

Imobiliário

Riza Arctium

Riza Asset Management



Objetivo

Obter retornos consistentes acima do benchmark de IPCA+5,0% a.a. investindo em uma carteira imobiliária diversificada. O fundo adquire imóveis de empresas que buscam, através da desmobilização, otimizar sua estrutura de capital. O foco está em ativos industriais, logísticos e comerciais de setores resilientes.

Gestão

Riza Gestora de Recursos

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

8

Quantidade de Cotas

4.235.042

Taxa de Administração

1,0%

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

Resultados

Spread Médio (IPCA +)

10,2%

Valor da Cota Patrimonial¹

101,69

Dividend Yield²

12,8%

Portfólio

Valor de Mercado dos Imóveis

R\$ 1,04 bilhão

Valor de Aquisição dos Imóveis

R\$ 405 milhões

Desconto Médio na Compra dos Imóveis³

61%

Quantidade de Imóveis

10

Percentual de Imóveis

89%

Prazo Médio Remanescente dos Contratos

6 anos

¹Data base: Último dia útil referente ao mês deste relatório.

²O Dividend Yield anualizado é calculado com base no rendimento distribuído dos últimos 12 meses e na cota patrimonial do último mês, considerando reinvestimento dos dividendos.

³Cálculo: $1 - \text{Valor de Aquisição dos Imóveis} / \text{Valor de Mercado dos Imóveis}$.

Resultados

No mês de abril, referente ao resultado de março, o Fundo distribuiu R\$ 1,40 por cota, acima da estimativa do último relatório devido a expectativa de ganhos não recorrentes e IPCA elevado.

Atualmente, o Fundo mantém R\$ 0,62 por cota em caixa, montante destinado a futuras distribuições.

A estratégia de retenção adotada pela Gestão visa mitigar eventuais reduções nos resultados distribuíveis, especialmente em períodos de menor variação do IPCA, contribuindo para maior estabilidade e previsibilidade dos rendimentos.

A seguir, apresentamos uma visão simplificada das demonstrações financeiras do Fundo.

Demonstrações Financeiras

Resultado	jan/26	fev/26	mar/26	2026
Receitas	4.429.878	7.209.798	5.708.196	17.347.872
Aluguel	1.858.887	2.133.979	1.857.610	5.850.476
Opção de Recompra	634.360	1.068.650	1.292.500	2.995.510
Outras Receitas	1.622.797	3.421.932	2.175.000	7.219.729
Receita Financeira	313.835	585.236	383.086	1.282.157
Taxas e Despesas	(495.343)	(696.633)	(130.431)	(1.322.407)
Taxa de Administração	(331.833)	(338.609)	(337.557)	(1.007.999)
Taxa de Performance	-	-	-	-
Outras Despesas	(163.509)	(358.025)	207.126	(314.408)
Resultado do Fundo	3.934.536	6.513.164	5.577.765	16.025.465
Quantidade de Cotas	4.235.042	4.235.042	4.235.042	4.235.042
Resultado/Cota	0,93	1,54	1,32	3,78
Dividendo / Cota	0,95	1,00	1,40	3,35
Sobras Acumuladas	0,17	0,70	0,62	0,62

