

Abstract geometric lines in the top left corner, consisting of a vertical line and two diagonal lines forming a triangular shape.

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 seis núcleos: Renda Fixa, Direct Lending, Securitização e Carteiras, Agronegócio, Venture Debt e Real Estate, 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 FIs de papel.

Gestão	Riza Asset Management (Riza Gestora de Recursos LTDA)
Administração	BTG Pactual (BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Consultoria Imobiliária	Não há
Início das Atividades	Dezembro 2020
Prazo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Código de Negociação	RZAK11
Quantidade de Emissões	4
Quantidade de Cotas	8.807.885
Taxa de Administração	1,25%
Taxa de Perfomance	15% acima de CDI

18,76

% Dividend Yield
Anualizado*
(2023)

83,7%

% de CRIs

94,65

Valor de Mercado
(R\$/Cota)

1,20

Último Dividendo
Mensal (R\$/Cota)

16,3

% de FIIs

92,50

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

87,1

% Alocado do
Patrimônio Líquido

29

Nº de Ativos

44.128

Nº de Investidores

3,5

Duration da Carteira
de CRIs

4,1

% Spread Médio
(CDI+)

3,59

Liquidez Média
Diária (R\$ Milhões)

* A distribuição referente ao mês de janeiro foi realizada de forma proporcional entre os cotistas anteriores ao Direito de Preferência que receberam R\$ 1,20/cota e aos cotistas que exerceram o Direito de Preferência na 4ª Emissão de Cotas foi distribuído o valor de R\$ 1,20/cota pro rata die a partir do dia 25 de janeiro

simplesmente
diferente

PANORAMA

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O IFIX fechou o primeiro mês do ano com desvalorização de -0,5%, e o Ibovespa apresentou queda de -7,5%. Além disso, permanecemos com a taxa Selic no patamar de 13,75%.

Até o momento, tivemos 5 ofertas totalizando 3 bilhões de reais, o que representa um início de ano fraco se comparado aos anos anteriores, onde tivemos: 27 ofertas totalizando 20 bilhões de reais (2022) e 76 ofertas totalizando 24 bilhões de reais (2021).

Entretanto, estamos no maior patamar histórico de FIIs, totalizando 472. Neste momento, já ultrapassamos os 2 milhões de investidores com fundos imobiliários em custódia, em sua grande maioria (+99%) pessoas físicas que representam quase dois terços de toda a custódia deste mercado. Em seguida, em termos de custódia, temos investidores institucionais com 19,1% e investidores não residentes com 4,8% em posição.

RESULTADOS

Resultado (R\$)	Fev/23	2023	2022	Início
Receita Imobiliária	9.206.836	15.889.686	57.215.649	104.097.606
Receita Financeira	796.420	3.537.313	14.861.146	16.854.919
Total Receitas	10.003.256	19.426.999	72.076.796	120.952.525
Total Despesas	(900.029)	(1.414.435)	(8.354.478)	(12.137.629)
Resultado Fundo	9.103.227	18.012.564	63.722.318	108.814.895
Resultado/ Cota	1,03	2,63	18,82	30,46
Redimento Distribuído/ Cota	1,20	2,26	17,83	29,11
Redimento Distribuído/ Rend. Total	116,1%	86,1%	94,8%	95,6%

¹No início de fevereiro, houve a liquidação da 4ª Emissão, do Riza Akin, com isso o número de cotas do fundo passou de 5.593.823 cotas para 8.807.855. A distribuição do mês de fevereiro foi, para todas as cotas, de R\$ 1,20/cota.

PORTFÓLIO

POSICIONAMENTO ATUAL

Ao final de fevereiro, o Fundo apresentava alocação em ativos correspondente a 87% de seu patrimônio líquido em decorrência da entrada dos recursos da 4ª Emissão de Cotas do Fundo e seguem sendo investidos pela gestão. Adicionalmente, o Fundo apresentou transações de ativos durante fevereiro:

- Aquisição do CRI Pro Solutio IV Senior e Mezanino com a Direcional no núcleo de Securitização em Carteiras;
- Aquisição do CRI Galleria Senior e Mezanino em home equity no núcleo de Securitização em Carteiras;
- Aquisição do CRI Norsk nos núcleos de Infra e Securitização em Carteiras;
- Aumento de exposição no CRI Allegra Pacaembu II no núcleo de Real Estate.

