

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 31 de dezembro de 2020
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

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 (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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 em 31 de dezembro de 2020, 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 Imobiliários.

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

Propriedades para investimento – Registro fiduciário

Conforme mencionado na nota explicativa nº 8, a transferência da propriedade fiduciária do Imóveis Poli-Gyn, Piracicaba/SP e do Prédio Industrial Nova Odessa não havia sido concluída até 31 de dezembro de 2020. 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.

Existência e valorização da propriedade para investimento

Conforme nota explicativa nº 7, em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$41.827 mil, que representava 87,70% do patrimônio líquido. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os investimentos em propriedades para investimentos foram considerados um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da documentação suporte para o reconhecimento contábil dessas propriedades para investimento ao valor justo na data base, incluindo contratos de compra e venda e respectivas liquidações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade 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 são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

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 distribuição de rendimentos 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.

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.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 14 de abril de 2020, com opinião sem modificação e ênfase sobre o evento de transferência de administração do Fundo.

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 Imobiliários 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.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela incumbida pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela a Administradora do Fundo.
- Concluimos 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 financeiras 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 o 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.



Building a better
working world

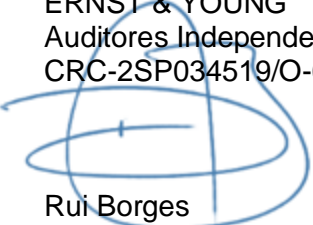
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas 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, 21 de junho de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Circulante			
Disponibilidades		-	121
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	-	395
Letra do tesouro nacional (LTN)	5.1	13.321	-
Aluguéis a receber	6.1	515	486
Outros valores a receber		20	-
		13.856	1.002
Investimento			
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados		37.147	21.647
Ajuste de avaliação ao valor justo		4.680	-
	7	41.827	21.647
TOTAL DO ATIVO		55.683	22.649
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	11	381	-
Impostos e contribuições a recolher		26	-
Provisões e contas a pagar		183	99
Obrigações por aquisição de imóveis	8	7.400	1.000
		7.990	1.099
Total do passivo		7.990	1.099
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	44.148	21.642
Gastos com colocação de cotas	12.4	(949)	(90)
Lucros (prejuízos) acumulados		4.494	(2)
Total do patrimônio líquido		47.693	21.550
Total do passivo e patrimônio líquido		55.683	22.649

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

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	9	4.078	1.629
Outras receitas imobiliárias		-	60
		<u>4.078</u>	<u>1.689</u>
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	4.680	
		<u>4.680</u>	<u>-</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>8.758</u>	<u>1.689</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		21	209
Despesas com cotas de fundo de renda fixa		(24)	-
Receitas de letras do tesouro nacional (LTN)		35	-
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		2	-
Receitas de notas do tesouro nacional (NTN)		8	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(52)	-
		<u>(10)</u>	<u>209</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa da avaliação	14	(1)	(63)
Despesa legais	14	-	(167)
Despesas de gestão		-	(25)
Taxa de administração - Fundo	10 e 14	(166)	(144)
Taxa de performance	10 e 14	(118)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(328)	(696)
		<u>(613)</u>	<u>(1.095)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>8.135</u>	<u>803</u>
Quantidade de cotas integralizadas		<u>43.410</u>	<u>21.642</u>
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		<u>187,40</u>	<u>37,10</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>1.098,66</u>	<u>995,75</u>

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

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2018		-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	12.2	21.642	-	-	21.642
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	(90)	-	(90)
Lucro líquido do exercício	11	-	-	803	803
Distribuição de dividendos	11	-	-	(805)	(805)
Em 31 de dezembro de 2019		<u>21.642</u>	<u>(90)</u>	<u>(2)</u>	<u>21.550</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	8.135	8.135
Integralização de cotas	12.2	22.506	-	-	22.506
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	(859)	-	(859)
Rendimentos apropriados	11	-	-	(3.639)	(3.639)
Em 31 de dezembro de 2020		<u>44.148</u>	<u>(949)</u>	<u>4.494</u>	<u>47.693</u>

