

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	1
Quantidade de Cotas	3.001.734
Taxa de Administração	1,25%
Taxa de Performance	15% acima de CDI

19,61

% Dividend Yield
Anualizado*
(2022)

81,2

% de CRIs

96,61

Valor de Mercado
(R\$/Cota)

1,65

Último Dividendo
Mensal (R\$/Cota)

18,8

% de FIs

94,70

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

109,4

% Alocado do
Patrimônio Líquido

21

Nº de Ativos

7.055

Nº de Investidores

2,8

Duration da Carteira
de CRIs

4,6

% Spread Médio
(CDI+)

1,39

Liquidez Média
Diária (R\$ Milhões)

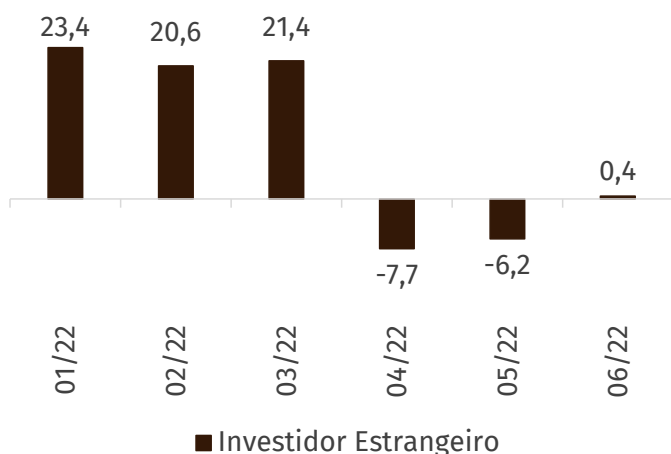
simplesmente
diferente

PANORAMA

BRASIL

No Brasil, tivemos um trimestre marcado pela discussão de impactos fiscais pela PEC dos Benefícios Sociais e da reversão do fluxo estrangeiro visto nos primeiros três meses do ano. O fluxo estrangeiro na Bolsa, no 2T22, foi negativo em R\$13,4bn versus um fluxo positivo de R\$65,3bn no 1T22. Nossa leitura é que este período concentrou toda a rotação dos portfólios globais e de mercados emergentes à exposição de commodities. Em um ambiente fiscal e político ruim os estrangeiros não aumentaram exposição ao Brasil.

No trimestre, o Ibovespa caiu -17,8%, revertendo praticamente toda a alta de janeiro a março de 2022. Com o risco fiscal e o dólar forte no mundo, o BRL depreciou 10,9%, sendo umas das piores moedas entre os emergentes.

FLUXO DE BOLSA DO INVESTIDOR ESTRANGEIRO (R\$ BILHÕES)

No campo político, o governo continua propondo medidas populistas e que adicionam risco fiscal. As duas principais foram (i) a PEC dos Benefícios Sociais ou PEC das Bondades com impacto fiscal de R\$41bn e (ii) a PLP18 que reduz o ICMS em um teto de 17% e tem impacto fiscal de R\$29,6bn referente ao ressarcimento aos Estados. A PEC dos Benefícios Sociais tem como principais medidas, até o fim do ano, o aumento do auxílio Brasil de R\$400 para R\$600 por mês, a criação dos auxílios caminhoneiro (R\$1.000/mês), taxista e gás. Assim como foi na PEC dos Precatórios, tivemos muito ruído de medidas mais graves como decretação de calamidade

e dando carta branca para gastos adicionais. Do lado positivo, o governo decidiu não dar aumento para servidores.

Após aumento de preço de combustíveis pela Petrobras, observamos diversos ruídos sobre uma possível intervenção na política de preços. A classe política chegou a declarar guerra a Petrobras e ventilaram medidas como (i) mudança da Lei das Estatais (ii) dobrar a CSLL do setor e (iii) introduzir imposto de exportação do petróleo. No final, Nas reuniões de maio e junho, o Copom entregou, dentro do esperado, uma alta da Selic de 100 bps e 50 bps respectivamente, levando a Selic para 13,25% a.a. O BC sinalizou mais uma alta de mesma ou menor magnitude para a reunião em agosto e deixou a porta aberta para a reunião subsequente. Diversas sinalizações do Copom indicam que o Comitê prefere manter o juro elevado por mais tempo do que estender ainda mais o ciclo. Também, a partir da próxima reunião, seu horizonte passa a ter um peso em 2024, ano em que as expectativas de inflação (3,00% a.a.) estão abaixo da meta (3,25% a.a.). Portanto, esperamos que o Copom termine o ciclo em 13,75% a.a. na próxima reunião.

