

PANORAMA

BRASIL

Mesmo em um ambiente global relativamente estável, as idiossincrasias brasileiras prevaleceram fazendo com que tivéssemos uma quase tempestade perfeita no trimestre.

Entre fevereiro e março tivemos a combinação de (i) crise de confiança com o governo após intervenção na Petrobras (ii) aumento do risco fiscal com diversos eventos negativos no processo de aprovação da PEC Emergencial e do Orçamento (iii) volatilidade política com a reversão da inelegibilidade do ex-Presidente Lula e (iv) crise sanitária aguda.

(i) Em meados de fevereiro o Presidente interveio na Petrobras com a indicação de um novo Presidente na estatal e em seguida fez uma série de declarações, como uma possível intervenção no preço de energia, que desencadeou uma crise de confiança no governo com um risco de guinada populista.

(ii) Ao longo da aprovação da PEC Emergencial, tanto na Câmara como no Senado, observamos uma série de tentativas de desconfiguração da PEC e furo do teto. Estes eventos demonstram o quanto o Parlamento não valoriza a responsabilidade fiscal e prioriza medidas que aumentam os gastos públicos sem as devidas contrapartidas. Como resultado, tivemos uma PEC Emergencial aprovada desidratada e um limite de R\$45bn de extensão do auxílio emergencial fora do teto.

O orçamento de 2021 é finalmente aprovado com uma maquiagem importante, em um aumento de R\$26bn em emendas parlamentares para fazer frente a obras do governo. Isso foi feito utilizando como contrapartida cortes fictícios de despesas obrigatórias. Esse foi mais um sinal desfavorável à responsabilidade fiscal do governo, que tenta agora reverter este erro.

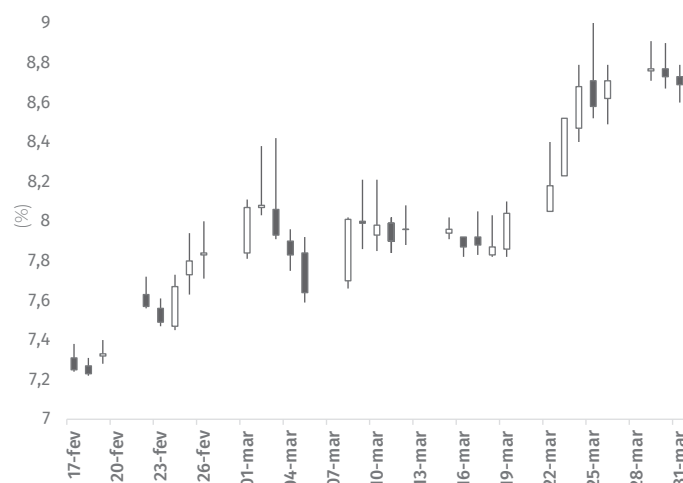
(iii) Em 08 de março, o ministro do STF, Fachin, decretou a incompetência da 13ª Vara Federal Criminal de Curitiba para julgar processos envolvendo o ex-presidente Lula e anulou suas condenações. Com isso, Lula voltou a ter seus direitos políticos, se tornando novamente elegível. Em 23 de março a 2ª turma do STF declarou que o ex-juiz Sergio Moro foi parcial nas decisões sobre Lula na operação Lava Jato.

(iv) No último mês, vivemos uma triste realidade com o agravamento da pandemia e uma crise sanitária em que praticamente todos os estados atingiram utilização hospitalar acima de 90% (em alguns casos 100%). Várias cidades entraram em nível máximo de restrição de circulação e, nos últimos dias, o Brasil corresponde a praticamente 1/3 das mortes de Covid-19 no mundo.

Neste ambiente dramático de crise sanitária, risco fiscal e crise de confiança, os preços dos ativos tiveram uma correção e observamos uma grande volatilidade. Entre 17 de fevereiro e 25 de março o Ibovespa caiu -5,5%, o real se desvalorizou -4,4% contra o dólar e a curva de juros futura abriu entre 125-145bps.

No gráfico a seguir, exemplificamos a alta volatilidade e abertura significativa na curva (representado pelo contrato futuro de DI Janeiro 2027). Nos níveis atuais de 8,87% a.a., o mercado precifica uma Selic no vencimento acima de 10% a.a.

VARIAÇÃO DO DI JANEIRO 2027



Fonte: Bloomberg & Riza Asset

A combinação do câmbio depreciado com a alta das commodities segue pressionando a inflação (IGP-M acumulado de 12 meses está em 31% e o IPCA em 5,2%). As novas restrições de circulação, em função do pior momento da pandemia, devem ter impactos significativos na atividade econômica para o mês de março e abril.