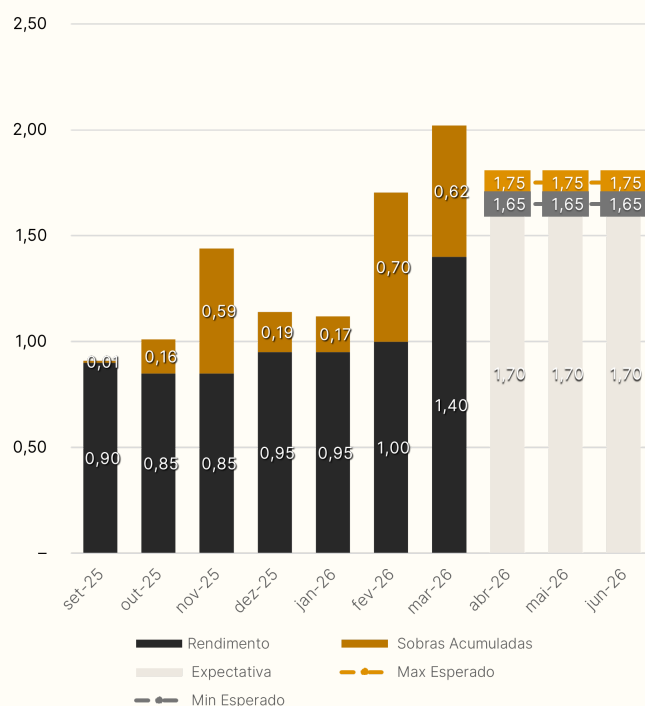
Perspectivas

Devido aos potenciais ganhos não recorrentes provenientes das operações de Aliança Agrícola e Rede Monte Carlo, estimamos rendimentos mensais entre R\$ 1,65 e R\$ 1,75 por cota, com a variação sendo influenciada principalmente pelo componente de IPCA do Fundo.

Ressaltamos que esta estimativa é baseada nas informações e dados disponíveis no momento da divulgação deste relatório e está sujeita a alterações, especialmente com a publicação oficial do IPCA.

Apresentamos a seguir o histórico de rendimentos por cota dos últimos meses, acompanhado das projeções para os três meses seguintes.

Histórico de Rendimentos e Projeções



Portfólio

Atualmente, o portfólio do Fundo é composto por 10 imóveis, todos locados para 9 inquilinos, com uma taxa contratual média de IPCA + 10,2% ao ano. Os imóveis foram adquiridos por R\$ 405 milhões, enquanto a última avaliação de mercado os avaliou em R\$ 1,04 bilhão.

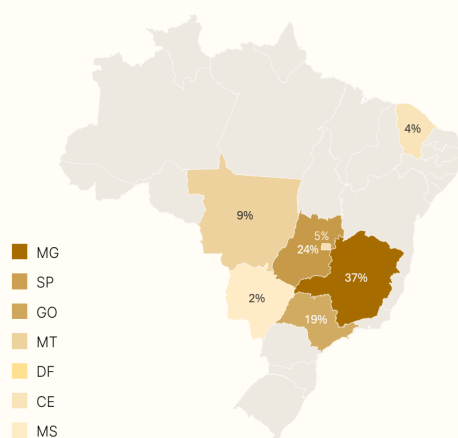
No mês de março, o Fundo concluiu a negociação junto à Aliança Agrícola referente ao imóvel localizado em Porto dos Gaúchos-MT. No âmbito da operação, foram formalizadas as seguintes condições:

- Distrato da Locação Atípica: Apropriação do depósito caução (R\$ 1,79 milhões; R\$ 0,42 por cota) e indenização contratual reconhecida (R\$ 13,29 milhões; R\$ 3,14 por cota), essa não contabilizada por incerteza de recuperação;
- Opção de Recompra: Mecanismo de ganho na venda - valores acima de R\$ 38,5 milhões (corrigidos por IPCA + 0,84% a.m.) serão divididos 50% Fundo / 50% Aliança Agrícola;
- Desinvestimento: Em 3 de abril, o Fundo assinou um contrato vinculante de venda junto a Cooperativa CVale do imóvel por R\$ 53 milhões à vista, sujeito a diligência. Após conclusão da diligência e assinatura da escritura, estima-se um ganho de R\$ 8,75 milhões, correspondente a R\$ 2,06 por cota.

