



RIZA AKIN

Riza Asset Management

OBJETIVO

O Riza Akin seleciona ativos nos nichos de crédito privado e securitização, visando um portfólio que melhor se adequa às nossas perspectivas de risco-retorno-liquidez. A união dos cinco núcleos, Renda Fixa, Direct Lending, Securitização e Carteiras, Agronegócio e Venture Debt, permite uma gestão ativa e especializada, que explora diversos aspectos dos ativos, como pulverização, garantias e indexadores. Por meio dessa abordagem, temos um Fundo Imobiliário diferenciado em termos de gestão quando comparado a outros FIIs de papel.

Gestão	Riza Asset Management <small>(Riza Gestora de Recursos LTDA)</small>
Administração	BTG Pactual <small>(BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)</small>
Consultoria Imobiliária	Não há
Início das Atividades	Dezembro 2020
Prazo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Código de Negociação	RZAK11
Quantidade de Emissões	1
Quantidade de Cotas	3.001.734
Taxa de Administração	1,25%
Taxa de Performance	15% acima de CDI*

*A Riza **renunciou** ao recebimento de **100% da Taxa de Performance** e de **0,50% a.a. da Taxa de Gestão** até 31 de dezembro de 2021.

8,25%

Dividend Yield
Anualizado 2021*

95,2

% de CRIs

96,65

Valor de Mercado
(R\$/Cota)

1,04

Último Dividendo
Mensal (R\$/Cota)

4,8

% de FIIs

96,87

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

109,9

% Alocado do
Patrimônio Líquido

15

Nº de Ativos

6.820

Nº de Investidores

3,8

Duration da Carteira
de CRIs

5,0%

Spread sobre
CDI**

1,63

Liquidez Média Diária
(R\$ Milhões)

*Para efeito de cálculo, foram considerados os dividendos de fevereiro a junho anualizados

**Para carteira de CRIs considerando o efeito de alavancagem

simplesmente
diferente

PANORAMA

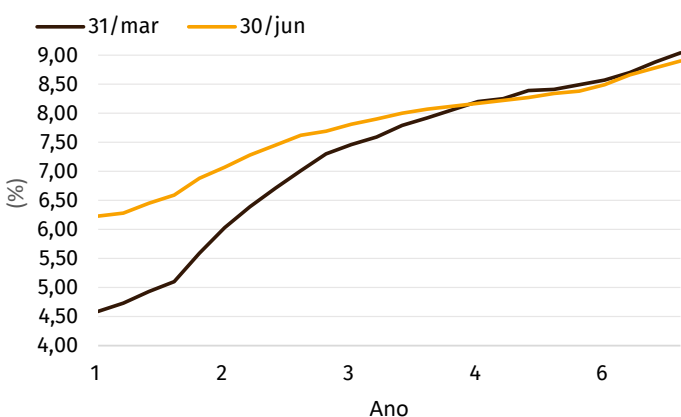
BRASIL

No Brasil, tivemos um trimestre marcado por revisões favoráveis de crescimento do PIB e surpresas positivas do lado da arrecadação. Muitos economistas já projetam um crescimento do PIB de +5,5% a.a. para este ano e pelo relatório Focus a projeção subiu de 3,2% a.a. no fim de março para atuais 5,2% a.a.

A atividade mais alta que o esperado também explica a surpresa positiva na arrecadação tributária e ajuda a traçar um cenário mais favorável da relação Dívida / PIB. Até o fim do ano passado, as projeções deste indicador, pela maioria dos economistas, giravam entre 95%-100% no fim de 2020 e agora indicam 82%-85% para o fim de 2021.

Este ambiente favorável doméstico aliado a um cenário internacional estável, permitiu uma valorização no trimestre de +8,7% da Bolsa e +12,0% do real contra o dólar. Já a curva de juros desinclinou, pois a parte curta da curva continuou pressionada por revisões inflacionárias altistas e receios de um aperto monetário maior.

VARIAÇÃO CURVA DI NO 2T 2021



Fonte: B3 & Riza Asset

A expectativa inflacionária, pelo Focus, para 2021 está acima de 6% a.a. e a de 2022 vem se distanciando da meta (expectativa de 3,77% a.a. versus a meta de 3,50% a.a.), mas estabilizou nas últimas duas semanas. Sinal de que o mercado acreditou no compromisso do BC com a meta após a mudança da última ata que retirou a expressão “normalização parcial” e admitiu uma redução “mais tempestiva” dos estímulos se as expectativas de inflação se deteriorarem. Portanto, o BC deixou a porta aberta para uma alta de 100 bps

Conselho Monetário Nacional também reduziu a meta inflacionária em 2024 de 3,25% a.a. para 3,0% a.a.