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

Núcleo de Gestão	% Alocação-Alvo	% PL	Volume (R\$ '000)
Allocation	2,5%	15,8%	128.760
Renda Fixa	15,0%	4,9%	40.083
Direct Lending	25,0%	13,1%	106.967
Real Estate	20,0%	19,9%	161.818
Securitização e	25,0%	35,0%	285.488
Carteiras Agronegócio	2,5%	—	—
Infra	10,0%	11,2%	91.577
Venture Debt	—	—	—
Total	100,0%	100,0%	814.693

No que diz respeito a rentabilidade atual comparada a alvo, notamos que o fundo continua aderente aos seus objetivos para cada núcleo. Mantendo o posicionamento passado, os núcleos de Direct Lending, Securitização e Carteiras e Real Estate seguem com alto carregamento absoluto devido a combinação de bons spreads over DI com um alto nível dos juros futuros para a duration média de nossa carteira.

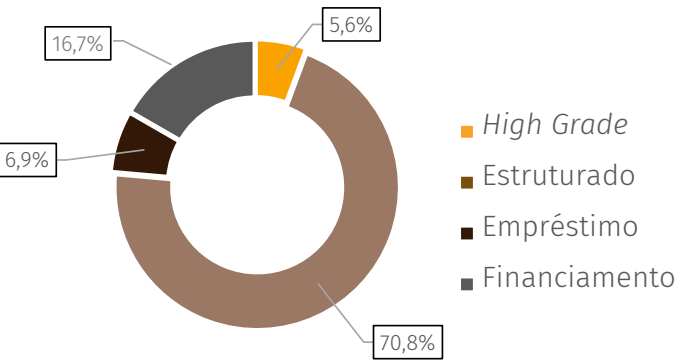
¹Apenas CRI e cotas de FII, desconsiderando instrumentos de caixa
²A alocação bruta considera a posição comprada do fundo em ativos (CRI e cotas de FII) e caixa líquido. Ao considerar o efeito das posições de alavancagem via compromissadas, teríamos a alocação líquida.



Núcleo de Gestão	Retorno Absoluto ¹		Retorno em CDI+ ²	
	Retorno Alvo	Retorno Carteira	Retorno Alvo	Retorno Carteira
Renda Fixa	8,5%	14,5%	3,5%	1,3%
Direct Lending	12,5%	18,5%	7,5%	5,2%
Real Estate	10,0%	18,4%	5,0%	5,1%
Securitização e Carteiras	10,0%	16,1%	5,0%	3,7%
Agronegócio	12,5%	–	7,5%	–
Infra	10,0%	19,1%	5,0%	4,1%
Venture Debt	12,5%	–	7,5%	–

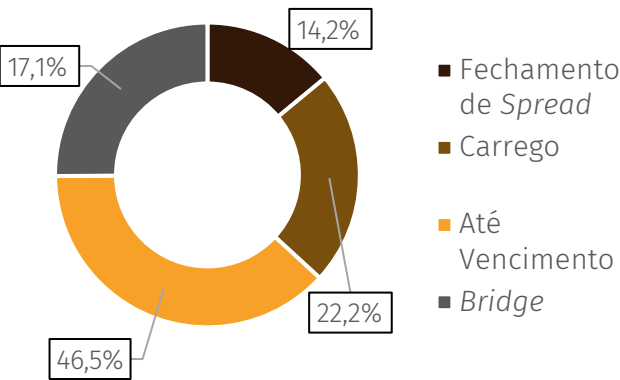
Seguimos com a divisão da carteira de ativos (CRI e cotas de FII) em Estratégias e Teses de Investimento (a explicação sobre cada um desses termos pode ser encontrada no Anexo III). Em dezembro, mantivemos a exposição majoritária nas Estratégias de Estruturados e Financiamento.