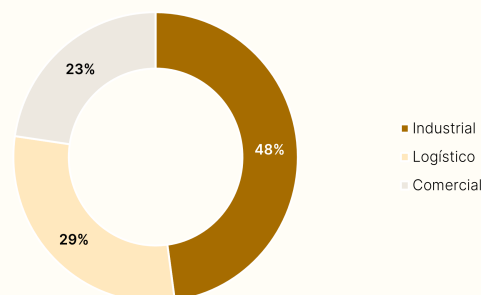
Portfólio

Locatário	Localização	Tipo de Imóvel	Valor de Compra (R\$)	Valor de Mercado (R\$)	% de Desconto	Taxa (IPCA +)	Prazo ¹	Garantia Locatícia
Cidade Imperial	Frutal - MG	Industrial	150.000.000	617.660.000	76%	9,4%	8	N/A
Aspam	Goiânia - GO	Logístico	68.000.000	108.330.000	37%	9,4%	6	Fiança
Splice Indústria	Votorantim - SP	Industrial	44.000.000	69.861.900	37%	10,5%	2	Fiança
Aliança Agrícola	Porto dos Gaúchos - MT	Logístico	35.000.000	60.585.790	42%	10,5%	4	R\$ 2.086.520
Rapido Araguaia	Goiânia - GO	Comercial	30.000.000	49.458.000	39%	14,0%	10	R\$ 2.300.000
Comfrio Logística	Caucaia - CE	Logístico	16.500.000	32.799.000	50%	10,6%	5	Fiança
Atacadão Dia a Dia	Planaltina - DF	Comercial	20.000.000	31.434.318	36%	9,4%	8	Fiança
Rede Monte Carlo	Rio Claro - SP	Comercial	15.000.000	29.750.000	50%	9,0%	5	Fiança
Rede Monte Carlo	Mirassol - SP	Comercial	20.000.000	26.500.000	15%	9,0%	5	Fiança
Andorinha Transportes	Campo Grande - MS	Comercial	7.000.000	11.730.000	40%	10,5%	5	Seguro Locatício
Total			405.500.000	1.038.109.008	61%	10,2%	6	

Imóveis por Localização



Imóveis por Tipo



Tese de Investimento

Anexo I

SALE LEASEBACK COM OPÇÃO DE RECOMPRA

A estratégia de Sale Leaseback com Opção de Recompra consiste na aquisição de imóveis de empresas, seguida da locação imediata desses imóveis de volta à mesma empresa. Adicionalmente, o Fundo concede uma opção de recomprar o imóvel durante o período do contrato de aluguel.

Essa abordagem oferece às empresas liquidez imediata, permitindo-lhes vender o imóvel e reinvestir os recursos no seu negócio, enquanto continuam operando no imóvel por meio do contrato de aluguel e garantindo ainda o direito de recomprá-lo quando oportuno.

Os imóveis são adquiridos pelo Fundo com descontos de até 50% em relação ao valor de mercado, oferecendo sólida proteção patrimonial. O valor do desconto é determinado pela liquidez do imóvel, ou seja, imóveis de menor liquidez resultam em maiores descontos. Vale ressaltar que, independentemente da liquidez, o preço de aquisição é limitado ao valor de venda forçada atestado por laudo.

Os prazos dos contratos variam de 5 a 10 anos, proporcionando um planejamento de longo prazo tanto para o fundo quanto para as empresas locatárias. Além disso, são indexados ao IPCA, proporcionando ao Fundo retornos acrescidos da inflação.

A seguir, apresentamos uma ilustração da operação para facilitar o entendimento.

DIFERENCIAIS DA TESE

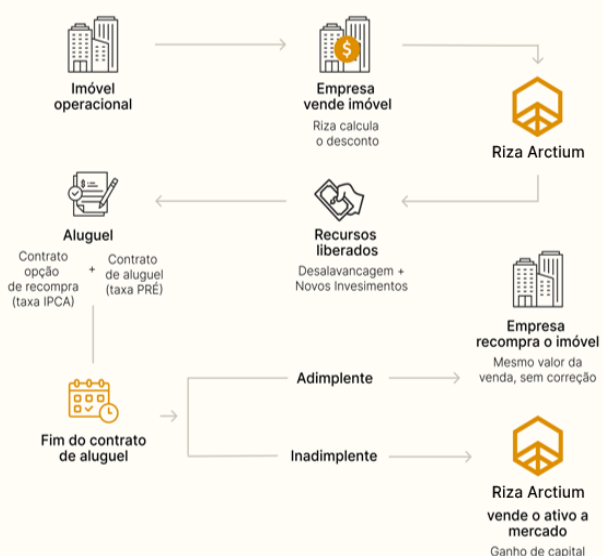
Diversificação: Investimento em imóveis comerciais, logísticos e industriais, distribuídos por diversas regiões do Brasil e ocupados por empresas de diversos setores, promovendo diversificação em três esferas distintas: geográfica, setorial e de tipo de imóvel.