No lado fiscal, os principais riscos foram temporariamente adormecidos. Porém o governo dá sinais de pressão por mais gastos como o recém anúncio da extensão de 3 meses do auxílio emergencial e comentários sobre um novo Bolsa Família turbinado (especula-se em torno de +R\$20bn/ano).

No mês de junho voltamos a ter um ruído político importante com as denúncias de corrupção do caso de compra de vacinas Covaxin e a abertura de inquérito contra o Presidente por suposta prevaricação.

O governo também enviou sua proposta da 2ª fase da reforma tributária. Em linhas gerais, as principais mudanças na proposta se baseiam (i) na equalização do IR sobre investimentos em 15% (ii) no aumento da faixa de isenção para PF (iii) na criação do IR de 20% sobre dividendos e extinção do Juros Sobre Capital Próprio (iv) na redução do IRPJ de 25% para 20%. A proposta foi mal recebida pelo mercado pois eleva a carga tributária para o empresário de atuais 34% para 43% no cenário de distribuição integral de dividendos. Na nossa avaliação o governo pesou a mão no setor produtivo usando como argumento o conceito de tributar as micro e pequenas empresas (“pejotização”) que hoje pagam próximo de zero de imposto de renda.

Em relação ao Covid no Brasil, a vacinação acelerou fortemente e as perspectivas são de que tenhamos quase toda a população adulta vacinada, com pelo menos a 1ª dose, em setembro. No final de junho tivemos +100 milhões de doses administradas e devemos chegar a +70-90 milhões em julho e agosto. Algumas projeções apontam para imunização de rebanho no fim de agosto, que significaria 85% dos adultos acima de 30 anos com pelo menos a 1ª dose. imposto de renda.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Diferente do Ibovespa, que acumulou alta de 0,45% no mês de junho, o principal índice do mercado de fundos imobiliários, o IFIX, teve performance de (-2,18%) em junho, acumulando uma queda de (-4,01%) no ano.

Diferente dos dois meses anteriores do ano (março e maio) que o índice acumulou performance negativa, dessa vez entendemos que os motivos não foram relacionados ao cenário macroeconômico ou à crise do Covid-19.

No dia 25 de junho, o mercado tomou conhecimento da segunda parte da reforma tributária que tramita em Brasília, e



nela constava uma proposta de tributação dos rendimentos de fundos imobiliários, hoje isentos. No dia, o IFIX chegou a cair aproximadamente (-2%). A posição da gestora é de, como sempre, trabalhar ativamente na gestão dos portfólios enquanto atua e acompanha o trâmite do projeto de lei.

Em junho, pela primeira vez a bolsa registrou mais de 1,4 mil investidores com custódia em fundos imobiliários, um aumento de quase 20% se comparado ao fechamento de 2020.

RESULTADOS

DRE

Resultado (R\$)	2020	1ºS 2021	Início
Receita Imobiliária	-	9.311.109	9.311.109
Receita Financeira	136.569	2.122.431	2.259.000
Total Receitas	136.569	11.433.540	11.570.109
Taxa de ADM	(109.873)	(1.047.977)	(1.157.850)
Taxa Performance	-	-	-
Outras Despesas	-	(63.326)	(63.326)
Total Despesas	(109.873)	(1.111.303)	(1.221.176)
Resultado Fundo	26.696	10.322.237	10.348.933
Resultado/Cota	0,01	3,44	3,45

Redimento Distribuído/Cota	0,01	3,44	3,45
Redimento Distribuído/Rend. Total	100,0%	100,0%	100,0%

PORTFÓLIO

POSICIONAMENTO ATUAL

Ao final de junho, o Fundo apresentava alocação em ativos¹ correspondente a 109,4% de seu patrimônio líquido, o que foi possível devido a operações adicionais de alavancagem do núcleo de Renda Fixa. Adicionalmente, realizamos as seguintes transações durante o mês:

- Subscrevemos 100% da emissão dos CRI Morro Alto I e II
- Reduzimos a posição no FII Loft, visando a captura do ganho de capital
- Aumentamos a posição no FII Riza Terrax

Comentamos ao lado os principais indicadores da carteira, iniciando pela alocação bruta² por Núcleo de Gestão:

A participação do núcleo de Allocation continua em níveis similares ao mês anterior, correspondendo basicamente a alocação no FII Riza Terrax.

