

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 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 FII 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	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 **50% da Taxa de Gestão** até 31 de dezembro de 2021

Link do prospecto: bit.ly/3FwWtL3

10,35

% Dividend Yield
Anualizado
2021*

82,3

% de CRIs

94,37

Valor de Mercado
(R\$/Cota)

1,32

Último Dividendo
Mensal (R\$/Cota)

17,7

% de FII's

94,60

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

110,4

% Alocado do
Patrimônio Líquido

18

Nº de Ativos

7.316

Nº de Investidores

3,6

Duration da Carteira
de CRIs

4,8

% Spread Médio
(CDI+)

1,42

Liquidez Média
Diária (R\$ Milhões)

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

simplesmente
diferente

PANORAMA

BRASIL

No Brasil, tivemos um trimestre marcado pelo abandono de um dos maiores avanços da sociedade Brasileira, o Teto dos Gastos, criado em 2016 e que funcionou como âncora fiscal. O governo oficializou o furo com a aprovação da PEC dos Precatórios que somando todos os seus artifícios totaliza um aumento de gastos de +R\$107bn para 2022.

Com isso o déficit primário de 2022 deve aumentar de 0,3% para 1,2% do PIB. O resultado fiscal positivo deste ano (esperado entre 0,15%-0,20% do PIB), melhor desde 2013, foi “desperdiçado” frente as expectativas após evento do Teto.

Este desfecho foi acompanhado com muita volatilidade e incertezas, desde greve dos caminhoneiros até um gasto acima dos R\$400/mês no Auxílio Brasil e potencial saída do ministro Paulo Guedes. São muitos detalhes nesta promulgação da PEC dos Precatórios, mas o que importa é que as tentativas e conquistas de gastos foram inúmeras (vale diesel, vale gás, reajuste para policiais, emendas parlamentares, fundo eleitoral, etc) e se oficializou o descumprimento da Lei de Responsabilidade Fiscal, já que se criou uma despesa permanente (Auxílio Brasil) sem uma receita como contrapartida. A desmoralização do abandono da política fiscal levou a renúncia do Secretário do Orçamento e Tesouro, Bruno Funchal e Jeferson Bittencourt.

Vivenciamos a total perda de credibilidade dos agentes políticos que sempre se posicionaram em respeito ao Teto de Gastos. Nossa leitura é que a melhor solução seria recalcular o teto desde o início sem a despesa dos precatórios (pois ela é não discricionária), o que geraria um espaço de aproximadamente R\$30bn, suficiente para o Auxílio Brasil de R\$300/mês. Entre as nossas jabuticabas, temos agora as Emendas Parlamentares de R\$17bn que, no princípio de má governança, são secretas e servem, na prática, para troca de votos.

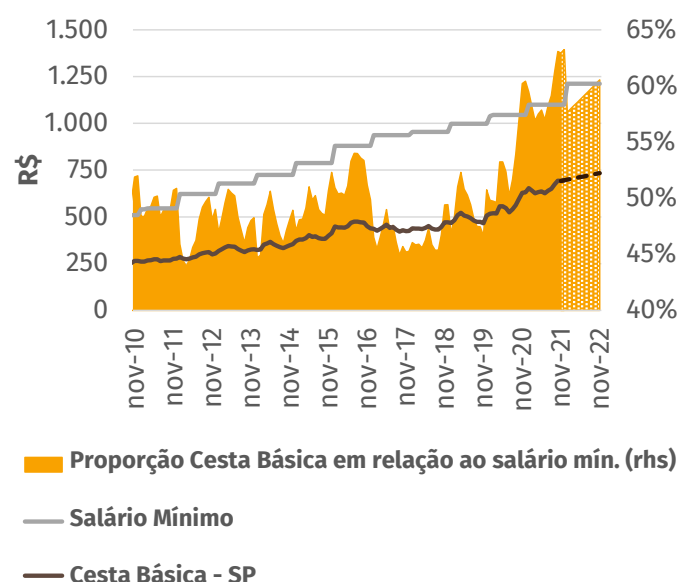
Enquanto isso, o STF tenta, através de medidas de suspensão, tornar as emendas de relator transparentes. A falta de transparência nas emendas de relator é algo inconcebível em uma democracia em que o Estado deve prestar contas do uso do dinheiro público.