Rentabilidade: Distribuição mensal de dividendos inclui tanto o aluguel quanto o IPCA mensal, ambos isentos de imposto de renda. Essa estrutura combina o potencial de retorno dos fundos de papel com a segurança dos fundos de tijolo.

Proteção Patrimonial: Uma de suas principais características é a aquisição de imóveis com descontos de até 50% em relação ao valor de mercado, proporcionando uma sólida proteção patrimonial. Por essa razão, em caso de inadimplência por parte do locatário, este perderá o direito de recomprar o imóvel, permitindo ao Fundo vendê-lo a terceiros pelo valor de mercado e gerar ganhos extraordinários.

Prioridade no Pagamento: A possibilidade de o locatário perder o direito de recomprar o imóvel em caso de inadimplência torna o pagamento do aluguel uma prioridade em seus compromissos financeiros, reduzindo os riscos de inadimplência para o Fundo.

Recompra Antecipada: Em casos de recompra antecipada, ou seja, recompra antes do término do contrato de aluguel, uma multa entre 10% a 20% do valor de aquisição é aplicada. Desde o início da gestão, três recompras antecipadas foram realizadas, resultando em ganhos extraordinários para o Fundo.





Cidade Imperial

LOCATÁRIO

Fundada em 1997, a Cervejaria Cidade Imperial S.A. é focada na produção de cervejas puro malte, sendo a mais conhecida delas a Império.

Em 2018 a empresa comprou a fábrica da cerveja Proibida, localizada na cidade de Frutal MG. Atualmente, é a 4º maior empresa do segmento no país.

OPERAÇÃO

Tipo Imóvel: Industrial

Localização: Frutal - MG

Data de Aquisição: dez/21

Prazo: 5 anos

Operação: Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Taxa: IPCA + 9,4% a.a.

Garantia Locatícia: R\$ 18 milhões

Área Terreno: 464.958 m²

Área Construída: 78.601 m²



Indústria da Cervejaria Cidade Imperial S.A., localizada na Rodovia Juscelino Kubitschek de Oliveira – BR 364, Frutal – MG.

R\$ 618 milhões

Valor de Mercado

R\$ 150 milhões

Valor de Compra

76%

Desconto



Aspam

LOCATÁRIO

Fundada em 1978, a Aspam faz parte de um grupo que atua em duas áreas principais: aluguel e manutenção de aeronaves, por meio da Voar Aviação, e locação de galpões logísticos, através da Aspam e Goiazém.

OPERAÇÃO

Tipo Imóvel: Logístico

Localização: Goiânia - GO

Data de Aquisição: out /21

Prazo: 10 anos

Operação: Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Taxa: IPCA + 9,4% a.a.

Garantia Locatícia: Fiança

Área Terreno: 124.372 m²

Área Construída: 63.268 m²



Complexo logístico da Aspam, localizado na Avenida Perimetral Norte, 10.002, Vila João Vaz, Goiânia-GO.

R\$ 108 milhões

Valor de Mercado

R\$ 68 milhões

Valor de Compra

37%

Desconto



Splice Indústria

LOCATÁRIO

Fundado em 1962 como uma concessionária de telefonia fixa, o Grupo Splice expandiu suas operações e hoje atua em quatro setores da economia: Educação, Real Estate, Infraestrutura e Indústria. O grupo possui participações em empresas como o Centro Universitário Facens, a Concessionária ViaRondon, entre outras empresas.

OPERAÇÃO

Tipo Imóvel: Industrial

Localização: Votorantim - SP

Data de Aquisição: jan/23

Prazo: 5 anos

Operação: Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Taxa: IPCA + 10,5 % a.a.

Garantia Locatícia: Fiança

Área Terreno: 44.635 m²

Área Construída: 9.650 m²



Indústria e sede da Splice Indústria, Comércio e Serviços Ltda., localizado na Avenida 31 de Março, Votorantim – SP.

R\$ 70 milhões

Valor de Mercado

R\$ 44 milhões

Valor de Compra

37%

Desconto



Aliança Agrícola

LOCATÁRIO

Fundado em 1994 como uma trading de grãos, o Grupo Sodrugestvo ampliou suas operações e hoje atua nos segmentos de Processamento de Grãos, Logística, Infraestrutura e Trading.