A aquisição dos CRIs de Morro Alto I e II levou a um aumento da exposição ao núcleo de Securitização e Carteiras, que supera 60% do PL. Em linha com a estratégia de alavancagem anunciada no relatório anterior, a aquisição destes CRIs foi financiada principalmente pela redução da exposição líquida ao núcleo de Renda Fixa. Ressaltamos que ao fazer uso de operações compromissadas, o núcleo libera caixa para novos ativos, aumenta o retorno médio de sua carteira, e não perde exposição a papéis que consideramos de alta qualidade.

Núcleo de Gestão	% Alocação-Alvo	% PL	Volume (R\$'000)
Allocation	2,5%	4,2%	12.142
Renda Fixa	15,0%	29,5%	85.775
Direct Lending	30,0%	15,0%	43.606
Securitização e Carteiras	37,5%	61,3%	178.164
Agronegócio	7,5%	-	-
Venture Debt	7,5%	-	-
Total	100,0%	109,9%	319.688

Já no que diz respeito a rentabilidade atual comparada a alvo, notamos que o fundo continua aderente aos seus objetivos para cada núcleo:

Núcleo de Gestão	Retorno Absoluto ³		Retorno em CDI+ ⁴	
	Retorno Alvo	Retorno Carteira	Retorno Alvo	Retorno Carteira
Renda Fixa	8,5%	15,2%	3,5%	4,0%
Direct Lending	12,5%	13,8%	7,5%	5,7%
Securitização e Carteiras	10,0%	13,3%	5,0%	5,1%
Agronegócio	12,5%	-	7,5%	-
Venture Debt	12,5%	-	7,5%	-

Seguimos com a divisão da carteira de ativos (CRIs e cotas de FII) em Estratégias e Teses de Investimento (a explicação sobre cada um desses termos pode ser encontrada no Anexo III):

¹Apenas CRI e cotas de FII, desconsiderando instrumentos caixa

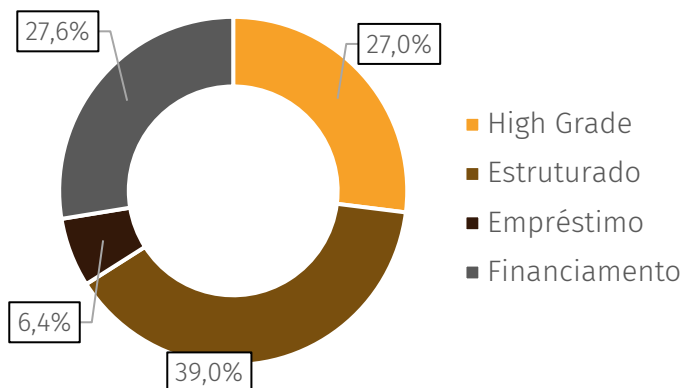
²A alocação bruta considera a posição comprada do fundo em ativos (CRI e cotas de FII) e caixa. Ao considerar o efeito das posições de alavancagem via compromissadas, teríamos a alocação líquida.

³Retorno equivalente considerando o cronograma de cada operação, bem como as curvas de juros e inflação vigentes na data base deste relatório; considera efeitos da alavancagem via operações compromissadas

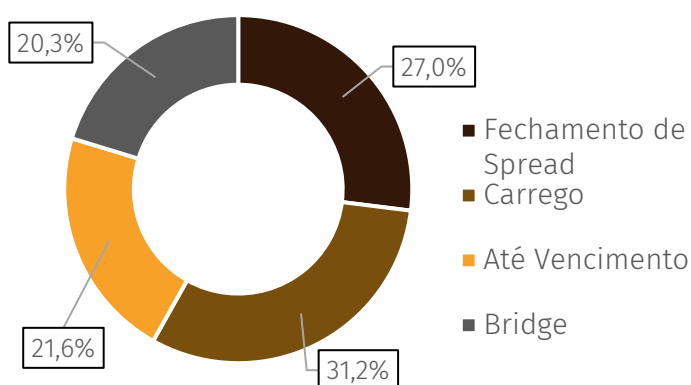
⁴Idem ao item acima para as operações que já não estejam indexadas ao CDI; considera efeitos da alavancagem via operações compromissadas



