

# **Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ (28.267.696/0001-36)**

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

**CNPJ (59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021  
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 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro de 2021 a 30 de junho de 2021 (novo exercício social do fundo), 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 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro de 2021 a 30 de junho de 2021 (novo exercício social do fundo), 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 7 às demonstrações financeiras, as transferências das propriedades fiduciárias dos imóveis estavam em andamento até 30 de junho de 2021 em processo de atualização. 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 período 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.

### Propriedade para investimento

Em 30 de junho de 2021, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 87.775 mil, que representa 53,20% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano.

### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

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

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo 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.

## Avaliação de aplicações em títulos de renda fixa - títulos públicos federais

Conforme apresentado nas demonstrações da posição financeira em 30 de junho de 2021, a carteira de investimentos em títulos de renda fixa – títulos públicos federais no montante total de R\$ 82.906 mil representava 50,25% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das aplicações e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de títulos de renda fixa - títulos públicos federais foi considerada como um principal assunto de auditoria.

*Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação das informações divulgadas nos sistemas dos órgãos custodiantes da posição de títulos públicos detida pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das cotações divulgadas no mercado, para títulos públicos, ou taxas pactuadas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das aplicações em títulos de renda fixa, 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 rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 11 às demonstrações financeiras.

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

## **Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela com responsabilidade 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.
- Obtemos 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.

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 período 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 setembro 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)**

**Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Circulante</b>			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Letra do tesouro nacional (LTN)	5.1	82.906	13.321
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2	3.578	-
Aluguéis a receber	6.1	694	515
Outros valores a receber		6	20
Outros créditos		10	-
		<b>87.194</b>	<b>13.856</b>
<b>Não Circulante</b>			
<b>Realizável ao longo prazo</b>			
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2	12.594	-
		<b>12.594</b>	<b>-</b>
<b>Investimento</b>			
<b>Propriedades para investimento</b>			
Imóveis acabados		86.093	37.147
Ajuste de avaliação ao valor justo		1.682	4.680
	7	<b>87.775</b>	<b>41.827</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>187.563</b>	<b>55.683</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Rendimentos a distribuir	11	1.444	381
Impostos e contribuições a recolher		14	26
Provisões e contas a pagar	20.4	614	183
Obrigações por aquisição de imóveis	8	-	7.400
		<b>2.072</b>	<b>7.990</b>
<b>Não Circulante</b>			
<b>Exigível ao longo prazo</b>			
Obrigações por aquisição de imóveis	8	20.500	-
		<b>20.500</b>	<b>-</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>22.572</b>	<b>7.990</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	168.476	44.148
Gastos com colocação de cotas	12.4	(5.038)	(949)
Lucros (prejuízos) acumulados		1.553	4.494
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>164.991</b>	<b>47.693</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>187.563</b>	<b>55.683</b>

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 do período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020**

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

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Receitas de propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguéis	<b>9</b>	2.513	4.078
Descontos concedidos	<b>9</b>	(41)	-
		<u><b>2.472</b></u>	<u><b>4.078</b></u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	<b>7.2</b>	26.327	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	<b>7.2</b>	(21.647)	-
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	<b>7.2</b>	(4.680)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	<b>7.2</b>	1.682	4.680
		<u><b>1.682</b></u>	<u><b>4.680</b></u>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<u><b>4.154</b></u>	<u><b>8.758</b></u>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		103	-
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<u><b>103</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		-	21
Despesas com cotas de fundo de renda fixa		-	(24)
Receitas de letras do tesouro nacional (LTN)		570	35
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		109	2
Receitas de notas do tesouro nacional (NTN)		298	8
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(201)	(52)
		<u><b>776</b></u>	<u><b>(10)</b></u>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesa da avaliação	<b>14</b>	(6)	(1)
Taxa de administração - Fundo	<b>10 e 14</b>	(450)	(166)
Taxa de performance	<b>10 e 14</b>	(416)	(118)
Outras receitas (despesas) operacionais	<b>14</b>	(97)	(328)
		<u><b>(969)</b></u>	<u><b>(613)</b></u>
<b>Lucro líquido do período/exercício</b>		<u><b>4.064</b></u>	<u><b>8.135</b></u>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	<b>12.1</b>	<u><b>1.597.568</b></u>	<u><b>43.410</b></u>
<b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>		<u><b>2,54</b></u>	<u><b>187,40</b></u>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<u><b>103,28</b></u>	<u><b>1.098,66</b></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 do período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>21.642</b>	<b>(90)</b>	<b>(2)</b>	<b>21.550</b>
Cotas de investimento integralizadas	12.2	22.506	-	-	22.506
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	(859)	-	(859)
Lucro líquido do exercício		-	-	8.135	8.135
Rendimentos apropriados	11	-	-	(3.639)	(3.639)
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>44.148</b>	<b>(949)</b>	<b>4.494</b>	<b>47.693</b>
Cotas de investimento integralizadas	12.2	124.328	-	-	124.328
Gastos com colocação de cotas	12.4	-	(4.089)	-	(4.089)
Lucro líquido do período		-	-	4.064	4.064
Rendimentos apropriados	11	-	-	(7.005)	(7.005)
<b>Em 30 de junho de 2021</b>		<b>168.476</b>	<b>(5.038)</b>	<b>1.553</b>	<b>164.991</b>

