

Abstract geometric lines in the top left corner, consisting of a vertical line and two diagonal lines forming a triangular shape.

RIZA **ARCTIUM**

Riza Asset Management

OBJETIVO

No Riza Arctium, o investimento imobiliário busca assimetrias na relação tríplice de risco-retorno-liquidez, no qual analisamos a qualidade creditícia do inquilino e a potencial valorização do imóvel, em operações de *Sales&Lease Back*, *Built-to-Suit*, *Buy to Lease*, ou ainda Desmobilização Pura. Por meio da expertise do time de gestão, fazemos uma análise criteriosa do risco de crédito do inquilino e um monitoramento constante dos ativos do portfólio. Com essa nova abordagem, temos um Fundo Imobiliário diferenciado em atuação e propósito quando comparado a outros fundos do segmento.

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

17,66%

% Dividend Yield
Anualizado 2023

180

ABL (Mil/m²)

85,81

Valor de Mercado
(R\$/Cota)

1,35

Último Dividendo
Mensal (R\$/Cota)

10

Nº de Ativos

100,21

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

99

% Alocado do
Patrimônio Líquido

666,4

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

38.504

Nº de Investidores

6,0

Prazo Médio
dos Contratos

9,2

% Cap Rate (IPCA +)*

0,72

Liquidez Média
Diária (R\$ Milhões)

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

simplesmente
diferente

PANORAMA

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O IFIX fechou março com desvalorização de -1,7%, e o Ibovespa apresentou queda de -2,9%. Além disso, permanecemos com a taxa Selic no patamar de 13,75%.

Até o momento, o ano segue sendo aquém do início dos anos anteriores (2021 e 2022) em termos de número e volume de ofertas de fundos imobiliários. Fator ocasionado, em nossa visão, por: i) cenário macroeconômico desafiador; ii) taxas de juros altas, o que representa uma dificuldade para uma parcela dos fundos imobiliários que possuem mais dificuldade a se adaptarem a diferentes cenários; iii) eventos de crédito em uma parcela de fundos que compõe o IFIX.

Entretanto, seguimos no maior patamar de investidores com fundos imobiliários em custódia, em sua grande maioria, pessoas físicas que representam quase dois terços de toda a custódia deste mercado.

RESULTADOS

Resultado (R\$)	1ºT 2023	2022	Início
Receita Imobiliária	14.181.184	49.977.179	87.831.938
Receita Financeira	229.941	567.141	2.114.843
Total Receitas	14.411.125	50.544.320	89.946.781
Taxa de ADM	(841.644)	(3.600.241)	(5.939.906)
Taxa Performance	-	(2.023.534)	(2.557.877)
Outras Despesas	(77.338)	(356.459)	(613.369)
Total Despesas	(918.981)	(5.980.234)	(9.111.152)
Resultado Fundo	13.492.144	44.564.086	80.835.629
Resultado / Cota	3,64	14,46	54,52
Rendimento Distribuído / Cota	3,49	14,46	54,37

Janeiro | em relação ao mês de competência de janeiro, foi distribuído o valor de R\$ 0,96 por cota, equivalente a um dividend yield de 1,13% na data de pagamento.

Fevereiro | em relação ao mês de competência de fevereiro, foi distribuído o valor de R\$ 1,18 por cota, equivalente a um dividend yield de 1,41% na data de pagamento.

Março | em relação ao mês de competência de março, foi distribuído o valor de R\$ 1,35 por cota, equivalente a um dividend yield de 1,61% na data de pagamento.

Mês Referência (2023)	Distribuição (R\$/cota)
Janeiro	R\$0,96
Fevereiro	R\$1,18
Março	R\$1,35

PORTFÓLIO

RETROSPECTIVA DO 1º TRIMESTRE DE 2023

Apesar de mais um trimestre sem uma nova emissão de cotas, demos início ao ano de 2023 logo com a efetivação da compra de um novo imóvel, conforme Fato Relevante de 19 de janeiro, no qual destacamos o valor pago de R\$ 44 milhões por pouco mais de 13mil m² na cidade de Votorantim. Tal imóvel foi comprado dentro da estratégia predominante do Riza Arctium de Sale & Leaseback, em que compramos e o alugamos concomitantemente para o mesmo vendedor, aqui no caso, o Grupo Splice. Vale informar que nesta grande área temos além de uma fábrica do grupo, um outro prédio onde se encontra a sede do mesmo. O contrato foi de 5 anos, com opção de recompra e taxa de IPCA+10%a.a.. Para não deixar dúvidas, assim como nos casos de contratos de 10 anos de aluguel, ao fecharmos contratos mais curtos como este (o outro único caso é o da Império em Frutal/MG), há também a incidência de multa para efetivação da opção de recompra por parte do vendedor antes do fim do contrato, multa esta que só é isenta em todos os casos somente ao término do contrato (única exceção o imóvel locado à Poligyn, onde não há opção de recompra).