PORTFÓLIO POR ESTRATÉGIA



Em relação às Teses de Investimentos, mantivemos praticamente as alocações nas mesmas Teses do mês anterior:

PORTFÓLIO POR TESE DE INVESTIMENTO



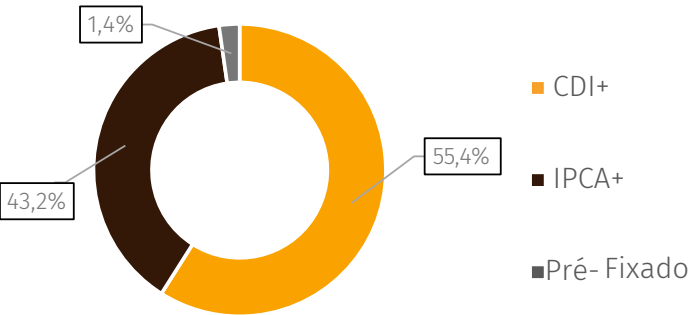
Segue abaixo a composição dos ativos por instrumento e tipo. Neste último aspecto, vale comentar que continuamos sem nenhuma tranche ou cota subordinada em nossa carteira:

Instrumento & Tipo Ativo	% Carteira	Volume (R\$ '000)
CRI	83,7%	337.310
Tranche Única	56,9%	322.477
Tranche Sênior	22,8%	74.041
Tranche Mezanino	4,0%	28.069
FII	16,3%	115.833
Cota Única	9,7%	68.710
Cota Sênior	6,6%	47.123
Total	100,0%	709.763

Na sequência, abrimos a composição do portfólio de renda fixa (somente CRI e FII com indexador) do fundo por indexador, com a quebra de spread over e duration média e com alta alocação em papeis indexados ao CDI.

Indexador	Spread médio	Duration média	Volume (R\$ '000)	% Total
CDI+	4,3%	2,3	380.092	55,4%
IPCA+	10,1%	4,2	296.350	43,2%
Pré-Fixado	15,7%	1,9	9.490	1,4%

PORTFÓLIO POR INDEXADOR



¹Retorno ao ano 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

²Idem ao item acima para as operações que já não estejam indexadas ao CDI; considera efeitos da alavancagem via operações compromissadas



Por fim, elencamos abaixo a exposição do fundo em termos de PL-Equivalente Ano¹ por indexador.

PL-Equivalente Ano ¹	% Total	Volume (R\$ mm)
Juros Nominais	41,0%	850,4
Caixa	0,0%	0,5
Carteira	41,0%	850,0
Hedge	-	-
Juros Reais	58,2%	1.207,2
Caixa	-	-
Carteira	58,2%	1.207,2
Hedge	-	-
Pré-Fixado	0,8%	17,6
Caixa	-	-
Carteira	0,8%	17,6
Hedge	-	-
Total	100,0%	2.075,3

PERSPECTIVAS

POSICIONAMENTO ATUAL

Mantemos a visão positiva para uma maior alocação em papeis com indexação em CDI+ seguido de papeis em IPCA+, conforme o posicionamento atual do fundo.

Em nossa opinião, o portfólio segue aproveitando plenamente seu carregó, com capturas pontuais de ganho de capital em operações de venda ou de recebimentos de ganhos extraordinários em alguns momentos. Dessa forma, o fundo permanecerá com carregó e rendimento aderentes ao seu retorno-alvo.

A distribuição referente ao mês de fevereiro foi R\$ 1,20/cota a todos os cotistas, inclusive aos que adquiririam cotas na 4ª Emissão do Akin.

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

¹PL-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.