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

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	8.135	803
Ajustes de despesas/ receitas que não afetam o caixa		
Resultado com aplicação em cotas de fundo	-	(209)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(4.680)	-
Variações no ativos e passivos		
Cotas de fundos	-	(186)
Aluguéis a receber	(29)	(486)
Taxa de administração e gestão a pagar	-	44
Fornecedores diversos	-	55
Outros valores a receber	178	-
Provisões e contas a pagar	84	-
Impostos e contribuições a recolher	26	-
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	<u>3.714</u>	<u>21</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	(9.100)	(20.647)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(9.100)</u>	<u>(20.647)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	22.506	21.642
Gastos com colocação de cotas	(859)	(90)
Rendimentos distribuídos	(3.061)	(805)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>18.586</u>	<u>20.747</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	13.200	121
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	121	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>13.321</u>	<u>121</u>

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

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

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 31 de dezembro de 2020:

ARCT11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	1.112,00
Fevereiro	1.005,00
Março	1.150,00
Abril	960,01
Maio	1.090,00
Junho	1.000,00
Julho	1.000,00
Agosto	1.021,01
Setembro	1.209,80
Outubro	1.027,04
Novembro	1.195,00
Dezembro	1.300,00

De janeiro a junho de 2020, o Fundo foi negociado com o ticker YCHY11, que foi alterado após a transferência do Fundo vide Nota Explicativa 20.4.

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 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 21 de junho de 2021.

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

**Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

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 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.

3.4 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.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 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.

3.7 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.

3.8 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

**Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

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 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, bem como o preço de negociação das Cotas 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.

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

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.

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 dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, 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.

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) Aplicação financeira com lastro - LTN

(b) Bradesco Fundo FICCFI RF Empresas DI Federal

	31/12/2020	31/12/2019
(a) Aplicação financeira com lastro - LTN	13.321	-
(b) Bradesco Fundo FICCFI RF Empresas DI Federal	-	395
	13.321	395

(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.

(b) O Fundo aplica em cotas de Fundo de Investimento, que tem como objetivo buscar e acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que o no mínimo 95% dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados direta ou indiretamente a esse parâmetro.

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	31/12/2020	31/12/2019
A vencer	515	486
	515	486

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

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo 31/12/2020	Valor justo 31/12/2019
Prédio Industrial - Nova Odessa/SP - imóvel localizado na cidade de Nova Odessa - Estado de São Paulo, na Av. Industrial Oscar Bergren nº 572, com área total de 36.400m ²	12.500	10.273
Piracicaba/SP - imóvel localizado na cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo, na Estrada Vicente Bellini nº 293, com área total de 35.266m ² .	13.827	11.374
Imóvel - Poli-Gyn - localizado na Rodovia GO-070 - Chácara 412, 413, 443 e 444 - Chácara Recreio São Joaquim - Goiânia - GO, com área total de 33.885 m ² e área construída de 8.959,60 m ² .	15.500	-
	41.827	21.647

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

Saldo em 31 de dezembro de 2018	-
Aquisição de propriedade para investimento	21.035
Gastos capitalizados ao valor contábil	612
Saldo em 31 de dezembro de 2019	21.647
Aquisição de propriedade para investimento	15.500
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	4.680
Saldo em 31 de dezembro de 2020	41.827

7.3 Avaliação a valor justo

Por se tratar de imóveis adquiridos com opção de compra, o valor justo considerado é o custo incorrido na transação.

Natureza do Bem	Tipo de cobertura	Risco máximo coberto
Prédio Industrial - Nova Odessa/SP	(1)	
Piracicaba/SP	(1)	12.000
Imóvel - Poli-Gyn	(1)	30.000

(1) O imóvel acabado para renda do Fundo encontra-se segurado por valor considerado suficiente para cobrir eventuais perdas.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

8. Obrigações por aquisição de imóveis

	31/12/2020	31/12/2019
Obrigações por aquisição de imóveis	7.400	1.000
	7.400	1.000

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía uma obrigação por aquisição de imóvel no montante de R\$ 1.000, decorrente da aquisição do imóvel de Piracicaba da Partiline Participações Ltda. A obrigação foi liquidada em fevereiro de 2020.