PORTFÓLIO POR ESTRATÉGIA



PORTFÓLIO POR TESE DE INVESTIMENTO



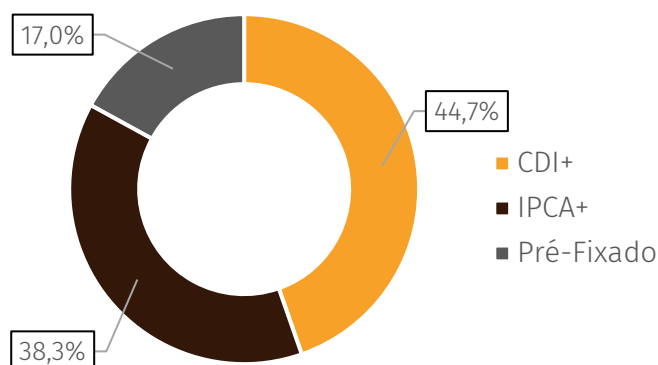
Segue abaixo a composição dos ativos por instrumento e tipo. Neste último aspecto, vale comentar que continuamos sem nenhuma tranche ou cota subordinada em nossa carteira:

Instrumento & Tipo Ativo	% Carteira	Volume (R\$ '000)
CRI	95,2%	302.667
Tranche Única	69,8%	221.847
Tranche Sênior	25,4%	80.820
FII	4,8%	15.304
Cota Única	3,3%	10.426
Cota Sênior	1,5%	4.879
Total	100,0%	317.972

Na sequência, abrimos a composição do portfólio de renda fixa (somente CRIs) do fundo por indexador, com a quebra de *spread over* e *duration* média:

Indexador	Spread médio	Duration média	Volume (R\$ '000)	% Total
CDI+	3,2%	4,8	135.157	44,7%
IPCA+	9,5%	3,5	116.005	38,3%
Pré-Fixado	11,9%	1,8	51.505	17,0%

PORTFÓLIO POR INDEXADOR



Por fim, elencamos abaixo a exposição do fundo em termos de PL-Equivalente Ano⁵ indexador. As posições de hedge ao longo de junho contribuíram positivamente para o resultado do fundo, e optamos por fechar o mês “aplicados em taxa pré” para refletir nossa visão de fechamento da curva de juros no curto prazo para o momento em questão.

PL-Equivalente Ano	% Total	Volume (R\$ mm)
Juros Nominais	46,2%	531,3
Caixa	0,0%	0,0
Carteira	56,9%	654,3
Hedge	(10,7%)	(123,1)
Juros Reais	34,8%	400,6
Caixa	-	-
Carteira	34,8%	400,6
Hedge	-	-
Pré-Fixado	19,0%	218,0
Caixa	-	-
Carteira	8,3%	95,0
Hedge	10,7%	123,1
Total	100,0%	1.150,0

⁵PL-Equivalente Ano significa a exposição (volume em caso de ativos em carteira ou caixa e notional em caso de contrato de derivativo) multiplicada pela duration do papel.



PERSPECTIVAS

Mantemos a visão da carta anterior, estando positivos com a indexação majoritariamente em CDI+ para ativos com prazo acima de um ano de duration. Também continuamos mirando maiores spreads para emissões indexadas a inflação, como bem ilustrado pela aquisição dos CRI Morro Alto I e II.

Para o mês de junho e, conseqüentemente, encerramento do semestre, seguiremos com o pagamento de 100% do resultado passível de distribuição, equivalente a R\$1,038758004/cota.

Continuamos a estudar o uso de alavancagem por meio de operações compromissadas para permitir a compra das operações em nosso pipeline.

Concluindo o relatório, destacamos que todos os ativos continuam adimplentes em suas obrigações.



ANEXO I

Ao final do mês de junho, o fundo apresentava os seguintes ativos em sua carteira⁶:

Ativo	Código B3	Instrumento	Núcleo de Gestão	Estratégia	Tese de Investimento	Tomador/Cedente	Emissor	Indexador Remuneração	Taxa Aquisição	Duration	Data de Vencimento	Volume (R\$ '000)	% PL	Tipo Risco	Tipo Ativo
CRI CashMe II	21D0733766	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	CashMe	Gaia	CDI+	3,00%	2,5	15-out-2028	29.312	10,1%	Pulverizado	Tranche Sênior
CRI Riva II	21A0698831	CRI	Renda Fixa	High Grade	Fechamento de Spread	Riva	True	CDI+	3,60%	6,2	26-jul-2033	28.807	9,9%	Corporativo	Tranche Única
CRI Riva I	21A0698791	CRI	Renda Fixa	High Grade	Fechamento de Spread	Riva	True	CDI+	3,40%	6,0	26-jul-2032	28.806	9,9%	Corporativo	Tranche Única
CRI B3	20L0690127	CRI	Renda Fixa	High Grade	Fechamento de Spread	B3	ISEC	CDI+	1,30%	6,3	16-dez-2030	28.163	9,7%	Corporativo	Tranche Única
CRI Pro Solutio	20L0632150	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	Direcional	True	Pré-Fixado	10,00%	1,3	07-jun-2027	27.969	9,6%	Pulverizado	Tranche Única
CRI CashMe	20L0610016	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	CashMe	Gaia	IPCA+	5,40%	2,5	15-dez-2027	26.490	9,1%	Pulverizado	Tranche Sênior
CRI Morro Alto II	21F0879592	CRI	Securitização e Carteiras	Financiamento	Bridge	Lote5	ISEC	IPCA+	12,00%	3,0	25-jun-2025	25.549	8,8%	Projeto	Tranche Única
CRI Órigo	21B0117468	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Órigo	True	IPCA+	10,00%	4,4	07-mar-2031	25.019	8,6%	Projeto	Tranche Sênior
CRI Allegra Pacaembu	21A0746386	CRI	Securitização e Carteiras	Empréstimo	Bridge	Allegra Pacaembu	ISEC	IPCA+	8,58%	4,4	17-jan-2028	20.433	7,0%	Projeto	Tranche Única
CRI Monte Carlo	21E0050962	CRI	Direct Lending	Financiamento	Até Vencimento	Monte Carlo	ISEC	CDI+	5,20%	2,7	17-abr-2028	20.070	6,9%	Corporativo	Tranche Única
CRI Morro Alto I	21F0880793	CRI	Securitização e Carteiras	Financiamento	Bridge	Lote5	ISEC	IPCA+	12,00%	3,0	25-jun-2025	18.514	6,4%	Projeto	Tranche Única
CRI Ober	21B0163618	CRI	Direct Lending	Financiamento	Até Vencimento	Ober	ISEC	Pré-Fixado	15,70%	2,5	15-fev-2027	12.092	4,2%	Corporativo	Tranche Única
CRI TecParts	21A0633328	CRI	Direct Lending	Financiamento	Até Vencimento	Tecparts	ISEC	Pré-Fixado	12,58%	2,3	15-jan-2027	11.445	3,9%	Corporativo	Tranche Única
FII Riza Terrax	RZTR11	FII	Allocation	Estruturado	Carrego	Terrax	-	FII sem indexador	-	-	01-jan-1900	10.426	3,6%	Pulverizado	Cota Única
FII Loft	LFTT11	FII	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	Loft	-	IPCA+	6,75%	0,0	-	4.879	1,7%	Pulverizado	Cota Sênior
Caixa	-	Caixa	Allocation	-	-	-	-	-	-	-	-	1.717	0,6%	-	-
Total	Total									3,6		319.688	109,9%		

⁶Fizemos uma alteração no cálculo da duration do FII Loft para melhor refletir o comportamento do preço do ativo, que se assemelha a outras cotas de FII negociadas em bolsa



