor mensal variável correspondente ao Valor de Aquisição, multiplicado pela variação positiva mensal do IPCA/IBGE relativo a dois meses anteriores à data de pagamento pela Vendedora.

(iii) Em 21 de dezembro de 2021 o Fundo assinou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças o qual tem por objeto a aquisição de um imóvel localizado Rodovia Juscelino Kubitschek de Oliveira – BR 364, 38200-000, Frutal-MG, com área total de 464.958,17m². O preço total a ser desembolsado pelo Fundo para a aquisição do Imóvel é de R\$ 150.000 a serem pagos pelo Fundo da seguinte forma: a. O montante de R\$ 99.000 pago à vista nesta data à título de sinal e princípio de pagamento ("Parcela A"); b. O montante de R\$ 12.000 foi pago em 4/2/2022; c.o montante de R\$ 39.000 pago no dia da assinatura da Escritura Publica de Compra e Venda, ocorrida em 03/6/2022, dos quais R\$ 18.000 estão retidos em Conta Escrow a título de garantia locatícia no âmbito do Contrato de Locação, sendo liberados para a Vendedora (na qualidade de Locatária) ao final do prazo da locação. O Imóvel está locado para a Cervejaria Cidade Imperial S.A. através de uma operação de Sale & Leaseback, do qual foi firmado entre as partes um contrato de aluguel típico pelo prazo de 5 anos contados a partir de dezembro de 2021. A operação será também revestida de uma Opção de Compra pela qual a Vendedora poderá recomprar o imóvel, a partir do início de vigência do Contrato de Locação até seu termo final em 21 de dezembro de 2026, respeitando critérios de multa previstos nos instrumentos e o pagamento pela Vendedora ao Fundo do valor mensal variável correspondente ao Valor de Aquisição, multiplicado pela variação positiva mensal do IPCA/IBGE relativo a dois meses anteriores à data de pagamento pela Vendedora.

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2022			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Imóvel - Poli-Gyn	(a)	10 anos	10,50% a.a.	10,00% 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.	8,50% a.a.
(5) Imóveis Andorinha (SP e MS)	(a)	10 anos	9,50% a.a.	9,00% a.a
(6) Cervejaria Imperial	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
(7) Granol	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a.
(8) Voar - Goiânia	(a)	10 anos	10,50% a.a.	11,00% a.a.

Em 30 de junho de 2022, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do Fundo é de 0%.

Empreendimento	30/06/2021			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Imóvel - Poli-Gyn	(a)	10 anos	9,50% a.a.	9,00% a.a
(2) Posto Monte Carlo Corumbatai	(b)	N/A	N/A	N/A
(3) Posto Monte Carlo Mirassol	(b)	N/A	N/A	N/A
(4) Imóvel - Stock Teck - Caucaia	(b)	N/A	N/A	N/A
(5) Imóveis Andorinha (SP e MS)	(b)	N/A	N/A	N/A

Em 30 de junho de 2021, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do Fundo é de 0%.

(a) Em 30 de junho de 2022 e 2021 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brasil, datado de junho de 2022 e maio de 2021, e formalmente aprovados pela Administração em junho de 2022 e 2021, 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) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para esta avaliação, 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 um imóvel que gera renda através da locação para empresa de embalagens. 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.

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 28.267.696/0001-36
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

(b) Conforme mencionado na nota 7.2 (a), no período de janeiro a junho de 2021, o fundo assinou o compromisso de compra e venda de imóveis e outras avenças referente a compra dos imóveis: (i) Posto Monte Carlo Mirassol; (ii) Posto Monte Carlo Corumbatai; (iii) Imóvel - Stock Teck - Caucaia; e (iv) Imóveis Andorinha (SP e MS). 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 imóveis em 30 de junho de 2021 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

8. Obrigações por aquisição de imóveis

	30/06/2022	30/06/2021
Obrigações por aquisição de imóveis (a)	3.500	20.500
	3.500	20.500

(a) Em 30 de junho de 2022 o saldo em aberto de obrigações por imóveis refere-se aos valores a pagar do imóvel Posto Monte Carlo Corumbatai (2021 - (i) Posto Monte Carlo Corumbatai R\$ 6.500; e (ii) Imóveis Andorinha (SP e MS) R\$ 14.000). Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022 foram pagos o montante de R\$ 3.000 relativo ao imóvel Posto Monte Carlo Corumbatai e o montante de R\$ 14.000 relativo aos Imóveis Andorinha (SP e MS), quitando o saldo em aberto desse imóvel.