ANEXO I

Ao final do mês de março, 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 Pro Solutio IV - Senior	23B0574471	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Direcional	True	CDI+	2,00%	2,0	16-abr-2029	55.282	6,79%	Pulverizado	Tranche Sênior
CRI Allegra Pacaembu II	22D0378281	CRI	Real Estate	Empréstimo	Bridge	Allegra Pacaembu	Virgo	CDI+	5,00%	3,0	17-mar-2027	48.885	6,00%	Projeto	Tranche Única
CRI B3	20L0690127	CRI	Renda Fixa	High Grade	Fechamento de Spread	B3	Virgo	CDI+	1,30%	4,8	16-dez-2030	40.083	4,92%	Corporativo	Tranche Única
CRI Evolua	22J0020689	CRI	Infra	Estruturado	Carrego	Evolua	True	IPCA+	9,75%	6,7	15-out-2032	39.299	4,82%	Projeto	Tranche Única
CRI Morro Alto II	21F0879592	CRI	Real Estate	Financiamento	Bridge	Lote5	Virgo	IPCA+	12,00%	1,8	25-jun-2025	38.242	4,69%	Projeto	Tranche Única
CRI Galleria - Senior	23A1462228	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Galleria	True	IPCA+	10,58%	3,8	15-jul-2042	36.068	4,43%	Pulverizado	Tranche Sênior
CRI Morro Alto I	21F0880793	CRI	Real Estate	Financiamento	Bridge	Lote5	Virgo	IPCA+	12,00%	1,8	25-jun-2025	33.908	4,16%	Projeto	Tranche Única
CRI Direcional	22F1022835	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Direcional	True	CDI+	3,50%	1,5	05-mar-2029	31.331	3,85%	Pulverizado	Tranche Única
CRI Starbucks IV	22B0517034	CRI	Direct Lending	Estruturado	Fechamento de Spread	Southrock	Virgo	CDI+	7,70%	2,0	18-fev-2028	27.559	3,38%	Corporativo	Tranche Única
CRI Órigo	21B0117468	CRI	Infra	Estruturado	Até Vencimento	Órigo	True	IPCA+	10,00%	3,5	07-mar-2031	27.529	3,38%	Projeto	Tranche Sênior
CRI Pro Solutio IV - Mezanino	23B0574524	CRI	Infra	Estruturado	Até Vencimento	Direcional	True	CDI+	5,00%	1,9	16-abr-2029	26.067	3,20%	Pulverizado	Tranche Mezanino
CRI Solar Grid	22K1415873	CRI	Infra	Estruturado	Carrego	Solar	True	IPCA+	10,33%	10,0	15-dez-2029	24.957	3,06%	Projeto	Tranche Única
CRI CashMe	21D0733766	CRI	Infra	Estruturado	Carrego	CashMe	Gaia	CDI+	3,00%	1,7	15-out-2028	23.069	2,83%	Pulverizado	Tranche Sênior
CRI Splice	21G0063304	CRI	Infra	Financiamento	Até Vencimento	Splice	Virgo	CDI+	5,50%	2,0	16-jun-2028	21.465	2,63%	Corporativo	Tranche Única
CRI Carteira Helbor	21H1002745	CRI	Infra	Estruturado	Até Vencimento	Helbor	True	IPCA+	6,50%	3,7	25-ago-2031	19.902	2,44%	Pulverizado	Tranche Sênior