O Banco Central (BC) surpreendeu o mercado ao subir em 75bps a Selic, versus 50 bps esperado pelo consenso. O BC indicou mais uma alta de 75 bps para a próxima reunião e deu um tom mais *hawk* na sua ata. A entidade monetária se mostrou positivamente surpresa com a volta da atividade no quarto trimestre e incomodada com a pressão inflacionária de 2021.

Na nossa avaliação, o BC está corrigindo o mais rápido possível uma baixa exagerada da Selic para 2% a.a. Estaremos atentos à comunicação do BC nas próximas reuniões do Copom, uma vez que percebemos uma mudança abrupta na retórica.

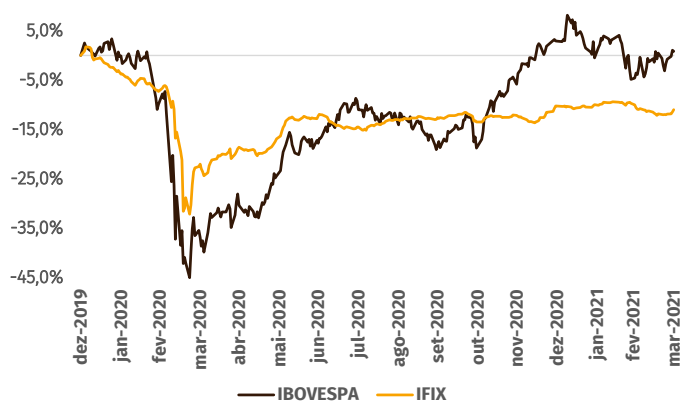


FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O IFIX terminou março com desvalorização de -1,38%, acumulando no ano -0,81%, enquanto o IFIX L apresentou desvalorização de -1,55% no mês, acumulando no ano uma queda de -1,22%.

Dentro do mês, damos destaque à continuidade das medidas restritivas impostas para conter o avanço do Covid-19 que impactam diretamente fundos imobiliários, principalmente nos segmentos de shoppings e lajes corporativas. Além disso, o COPOM aumentou a taxa Selic para 2,75% e já indicou possíveis aumentos nas próximas reuniões.

RETORNO ACUMULADO 2020-21 IBOV vs. IFIX



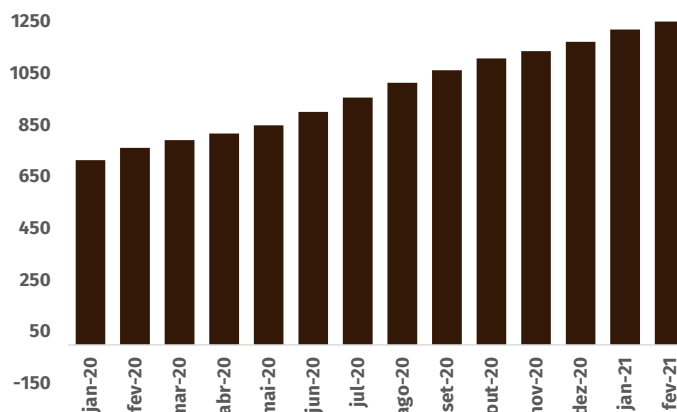
RETORNO ACUMULADO 2020-21 IBOV vs. IFIX

Índice	Retorno	Volatilidade	Sharpe
IFIX	-11,0%	20,4%	-0,70
IBOVESPA	0,9%	46,2%	-0,05

¹Bloomberg; Riza Asset

Em seu boletim mensal de fundos imobiliários, a B3 continua a apresentar números que indicam o crescimento de investidores com posição em custódia neste tipo de ativo, atingindo em Fevereiro, 1,25 milhões.

NÚMERO DE INVESTIDORES COM POSIÇÃO EM CUSTÓDIA



Fonte: Bloomberg & Riza Asset

RIZA ARCTIUM

RETROSPECTIVA

Desde o final do ano passado, o foco do núcleo de gestão passou a ser a construção do pipeline para o Follow On do fundo, como mencionado na carta anterior.

Conforme o Fato Relevante do dia 15 de março, contratamos o time de prestadores de serviço para a 4ª emissão de cotas, no volume de R\$120 milhões em uma oferta ICVM 476, ainda em andamento.

Dentro do trimestre, vale destacar o desdobramento na proporção de 1:10, que resultou em um aumento para 434.100 cotas em circulação, a partir de 27 de janeiro.

Tivemos ainda a venda dos ativos da Ober e da Tecparts e a compra de um novo ativo em Mirassol/SP, detalhados com mais profundidade abaixo.