As expectativas inflacionárias continuaram a se deteriorar e houve uma reprecificação importante da taxa terminal da Selic. O relatório Focus, no final de dezembro, indica uma expectativa de inflação de 10,02% para o ano de 2021 (versus 8,45% em setembro), 5,03% para o ano de 2022 (versus 4,12% em setembro) e uma taxa Selic em 2022 de 11,50% (versus 8,50% em setembro).

O ambiente macro com expressiva perda de poder de compra (ver gráfico abaixo), taxa de desemprego alta, expectativa inflacionária de 2022 acima da banda máxima, juros altos e eleição polarizada é bastante desafiador.

EVOLUÇÃO DO PODER DE COMPRA²

(CESTA BÁSICA/SALÁRIO MÍNIMO)



O Copom entregou, dentro do esperado, duas altas da Selic de 150bps nas reuniões de outubro e dezembro, levando a Selic para 9,25% a.a., e sinalizou mais uma alta de mesma magnitude para a reunião de fevereiro. Grande parte do mercado projeta uma taxa Selic terminal de 11,5%-12,5% a.a. no primeiro trimestre de 2022.

Na dinâmica de preços, observamos de outubro até a terceira semana de novembro uma abertura da curva de juros (vértice Jan-25) em aproximadamente 200 bps. A partir do fim de novembro a dinâmica de preços se tornou positiva com a aprovação da PEC e consequente redução de incerteza fiscais adicionais. Dessa forma, observamos, neste período, redução dos prêmios de riscos embutidos na curva de juros (fechamento de aproximadamente 130 bps no vértice Jan-25). No trimestre, o Ibovespa caiu 5,5% e o real se desvalorizou 2,3% contra o dólar.



FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O IFIX fechou dezembro com sua maior valorização mensal no ano, de (8,78%), acumulando no ano queda de (-2,28%), enquanto o Ibovespa se valorizou (2,85%), acumulando em 2021 (-11,93%).

Em dezembro, o COPOM aumentou a taxa Selic, chegando no patamar de 9,25% ao ano no fechamento de 2021, o que influencia diretamente uma parcela dos fundos imobiliários, principalmente aqueles que não possuem margem para se adaptar à novos cenários macroeconômicos.

No mês, o destaque foi o IFIX, que descorrelacionado do Ibovespa que fechou em queda, apresentou sua maior valorização mensal no ano de 2021, indicando que ainda existe um fluxo comprador dessa classe de ativos (principalmente de pessoas físicas), que buscam nos fundos imobiliários uma renda passiva isenta através dos dividendos mensais.

RESULTADOS

Resultado (R\$)	1ºS 2021	2ºS 2021	Início
Receita Imobiliária	9.311.109	21.681.162	30.992.271
Receita Financeira	2.122.431	(3.802.541)	(1.543.541)
Total Receitas	11.433.540	17.878.622	29.448.731
Taxa de ADM Taxa	(1.047.977)	(1.018.266)	(2.176.116)
Performance	–	–	–
Outras Despesas	(63.326)	(129.275)	(192.601)
Total Despesas	(1.111.303)	(1.147.541)	(2.368.717)
Resultado Fundo	10.322.237	16.731.081	27.080.014
Resultado/Cota	3,44	5,57	9,02
Redimento			
Distribuído/Cota	3,44	5,57	9,02
Redimento			
Distribuído/Rend.			
Total	100,0%	100,0%	100,0%

PORTFÓLIO

POSICIONAMENTO ATUAL

Ao final de dezembro, o Fundo apresentava alocação em ativos¹ correspondente a 110,4% de seu patrimônio líquido, mantendo o nível de alavancagem em linha com o mês anterior. Adicionalmente, realizamos as seguintes transações durante o mês:

- Aumentamos marginalmente a posição no CRI CashMe por questões de gestão de caixa
- Diminuímos a exposição total ao CRI Starbucks por meio de uma venda no mercado secundário, gerando um ganho de capital para o fundo
- Participamos do *Follow-On* do FII Riza Arctium, por entendermos que o fundo oferece bons potenciais de retorno em termos de rendimentos e ganho de capital
- Diminuímos marginalmente a posição no FII Riza Terrax, realizando uma parte do ganho de capital pretendido no momento da aquisição do fundo

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%	9,2%	26.142
Renda Fixa	15,0%	20,3%	57.689
Direct Lending	30,0%	24,4%	69.180
Securitização e Carteiras	37,5%	56,6%	160.825
Agronegócio	7,5%	–	–
Venture Debt	7,5%	–	–
Total	100,0%	110,5%	313.836

As pequenas variações na alocação por núcleo de gestão em relação ao mês de novembro se explicam pela compra do FII Riza Arctium e pela redução da posição no CRI Starbucks, que aumentaram a participação do núcleo de Allocation e diminuíram marginalmente a de Direct Lending, respectivamente.

No que diz respeito à rentabilidade atual comparada ao target, notamos que o fundo continua aderente aos seus objetivos para cada núcleo. Continuando o posicionamento do mês anterior, o núcleo de Renda Fixa continua se beneficiando de um carregamento com as operações compromissadas, enquanto Direct Lending e Securitização e Carteiras mostram um alto carregamento absoluto devido à combinação de bons spreads over DI com um alto nível dos juros futuros para a duração média de nossa carteira.

Núcleo de Gestão	Retorno Absoluto ³		Retorno em CDI+ ⁴	
	Retorno Alvo	Retorno Carteira	Retorno Alvo	Retorno Carteira
Renda Fixa	8,5%	19,7%	3,5%	6,8%
Direct Lending	12,5%	16,8%	7,5%	5,4%
Securitização e Carteiras	10,0%	15,4%	5,0%	4,1%
Agronegócio	12,5%	–	7,5%	–
Venture Debt	12,5%	–	7,5%	–

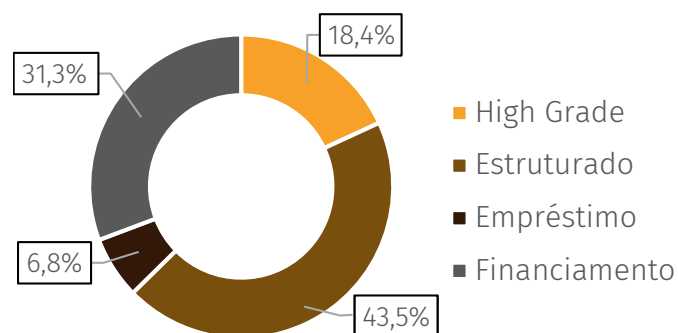
¹Apenas CRI e cotas de FII, desconsiderando instrumentos de caixa

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



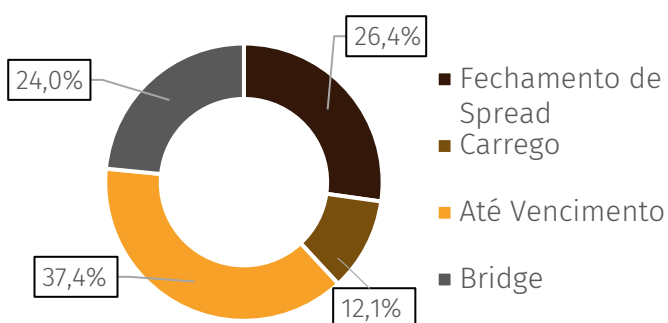
Seguimos com a divisão da carteira de ativos (CRI e cotas de FII) em Estratégias e Teses de Investimento (a explicação sobre cada um desses termos pode ser encontrada no Anexo III). Não houve alterações significativas em relação ao mês anterior em termos da alocação em Estratégias.