Exatamente uma semana depois, no dia 26 de janeiro, uma outra novidade que em nada alterou os princípios e estratégias do fundo: a troca do ticker de ARCT11 para RZAT11. Tal alteração já vinha sendo discutida e postergada há alguns meses, porém, visto todos os outros 3 fundos da gestora terem nomenclatura parecida (Riza Terrax “RZTR11”, Riza Akin “RZAK11” e Riza Fiagro “RZAG11”), consideramos que a virada de um novo ano era um bom momento para marcar a troca.



Um ponto que talvez tenha chamado a atenção foi o fato de termos alterado a estratégia de manutenção de um valor relevante investido em CRIs remunerados a CDI+ para enfim a troca pela compra de um imóvel a IPCA+. Isto não deveria ser uma surpresa visto que, apesar de ter-se alongado por mais tempo que imaginávamos, a curva futura de juros começou a fechar e, assim, entendemos que era a hora correta de voltarmos o fundo 100% (ou quase isso) à estratégia de Sale & Leaseback. Para tanto, efetivamos a venda de toda a carteira de CRIs ainda no início de janeiro para levantar o respectivo caixa e, dos quase R\$ 20MM de aplicação em títulos públicos em carteira na virada do ano, restou somente cerca de R\$ 5 milhões que foram, ainda dentro do mesmo trimestre, alocados em sua grande maioria em novos CRIs de risco HBR (o restante da emissão carregado pelo Riza Akin à mesma taxa de CDI+7%a.a.).

Durante o trimestre pudemos demonstrar que o retorno a dividendos mais altos era somente uma questão de “delay” do efeito da desinflação ocorrida no segundo semestre de 2022. Tal explicação foi dada na carta anterior e o impacto está aí no retorno à casa acima do R\$ 1,00 a partir de fevereiro (R\$ 1,18, equivalente na data a um dividend yield de 1,41%, o mais alto dos fundos do IFIX no mês de fevereiro) e atingindo R\$ 1,35 em março (equivalente a 1,61% na data, provavelmente no pódio mais uma vez). Vale destacar que poderíamos ter distribuído até mais, pois hoje o fundo ainda detém em caixa 15 centavos distribuíveis que, conforme índice inflacionário medido pelo IPCA de março de 0,71% publicado em 11 de abril, não será utilizado para mantermos o mesmo padrão de dividendos no próximo mês e deve continuar em caixa para distribuição futura e/ou pagamento de despesas que possam vir a ocorrer.

POSICIONAMENTO ATUAL

O portfólio do fundo fechou o mês de março de 2023 composto por dez ativos ao somarmos o de Votorantim/SP, adquirido em janeiro. São agora oito locatários diferentes a uma taxa contratual média superior a IPCA+9,2%a.a.. Destes dez, nove incorporam a tese foco do fundo de “Sale & Leaseback” e somente o de Corumbataí/SP a de “Built to Suit” em que os valores referentes à compra do imóvel continuam a ser liberados conforme etapas pré-definidas da obra. Tal imóvel teve sua inauguração atrasada devido ao excesso de chuvas no último trimestre de 2022 e tem nova data de entrega para o 2º trimestre de 2023. Dado isto, continuaremos com os R\$ 3,5MM da última parcela travados.

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

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

Ademais, o fundo fechou o trimestre com um caixa de R\$ 1,6 milhão e mais cerca de R\$ 3 milhões em CRIs da primeira emissão da HBR.

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

Tese de Investimento	dez/21	dez/22	mar/23
Caixa	0%	5%	0%
Sales & Leaseback / Built to Suit	99%	87%	99%
Desembolsado	76%	99%	99%
A liquidar	23%	1%	1%
CRI	1%	8%	1%
Total	100%	100%	100%

PERSPECTIVAS

Nossa estratégia agora segue a de prospectar boas empresas, investir na compra de seus imóveis e locá-los a taxas acima de IPCA+10% a.a., fazendo com que, ainda dentro de 2023, a carteira atinja pelo menos a taxa média dos mesmos IPCA+10% a.a..

Para tanto, conforme Fato Relevante de 12 de abril, a gestora contratou a Genial para efetivar a 7ª Emissão de Cotas do Riza Arctium de até R\$ 121 milhões. Tal emissão acontece no momento em que a gestora já detém 3 ativos prospectados que somam valor de compra muito próximo ao da emissão, a uma taxa média de IPCA+10,5%a.a.. Vale destacar que o respectivo road show deve ter início somente no mês de maio e que a liquidação financeira deste novo follow on deve se realizar somente no início do próximo semestre.