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 indireto) do período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de Reais

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido do período/exercício	4.064	8.135
<b>Ajustes de reconciliação do lucro líquido com o fluxo de caixa</b>		
Reversão de ajuste a valor justo propriedades para investimentos vendidas	4.680	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(1.682)	(4.680)
<b>Variações no ativos e passivos</b>		
Aluguéis a receber	(179)	(29)
Taxa de administração e gestão a pagar	399	-
Outros recebimentos (pagamentos)	36	178
Provisões e contas a pagar	-	84
Impostos e contribuições a recolher	(12)	26
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais</b>	<u><b>7.306</b></u>	<u><b>3.714</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	(57.493)	(9.100)
Venda de imóveis para renda	21.647	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	(16.172)	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u><b>(52.018)</b></u>	<u><b>(9.100)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	124.328	22.506
Gastos com colocação de cotas	(4.089)	(859)
Rendimentos distribuídos	(5.942)	(3.061)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u><b>114.297</b></u>	<u><b>18.586</b></u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>69.585</b>	<b>13.200</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período/exercício</b>	<b>13.321</b>	<b>121</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período/exercício</b>	<u><b>82.906</b></u>	<u><b>13.321</b></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 do período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020**

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 período findo em 30 de junho de 2021:

<b>ARCT11 (Valores expressos em reais)</b>	<b>Preço de fechamento</b>
Janeiro	132,00
Fevereiro	140,00
Março	109,80
Abril	115,99
Maior	108,99
Junho	99,73

**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.

O Fundo foi transferido da Administradora Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM em 1º de julho de 2020, na adequação do novo Regulamento o exercício social do Fundo foi alterado de dezembro para junho. Devido a isso, essa demonstração financeira compreende o período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2021, sendo comparativa com o exercício de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2020.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 21 de setembro 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**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

**I. Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

**II. Reconhecimento de variações de valor justo**

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

**3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária**

**3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.4 Propriedades para investimentos**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em nota explicativa, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do fundo.

**3.6 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**3.7 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

**3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas nas Nota 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

**3.9 Lucro (prejuízo) por cota**

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

**4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**

**4.1 Riscos associados ao Fundo**

**4.1.1 Risco de crédito**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

**4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**4.1.4 Riscos jurídicos**

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

**4.1.5 Risco de mercado**

O valor dos Imóveis e dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis e dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

**4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel**

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

**4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

**4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

**4.1.9 Risco tributário**

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

**4.1.10 Risco de liquidez**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

**4.2 Gerenciamento de riscos**

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**4.2.1 Risco de crédito**

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

**4.2.2 Risco de liquidez**

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

**4.2.3 Risco de mercado**

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

**5. Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras estão representadas por:

**5.1 De caráter não imobiliário**

(a) Aplicações financeiras com lastro - LTN

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	82.906	13.321
	<u>82.906</u>	<u>13.321</u>

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

**5.2 De caráter imobiliário**

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	16.172	-
	<u>16.172</u>	<u>-</u>

Circulante

3.578 -

Não circulante

12.594 -

**(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs**

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

**Composição da carteira**

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

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

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis no site do emissor: Gaia Securitizadora S.A. ([www.gaiasec.com.br](http://www.gaiasec.com.br)).