PORTFÓLIO POR ESTRATÉGIA



Também não houve alterações significativas em termos de Tese de Investimento.

PORTFÓLIO POR TESE DE INVESTIMENTO



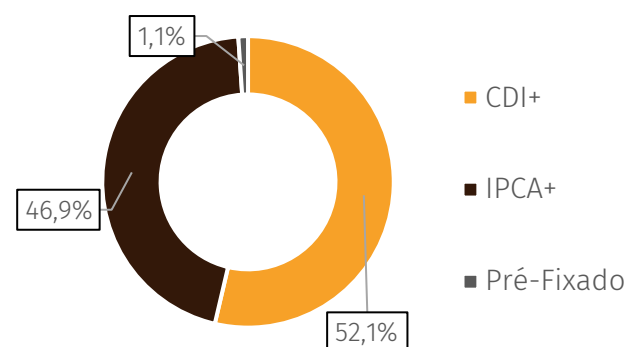
Segue abaixo a composição dos ativos por instrumento e tipo. Neste último aspecto, vale comentar que continuamos sem nenhuma tranche ou cota subordinada em nossa carteira:

Instrumento & Tipo Ativo	% Carteira	(R\$ '000)
CRI	82,3%	257.949
Tranche Única	65,4%	204.969
Tranche Sênior	16,9%	52.979
FII	17,7%	55.434
Cota Única	15,5%	48.716
Cota Sênior	2,1%	6.719
Total	100,0%	313.383

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. Continuamos com uma baixa exposição em papéis pré-fixados.

Indexador	Spread médio	Duration média	Volume (R\$ '000)	% Total
CDI+	5,0%	3,5	149.897	52,1%
IPCA+	9,7%	3,3	134.946	46,9%
Pré-Fixado	10,0%	1,2	2.852	1,0%

PORTFÓLIO POR INDEXADOR



Por fim, elencamos abaixo a exposição do fundo em termos de PL-Equivalente Ano por indexador. Continuamos com as posições de *hedge* zeradas, encerrando o mês posicionados praticamente apenas em Juros Nominais e Reais.

PL-Equivalente Ano	% Total	Volume (R\$ mm)
Juros Nominais	55,1%	502,8
Caixa	0,0%	0,0
Carteira	55,1%	502,8
Hedge	–	–
Juros Reais	44,5%	406,0
Caixa	–	–
Carteira	44,5%	406,0
Hedge	–	–
Pré-Fixado	0,3%	3,1
Caixa	–	–
Carteira	0,3%	3,1
Hedge	–	–
Total	100,0%	911,8

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.

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

POSICIONAMENTO ATUAL

Mantemos a visão positiva para uma maior alocação em papéis com indexação em CDI+ e IPCA+, conforme a alocação atual do fundo, que em nossa opinião está sendo capaz de aproveitar plenamente seu carregamento.

Para o mês referência de dezembro seguiremos com o pagamento de R\$1,3238/cota, distribuindo assim 100% do resultado do semestre e encerrando o ano de 2021 com rendimentos totalizando R\$9,01/ cota. Ressaltamos que esse valor está acima da nossa projeção inicial de R\$8,46/ cota feita no IPO do fundo, no final de 2020, e supera o CDI acumulado do ano em 4,6% a.a..