ANEXO II

Ativo	Início da posição	Comentário do Gestor	Considerações sobre Riscos
CRI Pro Soluto	22/12/2020	Cessão "true sale" de parte de carteira de créditos na modalidade pro soluto que a Direcional possui em seu balanço. É a primeira operação no mercado de capitais desta natureza, o que ilustra nossa intenção de trazer ativos inovadores para nossos cotistas. Estes créditos são feitos pela companhia para financiar seus clientes dos segmentos Minha Casa Minha Vida e Média Alta Renda na aquisição das unidades de seus empreendimentos. A carteira é extremamente pulverizada, contando com mais de 9.000 devedores.	<ul style="list-style-type: none"> • A cessão da carteira foi feita prevendo mecanismos que permitem que a carteira sofra uma inadimplência de até 3,0x seu valor histórico sem resultar em impacto na remuneração dos CRI • Direcional fará a cobrança dos créditos e está alinhada com a performance da carteira cedida • Servicer para espelhamento da carteira
CRI CashMe	23/12/2020	Primeira operação envolvendo uma carteira de créditos na modalidade de home equity do Fundo, segmento em grande expansão no Brasil e que pretendemos acompanhar de perto por meio do núcleo de Securitização e Carteiras. É uma securitização de créditos da modalidade home equity originados e cedidos pela CashMe, fintech do grupo Cyrela. A carteira consiste em 188 créditos para pessoas físicas e jurídicas, com garantias em terrenos e/ ou imóveis residenciais, comerciais e logísticos.	<ul style="list-style-type: none"> • Série subordinada equivalente a 25% do saldo devedor total dos CRI investida por empresas do grupo • Todos os créditos contam com alienação fiduciária de imóveis, apresentando um LTV médio de 39% • Os créditos foram cedidos pelo seu saldo devedor, e apresentam remuneração superior aos CRI Seniores • Embora a cessão não tenha direito de regresso, há Fiança da Cyrela para as obrigações da Cedente, que incluem a recompra dos créditos em casos de vícios na formalização dos créditos
CRI B3	29/12/2020	Primeira operação de CRI da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, com lastro na reforma do imóvel sede da companhia e tranche exclusiva para a Riza Asset. Esta operação ilustra a estratégia de adquirirmos ativos high grade com maior liquidez por meio do núcleo de Renda Fixa, para composição de um portfólio diversificado. O lastro consiste no reembolso/ gastos futuros com construção/ reforma de imóveis da companhia. Consideramos a remuneração do papel mais do que adequada para o risco de crédito da Devedora e enxergamos, inclusive, um possível ganho com o fechamento de spread em caso de alienação no mercado secundário – ganho este que poderá ser potencializado pela duration longa do papel.	<ul style="list-style-type: none"> • A B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, Devedora do CRI, possui um rating AAA em escala nacional conferido pela Moody's.
FII Loft	29/12/2020	A Loft é uma plataforma digital que visa simplificar a compra e venda de imóveis. A empresa possui uma linha de negócio que consiste em comprar, reformar e vender imóveis, cuja principal fonte de financiamento é este FII em questão. As cotas sêniores possuem rentabilidade alvo pré-definida e subordinação mínima atual de 30%. Por isso, embora o instrumento financeiro seja um FII, nós o enxergamos como um ativo de renda-fixa. É um bom exemplo de Fundo Imobiliário com características de crédito que buscamos no Riza Akin.	<ul style="list-style-type: none"> • Cotas subordinadas correspondem a 30% do patrimônio líquido do fundo • Imóveis residenciais que compõem a carteira do fundo podem ser vendidos para recuperação do capital das cotas, funcionando como uma "garantia sem necessidade de execução" • Alinhamento da companhia nas cotas mezanino e subordinada do FII
CRI TecParts	22/01/2021	CRI emitido tendo como lastro uma CCB com destinação imobiliária: a recompra do imóvel operacional do grupo. A Tecparts, avalista e empresa operacional, é uma companhia de controle familiar fundada em 2003 que atua na fabricação de peças usinadas, principalmente para o segmento de máquinas agrícolas. Representa uma das estratégias do núcleo de Direct Lending de atuar junto a empresas de médio porte, onde encontramos spreads interessantes, acima da média da carteira, aliados a estruturas robustas de garantias.	<ul style="list-style-type: none"> • Cessão Fiduciária dos Recebíveis de um cliente relevante, cujo estoque de pedidos deve ser superior ao saldo devedor • Cessão Fiduciária do Aluguel que a tomadora recebe da empresa operacional • Alienação Fiduciária do imóvel
CRI Riva I e II	26/01/2021	CRI Corporativo cuja Devedora é a Riva Engenharia, empresa do grupo da Direcional Engenharia. Em linha similar ao CRI B3, ilustra a estratégia de adquirirmos ativos high grade com maior liquidez por meio do núcleo de Renda Fixa. Consideramos a remuneração do papel mais do que adequada para o risco de crédito da Devedora/ Fiadora e enxergamos, inclusive, um possível ganho com o fechamento de spread em caso de alienação no mercado secundário – ganho este que poderá ser potencializado pela duration longa do papel.	<ul style="list-style-type: none"> • A Direcional Engenharia, Fiadora da operação, possui um rating AA+ em escala nacional conferido pela Standard and Poor's Global Ratings ("S&P").
CRI Allegra Pacaembu	29/01/2021	Financiamento a Concessionária Allegra Pacaembu, vencedora da concessão do estádio do Pacaembu na cidade de São Paulo, e que conta com a construtora Progen como principal acionista. Enxergamos na operação uma boa relação de risco-retorno considerando a estrutura robusta de garantias e unicidade do projeto financiado.	<ul style="list-style-type: none"> • Alienação fiduciária de imóveis com valor de liquidação forçada de 37,5% do volume da operação • Cessão fiduciária de conta vinculada com recebíveis da Progen em fluxo mínimo de R\$ 10 milhões mensais e com retenção de 250% da próxima PMT • Fiança de beneficiários finais pessoas físicas da concessionária • Alienação fiduciária das ações da concessionária • Promessa de cessão fiduciária dos recebíveis futuros da concessionária • Carta fiança bancária de banco de primeira linha no valor de R\$ 5 milhões