Quanto à Inflação, após um mês de hiato na divulgação do relatório Focus, o Banco Central voltou a publicar a pesquisa. Continuamos a observar a deterioração das expectativas, sendo que os agentes indicaram, no último relatório do mês de junho, uma estimativa de inflação de 8,89% para o ano de 2022 (versus 7,65% em abril), 4,39% para o ano de 2023 (versus 4,10% em abril). Após aprovação da PLP18, acompanhamos a revisão das projeções da inflação de alguns players de 9,0% para 7,5% em 2022 e mantiveram perto de 5,0% para 2023. Começamos a ver alguns dados um pouco abaixo do esperado, como o IPCA de maio, e achamos provável que tenhamos atingido finalmente o pico inflacionário neste 2º trimestre.

Grande parte do arrefecimento dos preços das commodities no mês de junho foi neutralizado pela depreciação do Real. O câmbio e o estímulo fiscal são riscos importante para o arrefecimento da inflação.

Atividade econômica segue surpreendendo na margem, o que levou agentes financeiros a revisarem suas projeções de crescimento do PIB para +1,5% em 2022. O CAGED continua forte e a última taxa de desemprego veio em 9,8%, abaixo do esperado em 10,2%.



FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O Ibovespa fechou junho com desvalorização de -11,50% (a maior desvalorização mensal em 2022), acumulando no ano -5,99% de queda. Enquanto isso, o IFIX se mostrou mais resiliente, com uma desvalorização de -0,88% no mês, acumulando no ano, queda de -0,32%.

Em junho, o COPOM aumentou a taxa Selic em 0,50%, chegando ao patamar de 13,25%, indicando ainda um novo aumento na próxima reunião do comitê.

Em parte percebemos que a alta de juros e a postergação do que seria o fim do ciclo afeta a indústria de fundos imobiliários, uma vez que uma parcela dos portfólios não possuem margem para acompanhar a sucessiva alta da SELIC. Por outro lado, a resiliência que o IFIX vem apresentando traz certa segurança para os investidores, principalmente pessoas físicas que buscam nesse instrumento uma forma de gerar uma renda passiva através dos rendimentos isentos.

Acreditamos estar bem posicionados para o cenário de alta de juros uma vez que nos portfólios que não estamos indexados, possuímos margem / estratégias que possibilitam gerar ganhos excedentes e se mostrar competitivo em cenários adversos.

RESULTADOS

Resultado (R\$)	Jun-22	1ºS 2022	2021	Início
Receita Imobiliária	5.661.625	30.384.610	30.992.271	61.376.881
Receita Financeira	690.840	1.857.735	(1.680.110)	314.195
Total Receitas	6.352.465	32.242.346	29.312.162	61.691.076
Taxa de ADM	(345.192)	(1.838.277)	(2.066.243)	(4.014.393)
Taxa Performance	-	-	-	-
Outras Despesas	(20.728)	(943.582)	(192.601)	(1.136.183)
Total Despesas	(365.919)	(2.781.859)	(2.258.844)	(5.150.575)
Resultado Fundo	5.986.546	29.460.487	27.053.318	56.540.501
Resultado/Cota	1,76	9,40	9,01	18,42
Rendimento Distribuído/Cota	1,65	8,92	9,01	17,94
Rendimento Distribuído/Rend.				
Total ¹	93,7%	94,9%	100,0%	97,4%

PORTFÓLIO

POSICIONAMENTO ATUAL

Ao final de junho, o Fundo apresentava alocação em ativos correspondente a 109,4% de seu patrimônio líquido, diminuído marginalmente a alavancagem do fundo dada a liquidação do exercício do Direito de Preferência e de Montantes Adicionais e Sobras. Adicionalmente, realizamos as seguintes transações durante o mês:

- Diminuição da exposição aos CRIs Riva I e Riva II por uma amortização extraordinária nos papéis;
- Alocação no CRI Direcional em uma emissão primária retomando a posição em carteira de pró-soluto dada a diminuição nos CRIs Riva I e II e mantendo um spread aderente com o risco;
- Aumento da exposição ao CRI CashMe, estruturado em 2021, dada a tese e performance da carteira;
- Aumento, também, da exposição ao CRI Carteira Helbor dada a performance da carteira;
- Alocação de recursos no CRI B3, através do núcleo de Renda Fixa para, momentaneamente, otimizar a rentabilidade do caixa do fundo, por conta de uma nova alocação esperada para o mês de julho;
- Zeramos a exposição ao CRI Starbucks III com importante ganho de capital na venda do papel;

Comentamos abaixo os principais indicadores da carteira, iniciando pela alocação bruta por Núcleo de Gestão com a inclusão do núcleo de Real Estate a partir deste mês:

Núcleo de Gestão	% Alocação-Alvo	% PL	Volume (R\$ '000)
Allocation	2,5%	9,0%	29.081
Renda Fixa	15,0%	8,6%	27.697
Direct Lending	25,0%	16,8%	54.141
Real Estate	20,0%	24,5%	78.946
Securitização e Carteiras	25,0%	49,0%	157.889
Agronegócio	7,5%	-	-
Venture Debt	5,0%	-	-
Total	100,0%	107,9%	347.755

Com a inclusão do núcleo de Real Estate, houve uma mudança na distribuição entre os núcleos de gestão, mas sem alterações na característica ou estrutura do Akin.

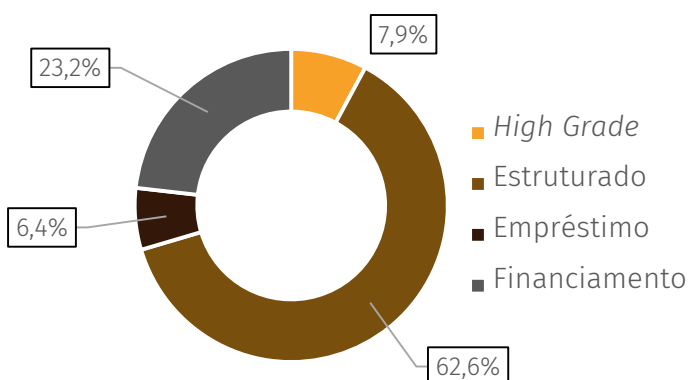
No que diz respeito a rentabilidade atual comparada a alvo, notamos que o fundo continua aderente aos seus objetivos para cada núcleo. Mantendo o posicionamento passado, o núcleo de Renda Fixa continua se beneficiando de um carregamento com as operações compromissadas, enquanto Direct Lending, Securitização 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 e com substituições estratégicas de ativos da carteira, capturando fechamento de spreads e integralizando em operações com carregamento maior do que as existentes.



Núcleo de Gestão	Retorno Absoluto ¹		Retorno em CDI+ ²	
	Retorno Alvo	Retorno Carteira	Retorno Alvo	Retorno Carteira
Renda Fixa Direct Lending	8,5%	26,0%	3,5%	16,7%
Real Estate	12,5%	19,1%	7,5%	5,5%
Securitização e Carteiras	10,0%	19,4%	5,0%	5,9%
Agronegócio	10,0%	16,8%	5,0%	3,3%
Venture Debt	12,5%	–	7,5%	–
	12,5%	–	7,5%	–

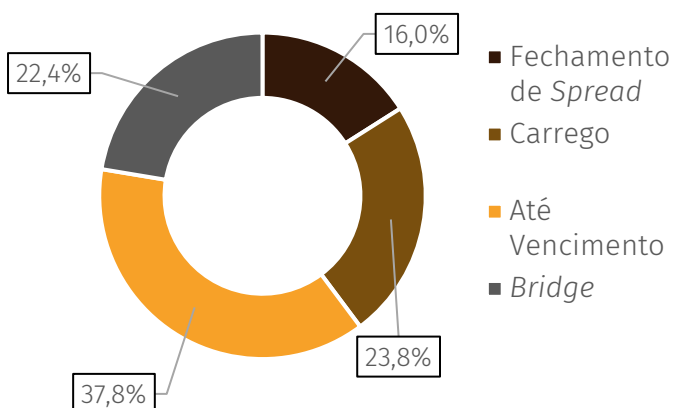
Seguimos com a divisão da carteira de ativos (CRI e cotas de FII) em Estratégias e Teses de Investimento (a explicação sobre cada um desses termos pode ser encontrada no Anexo III). Em junho, aumentamos a exposição na Estratégia de Estruturados, diminuindo a alocação nas Estratégias de High Grade e Financiamento.

PORTFÓLIO POR ESTRATÉGIA



Em relação às Teses de Investimentos, houve uma mudança marginal com aumento da Tese de Carrego e diminuição na Tese de Fechamento de Spread.

PORTFÓLIO POR TESE DE INVESTIMENTO



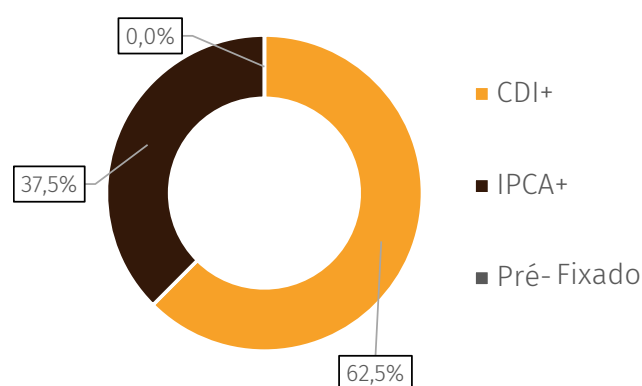
Segue abaixo a composição dos ativos por instrumento e tipo. Neste último aspecto, vale comentar que continuamos sem nenhuma tranche ou cota subordinada em nossa carteira:

Instrumento & Tipo Ativo	% Carteira	Volume (R\$ '000)
CRI	81,2%	286.553
Tranche Única	58,9%	207.774
Tranche Sênior	22,3%	78.780
FII	18,8%	66.167
Cota Única	16,2%	57.073
Cota Sênior	2,6%	9.093
Total	100,0%	352.720

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 sem nenhuma exposição a operações pré-fixadas e com alta alocação em papéis indexados ao CDI.

Indexador	Spread médio	Duration média	Volume (R\$ '000)	% Total
CDI+	4,4%	2,3	199.094	62,5%
IPCA+	9,9%	2,8	119.579	37,5%
Pré-Fixado	–	–	–	–

PORTFÓLIO POR INDEXADOR



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

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.

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.



PL-Equivalente Ano ⁵	% Total	Volume (R\$ mm)
Juros Nominais	59,5%	449,4
Caixa	0,0%	0,0
Carteira	59,5%	449,4
Hedge	–	–
Juros Reais	40,5%	305,9
Caixa	–	–
Carteira	40,5%	305,9
Hedge	–	–
Pré-Fixado	–	–
Caixa	–	–
Carteira	–	–
Hedge	–	–
Total	100,0%	755,36

PERSPECTIVAS

POSICIONAMENTO ATUAL

Mantemos a visão positiva para uma maior alocação em papéis com indexação em CDI+ seguido de papéis 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 algumas operações. Dessa forma, o fundo permanecerá com carregó e rendimento aderentes ao seu retorno-alvo.

No mês de julho (mês de referência de junho/22), anunciamos a distribuição para todos os cotistas do Akin, inclusive aqueles que aderiram ao exercício do Direito de Preferência e Montantes Adicionais e Sobras, o pagamento de R\$ 1,65/cota. Ressaltamos que a gestão segue com a intenção de beneficiar todos os cotistas do fundo de forma uniforme.

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.

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.



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 Direcional	22F1022835	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Direcional	True	CDI+	3,50%	1,8	05-mar-2029	31.055	-	Pulverizado	Tranche Única
CRI Morro Alto II	21F0879592	CRI	Real Estate	Financiamento	Bridge	Lote5	Virgo	IPCA+	12,00%	2,3	25-jun-2025	29.507	-	Projeto	Tranche Única
CRI Órigo	21B0117468	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Órigo	True	IPCA+	10,00%	3,8	07-mar-2031	27.926	-	Projeto	Tranche Sênior
CRI Morro Alto I	21F0880793	CRI	Real Estate	Financiamento	Bridge	Lote5	Virgo	IPCA+	12,00%	2,3	25-jun-2025	26.965	-	Projeto	Tranche Única
CRI Carteira Helbor	21H1002745	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Helbor	True	IPCA+	6,50%	3,8	25-ago-2031	26.088	-	Pulverizado	Tranche Sênior
CRI CashMe	21D0733766	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	CashMe	Gaia	CDI+	3,00%	1,9	15-out-2028	24.765	-	Pulverizado	Tranche Sênior
CRI Splice	21G0063304	CRI	Direct Lending	Financiamento	Até Vencimento	Splice	Virgo	CDI+	5,50%	2,2	16-jun-2028	24.194	-	Corporativo	Tranche Única
CRI Allegra Pacaembu II	22D0378281	CRI	Real Estate	Empréstimo	Bridge	Allegra Pacaembu	Virgo	CDI+	5,00%	3,5	17-mar-2027	22.474	-	Projeto	Tranche Única
CRI B3	20L0690127	CRI	Renda Fixa	High Grade	Fechamento de Spread	B3	Virgo	CDI+	1,30%	5,1	16-dez-2030	18.971	-	Corporativo	Tranche Única
CRI Starbucks V	22B0553420	CRI	Direct Lending	Estruturado	Fechamento de Spread	Southrock	Virgo	CDI+	7,70%	2,2	18-fev-2028	16.079	-	Corporativo	Tranche Única
CRI Pro Solutio	21L0730011	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	Direcional	True	CDI+	3,50%	1,6	05-jul-2028	15.934	-	Pulverizado	Tranche Única
CRI Starbucks IV	22B0517034	CRI	Direct Lending	Estruturado	Fechamento de Spread	Southrock	Virgo	CDI+	7,70%	2,2	18-fev-2028	12.707	-	Corporativo	Tranche Única
CRI Riva II	21A0698831	CRI	Renda Fixa	High Grade	Fechamento de Spread	Riva	True	CDI+	3,60%	5,1	26-jul-2033	4.363	-	Corporativo	Tranche Única
CRI Riva I	21A0698791	CRI	Renda Fixa	High Grade	Fechamento de Spread	Riva	True	CDI+	3,40%	4,9	26-jul-2032	4.362	-	Corporativo	Tranche Única
CRI Monte Carlo	21E0050962	CRI	Direct Lending	Financiamento	Até Vencimento	Monte Carlo	Virgo	CDI+	5,20%	2,1	17-abr-2028	1.161	-	Corporativo	Tranche Única
FII Lago da Pedra	LPLP11	FII	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Direcional	-	CDI+	5,00%	0,0	-	23.027	-	Projeto	Cota Única
FII Maua Recebíveis Imobiliários	MCCI11	FII	Allocation	Estruturado	Carrego	Maua	0	FII sem indexador	-	-	-	10.741	-	Pulverizado	Cota Única
FII Riza Terrax	RZTR11	FII	Allocation	Estruturado	Carrego	Terrax	-	FII sem indexador	-	0,0	-	9.879	-	Pulverizado	Cota Única
FII Mogno Logística	MGLG11	FII	Allocation	Estruturado	Carrego	Mogno	-	FII sem indexador	-	-	-	9.146	-	Pulverizado	Cota Única
FII Loft	LFTT11	FII	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	Loft	-	IPCA+	6,75%	0,0	-	9.093	-	Pulverizado	Cota Sênior
FII Riza Arctium	ARCT11	FII	Allocation	Estruturado	Carrego	Arctium	-	FII sem indexador	-	-	-	4.280	-	Pulverizado	Cota Única
Caixa	-	0	Allocation	-	-	-	-	0	-	-	-	(4.965)	-	Caixa	0
Total	Total									2,3		347.755	-		



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 AA+ 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
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 Pro Soluta	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 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.
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.
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.



ANEXO II

Ativo	Início da 1ª posição	Comentário do Gestor	Considerações sobre Riscos
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 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)
CR 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



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.

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