A entrada no mercado brasileiro ocorreu em 2010, por meio da Aliança Agrícola do Cerrado.

OPERAÇÃO

Tipo Imóvel: Logístico

Localização: Porto dos Gaúchos - MT

Data de Aquisição: nov/24

Prazo: 5 anos

Operação: Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Taxa: IPCA + 10,5 % a.a.

Garantia Locatícia: R\$ 1,9 milhões

Área Terreno: 87.607 m²

Área Construída: 10.749 m²



Armazém de grãos da Sodrugestvo Agronegócio S.A., localizado na MT-338, na zona urbana de Porto dos Gaúchos – MT.

R\$ 61 milhões

Valor de Mercado

R\$ 35 milhões

Valor de Compra

42%

Desconto



Rápido Araguaia

LOCATÁRIO

Fundada em 1971, a Rápido Araguaia é uma empresa de transporte coletivo urbano que detém a concessão responsável por 50% do sistema de transporte público da região metropolitana de Goiânia - GO.

OPERAÇÃO

Tipo Imóvel: Comercial

Localização: Goiânia - GO

Data de Aquisição: jan/26

Prazo: 10 anos

Operação: Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Taxa: IPCA + 14,9 % a.a.

Garantia Locatícia: R\$ 2,3 milhões

Área Terreno: 70.772 m²

Área Construída: 10.615 m²



Garagem Oeste, Rápido Araguaia Ltda., localizado na Avenida Presidente JK, 260, Jardim Presidente – Goiânia – GO.

R\$ 49 milhões

Valor de Mercado

R\$ 30 milhões

Valor de Compra

39%

Desconto



Comfrio Logística

LOCATÁRIO

Fundada em 1996 em Bebedouro – SP, a Comfrio Logística é uma das principais empresas de logística de frios no Brasil, especializada em armazenagem, cross-docking e gestão de estoque para empresas do setor de alimentos e do agronegócio.

OPERAÇÃO

Tipo Imóvel: Logístico

Localização: Caucaia - CE

Data de Aquisição: jun/21

Prazo: 10 anos

Operação: Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Taxa: IPCA + 10,6 % a.a.

Garantia Locatícia: Fiança

Área Terreno: 38.8450 m²

Área Construída: 5.581 m²



Armazém refrigerado da Comfrio Logística, localizado na Rodovia BR-020, 527, Caucaia – CE.

R\$ 33 milhões

Valor de Mercado

R\$ 16 milhões

Valor de Compra

50%

Desconto



Atacadão Dia a Dia

LOCATÁRIO

Fundado em 1960 em Padre Bernardo – GO, o Atacadão Dia a Dia é considerado o maior atacadista do Centro-Oeste pelo ranking ABAD/Nielsen (2023), com um total de 26 lojas localizadas no Distrito Federal, Goiás, Bahia e Tocantins.

OPERAÇÃO

Tipo Imóvel: Comercial

Localização: Planaltina - DF

Data de Aquisição: mar/24

Prazo: 5 anos

Operação: Buy to Lease c/ Opção de Recompra

Taxa: IPCA + 9,4 % a.a.

Garantia Locatícia: Fiança

Área Terreno: 15.429 m²

Área Construída: 9.638 m²



Atacadão Dia a Dia, localizado no Setor Habitacional Mestre d'Armas, Quadra 24, Módulo 01, Lote 1^a, Planaltina – DF.

R\$ 32 milhões

Valor de Mercado

R\$ 20 milhões

Valor de Compra

36%

Desconto



Rede Monte Carlo – Rio Claro

LOCATÁRIO

Fundada em 1975, a Rede Monte Carlo é uma rede de postos de combustíveis que conta com 66 unidades distribuídas em cinco estados, com forte presença em São Paulo.

A rede opera sob as bandeiras BR, Ipiranga, Petronas, Shell e também com bandeira branca.

OPERAÇÃO

Tipo Imóvel: Comercial

Localização: Rio Claro - SP

Data de Aquisição: jun/21

Prazo: 10 anos

Operação: Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Taxa: IPCA + 9,0 % a.a.

Garantia Locatícia: Fiança

Área Terreno: 127.884 m²

Área Construída: 2.395 m²



Posto de Combustível da Rede Monte Carlo, localizado na Rodovia Washington Luís, km 198, Corumbataí – SP.