Em 25 de novembro de 2020, o Fundo o finalizou a assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, o qual, tem por objeto a promessa de venda e compra de imóvel localizado na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rodovia GO-070, Km 2, inscrito nas matrículas de nºs 639, 640, 649 e 650 e 63.351 da 2ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, referente a um loteamento denominado Chácaras Recreio São Joaquim, com área total de 33.885m²

O montante total a ser desembolsado pelo Fundo para a aquisição do Imóvel corresponde ao valor de R\$ 15.500, a serem pagos pelo Fundo da seguinte forma: (a) R\$ 8.100 pagos assinatura do contrato; (b) R\$ 7.400 a serem pagos quando houver a outorga da Escritura Definitiva, com o prazo estimado de 15 dias após a superação das condições resolutivas.

9. Receita de aluguéis

	31/12/2020	31/12/2019
Receitas de aluguel	4.078	1.689
	4.078	1.689

As unidades de locações da propriedade para investimento são compostas pelos setores de máquinas e equipamentos, vestuário e embalagens, 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

	31/12/2020	31/12/2019
Taxa de administração	166	144
Taxa de performance	118	-
	284	144

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração 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 ao Administrador, 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 (decimo 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 ao Administrador mensalmente, por exercício vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará 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.

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. O resultado auferido num determinado é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído terá destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotista, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2020	31/12/2019
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	8.135	803
Ajuste a valor justo de propriedades	(4.680)	-
Despesas (receitas) não pagas/ recebidas	(13)	2
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	3.442	805
Rendimentos (a distribuir)	(381)	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	3.061	805
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	70,51	37,20
% 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

	31/12/2020		31/12/2019	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	43.410	44.148	21.642	21.642
	43.410	44.148	21.642	21.642
Valor por cota (valor expresso em reais)		1.017,00		1.000,00

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, o Administrador, 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. O Administrador 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 1.678 cotas.

Em novembro de 2020 o Fundo encerrou a 3ª emissão de cotas no montante de R\$ 20.806 totalizando 20.081 cotas.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar, a critério do Administrador, 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 caso de encerramento do Fundo e/ou liquidação do Fundo, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos do Fundo entre os cotistas, na proporção da quantidade e valor das cotas detidas pelos cotistas em relação ao patrimônio líquido, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não houve amortização de cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2020	31/12/2019
Gastos com colocação de cotas	949	90
	949	90

13. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2020	31/12/2019
Lucro líquido do exercício	8.135	803
Patrimônio líquido inicial	21.550	-
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	22.506	21.642
Gastos com colocação de cotas	(859)	(90)
Total das adições/deduções	21.647	21.552
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	18,83%	3,73%

(*) 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.

14. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa da avaliação	1	0,00%	63	0,30%
Despesa legais	-	0,00%	167	0,81%

**Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	52	0,20%	-	0,00%
Taxa de administração - Fundo	166	0,63%	144	0,69%
Taxa de performance	118	0,45%	-	0,00%
Despesas administrativas	-	0,00%	-	0,00%
Outras despesas/receitas operacionais	328	1,25%	696	3,36%
	665	2,53%	1.070	5,16%
Patrimônio líquido médio do exercício			26.293	20.743

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

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 pelo Banco BTG Pactual 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 40 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	31/12/2020			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Aplicação financeira com	-	13.321	-	13.321
Propriedades para investimento	-	-	41.827	41.827
Total do ativo	-	13.321	41.827	55.148

Ativos	31/12/2019			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	395	-	395
Propriedades para investimento	-	-	21.647	21.647
Total do ativo	-	395	21.647	22.042

As demonstrações das mudanças das Cotas de fundo de renda fixa e no valor justo das Propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não 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 31 de dezembro de 2020, 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 Em vista do cenário decorrente do avanço do COVID-19 e seguindo as determinações e recomendações das autoridades públicas, informamos que os imóveis do portfólio do Fundo poderão sofrer medidas restritivas na sua operação, seja por iniciativa do poder público ou de forma voluntária, as quais podem, inclusive, impactar negativamente na performance do Fundo, na precificação das cotas do Fundo e na sua distribuição de resultado.