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 I

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 Norsk	23A1225575	CRI	Infra	Estruturado	Carrego	Norsk	Opea	IPCA+	10,75%	9,7	31-dez-2037	19.800	2,43%	Projeto	Tranche Única
CRI Starbucks III	22B0517033	CRI	Direct Lending	Estruturado	Fechamento de Spread	Southrock	Virgo	CDI+	7,70%	2,0	18-ago-2027	18.373	2,26%	Corporativo	Tranche Única
CRI Monte Carlo	21E0050962	CRI	Direct Lending	Financiamento	Até Vencimento	Monte Carlo	Virgo	CDI+	5,20%	2,0	17-abr-2028	15.381	1,89%	Corporativo	Tranche Única
CRI Starbucks V	22B0553420	CRI	Direct Lending	Estruturado	Fechamento de Spread	Southrock	Virgo	CDI+	7,70%	2,0	18-fev-2028	14.698	1,80%	Corporativo	Tranche Única
CRI Pro Solutio	21L0730011	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	Direcional	True	CDI+	3,50%	1,4	05-jul-2028	13.019	1,60%	Pulverizado	Tranche Única
CRI Ober	21B0163618	CRI	Direct Lending	Financiamento	Até Vencimento	Ober	Virgo	Prê-Fixado	15,70%	1,9	15-fev-2027	9.490	1,16%	Corporativo	Tranche Única
CRI Axis	22I1515298	CRI	Infra	Estruturado	Carrego	CRI Axis	Opea	IPCA+	9,00%	9,4	30-jun-2036	7.522	0,92%	Projeto	Tranche Única
CRI Galleria - Mezanino	23A1462509	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Galleria	True	IPCA+	14,72%	21,1	25-nov-2042	2.002	0,25%	Pulverizado	Tranche Mezanino
FII Lago da Pedra	LPLP11	FII	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Direcional	-	CDI+	5,00%	2,0	-	44.879	5,51%	Projeto	Cota Única
FII Jive Porto	JIVE FII	FII	Real Estate	Estruturado	Até Vencimento	Porto Seguro	-	IPCA+	8,75%	0,0	-	40.783	5,01%	Corporativo	Cota Sênior
FII Maua Recebíveis Imobiliários	MCCI11	FII	Allocation	Estruturado	Carrego	Maua	0	FII sem indexador	-	-	-	13.387	1,64%	Pulverizado	Cota Única
FII Mogno Logística	MGLG11	FII	Allocation	Estruturado	Carrego	Mogno	-	FII sem indexador	-	-	-	8.058	0,99%	Pulverizado	Cota Única
FII Loft	LFTT11	FII	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	Loft	-	IPCA+	6,75%	0,0	-	6.340	0,78%	Pulverizado	Cota Sênior
FII Riza Arctium	ARCT11	FII	Allocation	Estruturado	Carrego	Arctium	-	FII sem indexador	-	0,0	-	2.386	0,29%	Pulverizado	Cota Única
Caixa	-	0	Allocation	-	-	-	-	0	-	-	-	104.929	-	Caixa	0
Total	Total									3,0		814.693	87,12%		

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 1ª posição	Comentário do Gestor	Considerações sobre Riscos
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.	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 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.	A Direcional Engenharia, Fiadora da operação, possui um rating AAA em escala nacional conferido pela Standard and Poor's Global Ratings ("S&P").
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.	Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície Alienação Fiduciária de Equipamentos Alienação Fiduciária de Cotas Conta Recebimento para recebíveis dos empreendimentos
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.	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.	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"
CRI Pro Solutio	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.	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