ANEXO II

Ativo	Início da posição	Comentário do Gestor	Considerações sobre Riscos
CRI Órigo	22/02/2021	CRI feito com o objetivo de financiar a construção de parques solares pela Órigo, voltados para geração distribuída de energia elétrica. A operação possui um retorno atrativo para a carteira do Fundo aliado a um pacote robusto de garantias, que inclui os próprios parques e seus recebíveis. Além disso, é o primeiro CRI do mercado que possui a Climate Bonds Standard Certification.	<ul style="list-style-type: none"> •Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície •Alienação Fiduciária de Equipamentos •Alienação Fiduciária de Cotas •Conta Recebimento para recebíveis dos empreendimentos
CRI Ober	25/02/2021	CRI emitido tendo como lastro uma CCB com destinação imobiliária: a recompra do imóvel operacional do grupo. A Ober, avalista e empresa operacional, é uma empresa localizada na cidade de Nova Odessa-SP focada na produção de TNT e possui controle familiar, tendo sido fundada em 1962. Na mesma linha do CRI Tecparts, representa uma das estratégias do núcleo de Direct Lending de atuar junto a empresas de médio porte.	<ul style="list-style-type: none"> •Cessão Fiduciária do Aluguel que a tomadora recebe da empresa operacional •Alienação Fiduciária do imóvel
FII Riza Terrax	28/04/2021	O Riza Terrax é o primeiro FII listado na B3 que tem por objetivo investir exclusivamente em Terras Agrícolas no Brasil. Por meio de operações de Sale & LeaseBack, Buy to Lease e Land Equity, o fundo traz uma nova modalidade de financiamento de longo prazo para produtores rurais. No mês de abril, o Riza Terrax, também gerido pela Riza, fez sua segunda emissão de cotas, da qual participamos por enxergarmos (i) perspectivas de dividendos condizentes com os objetivos do Riza Akin e (ii) potencial de valorização da cota no mercado secundário.	<ul style="list-style-type: none"> •O Fundo adquire terras com desconto em relação ao seu valor de mercado nas operações de Sale & LeaseBack e Buy to Lease, o que traz um maior conforto caso o locatário não recompre o ativo.
CRI CashMe II	29/04/2021	Segunda operação envolvendo uma carteira de créditos na modalidade de home equity com a CashMe. Acreditamos que esse segmento é importante para o Fundo dadas as características de pulverização, garantia e alinhamento de interesse com o originador e cedente da carteira. A série em CDI foi estruturada para alocação da Riza em função da abertura recente da curva de juros.	<ul style="list-style-type: none"> •Série subordinada equivalente a 25% do saldo devedor total dos CRI investida por empresas do grupo •LTV médio da carteira abaixo de 40% •Os créditos foram cedidos pelo seu saldo devedor, e apresentam remuneração superior aos CRI Seniores •Embora a cessão não tenha direito de regresso, há Fiança da Cyrela para as obrigações da Cedente, que incluem a recompra dos créditos em casos de vícios na formalização dos créditos
CRI Monte Carlo	12/05/2021	CRI emitido tendo como lastro uma CCB com destinação imobiliária ao capex realizado pela companhia na abertura de novas lojas em shoppings. A MC Via Parque, tomadora e empresa operacional, é uma empresa localizada na cidade de Rio de Janeiro - RJ focada na venda de artigos de luxo e possui controle familiar, tendo sido fundada em 1981. Na mesma linha do CRI Tecparts e Ober, representa uma das estratégias do núcleo de Direct Lending de atuar junto a empresas de médio porte.	<ul style="list-style-type: none"> •Aval dos acionistas
CRI Morro Alto I e II	29/06/2021	CRI para financiar a aquisição de terreno objeto de incorporação de loteamento pela Lote5. A Operação é um bridge para que o empreendimento seja 100% Lote5 e sem necessidade de permuta, com potencial kicker ao final da operação. Consideramos que as garantias, o histórico operacional de sucesso e o alinhamento da companhia na performance do empreendimento tornam a operação um bom investimento para o Fundo.	<ul style="list-style-type: none"> •Fiança dos acionistas; •Alienação Fiduciária das Glebas objeto de desenvolvimento imobiliário com valor total de venda forçada avaliado em mais de R\$ 100 milhões; •Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da SPE; •Promessa de Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis e quaisquer receitas da SPE; •Fundo de Reserva com valores necessários para pagamento de 100% dos juros até o 36º mês