ANEXO |

Propriedade	Localização	Ano de Construção	Área Construída (m²)	Área Terreno (m²)	Macro Setor	Atividade	Tese de Investimento	Valor de Compra (R\$ mil)	Valor Desembolsado (R\$ mil)	Opção de Compra	Locatário	Aquisição	Prazo de Locação
1	Goiânia - GO	2000	8.960	33.885	Matérias Básicos	Embalagens	Sale & Leaseback	15.500	15.500	Não	Poli-Gyn	nov/20	10 anos
2	Mirassol - SP	2021	2.424	8.512	Energia	Distribuição	Sale & Leaseback	20.000	20.000	Sim	Rede Monte Carlo	mar/21	10 anos
3	Corumbataí - SP	Em construção	-	127.884	Energia	Distribuição	Built to Suit	15.000	11.500	Sim	Rede Monte Carlo	jun/21	10 anos
4	Caucaia-CE	2011	5.606	38.850	Consumo Não-Discrecionário	Distribuidora de Alimentos	Sale & Leaseback	16.500	16.500	Sim	Comfrio	jun/21	10 anos
5	Campo Grande-MS	1980	3.247	10.542	Consumo Não-Discrecionário	Transporte Urbano	Sale & Leaseback	7.000	7.000	Sim	Andorinha Transportes	jun/21	10 anos
6	São Paulo-SP	1980	4.205	8.158	Consumo Não-Discrecionário	Transporte Urbano	Sale & Leaseback	12.000	12.000	Sim	Andorinha Transportes	jun/21	10 anos
7	Jataí-GO	2013	4.182	39.855	Agronegócio	Agroindustrial	Sale & Leaseback	19.986	19.986	Sim	Granol	out/21	10 anos
8	Goiânia-GO	2000	63.235	124.372	Indústria	Logística	Sale & Leaseback	68.000	68.000	Sim	Grupo Voar	out/21	10 anos
9	Frutal - MG	2004	78.601	464.958	Consumo Não-Discrecionário	Bebidas	Sale & Leaseback	150.000	150.000	Sim	Cervejaria Cidade Imperial	dez/21	5 anos
10	Votorantim-SP	1980	9.395	44.635	Indústria	Infraestrutura de Transportes	Sale & Leaseback	44.000	44.000	Sim	Splice Indústria	jan/23	5 anos



ANEXO II

CRI	Data Emissão	Data Vencimento	Valor de Mercado	Taxa	Empresa
1	17/02/2023	12/04/2027	R\$ 2.890.664,08	CDI + 7% a.a.	HBR Aviação



DISCLAIMER

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

NOME DO FUNDO

RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FII

CNPJ

28.267.696/0001-36

ADMINISTRADORA

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

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com



POLI GYN



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



REDE MONTE CARLO MIRASSOL - SP



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

Fundada em 1975, a Rede Monte Carlo é uma rede de postos com diversos estabelecimentos espalhados pelo estado de São Paulo, com mais de 46 unidades. O posto adquirido em Mirassol foi construído e inaugurado em 2021, e conta com uma área construída de 2.424 m², e uma área total do terreno de 8.512m². O valor de aquisição do imóvel foi R\$ 20 milhões e a operação tem duração de 10 anos, terminando em março de 2031.



REDE MONTE CARLO CORUMBATAÍ - SP



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

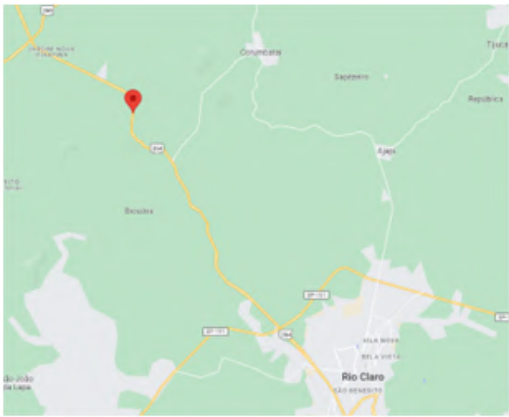
Tese de Investimento | Built to Suit
Valor Desembolsado | R\$ 11.500
Data de Aquisição | Jun/21



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

Outra operação com a rede de postos Rede Monte Carlo, a unidade de Corumbataí foi adquirida ainda como um terreno em junho de 2021, por um valor de R\$ 11,5 milhões. O posto está em construção, com previsão de finalização de obras para o segundo semestre de 2023. O prazo de locação também é de 10 anos, encerrando os acordos em junho de 2031.



COMFRIO



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

A Comfrio é uma empresa brasileira de logística de frio para a cadeia de alimentos e agronegócio. A empresa foi fundada em 1996, na cidade de Bebedouro-SP. Atualmente possui unidades em todas as regiões do Brasil e emprega mais de 1.500 colaboradores. O imóvel adquirido fica localizado na cidade de Caucaia, no estado do Ceará, por R\$ 16,5 milhões, e o contrato tem validade até junho de 2031.



ANDORINHA TRANSPOTES CAMPO GRANDE - MS



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



ANDORINHA TRANSPOTES SÃO PAULO - SP



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



GRANOL



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



GRUPO VOAR



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



CERVEJARIA CIDADE IMPERIAL



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



SPlice INDÚSTRIA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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