ANEXO II

Ativo	Início da 1ª posição	Comentário do Gestor	Considerações sobre Riscos
CRI Splice	12/07/2021	CRI emitido tendo como lastro uma CCB Imobiliária com destinação em investimentos no desenvolvimento de projetos de real estate. A tomadora é uma companhia do segmento de incorporação, mas faz parte de um grupo com atuação diversificada, dentro os quais: i) participação em concessões, ii) fábrica de radar, iii) faculdades de ensino superior e etc.	Alienação Fiduciária de Imóvel Aval Acionistas + Empresas Operacionais
FII Mogno Logística	30/07/2021	O Mogno Logística é um fundo captado inicialmente para a aquisição de um portfolio de 5 ativos localizados no Rio de Janeiro e São Paulo, sendo todos atualmente locados para grandes grupos corporativos. O Fundo apresenta um yield projetado atrativo do ponto de vista de risco-retorno para os próximos anos considerando os ativos e locatários.	O Fundo adquiriu ativos que nos trazem conforto não somente pelo cap rate implícito no valor de aquisição, mas também pela localização, tornando-os atrativos independente dos locatários.
FII Lago da Pedra	06/09/2021	O Lago da Pedra é um fundo para a aquisição de 90% de participação na empresa Lago da Pedra Participação S.A., que possui participação acionária em 9 projetos imobiliários da Direcional e Riva nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Amazonas. O fundo apresenta um dividend yield projetado atrativo para o investidor do ponto de vista de risco-retorno dos projetos imobiliários.	O fundo adquiriu a participação na Lago da Pedra por um valor que nos traz conforto para atingir a remuneração target de CDI + 5,00% com travas de responsabilidades do FII e risco diversificado em 9 projetos distintos.
CRI Carteira Helbor	16/09/2021	CRI com carteira pulverizada de contratos de financiamento de imóveis residenciais e comerciais de empreendimentos da Helbor. Todos os contratos possuem alienação fiduciária das respectivas unidades comercializadas. A carteira conta com a Certificadora de Créditos Imobiliários como Servicer e a Tourmalet Serviços Financeiros como Agente de Monitoramento, que também foi responsável pela originação e seleção dos créditos junto com a Helbor.	Série Sênior contará com 30% de subordinação target, com amortização extraordinária via Cash Sweep caso índice seja desengarrado Alienação Fiduciária das unidades objeto de financiamento imobiliário Coobrigação da Helbor nos contratos imobiliários enquanto tiverem LTV maior que (i) 70% para os imóveis corporativos e (ii) 80% para os imóveis residenciais, proporção da carteira próxima a ~70% do saldo devedor total
FII Riza Arctium	21/12/2021	O Riza Arctium é um fundo de tijolo com foco em ativos operacionais, sejam eles logístico, industrial ou comercial. A estratégia se baseia na obtenção de renda através do Leaseback dos ativos adquiridos dos vendedores, sendo que além da análise do ativo, é realizado uma profunda diligência de crédito dos respectivos grupos econômicos envolvidos nas transações, seguido de um contínuo processo de acompanhamento. Em Dez/21 o fundo abriu a quinta emissão, da qual participamos por enxergarmos (i) perspectivas de dividendos condizentes com os objetivos do Riza Akin e (ii) potencial de valorização das cotas no mercado secundário, visto que o valor emissão foi abaixo do preço spot do ativo.	O Fundo adquire ativos com desconto em relação ao seu valor de mercado nas operações de Sale & LeaseBack, o que traz um maior conforto caso o locatário não recompre o ativo ou entre em condição de default.
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.	A B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, Devedora do CRI, possui um rating AAA em escala nacional conferido pela Moody's.
FII Maua Recebíveis	29/03/2022	O Fundo tem a estratégia de alocação de capital em papéis (CRIs em grande maioria) focado em diversos segmentos de Real Estate, com diversificação geográfica e exposição ao IPCA. Além disso, detém para 75% de seu PL uma alocação individual de mais de 50% de cada emissor	O Fundo trabalha com as garantias usuais do setor de Real Estate, com alienação fiduciária de imóveis, recebíveis e cotas de empreendimentos.
CRI Starbucks III	24/02/2022	CRI emitido tendo como lastro uma CCB com destinação imobiliária referente ao capex a realizar pela companhia na sua expansão de novas unidades. A SRC 6, tomadora, é uma empresa do grupo Southrock que controla, dentre outros, a Starbucks Brasil, empresa responsável pela operação da Starbucks no Brasil.	Aval de empresas do grupo Cessão Fiduciária de Recebível (agenda de cartão)