Vendas Ober e Tecparts:

Imóvel	Área (m²)	Valor de aquisição (MM)	Custos incorporados	Valor final
Prédio Industrial Nova Odessa/SP (a)	10.030	R\$ 10.035	R\$ 238	R\$ 10.273
Terrenos Piracicaba/SP (b)	5.016	R\$ 11.000	R\$ 374	R\$ 11.374
Total			R\$	21.647

Tecparts | Conforme aviso ao mercado encaminhado no dia 19 de janeiro, a gestora foi notificada pela empresa da intenção em exercer a opção de recompra, que veio a ser efetivada, em 1º de fevereiro 2021:



Locatários	TECPARTS do Brasil	
Custo total da compra	R\$	11.374.000
Valor da venda	R\$	13.827.000
Lucro na transação	R\$	2.453.000
Impacto por cota pré desdobramento (R\$/cota)	R\$	56,51

Ober | Conforme aviso ao mercado encaminhado no dia 26 de janeiro, a gestora foi notificada pela empresa da intenção de exercer a opção de recompra, que veio a ocorrer em 8 de março 2021:

Locatários	Ober S.A. Indústria e Comércio	
Custo total da compra	R\$	10.273.000
Valor da venda	R\$	12.500.000
Lucro na transação	R\$	2.227.000
Impacto por cota (R\$/cota)	R\$	5,13

Montecarlo | Conforme o Fato Relevante de 15 de março, o fundo adquiriu um novo ativo em Mirassol/SP pelo valor de R\$ 15.000.000 (quinze milhões de reais) – já alugado para uma das empresas da Rede Montecarlo pelo valor de R\$ 112.500 mensais acrescido de IPCA.

RESULTADOS

Janeiro | Conforme aviso ao mercado de 12 de fevereiro, optou-se por distribuir de forma antecipada, no dia 23 de fevereiro, R\$5,36 por cota. O valor é referente a parte do lucro obtido na venda do imóvel “Tecparts” ocorrida no dia 1º de fevereiro. Além disso, houve ainda a distribuição de R\$1,00 por cota referente aos aluguéis do mês de janeiro.

Fevereiro | Em relação ao mês de competência fevereiro, foi distribuído o valor de R\$ 0,98 por cota em 19 de março.

Março | Conforme aviso ao mercado de 15 de abril, a gestora optou por distribuir R\$ 2,31 por cota no dia 23 de abril, sendo parte deste valor referente aos aluguéis do mês de março e o restante referente a parte do lucro auferido com a venda do imóvel “Ober” no dia 08 de março. O restante do lucro advindo de tal operação, será distribuído, líquido das devidas taxas, até o fim do semestre conforme a legislação vigente.

Mês Referência	Distribuição (R\$/cota)	
jan-21	R\$	6,36
fev-21	R\$	0,98
mar-21	R\$	2,31
Total	R\$	9,65

PORTFÓLIO

POSICIONAMENTO ATUAL

O portfólio do fundo fechou o primeiro trimestre de 2021 composto por 2 ativos novos: o locado à Poli-Gyn, adquirido em novembro de 2020, e o outro, em Mirassol/SP, recém adquirido e locado à Rede Montecarlo. Os dois ativos foram incorporados ao fundo na tese “Sale & Leaseback” e somam uma renda de locação mensal total de R\$ 238.437 (duzentos e trinta e oito mil, quatrocentos e trinta e sete reais).

Vale destacar que, no caso do contrato com a Montecarlo, além do aluguel, há ainda a cobrança referente ao IPCA mensal sobre o valor de compra do imóvel para que seja mantida a opção de recompra que a mesma detém.

Ademais, o fundo fechou o ano com um caixa de BRL 22,1MM, sendo que destes, BRL 13,4MM se referiam à soma das últimas parcelas da compra dos imóveis em Goiânia e Mirassol, que serão liquidadas nas próximas semanas.

PERSPECTIVAS

A partir de maio, o foco da gestão será alocar o mais rápido possível o recurso disponível no fundo. Maiores informações referentes ao *pipeline* assinado e sua alocação ainda não podem ser divulgadas dado que a oferta em curso ainda não foi encerrada. No entanto, conforme ocorrerem, todas as informações pertinentes serão publicadas via Fato Relevante, como realizado até então.

Temos trabalhado de forma intensa para montar um *pipeline* condizente com a atual estratégia de atuação, de forma a aumentar o patrimônio líquido do fundo e assim a diversificação do portfólio.



ANEXO |

Propriedade	Áreas de Propriedade				Operação de Aquisição			Operação de Aluguel		
	Localização	Ano Construção	Área Construída	Área Total	Macro Setor	Tese de Investimento	Valor Compra	Opção de Compra	Locatário	Prazo Locação
1	Goiânia - GO	2000	8.959 m ²	33.885 m ²	Materias Básicos	Sale & Lease Back	R\$ 15.500.000	Não	Poli-gyn	10 Anos
2	Mirassol - SP	2021	2.059 m ²	8.521 m ²	Energia	Sale & Lease Back	R\$ 15.000.000	Sim	Rede Monte Carlo	10 Anos



DISCLAIMER

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. Este fundo tem menos 12 (doze) meses. Para avaliação de performance de um fundo de investimento é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses).

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