**Composição por tipo de lastro e devedor**

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2021	31/12/2020
Gaia Securitizadora S.A.	(1)	Pulverizado	(a), (b), (c), (d), (e), (f)	16.172	-
				<u>16.172</u>	

**Legendas**

**Lastro**

(1) - Pulverizado

**Regime de Garantias**

(a) - Regime fiduciário

(b) - Subordinação

(c) - Fundo de liquidez

(d) - Patrimônio Separado

(e) - Fundo de despesa

(f) - Contratos de financiamento

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

**Movimentação do período**

**Saldo em 31 de dezembro de 2020**

Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

**Saldo em 30 de junho de 2021**

-
<u>16.172</u>
<u>16.172</u>

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**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:

<b>Prazo</b>	<b>30/06/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
A vencer	694	515
	<b>694</b>	<b>515</b>

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

**7. Propriedades para investimento**

<b>7.1 Descrição do empreendimento</b>	<b>Valor justo 30/06/2021</b>	<b>Valor justo 31/12/2020</b>
(1) Imóvel - Poli-Gyn - localizado na Rodovia GO-070 - Chácara 412 a 415, e 441 a 444 - Chácara Recreio São Joaquim - Goiânia/GO, com área total de 33.885 m² e área construída de 8.959,60 m².	17.275	15.500
(2) Posto Monte Carlo Corumbatai - terreno localizado na Rodovia Washington Luis KM.198, na cidade de Corumbatai/SP, com área total de 127.884,00 m².	15.000	-
(3) Posto Monte Carlo Mirassol - terreno localizado na Avenida Santos Dumont, 4305, Vila Aeroporto na cidade de Mirassol/SP, com área total de 8.521,00 m² e área construída de 2.423,95 m².	20.000	-
(4) Imóvel Stock Teck - um terreno urbano de forma irregular, situado no lugar denominado Campo Grande, antiga Tapera do Vigário, na cidade de Caucaia/CE, com uma área total de 38.849,65 m² e área construída de 5.606 m².	16.500	-
(5) Imóveis Andorinha (SP e MS) - Imóveis localizados na (a) Rua Professor Luciano Prata, 204 - Vila Baruel - São Paulo/SP, com uma área total de 1.500,00 m² e área construída de 915,00 m²; (b) Rua Professor Luciano Prata, 254 - Vila Baruel - São Paulo/SP, com uma área total de 683,00 m² e área construída de 455,00 m²; (c) Avenida Olavo Fontoura, 2.220 - Vila Baruel - São Paulo/SP, com uma área total de 5.975,00 m² e área construída de 2.835,41 m²; e (d) Avenida Costa e Silva, 1.275 - Rua Lateral - Vila Progresso - Campo Grande/MS, com uma área total de 10.541,98 m² e área construída de 3.247,00 m².	19.000	-
(6) Prédio Industrial - Nova Odessa/SP - imóvel localizado na cidade de Nova Odessa/SP, na Av. Industrial Oscar Bergren nº 572, com área total de 36.400m².	-	12.500
(7) Piracicaba/SP - imóvel localizado na cidade de Piracicaba/SP, na Estrada Vicente Bellini nº 293, com área total de 35.266 m².	-	13.827
	<b>87.775</b>	<b>41.827</b>

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

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

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>21.647</b>
Aquisição de propriedade para investimento (custas de registros e outros)	15.500
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	4.680
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>41.827</b>
Aquisição de propriedade para investimento (custas de registros e outros) (a)	70.593
Venda de propriedade para investimento (b)	(26.327)
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	1.682
<b>Saldo em 30 de junho de 2021</b>	<b>87.775</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**7.3 Avaliação a valor justo**