ANEXO III

NÚCLEOS DE GESTÃO

Allocation | Responsável tanto pela alocação do Fundo entre os outros Núcleos, quanto pela gestão do caixa e *hedges*

Renda Fixa | Seu universo de cobertura engloba todas as emissões de CRI que possuam um mercado secundário líquido.

Direct Lending | Realiza operações de crédito corporativo junto a empresas de médio e grande porte.

Securitização e Carteiras | Responsável pelos ativos que envolvam recebíveis pulverizados e operações estruturadas de *project finance*.

Agronegócio | Realiza operações de crédito para produtores e empresas da cadeia do agronegócio brasileiro que possuam algum lastro imobiliário.

Venture Debt | Focado em operações de crédito para empresas de tecnologia muitas vezes com retorno atrelado ao crescimento da própria companhia, com garantia de ativos reais.

ESTRATÉGIA DE ATUAÇÃO

Para fornecer aos cotistas um entendimento maior sobre nosso processo de investimento, abrimos neste relatório a Estratégia e a Tese de Investimento para cada ativo. Enquanto a Estratégia corresponde à classificação da operação em termos de uso dos recursos pelo tomador ou cedente, a Tese de Investimento significa qual a visão da Gestora para o ativo em termos de geração de valor no tempo.

As Estratégias possíveis são:

Para ativos que possuam certa liquidez no mercado secundário:

High grade | Papéis cujos emissores tenham bom risco de crédito com risco corporativo

High yield | Papéis cuja remuneração seja acima da média com risco corporativo

Estruturado | Operações de securitização

Para operações sem liquidez usualmente originadas pelos núcleos de gestão da Riza (Direct Lending, Securitização e Carteiras, Agronegócio e Venture Debt):

Cessão | Operações de securitização nas quais temos cessões recorrentes de recebíveis/ direitos creditórios

Empréstimo | Operações de crédito na qual o tomador aplica os recursos para otimizar/ equalizar sua estrutura de capital

Financiamento | Operações de crédito na qual o tomador tem um uso específico para os recursos, como aquisição de um ativo real.

Por fim, temos a estratégia de Hedge, na qual utilizamos de instrumentos derivativos para fins de proteção patrimonial.

TESES DE INVESTIMENTO

Para Ativos do Fundo:

Fechamento de spread | Ativos que pretendemos negociar no mercado secundário no futuro próximo por enxergamos um potencial de diminuição do *spread* de crédito percebido pelo mercado

Compressão de taxa | Ativos que pretendemos negociar no mercado secundário no futuro próximo por enxergamos um potencial de diminuição na remuneração requerida como um todo por condições de mercado

Carrego | Ativos que entendemos estarem aderentes com o nível de risco e rendimento desejado para o fundo, mas que podem ser vendidos caso surja uma boa oportunidade de realocação ou saída do papel

Até Vencimento | Ativos que pretendemos carregar até o seu vencimento por termos conforto com o nível de risco e remuneração

Bridge | Operações onde imaginamos haver o interesse de pré-pagamento futuro por parte do tomador, com a possibilidade de participarmos deste refinanciamento

Para Estratégia Hedge:

Trava de Indexador | Posição feita para travar a remuneração média da carteira em um certo nível de referência a determinado indexador (por exemplo, de CDI+ para Pré)

Juros Nominais | posições feitas para fins de proteção patrimonial quando antevemos oscilações na curva de juros futura



DISCLAIMER

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

NOME DO FUNDO

RIZA AKIN FII

CNPJ

36.642.219/0001-31

ADMINISTRADORA

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

E-mail: @ri.fundoslistados@btgpactual.com