ANEXO II

Ativo	Início da 1ª posição	Comentário do Gestor	Considerações sobre Riscos
CRI Axis GD	23/12/2022	A Axis Solar é uma empresa do grupo Axis que opera no segmento de geração distribuída desde 2015 e possui atualmente 56 projetos operacionais com 34 MWp e mais 69 projetos em desenvolvimento com 53 MWp, em 5 regiões do país. A emissão servirá para o (CAPEX) em 7 UFs com uma Potência Total Instalada de 19 MWp nos estados de SP, RJ, MG, ES, PE, CE, TO, AM, RO e PR na modalidade de Project Finance onde o repagamento se dará através dos contratos de longo prazo (10 a 20 anos) firmados com clientes corporativos de baixo risco	A operação conta com o pacote típico de garantias de Project Finance composto por: (i) CF de Recebíveis dos contratos de locação e O&M; (ii) AF de Ações das SPes detentoras dos projetos e da Holding Cedente; (iii) CF/AF dos direitos sobre o contrato de construção, arrendamento de terras e equipamentos. Durante a fase de completion. Além destes pontos, Equity up-front de 30% já aportado.
CRI Allegra Pacaembu II	20/04/2022	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.	Cessão fiduciária de conta vinculada com recebíveis da Progen em fluxo mínimo de R\$ 20 milhões mensais e com retenção de 250% da próxima PMT Fiança de beneficiários finais pessoas físicas da concessionária Alienação fiduciária das ações da concessionária Cessão fiduciária dos recebíveis presentes e futuros da concessionária Carta fiança bancária de banco de primeira linha no valor de até R\$ 70 milhões
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.	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 Starbucks IV	20/05/2022	CRI emitido tendo como lastro uma CCB com destinação imobiliária referente ao capex a realizar pela companhia na sua expansão de novas unidades. A SRC 6, tomadora, é uma empresa do grupo Southrock que controla, dentre outros, a Starbucks Brasil, empresa responsável pela operação da Starbucks no Brasil.	Aval de empresas do grupo Cessão Fiduciária de Recebível (agenda de cartão)
CRI Starbucks V	25/05/2022	CRI emitido tendo como lastro uma CCB com destinação imobiliária referente ao capex a realizar pela companhia na sua expansão de novas unidades. A SRC 6, tomadora, é uma empresa do grupo Southrock que controla, dentre outros, a Starbucks Brasil, empresa responsável pela operação da Starbucks no Brasil.	Aval de empresas do grupo Cessão Fiduciária de Recebível (agenda de cartão)
CRI Direcional	29/06/2022	Cessão "true sale" de parte de carteira de créditos na modalidade pro soluto que a Direcional possui em seu balanço, financiados através de recursos próprios para seus projetos de Minha Casa Minha Vida e Média Alta Renda. Carteira pulverizada, com mais de 2.900 devedores, localizados majoritariamente em Minas Gerais, Amazonas, Rio de Janeiro, São Paulo, Ceará e no Distrito Federal, e cedida no formato "true sale" para a composição do lastro do CRI. É a terceira emissão da companhia neste mesmo formato e investida pelos veículos da Riza.	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 Axis	14/12/2022	A Axis Solar é uma empresa do grupo Axis que opera no segmento de geração distribuída desde 2015 e possui atualmente 56 projetos operacionais com 34 MWp e mais 69 projetos em desenvolvimento com 53 MWp, em 5 regiões do país. A emissão servirá para o (CAPEX) em 7 UFs com uma Potência Total Instalada de 19 MWp nos estados de SP, RJ, MG, ES, PE, CE, TO, AM, RO e PR na modalidade de Project Finance onde o repagamento se dará através dos contratos de longo prazo (10 a 20 anos) firmados com clientes corporativos de baixo risco	A operação conta com o pacote típico de garantias de Project Finance composto por: (i) CF de Recebíveis dos contratos de locação e O&M; (ii) AF de Ações das SPes detentoras dos projetos e da Holding Cedente; (iii) CF/AF dos direitos sobre o contrato de construção, arrendamento de terras e equipamentos. Durante a fase de completion. Além destes pontos, Equity up-front de 30% já aportado.