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

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

Empreendimento	31/12/2020			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Imóvel - Poli-Gyn	(b)	N/A	N/A	N/A
(6) Prédio Industrial	(b)	N/A	N/A	N/A
(7) Piracicaba/SP	(b)	N/A	N/A	N/A

(a) Em 30 de junho de 2021 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brasil, datado de maio de 2021, e formalmente aprovado pela Administração em junho de 2021. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação para empresa de embalagens. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A Binswanger Brasil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brasil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

(b) Conforme mencionado na nota 7.2 (a), no período de janeiro a junho de 2021, o fundo assinou o compromisso de compra e venda de imóveis e outras avenças referente a compra dos imóveis: (i) Posto Monte Carlo Mirassol; (ii) Posto Monte Carlo Corumbatai; (iii) Imóvel - Stock Teck - Caucaia; e (iv) Imóveis Andorinha (SP e MS). De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição", com isso o valor justo do imóveis em 30 de junho de 2021 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de

**8. Obrigações por aquisição de imóveis**

	30/06/2021	31/12/2020
Obrigações por aquisição de imóveis (a)	20.500	7.400
	<b>20.500</b>	<b>7.400</b>

(a) Conforme mencionado na nota 7.2 (a) o saldo em aberto de obrigações por imóveis refere-se aos imóveis adquiridos no período: (i) Posto Monte Carlo Corumbatai; e (ii) Imóveis Andorinha (SP e MS).

**9. Receita de alugueis**

	30/06/2021	31/12/2020
Receitas de aluguel	2.513	4.078
Descontos concedidos	(41)	-
	<b>2.472</b>	<b>4.078</b>

As unidades de locações da propriedade para investimento são compostos pelos setores de armazenagem e logística, transportes, embalagens e petróleo, gás e combustíveis, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pelo IPCA e IGP-M. A receita de alugueis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes.

**10. Taxa de administração e taxa de performance**

	30/06/2021	31/12/2020
Taxa de administração	450	166
Taxa de performance	416	118
	<b>866</b>	<b>284</b>

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

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

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor faz jus a uma taxa de performance, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 mês do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance é calculada conforme fórmula prevista no Regulamento do Fundo.

**11. Política de distribuição dos resultados**

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os lucros auferidos em um determinado período poderão, a critério do Gestor, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago até o 15º (décimo quinto) dia útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.



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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2021	31/12/2020
<b>Rendimentos</b>		
Lucro líquido do período/exercício	4.064	8.135
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	2.998	(4.680)
Despesas (receitas) não pagas/ recebidas	46	(13)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(103)	-
<b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>7.005</b>	<b>3.442</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>7.005</b>	<b>3.442</b>
Rendimentos (a distribuir)	(1.444)	(381)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	381	-
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>5.942</b>	<b>3.061</b>
<b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>3,72</b>	<b>70,51</b>
% 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**

	30/06/2021		31/12/2020	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	1.597.568	168.476	43.410	44.148
	<b>1.597.568</b>	<b>168.476</b>	<b>43.410</b>	<b>44.148</b>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<b>105,46</b>		<b>1.017,00</b>

**12.2 Emissão de novas cotas**

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

No caso de emissões realizadas dentro do limite do capital autorizado, o preço de emissão por cota será fixado pelo Gestor, levando em consideração um dos seguintes critérios (a) o valor patrimonial das cotas em circulação, (b) o valor de mercado das cotas, ou (c) as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

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

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

Em maio de 2020 o Fundo encerrou a 2ª emissão de cotas no montante de R\$ 1.700 totalizando 1.687 cotas.

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

Em janeiro de 2021 ocorreu o desdobramento da totalidade das cotas, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 26 de janeiro de 2021, na proporção de 1:10, de forma que, depois do desdobramento, para cada cota existente serão atribuídas ao respectivo titular 9 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas.

Em abril de 2021 o Fundo encerrou a 4ª emissão de cotas no montante de R\$ 124.328 totalizando 1.163.468 cotas.

**12.3 Amortização de cotas**

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

No período findo em 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não houve amortização de cotas.

**12.4 Gastos com colocação de cotas**

	30/06/2021	31/12/2020
Gastos com colocação de cotas	5.038	949
	<b>5.038</b>	<b>949</b>

**13. Retorno sobre patrimônio líquido**

	30/06/2021	31/12/2020
Lucro líquido do período/exercício	4.064	8.135
Patrimônio líquido inicial	47.693	21.550
<b>Adições/deduções</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	124.328	22.506
Gastos com colocação de cotas	(4.089)	(859)
Total das adições/deduções	120.239	21.647
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>2,42%</b>	<b>18,83%</b>

(\*) 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**

	30/06/2021		31/12/2020	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa da avaliação	6	0,01%	1	0,00%
Taxa de administração - Fundo	450	0,43%	166	0,63%
Taxa de performance	416	0,40%	118	0,45%
Outras despesas/receitas operacionais	97	0,09%	328	1,25%
	<b>969</b>	<b>1,93%</b>	<b>613</b>	<b>2,33%</b>
<b>Patrimônio líquido médio do período/exercício</b>		<b>104.078</b>		<b>26.293</b>

**15. Tributação**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

**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 período, 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

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

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

Ativos	31/12/2020			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Aplicação financeira com lastro - LTN	-	13.321	-	13.321
Propriedades para investimento	-	-	41.827	41.827
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>13.321</b>	<b>41.827</b>	<b>55.148</b>

As demonstrações das mudanças das Aplicação financeira com lastro, dos Certificados de recebíveis imobiliários e no valor justo das Propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário) e 7 (Propriedades para

**20. Outras informações**

**20.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 30 de junho de 2021, 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** O saldo de provisões e contas a pagar em 30 de junho de 2021 refere-se substancialmente a despesas com taxas de performance, administração e auditoria no valor de R\$607. (Em 31 de dezembro de 2020 refere-se substancialmente a despesas com taxas de administração, performance e auditoria no valor de R\$1.000.)

**20.5** 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, aprovou 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 novas cotas, totalizando 10 cotas. As cotas do Fundo passaram a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 27 de janeiro de 2021 e as novas cotas foram 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.

**20.6** Em Assembleia Geral Extraordinária realizada por meio da consulta formal enviada aos cotistas em 10 de fevereiro de 2021 e cujo resultado foi apurado e divulgado em 15 de março de 2021 por meio do respectivo Termo de Apuração aprovou: (i) a alteração do inciso I, do Artigo 4º do Regulamento do Fundo para ampliar os exemplos de segmentos de atuação do Fundo; (ii) a alteração do inciso II, do Artigo 4º do Regulamento do Fundo para permitir que outros valores mobiliários, que não apenas aqueles que se trate de emissores registrados na CVM possam ser adquiridos pelo Fundo; (iii) exclusão dos incisos V, do Artigo 6º do Regulamento do Fundo, o qual aprovado ensejara na renumeração dos incisos do referido artigo; (iv) a alteração do inciso VII, do Artigo 6º do Regulamento do Fundo; e (v) a alteração do inciso VIII, do Artigo 6º do Regulamento do Fundo.

**21. Eventos subsequentes**

**21.1** Conforme fato relevante divulgado em 20 de julho de 2021, a Administradora informa que em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 28 de junho de 2021, no qual foi informado a assinatura de um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel vinculante que tem por objeto de dois imóveis, localizados nos estados do Mato Grosso do Sul e em São Paulo. A compra dos Imóveis foi realizada por meio de uma operação de Sale and Leaseback, pelo montante total de R\$ 19.000. Desta maneira, a Administradora e a Gestora vêm através deste fato relevante comunicado informar que foi realizado nesta data, o pagamento da última parcela referente ao saldo remanescente de R\$14.000, o pagamento foi realizado sob a condição de que a escritura das matrículas foram efetivadas.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 01 de janeiro a 30 de junho de 2021 e exercício findo em 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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

**Beatriz Oliveira Reis Brunner**  
**Contadora**  
**CRC: SP- 296.266/O-2**

**Allan Hadid**  
**Diretor**  
**CPF: 071.913.047-66**

\* \* \*