R\$ 30 milhões

Valor de Mercado

R\$ 15 milhões

Valor de Compra

50%

Desconto



Rede Monte Carlo - Mirassol

LOCATÁRIO

Fundada em 1975, a Rede Monte Carlo é uma rede de postos de combustíveis que conta com 66 unidades distribuídas em cinco estados, com forte presença em São Paulo.

A rede opera sob as bandeiras BR, Ipiranga, Petronas, Shell e também com bandeira branca.

OPERAÇÃO

Tipo Imóvel: Comercial

Localização: Mirassol - SP

Data de Aquisição: jun/21

Prazo: 10 anos

Operação: Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Taxa: IPCA + 9,0 % a.a.

Garantia Locatícia: Fiança

Área Terreno: 8.512 m²

Área Construída: 2.423 m²



Posto de Combustível da Rede Monte Carlo, localizado na Avenida Santos Dumont, 4235, Loteamento Jardim Marilu, Mirassol – SP.

R\$ 27 milhões

Valor de Mercado

R\$ 20 milhões

Valor de Compra

25%

Desconto

Andorinha Transportes – Campo Grande

LOCATÁRIO

Fundada em 1948 em Presidente Prudente, SP, a Andorinha Transportes é uma empresa de transporte rodoviário de passageiros que opera nas regiões Sudeste, Centro-Oeste e Sul, oferecendo serviços em linhas intermunicipais, interestaduais e internacionais.

OPERAÇÃO

Tipo Imóvel: Comercial

Localização: Campo Grande - MS

Data de Aquisição: jun/21

Prazo: 10 anos

Operação: Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Taxa: IPCA + 10,5 % a.a.

Garantia Locatícia: Seguro Locatício

Área Terreno: 10.542 m²

Área Construída: 3.912 m²



Pátio de ônibus da Empresa de Transportes Andorinha S.A, localizado na Avenida Costa e Silva, 1275, Vila Progresso, Campo Grande – MS.

R\$ 12 milhões

Valor de Mercado

R\$ 7 milhões

Valor de Compra

40%

Desconto



Disclaimer

Este conteúdo tem propósito exclusivamente informativo e se baseia em dados estatísticos, metodologias probabilísticas, fatos concretos do mercado financeiro e em resultados financeiros apurados. Em nenhum momento, o conteúdo desta mensagem representa opiniões pessoais ou recomendações de investimento financeiro de qualquer natureza. Não se configuram, portanto, como ideias, opiniões, pensamentos ou qualquer forma de posicionamento por parte Riza Asset e o Administrador. É terminantemente proibida a utilização, acesso, cópia ou divulgação não autorizada das informações presentes neste conteúdo. O investimento em ações é um investimento de risco. Na realização de operações com derivativos existe a possibilidade de perdas superiores aos valores investidos, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais. Para avaliação da performance de um fundo de investimentos é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Leia o prospecto e o regulamento antes de investir. Todas as informações sobre os produtos, bem como o regulamento e o prospecto e regulamento aqui listados, podem ser obtidas com seu agente de investimentos, em nosso site na internet ou no site do referido gestor. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor – FGC. A taxa de administração máxima compreende a taxa de administração mínima e o percentual máximo que a política do FUNDO admite despendar em razão das taxas de administração dos fundos de investimento investidos. Os fundos de ações e multimercados com renda variável /sem renda variável podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes. Os fundos de crédito privado estão sujeitos a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo. Os fundos de cotas aplicam em fundos de investimento que utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas. Os fundos de renda fixa estão sujeitos a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo. Para informações e dúvidas, favor contatar seu agente de investimentos. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. As rentabilidades divulgadas não são líquidas de impostos e taxas de saída e performance. As informações publicadas não levam em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. Caso os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros sejam expressos em uma moeda que não a do investidor, qualquer alteração na taxa de câmbio pode impactar adversamente o preço, valor ou rentabilidade. A Riza Asset e o Administrador não se responsabilizam por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização dessa plataforma. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. Investimentos nos mercados financeiros e de capitais estão sujeitos a riscos de perda superior ao valor total do capital investido.

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>