Continuamos avaliando 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 dezembro, 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 Morro Alto II	21F0879592	CRI	Securitização e Carteiras	Financiamento	Bridge	Lote5	Virgo	IPCA+	12,00%	2,7	25-jun-2025	31.357	11,0%	Projeto	Tranche Única
CRI Riva II	21A0698831	CRI	Renda Fixa	High Grade	Fechamento de Spread	Riva	True	CDI+	3,60%	5,6	26-jul-2033	28.845	10,2%	Corporativo	Tranche Única
CRI Riva I	21A0698791	CRI	Renda Fixa	High Grade	Fechamento de Spread	Riva	True	CDI+	3,40%	5,4	26-jul-2032	28.844	10,2%	Corporativo	Tranche Única
CRI Splice	21G0063304	CRI	Direct Lending	Financiamento	Até Vencimento	Splice	Virgo	CDI+	5,50%	2,5	16-jun-2028	25.197	8,9%	Corporativo	Tranche Única
CRI Carteira Helbor	21H1002745	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Helbor	True	IPCA+	6,50%	4,0	25-ago-2031	25.135	8,9%	Pulverizado	Tranche Sênior
CRI Órigo	21B0117468	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Órigo	True	IPCA+	10,00%	4,1	07-mar-2031	25.028	8,8%	Projeto	Tranche Sênior
CRI Starbucks II	21H0176526	CRI	Direct Lending	Estruturado	Fechamento de Spread	Southrock	Virgo	CDI+	7,70%	2,4	18-ago-2027	23.236	8,2%	Corporativo	Tranche Única
CRI Morro Alto I	21F0880793	CRI	Securitização e Carteiras	Financiamento	Bridge	Lote5	Virgo	IPCA+	12,00%	2,7	25-jun-2025	22.715	8,0%	Projeto	Tranche Única
CRI Allegra Pacaembu	21A0746386	CRI	Securitização e Carteiras	Empréstimo	Bridge	Allegra Pacaembu	Virgo	IPCA+	8,58%	4,2	17-jan-2028	21.175	7,5%	Projeto	Tranche Única
CRI Monte Carlo	21E0050962	CRI	Direct Lending	Financiamento	Até Vencimento	Monte Carlo	Virgo	CDI+	5,20%	2,3	17-abr-2028	18.884	6,7%	Corporativo	Tranche Única
CRI Pro Solutio	20L0632150	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	Direcional	True	Pré-Fixado	10,00%	1,2	07-jun-2027	2.852	1,0%	Pulverizado	Tranche Única
CRI CashMe	20L0610016	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	CashMe	Gaia	IPCA+	5,00%	2,4	15-dez-2027	2.816	1,0%	Pulverizado	Tranche Sênior
CRI Starbucks I	21H0176508	CRI	Direct Lending	Estruturado	Fechamento de Spread	Southrock	Virgo	CDI+	7,70%	2,4	18-ago-2027	1.863	0,7%	Corporativo	Tranche Única
FII Lago da Pedra	LPLP11	FII	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Direcional	-	CDI+	5,00%	1,8	-	23.027	8,1%	Projeto	Cota Única
FII Mogno Logística	MGLG11	FII	Allocation	Estruturado	Carrego	Mogno	-	FII sem indexador	-	-	-	11.396	4,0%	Pulverizado	Cota Única
FII Riza Terrax	RZTR11	FII	Allocation	Estruturado	Carrego	Terrax	-	FII sem indexador	-	-	-	10.094	3,6%	Pulverizado	Cota Única
FII Loft	LFTT11	FII	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	Loft	-	IPCA+	6,75%	0,0	-	6.719	2,4%	Pulverizado	Cota Sênior
FII Riza Arctium	ARCT11	FII	Allocation	Estruturado	Carrego	Arctium	-	FII sem indexador	-	-	00-jan-1900	4.198	1,5%	Pulverizado	Cota Única
Caixa	-	Caixa	Allocation	-	-	-	-	-	-	-	-	453	0,2%	-	-
Total	Total									3,1		313.836	110,5%		



ANEXO II

Ativo	Início da 1ª posição	Comentário do Gestor	Considerações sobre Riscos
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
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.	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
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 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.	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
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 Equipamento Fiduciária de Cotas Conta Recebimento para recebíveis dos empreendimentos
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.	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 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 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 portfólio 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.



ANEXO II

Ativo	Início da posição	Comentário do Gestor	Considerações sobre Riscos
CRI Starbucks I e II	12/08/2021	CRI emitido tendo como lastro uma CCB com destinação imobiliária referente ao capex realizado e 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)
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 desenquadrado 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.



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