9. Receita de aluguéis

	30/06/2022	30/06/2021
Receitas de aluguel	18.691	2.513
Descontos concedidos	-	(41)
	18.691	2.472

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.

10. Taxa de administração e taxa de performance

	30/06/2022	30/06/2021
Taxa de administração	2.556	450
Taxa de performance	566	416
	3.122	866

A Administradora recebe por seus serviços de administração e gestão do Fundo uma taxa de administração total equivalente a 1% ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo 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 das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração; e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais) durante os 12 (doze) primeiros meses, a contar da data de transferência do Fundo e R\$ 25 (vinte e cinco mil) a partir do 12º (décimo segundo) mês, atualizados anualmente segundo a variação do IGPM, a partir do mês subsequente à data de transferência do Fundo.

A taxa de administração é calculada e paga à Administradora mensalmente, por exercício vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Enquanto o Fundo seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na central depositária, pelos serviços de escrituração de cotas do Fundo, a Taxa de Administração será acrescida conforme os percentuais previstos na tabela abaixo, calculada sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de transferência do Fundo.

Base de cálculo da taxa de administração - R\$ mil	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%

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, 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 abaixo:

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

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).

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo 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.

Riza Arcium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 28.267.696/0001-36
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2022	30/06/2021
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício/período	40.036	4.064
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(289)	2.998
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	4	-
Despesas (receitas) não pagas/ recebidas	621	46
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	338	(103)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	40.710	7.005
Rendimentos apropriados	40.710	7.005
Rendimentos (a distribuir)	(4.330)	(1.444)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	1.444	381
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	37.824	5.942
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	16,39	3,72
% 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	-	-

12. Patrimônio líquido

12.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

30/06/2022		30/06/2021	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
3.708.168	382.681	1.597.568	168.476
3.708.168	382.681	1.597.568	168.476
	103,20		105,46

Valor por cota (valor expresso em reais)

12.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, caso entenda necessário para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, a Administradora, seguindo a orientação do Gestor, poderá autorizar novas emissões de Cotas, independente de aprovação prévia dos Cotistas por meio da Assembleia Geral e alteração do Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais) ("capital autorizado").

No caso de emissões realizadas dentro do limite do capital autorizado, o preço de emissão por cota 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 do Fundo.

A deliberação da emissão de novas cotas dentro do capital autorizado deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, os prazos para exercício do direito de preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização. A Administradora ficará responsável pela comunicação aos cotistas sobre a decisão de realizar a referida emissão.

As emissões que não sejam realizadas dentro do capital autorizado deverão ser previamente aprovadas pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

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.

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.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar, a critério da Administradora, conforme orientação do Gestor, suas cotas total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários. Compete à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o encerramento do Fundo, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das Cotas remanescentes do Fundo.

No exercício/período findo em 30 de junho de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2022	30/06/2021
12.680	5.038
12.680	5.038

No exercício, o fundo teve um desembolso de gastos com colocação de cotas que totalizaram R\$ 7,642, sendo R\$ 117 referentes à gastos remanescentes da 4ª emissão, R\$ 4,473 da 5ª emissão e R\$ 3,053 relativos à 6ª emissão. (2021 - R\$ 5.038)

13. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2022	30/06/2021
Lucro líquido do exercício/período	40.036	4.064
Patrimônio líquido inicial	164.991	47.693
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	214.205	124.328
Gastos com colocação de cotas	(7.642)	(4.089)
Total das adições/deduções	206.563	120.239
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	10,78%	2,42%

(*) 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.

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

14. Encargos debitados ao Fundo	30/06/2022		30/06/2021	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa da avaliação	57	0,02%	6	0,01%
Despesa legais	85	0,03%	-	0,00%
Despesa de consultoria	64	0,03%	-	0,00%
Taxa de administração - Fundo	2.556	1,05%	450	0,43%
Taxa de performance	566	0,23%	416	0,40%
Outras despesas (receitas) operacionais	185	0,08%	97	0,09%
	3.513	1,44%	969	0,93%
		243.756		104.078

Patrimônio líquido médio do exercício/período

15. 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, artigo 40 da IN 1.585.