ANEXO II

Ativo	Início da 1ª posição	Comentário do Gestor	Considerações sobre Riscos
FII Jive Porto	21/12/2022	Cota Sênior de um Fundo Imobiliário gerido pela Jive que adquiriu imóveis da Porto Seguro. A Porto Seguro garante uma renda mensal e semestral ao Fundo e enquanto houver Cotas Seniores, não há pagamento às Cotas Subordinadas.	Subordinação de 25%, além de Fiança da Porto Seguros
CRI Evoluta	26/01/2023	A Evoluta Energia Operacional 2 SPE LTDA. é uma empresa pertencente ao grupo Evoluta Energia que opera no segmento de geração distribuída desde 2019 e que possui atualmente 5 projetos operacionais com 25 MWp e 136,6 MWp em desenvolvimento, focada basicamente em MG. A emissão servirá para o investimento (CAPEX) em 5 Usinas Fotovoltaicas com uma Potência Total Instalada de 21,91 MWp em MG e foi estruturada na modalidade de Project Finance onde o repagamento se dará através dos contratos de longo prazo (15 anos) firmados com as Devedoras com uma concentração máxima de 2% da carteira (Consortiados e Cooperados).	A operação conta com o pacote típico de garantias de Project Finance composto por : (i) CF de Recebíveis dos contratos de locação e O&M; (ii) AF de Ações das SPes detentoras dos projetos e da Holding Cedente; (iii) AF dos direitos sobre as superfícies e equipamentos. Durante a fase de completion, (iv) Seguro Garantia para 66% do valor do CAPEX emitido pela Pottencial e Garantia corporativa dos acionistas. Além destes pontos, Equity up-front de 30% já aportado.
CRI Norsk	26/01/2023	A Norsk Brasil Solar 1 S.A. é uma empresa controlada pela Norsk Solar Brasil Ltda. que é uma controlada da Norsk Solar AS, empresa Norueguesa de energia solar fundada em 2017 que opera em diversos países como África do Sul, Paquistão, Vietnã, Brasil, etc. A empresa no Brasil opera no segmento de geração distribuída desde 2021 e possui atualmente 3 clusters de projetos em JV com a GD Solar com 37 MWp em desenvolvimento. Está focada basicamente em MG. A emissão servirá para o investimento (CAPEX) em 6 Usinas Fotovoltaicas com uma Potência Total Instalada de 18,27 MWp em MG e foi estruturada na modalidade de Project Finance onde o repagamento se dará através dos contratos de longo prazo (25 anos) firmados com a Órigo.	A operação conta com o pacote típico de garantias de Project Finance composto por : (i) CF de Recebíveis dos contratos de locação e O&M; (ii) AF de Ações das SPes detentoras dos projetos e da Holding Cedente; (iii) CF/AF dos direitos sobre o contrato de construção, arrendamento de terras e equipamentos. Durante a fase de completion, (iv) Seguro Garantia para 107% do valor do CAPEX emitido pela Swiss-Re. Além destes pontos, Equity up-front de 50% já aportado.
CRI Pro Solutio IV - Senior e Mezanino	27/02/2023	Cessão "true sale" de parte de carteira de créditos na modalidade pro soluto que a Direcional possui em seu balanço, financiados através de recursos próprios para seus projetos de Casa Verde e Amarela e Média Alta Renda. Carteira pulverizada, com mais de 6.000 devedores, localizados majoritariamente em Minas Gerais, Amazonas, Rio de Janeiro, São Paulo, Ceará e no Distrito Federal, e cedida no formato "true sale" para a composição do lastro do CRI. É a quarta emissão da companhia neste mesmo formato e investida pelos veículos da Riza. Adicionalmente, a estrutura da operação tem uma subordinação de aproximadamente 30% para a série sênior.	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. Servicer para espelhamento da carteira Direcional fará a cobrança dos créditos e está alinhada com a performance da carteira cedida Estrutura tem subordinação de 30% para a série sênior
CRI Galleria - Senior e Mezanino	24/02/2023	Cessão de carteira de crédito do tipo home equity. Enxergamos uma boa relação risco-retorno dado que se trata de uma carteira pulverizada com garantia real. Além disso, o saldo devedor é, na média, consideravelmente menor que o valor da garantia do crédito. Considerando a estrutura da operação, essa série do CRI conta com subordinação de 15%, já na largada, representada pelas séries mezanino e subordinada e que deve, gradativamente, aumentar dado o excesso de spread da carteira.	Alienação fiduciária dos imóveis LTV médio da carteira abaixo de 35% Estrutura tem subordinação de 15% para a série sênior e 5% para a série mezanino



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.

Real Estate | Realiza operações do setor imobiliário, seja para projetos residenciais (verticais ou horizontais), para renda, e concessões.

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.

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