20.4 Em 12 de junho de 2020 foi realizado o por meio de processo de consulta formal, nos termos do artigo 37 do regulamento vigente do Fundo. Nesses termos, o Administrador submeteu a deliberação dos cotistas as seguintes matérias:

- (i) A alteração da denominação social do Fundo para RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- (ii) A substituição do Administrador pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrito no CNPJ/ME sob o nº59.281.253/0001-23, devidamente autorizado pela CVM para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 ("Novo Administrador");
- (iii) A transferência dos serviços de custódia, controladoria e escrituração das cotas do Fundo para o Novo Administrador;
- (iv) A alteração do regulamento do Fundo para, entre outros, (a) alterar a taxa de performance, (b) incluir cobrança de taxa de administração extraordinária, (c) alterar o público alvo do Fundo para investidores em geral, (d) incluir possibilidade de cobrança de taxa de ingresso, (e) alterar a política de investimento do Fundo, (f) ajustar outras disposições do Regulamento em decorrência da substituição do Administrador pelo Novo Administrador, incluindo a taxa de administração, (g) aumentar o limite de capital autorizado;
- (v) A autorização para que o Fundo, observadas as demais disposições do Regulamento, possa adquirir cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Novo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 18, inciso XII, e do Artigo 34, ambos da Instrução CVM 472;

21 Eventos subsequentes

- 21.1** Em Assembleia Geral Extraordinária realizada por meio da consulta formal enviada aos cotistas em 11 de janeiro de 2021 e cujo resultado foi apurado e divulgado em 26 de janeiro de 2021 por meio do respectivo Termo de Apuração ("Consulta Formal") aprovou, por 93,3% (noventa e três inteiros e trinta centésimos por cento) dos votos dos cotistas que responderam à Consulta Formal, 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. As Cotas do Fundo passarão a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 27 de janeiro de 2021 e as novas Cotas serão creditadas nas contas de depósito dos cotistas no dia 01 de fevereiro de 2021, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes. Compareceram à Assembleia Geral cotistas representando 22,05% (vinte e dois inteiros e cinco centésimos por cento) das Cotas.
- 21.2** Conforme fato relevante divulgado em 19 de janeiro de 2021, o Fundo recebeu uma notificação da TECPARTS DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 05.757.520/0001-67 ("Locatária"), sobre a intenção de exercer, por meio de empresa de seu grupo econômico, a opção de compra antecipada do Imóvel de Piracicaba conforme previsto Contrato de Locação firmado entre o Fundo e a Locatária. Nos termos ajustados no Contrato de Locação, a Opção de Compra deverá ser exercida pelo valor de R\$ 13.200 (treze milhões e duzentos mil reais), corrigido pelo IPCA desde a data de assinatura do Contrato de Locação até a assinatura dos documentos definitivos, o que representa, nesta data, aproximadamente R\$ 13.827 (treze milhões e oitocentos e vinte sete mil reais). A opção foi exercida ainda em janeiro de 2021 e o valor de venda foi recebido em 02 de fevereiro de 2021 gerando um lucro financeiro de R\$ 2.453 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil reais).
- 21.3** Conforme fato relevante divulgado em 29 de janeiro de 2021, o Fundo recebeu uma notificação da OBER S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO inscrita no CNPJ sob o nº 43.238.138/0001-36 ("Locatária"), sobre a intenção de exercer, por si ou por meio de empresa de seu grupo econômico, a opção de compra antecipada do imóvel Prédio Industrial - Nova Odessa/SP. Em 08 de março de 2021 a OBER S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO cedeu seu direito de compra antecipada do imóvel localizado na cidade de Nova Odessa de propriedade do Fundo, para a COPA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 46.083.085/0001-10 ("Compradora"), empresa do seu grupo econômica. A venda do Imóvel para a Compradora foi concluída nessa data e, nos termos pactuados, foi pago o valor de R\$ 12.500 (doze milhões e quinhentos mil reais) gerando um lucro financeiro de R\$ 2.227 (dois milhões, duzentos e vinte e sete mil reais).

Beatriz Oliveira Reis Brunner
Contador
CRC SP-296.266/O-2

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *