



RIZA ARCTIUM

Riza Asset Management

OBJETIVO

Gestão	Riza Asset Management
Administração	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Consultoria Imobiliária	Não há
Início das Atividades	Julho 2017 (Fundo transferido Início da gestão Riza: Dezembro 2019)
Prazo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Código de Negociação	RZAT11
Quantidade de Emissões	6
Quantidade de Cotas	3.708.168
Taxa de Administração	1%
Taxa de Performance	20% acima de IPCA+ 5,0% a.a.
Divulgação de Rendimentos	10º dia útil do mês subsequente
Data Ex-Rendimentos	11º dia útil do mês subsequente
Pagamento de Rendimentos	15º dia útil do mês subsequente

14,7

% Dividend Yield
Anualizado 2023

180

ABL (Mil/m²)

95,00

Valor de Mercado
(R\$/Cota)

0,90

Último Dividendo
Mensal (R\$/Cota)

10

Nº de Ativos

100,20

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

99

% Alocado do
Patrimônio Líquido

667,4

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

37.399

Nº de Investidores

5,7

Prazo Médio
Remanescente dos
Contratos

9,2

% Cap Rate (IPCA +)*

0,84

Liquidez Média Diária
(R\$ Milhões)

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

PANORAMA

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O IFIX fechou junho/2023 com valorização de +4,71%, e o Ibovespa apresentou uma alta de +9,00%. Além disso, a taxa Selic manteve-se inalterada em 13,75% a.a.

Após um início de ano desafiador, acompanhamos neste mês de junho a continuidade da recuperação de valor de mercado dos FIs, elevando o IFIX a um retorno acumulado de 10,05% em 2023. Frente a essa recuperação, começamos a nos deparar com aumento da quantidade de ofertas públicas desta classe de ativos.

Com a iminente queda da taxa de juros no Brasil, temos expectativa de um fortalecimento deste movimento ao longo dos próximos meses, na medida que os retornos se tornam mais atrativos quando comparados ao custo de oportunidade local.

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

RESULTADOS

Resultado (R\$)	2ºT 2023	2023	2022	Início
Receita Imobiliária	14.149.385	28.330.569	49.977.179	101.981.323
Receita Financeira	81.382	311.520	567.141	2.196.422
Total Receitas	14.230.767	28.642.090	50.544.320	104.177.745
Taxa de ADM	-886.269	-1.726.306	-3.600.241	-6.824.568
Taxa Performance	-837.434	-837.434	-2.023.534	-3.395.311
Outras Despesas	-105.459	-181.373	-356.459	-717.404
Total Despesas	-1.829.162	-2.745.113	-5.980.234	-10.937.284
Resultado Fundo	12.401.605	25.896.976	44.564.086	93.240.461
Resultado / Cota	3,34	6,98	14,46	57,86
Rendimento Distribuído / Cota	3,42	6,91	14,46	57,79

Abril | em relação ao mês de competência de abril, foi distribuído o valor de R\$ 1,32 por cota, equivalente a um dividend yield de 1,41% na data de pagamento.

Mai | em relação ao mês de competência de maio, foi distribuído o valor de R\$ 1,20 por cota, equivalente a um dividend yield de 1,23% na data de pagamento.

Junho | em relação ao mês de competência de junho, foi distribuído o valor de R\$ 0,90 por cota, equivalente a um dividend yield de 0,92% na data de pagamento.



Mês Referência (2023)	Distribuição (R\$/cota)
Abril	1,32
Maio	1,20
Junho	0,90

PORTFÓLIO

RETROSPECTIVA DO 2º TRIMESTRE DE 2023

Conforme Fato Relevante de 12 de abril, iniciamos o segundo trimestre de 2023 contratando a Genial Investimentos para assessorar na estruturação e coordenação da 7ª Emissão de Cotas do Riza Arctium de até R\$ 121 milhões. Tal contratação ocorreu no momento em que a gestora já detinha 3 ativos prospectados que somam valor de compra muito próximo ao da emissão e uma taxa média de IPCA+10,5% a.a..

No entanto, diferentemente dos planos informados na última carta, a emissão ainda não foi finalizada especialmente devido ao momento de mercado. Isto acontece visto a visão da gestão em não seguir adiante com uma emissão de novas cotas abaixo do valor patrimonial.

Mantendo o movimento que já veio acontecendo a partir de fevereiro, o trimestre foi marcado pela valorização de mercado da cota de um dos poucos FIs de “tijolo” a distribuir dividendos mensais equiparáveis aos mais rentáveis FIs de “papel”. Somados os 3 dividendos do período, foram distribuídos R\$ 342 por cota que, se acrescidos aos R\$ 349 distribuídos entre janeiro e março, chegamos a R\$ 6,91 distribuídos somente no 1º semestre do ano, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,7%, equivalente a IPCA+8,5%a.a., já líquido para o investidor. Resultado este que fez a cotação sair de R\$ 84,41 no primeiro dia útil do trimestre, para R\$ 97,40 em dia 15 de junho e encerrar o último dia útil do semestre em R\$ 95,00, resultando em uma valorização de 12,55% na cota do Riza Arctium no período de 90 dias.

O recente viés de queda nos dividendos está dentro da normalidade do fundo em responder às oscilações da inflação com uma defasagem de 2 meses. Vale destacar que a gestão se empenhou em reter parte dos dividendos nos meses anteriores para fazer frente não somente à taxa de performance, mas também às oscilações mais fortes no IPCA, no entanto, estas se mostraram mais fortes que o esperado, o que também vem causando um fechamento na curva de juros futura, movimento que tende a ser benéfico para o valor da cota no longo prazo.

Por último, vale destacar a troca na carteira de títulos do CRI de risco “HBR” por títulos do novo CRI “Monte Carlo Joias” que, bem ao fim do semestre, teve uma remarcação na taxa para baixo de CDI+4,15%a.a. para CDI+3,5%a.a., gerando ganho na transação.

POSICIONAMENTO ATUAL

O portfólio do fundo fechou o primeiro semestre de 2023 composto de dez ativos, sendo oito locatários diferentes a uma taxa contratual média superior a IPCA+9,2% a.a.. Destes dez, nove incorporam a tese foco do fundo de “Sale & Leaseback” e somente o de Corumbataí/SP a de “Built to Suit” em que os valores referentes à compra do imóvel continuam a ser liberados conforme etapas pré-definidas da obra. Tal imóvel teve sua inauguração atrasada devido ao excesso de chuvas no último verão, porém, visitamos o ativo no mês de junho e pudemos verificar a obra em franca atividade. Sua nova data de entrega é para o fim do terceiro trimestre de 2023. Dado isto, continuaremos com os R\$ 3,5MM da última parcela travados.

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

Voltamos a destacar que não há qualquer aluguel em atraso ou em renegociação e que este fundo não carrega nem jamais carregou em sua carteira ativos ligados ao setor de multipropriedade. O acompanhamento dos oito locatários continua sendo diário com análise de seus números efetuadas trimestralmente. Nenhum dos ativos e respectivos locatários já ficou mais de 180 dias sem ser visitado in loco por analistas da própria gestora o que a Riza julga extremamente necessário desde seu início e assim pretende manter. Também alertamos ao fato de que, seja no período de fechamento desta carta ou no momento em que a escrevo, o fundo não carrega qualquer outro CRI que não seja o de risco “Monte Carlo Joias”.



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

Ademais, o fundo fechou o trimestre com um caixa de R\$ 1,2 milhão e cerca de R\$ 4,4 milhões em CRIs da segunda emissão da Monte Carlo Joias.

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

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

PERSPECTIVAS

Independente de eventuais captações, manteremos a estratégia de prospectar boas empresas e investir na compra de seus imóveis e locais a taxas acima de IPCA+10%a.a. fazendo com que, se possível, ainda dentro de 2023, a carteira atinja um carregamento médio dos mesmos IPCA+10%a.a.

Vale destacar que a gestão acredita que a queda na Selic já a partir do início de agosto, deve aumentar o interesse cada vez mais em ativos – e fundos – atrelados à inflação, o que tende a beneficiar a cota do fundo e, conseqüentemente, gerar uma verdadeira oportunidade para a efetivação da emissão de novas cotas o quanto antes.



DISCLAIMER

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

NOME DO FUNDO

RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FII

CNPJ

28.267.696/0001-36

ADMINISTRADORA

ri.fundoslistados@btgpactual.com

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





ANEXO |

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

**ANEXO II**

CRI	Data Emissão	Data Vencimento	Valor de Mercado	Taxa	Empresa
1	24/03/2023	28/03/2029	R\$ 4.380.128,53	CDI + 3,5% a.a.	MC Joias

POLI GYN



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



REDE MONTE CARLO MIRASSOL - SP



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

Fundada em 1975, a Rede Monte Carlo é uma rede de postos com diversos estabelecimentos espalhados pelo estado de São Paulo, com mais de 60 unidades. O posto de Mirassol, construído e inaugurado em 2021, conta com uma área construída de 2.424 m², e uma área total do terreno de 8.512m². O valor de aquisição do imóvel foi R\$ 20 milhões e a operação tem duração de 10 anos, terminando em março de 2031.



REDE MONTE CARLO CORUMBATAÍ - SP



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

Outra operação com a rede de postos Rede Monte Carlo, a unidade de Corumbataí foi adquirida ainda como um terreno em junho de 2021. O posto está em construção, com previsão de finalização de obras para o segundo semestre de 2023. O prazo de locação também é de 10 anos, encerrando os acordos em junho de 2031. A operação segue a tese Built to Suit, em que R\$ 11,5 milhões já foram desembolsados e está previsto o desembolso de R\$ 3,5 milhões adicionais.



COMFRIO



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

A Comfrio é uma empresa brasileira de logística de frio para a cadeia de alimentos e agronegócio. A empresa foi fundada em 1996, na cidade de Bebedouro-SP. Atualmente possui unidades em todas as regiões do Brasil e emprega mais de 1.500 colaboradores. O imóvel, localizado na cidade de Caucaia-CE, foi adquirido por R\$ 16,5 milhões e o contrato tem validade até junho de 2031.



ANDORINHA TRANSPORTES CAMPO GRANDE - MS



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



ANDORINHA TRANSPORTES SÃO PAULO - SP



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



GRANOL



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



GRUPO VOAR



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



CERVEJARIA CIDADE IMPERIAL



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

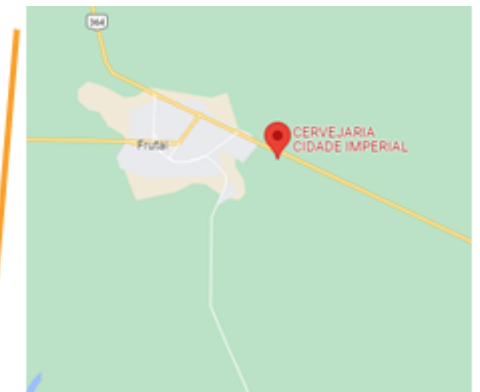
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Desembolsado | R\$ 150.000
Data de Aquisição | Dez/21



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



SPLICE INDÚSTRIA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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