16. 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.

17. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas nº 10 e 17

19. 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.

. 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 516/11.

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

Ativos	30/06/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Aplicação financeira com lastro - LTN	-	2.083	-	2.083
Certificados de recebíveis imobiliários	-	47.044	-	47.044
Propriedades para investimento	-	-	326.752	326.752
Total do ativo	-	49.127	326.752	375.879
Ativos	30/06/2021			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Aplicação financeira com lastro - LTN	-	82.906	-	82.906
Certificados de recebíveis imobiliários	-	16.172	-	16.172
Propriedades para investimento	-	-	87.775	87.775
Total do ativo	-	99.078	87.775	186.853

As demonstrações das mudanças das Aplicação financeira com lastro - LTN, dos Certificados de recebíveis imobiliários 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).

20. Outras informações

20.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2022, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20.2 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.

20.3 O saldo de provisões e contas a pagar em 30 de junho de 2022 refere-se substancialmente a despesas com taxas de performance, administração, auditoria no valor de R\$ 986 (2021 - R\$ 607).

20.4 No exercício findo em 30 de junho de 2022 o saldo de Outras receitas imobiliárias, no montante de R\$ 20.261, é referente as operações de Opção de Compra detidas pelos Vendedores dos imóveis, que poderão ser exercidas a partir do início de vigência do Contrato de Locação até seu termo final. Como forma de garantir o direito de recompra do Imóvel no futuro, observando-se os termos e condições dos instrumentos, os vendedores deverão pagar ao Fundo o valor mensal variável correspondente ao montante efetivamente pago na Operação, multiplicado pela variação positiva mensal do IPCA/IBGE relativo a dois meses anteriores à data de pagamento pelos vendedores.

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 28.267.696/0001-36

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

20.5 Em Assembleia Geral Extraordinária realizada por meio da consulta formal enviada aos cotistas em 5 de agosto de 2021 e cujo resultado foi apurado e divulgado em 27 de agosto de 2021 por meio do respectivo Termo de Apuração aprovou: (i) Aquisição ou Alienação, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e Ativos de Liquidez, em ambos os casos, que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/ cedente/ originador/ prestador de serviço ou sejam estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e/ou por fundos de investimento por elas geridos ou administrados, desde que atendidos determinados critérios listados abaixo, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido: a) no momento da aquisição, tenham prazo máximo de vencimento não superior a 20 (vinte) anos; b) possuam previsão de remuneração: i. pós-fixada indexada ao CDI ou a Selic, com remuneração mínima de 90% do CDI ou da Selic; ou ii. pré-fixada, com remuneração mínima ano equivalente ao mínimo da taxa Selic Meta anual nos últimos 3 anos; ou iii. correção pelo IPCA ou IGPM acrescido de 1,0% ao ano; e (ii) Aquisição ou alienação, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário, que sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, desde que atendidos os critérios listados abaixo: a. no caso de aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário do Administrador e coligados, o limite de concentração deverá ser de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem prejuízo, da observação dos demais critérios de elegibilidade abaixo; b. no caso de aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário do Gestor e coligados, o limite de concentração deverá ser de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo sem prejuízo, da observação dos demais critérios de elegibilidade abaixo; c. para as cotas de fundos de investimento imobiliário conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Títulos e Valores Mobiliários", o limite de concentração deverá ser de até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo; d. para as cotas de fundos de investimento imobiliário conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Híbrido", o limite de concentração deverá ser de até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e. para as cotas de fundos de investimento imobiliário conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Desenvolvimento para Renda", o limite de concentração deverá ser de até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo; f. para as cotas de fundos de investimento imobiliário conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Desenvolvimento para Venda", o limite de concentração deverá ser de até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e g. para as cotas de fundos de investimento imobiliário conflitados cuja classificação ANBIMA seja "FII de Renda", o limite de concentração deverá ser de até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

20.6 Em Assembleia Geral Extraordinária realizada por meio da consulta formal enviada aos cotistas em 23 de setembro de 2021 e cujo resultado foi apurado e divulgado em 29 de outubro de 2021 por meio do respectivo Termo de Apuração aprovou a possibilidade de aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas da Administradora e/ou por sociedades de seu grupo econômico ou na condição de contraparte do Fundo, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo, tendo em vista o potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

21 Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2022 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *