

Imobiliário

Riza Domus FII

Relatório de Gestão

Julho | 2026





Objetivo

O Riza Domus seleciona ativos no setor imobiliário, visando um portfólio que melhor se adequa às nossas perspectivas de risco-retorno-liquidez. A união dos três núcleos de gestão: Allocation, Securitização e Carteiras e Real Estate, permite uma gestão completa e especializada em uma visão macroeconômica, microeconômica e de estruturas. Por meio dessa abordagem, temos um Fundo Imobiliário completo, pronto para navegar pelos diferentes ciclos do setor, buscando as melhores oportunidades.

Gestão	Administração	Consultoria Imobiliária
Riza Real Estate	XP Investimentos CCTVM S.A.	Não há
Início das Atividades	Prazo	Público Alvo
Setembro 2023	Indeterminado	Investidores em Geral
Código de Negociação	Quantidade de Emissões	Quantidade de Cotas
RZDS11	3	69.413.648
Taxa de Administração	Taxa de Performance	Divulgação de Rendimentos
1,25%	20% acima do CDI	14º dia útil do mês subsequente
Data Ex-Rendimentos	Pagamento de Rendimentos	
14º dia útil do mês subsequente	15º dia útil do mês subsequente	



Dividend Yield

Último Rendimento Pago	Dividend Yield 12m	Dividend Yield 12m com Gross-Up
R\$ 0,10	13,02%	15,32%

Patrimônio

Cota patrimonial	Patrimônio líquido	Quantidade de cotistas
R\$ 10,06	R\$ 698.142.982	18.298

Indicadores

% Spread Médio (CDI +)	Duration Carteira	% Alocado do Patrimônio Líquido
3,7%	2,9	87,2%



Resultados

Ao final do mês de julho, o fundo apresentava alocação de 87,18% de seu Patrimônio Líquido e, conforme comentado no último relatório, aproveitando todo o carregamento do portfólio.

Resultado (R\$)	Julho/2026	2026	2025
Receita CRI	3.121.350	13.240.252	27.067.536
Rendimentos FII	2.613.164	15.734.853	19.626.868
Receita Ativos Reais	165.496	1.465.624	3.672.387
Receita FIDC	631.528	9.765.003	195.114
Receita Caixa	190.040	5.181.466	492.292
Total Receitas	6.721.578	45.387.196	51.054.197
Taxa de ADM	(727.125)	(3.452.959)	(4.034.833)
Taxa Performance	(3.326.654)	(4.582.858)	(4.311.701)
Outras Despesas	(115.234)	(227.343)	(286.968)
Total Despesas	(4.169.013)	(8.263.160)	(8.633.502)
Resultado Fundo	2.552.565	37.124.036	42.420.695
Quantidade de Cotas*	69.413.648	53.480.804	32.742.817
Resultado/Cota	0,0368	0,6942	1,2956
Rendimento Distribuído/Cota	0,1000	0,7600	1,3200
Rendimento Distribuído/Rend. Total	271,9%	109,5%	101,9%
Patrimônio Líquido	698.142.982	698.142.982	329.588.264
VP/Cota	10,06	10,06	10,07

Distribuição de Dividendos

Conforme comentado no último relatório, as estruturas de kickers e deságios em algumas operações devem contribuir para resultados esporádicos para compor o retorno do fundo. A cota patrimonial encerrou o mês em linha com o patamar de estabilidade observado ao longo do primeiro semestre, mantendo-se próxima ao valor de emissão. Em conjunto com a distribuição de R\$ 0,10/cota, esse desempenho reforça a estratégia da equipe de gestão de combinar rendimentos e valorização patrimonial. Gostaríamos de reforçar que todos os ativos do nosso portfólio continuam 100% adimplentes em suas obrigações.

Alocações do Mês

Ao longo do mês, o Fundo teve como destaque o desembolso abaixo:
CRI Moura Dubeaux Cais Avenida | CDI + 1,75% a.a.

Emissão de risco corporativo da Moura Dubeux, com lastro em antecipação de recebíveis condominiais.

Além disso, o portfólio apresentou aumento de posição em ativos já existentes na carteira e que contam com chamadas de capital. Mais informações dos ativos podem ser encontradas na Seção Ativos Financeiros.

Perspectivas

O carregamento dos ativos indexados ao IPCA apresentou desaceleração, refletindo a menor variação do índice, que avançou 0,07% em julho, ante 0,16% em junho. Com o novo dado, o IPCA acumulado em 12 meses atingiu 4,44%, situando-se dentro do intervalo de tolerância da meta, embora ainda próximo do limite superior.

Além disso, o Banco Central deu continuidade ao ciclo de cortes de juros, reduzindo a Taxa Selic para 14,00% a.a. Esse movimento resultou em uma redução marginal do retorno da parcela da carteira indexada ao CDI.

Ainda assim, a expectativa é de que o retorno da carteira permaneça próximo aos patamares atuais.



Portfólio

Comentamos abaixo os principais indicadores da carteira, iniciando pela alocação bruta por Estratégia:

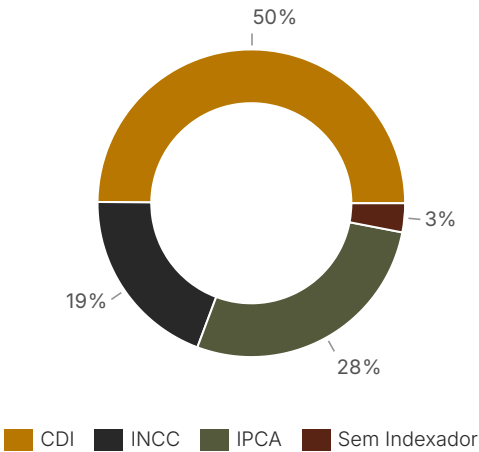
Estratégia	% Alocação-Alvo	% PL	Volume (R\$)
Caixa	2,5%	15,4%	107.825.517
Crédito Estruturado	30,0%	26,4%	184.019.791
Crédito Pulverizado	30,0%	13,1%	91.625.428
Desenvolvimento Imobiliário	20,0%	10,8%	75.632.496
Aquisição de Ativos Reais	12,5%	27,4%	191.207.036
Dividendos	5,0%	5,6%	39.350.404
Total	100,0%	98,8%	689.660.672

Abaixo, são apresentadas as alocações em cada uma das estratégias e teses de investimento do fundo. O explicativo sobre as mesmas se encontra disponível no Anexo I deste relatório.

Tese	Volume (R\$)	% Total
Aquisição de Ativos Reais		
Aquisição para Renda	51.808.102	7,42%
Sale Leaseback com Opção de Recompra	139.398.933	19,97%
Crédito Pulverizado		
Carteira Estática	84.199.416	12,06%
Carteira Revolvente	7.426.012	1,06%
Crédito Estruturado		
Financiamento de Projeto	140.465.790	20,12%
Financiamento para Compra de Participação Acionária	2.488.904	0,36%
Permuta Financeira	20.913.316	3,00%
Desenvolvimento Imobiliário		
Incorporação para Venda	75.632.496	10,83%
Provisões		
Provisões	8.483.311	1,22%
Empréstimo		
RE Empréstimo	20.151.780	2,89%
Alocação em Liquidez Imediata via Fundos Abertos		
Reserva de Liquidez	66.117.393	9,47%
Alocação em Liquidez Imediata via Fundos Listados		
Reserva de Liquidez	41.708.124	5,97%
Dividendos		
Valor com Viés Positivo	39.350.404	5,64%

Portfólio por Indexador

Abaixo, a composição do portfólio por indexador, com a respectiva abertura de spread over e duration média. A alocação segue bem equilibrada entre ativos indexados à inflação (IPCA+ e INCC+), ativos atrelados ao CDI+, títulos prefixados e ativos de equity sem indexação.



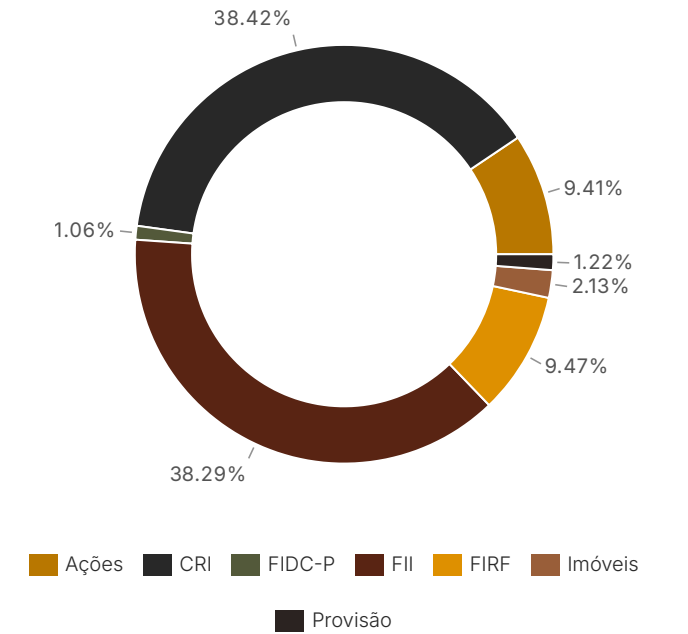
Indexador	Taxa Média	Duration Média	Volume (R\$)	% Total
CDI	2,88	2,4	348.151.880	49,87%
INCC	12,11	2,0	135.628.087	19,43%
IPCA	13,61	3,9	193.171.102	27,67%
Sem Indexador	-	-	21.192.913	3,04%

O portfólio apresenta maior concentração em ativos indexados ao CDI+ com carregos médio de 2,88%, duration de 2,4 anos e compreende 49,87% do fundo. Em seguida, a parcela em IPCA+, com duration média de 3,9 anos e carregos médio de 13,61%, representando 27,67% da carteira. Por fim, a carteira tem 19,43% indexado a INCC+ 12,11% com duration média de 2,0 anos.



Portfólio por Instrumentos

Segue abaixo a composição dos ativos por instrumento e tipo:



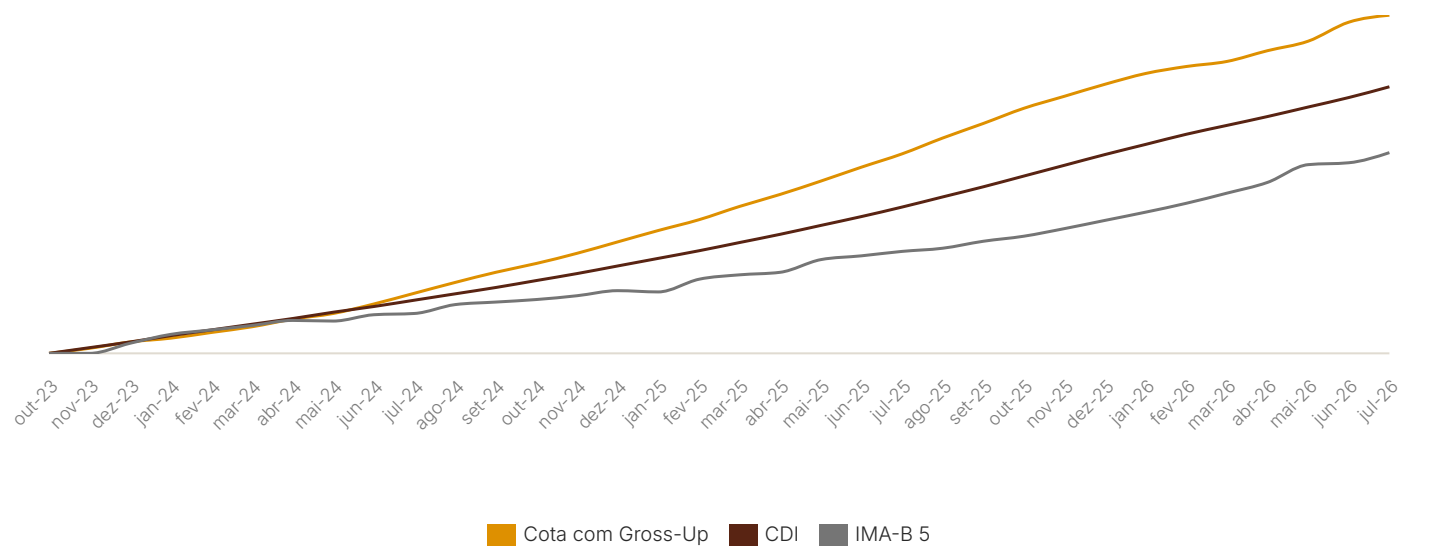
Instrumento & Tipo Ativo	% Carteira	Volume (R\$)
CRI	38,4%	268.219.207
FII	38,3%	267.340.493
Equity	9,4%	65.687.567
FIDC	1,1%	7.426.012
Ativo Real	2,1%	14.870.000
Caixa	9,5%	66.117.393
Total	98,8%	689.660.672

A alocação por tipo de ativo está concentrada em Certificados de Crédito Imobiliário (CRI), com um total de 38,4% da carteira investida, e Fundos Imobiliários (FII), com 38,3% da carteira investida, além de R\$ 66 milhões de caixa para serem alocados nos próximos meses.

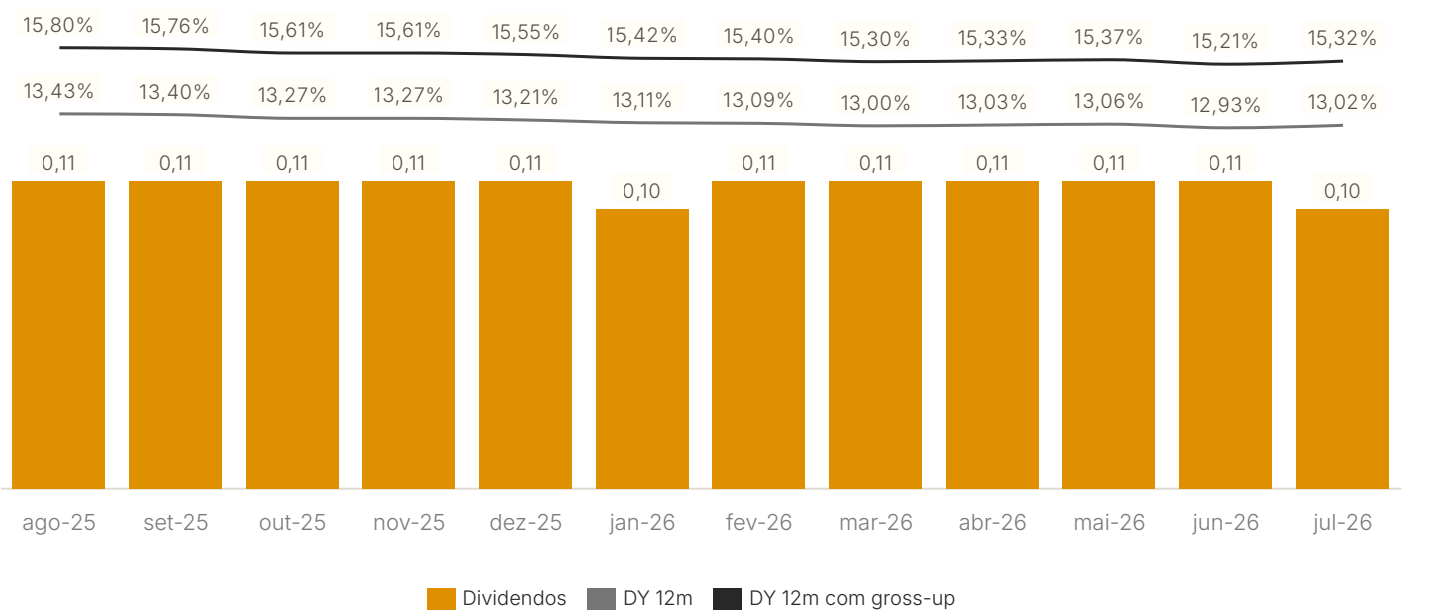
Cotação Histórica

Considerando a variação patrimonial e os dividendos distribuídos, corrigidos CDI e com gross-up do benefício tributário, o Riza Domus entregou uma rentabilidade de CDI+ 2,59% a.a. nos últimos 12 meses. Nos últimos meses, o fundo distribuiu uma média de R\$0,11/cota a.m., com um Dividend Yield (referente aos últimos 12 meses) médio de 13,02%.

Rentabilidade



Dividendos





Anexo I

Núcleos de Gestão

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

Real Estate | Operações com empresas do segmento imobiliário desenhadas para atender aos parceiros da melhor forma, otimizando sua estrutura de capital com versatilidade, agilidade e geração de valor.

Securitização e Carteiras | Responsável por operações que envolvam recebíveis pulverizados e operações estruturadas de project finance.

Estratégias 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.

Crédito Pulverizado | É a atuação no crédito por meio da securitização de carteiras pulverizadas em diversos recebíveis e devedores. O foco da estratégia consiste em encontrar oportunidades de investimento cuja carteira de recebíveis oferece melhor risco-retorno que o crédito corporativo. Por vezes, as aquisições definitivas de direitos creditórios permitem uma solução de crédito off balance para as empresas. Dada a amplitude de atuação em diferentes setores e tipos de carteira, a especialização de análise e estruturação são fundamentais para mitigar tanto os riscos de crédito quanto operacionais e regulatórios. Dessa forma buscamos garantir o alinhamento de interesse no longo prazo entre gestor, investidor e originador (Sponsor). Importante ressaltar que o Crédito Pulverizado como estratégia se aplica também a Fundos, contando que esses sejam fechados, com prazo determinado.

Crédito Estruturado | É a atuação no crédito através de estruturas onde o risco do devedor é mitigado por garantias, cláusulas e covenants, em geral, customizados a cada operação. O foco da estratégia está em empresas com menor bancabilidade que os emissores corporativos recorrentes, e portanto, os ativos apresentam menor liquidez. As teses de investimento são adotadas em diversos setores como serviços, indústria, tecnologia, imobiliário e infraestrutura. Dada a amplitude de atuação, as particularidades regulatórias, as ciclicidades setoriais, o risco de crédito do devedor e a liquidez das garantias são considerados na análise para determinarmos as características da operação como carência, fluxo de pagamentos e indexadores. Importante ressaltar que o Crédito Estruturado como estratégia se aplica também a Fundos, contando que esses sejam apenas o veículo para um único ativo.

Desenvolvimento Imobiliário | A estratégia consiste na seleção, desenvolvimento e incorporação de ativos imobiliários de distintos usos, com o objetivo de renda ou venda. O retorno dessa estratégia se dá, majoritariamente, pelo ganho de capital auferido no momento da venda dos ativos uma vez concluídos. As teses de investimento refletem o perfil de o risco envolvido no desenvolvimento, quando de um extremo a Incorporação para Venda tende a apresentar mais riscos relacionados à dinâmica de venda (preço e velocidade), do outro, o Built to Suit costuma ser menos arriscado, por se eliminar o risco de vacância e valor do aluguel.

Aquisição de Ativos Reais | A estratégia consiste na aquisição de ativos reais, como imóveis, propriedades rurais e ativos ligados à infraestrutura. As características analisadas durante o processo de seleção dependem do setor e uso do referido ativo. Buscamos uma relação rentável entre o custo de aquisição e as rendas associadas, podendo ser o fluxo de aluguéis ou os potenciais ganhos de capital. As teses de investimento variam dependendo da finalidade da aquisição e da relação com o vendedor.

Dividendos | Estratégia com foco em investimentos em ações de empresas que pagam dividendos consistentes e crescentes, visando gerar fluxo de caixa e retorno total ao longo do tempo.

Teses de Investimento

Carteira Estática | Carteiras compostas por créditos de recebíveis, empréstimos ou financiamentos, com ou sem garantias, pulverizados ou diversificados, sempre com reciclagem de capital inexistente ou irrelevante para a operação.

Carteira Revolvante | Carteiras compostas por créditos de recebíveis, empréstimos ou financiamentos, com ou sem garantias, pulverizados ou diversificados, sempre com reciclagem de capital relevante para a operação.

Empréstimo Colateralizado | Empréstimo em condições adequadas ao fluxo de caixa do tomador com garantia real e/ou fidejussória. No empréstimo, os recursos não são necessariamente direcionados para determinado uso (General Purpose).





Anexo I

Financiamento para Compra de Participação Acionária | A tese envolve financiar a compra de ações por executivos da empresa (Management Buyout), a aquisição de uma outra empresa (Acquisition Finance), a recompra de ações de outros sócios (Equities Repurchase), ou quando a companhia recompra ações a mercado (Equity Buyback). Em geral, as ações adquiridas são dadas em garantia, assim como o fluxo de dividendos.

Financiamento de Projeto | Consiste no financiamento de projetos, sejam estes de infraestrutura ou imobiliários. A tese busca projetos cujo o fluxo de caixa é suficiente para remunerar tanto as obrigações da dívida como também gerar retornos atrativos ao desenvolvedor (Equityholder, Sponsor ou Developer). As garantias envolvem a distribuição de dividendos, a própria SPE do projeto e por vezes aval do controlador.

Incorporação para Venda | Tese que visa o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários cujo retorno se dá pela venda de unidades autônomas de um projeto do segmento residencial (vertical ou horizontal).

Permuta Financeira | Tese que visa a auferir rentabilidade através da troca de fluxos financeiros entre a aquisição de um terreno (adquiridos com recursos do credor) e um percentual do VGV do projeto. A rentabilidade do investimento é baseada na estimativa de velocidade e preço de vendas, como também do fluxo de pagamento das unidades de um projeto residencial.

Sale Leaseback | Operação de compra de imóvel com desconto relevante no qual o mesmo é alugado/arrendado ao próprio vendedor. O imóvel seria vendido a preço de mercado após o término do contrato de aluguel / arrendamento. A aquisição para Renda diferentemente do Buy to Lease.

Sale Leaseback com Opção de Recompra | Operação de compra de imóvel com desconto relevante no qual o mesmo é alugado/arrendado ao próprio vendedor. Neste caso em específico, o mesmo possui uma opção de recompra que pode ser estática em termos de preço ou ter uma correção atrelada ao valor.

Valor com Viés Positivo | Investimento em índices de ações que consideramos subvalorizados com base em métricas financeiras como P/E. Buscamos capturar a valorização da posição a medida que o mercado ajusta os preços das ações e reflete valuations mais justos.



Anexo II - Tabela de Ativos

Ativo	Código IF	Instrumento	Tomador/Cedente	Indexador	Taxa de Emissão	Duration	Data de Vencimento	Volume (R\$)	% PL
FIRF Oliveira Trust Soberano		FIRF	Classe Única Oliveira Trust Soberano	CDI	-	-		66.117.393	9,47%
FII Riza Malls	N/A	FII	Classe Única Riza Malls	IPCA	10,00	5,0		51.808.102	7,42%
CRI Arquiplan Dez 2026	23E1314342	CRI	Arquiplan	INCC	11,25	-	2026-12-22	51.401.075	7,36%
FII Riza Lecci Sênior	RZLC11	FII	Classe Única Riza Lecci	CDI	1,00	3,5		41.708.124	5,97%
FII Riza Viseu Subclasse B		FII	Classe Única Riza Viseu		-	-		39.350.404	5,64%
Ação Jáu Emp. Imobiliários Ltda.		Ações	Jau Emp. Imob. LTDA	CDI	2,10	2,2		37.966.468	5,44%
FII Riza Corporativo Subclasse A	N/A	FII	Classe Única Riza Corporativo		18,00	-		37.516.901	5,37%
FII Riza Kalithea		FII	Classe Única Riza Kalithea	IPCA	8,72	2,8		25.786.376	3,69%
FII Icone	ICNE11	FII	Classe Única Icone	INCC	13,00	1,0		25.718.337	3,68%
CRI Sub Nm Ksm Log Out 2029	25J2375938	CRI	Nm Ksm Log	CDI	4,10	2,4	2029-10-10	22.617.764	3,24%
FII Lago da Pedra Subclasse I	LPLP11	FII	Classe Única Lago da Pedra	CDI	5,00	2,5		22.193.060	3,18%
CRI Sr Nm Ksm Log Out 2029	25J2377653	CRI	Nm Ksm Log	CDI	1,30	2,5	2029-10-10	22.191.808	3,18%
CRI Urba Mar 2035	25L2734485	CRI	Urba	CDI	3,00	3,6	2035-03-15	21.134.498	3,03%
CRI Lavvi Mai 2032	24E1605364	CRI	Lavvi	INCC	10,00	4,4	2032-05-19	20.913.316	3,00%
CRI Moura Dubeux Cais Avenida Set 2030	26F3804253	CRI	Moura Dubeux Cais Avenida	CDI	1,75	2,1	2030-09-27	20.151.780	2,89%
CRI Vanguarda Engenharia Jan 2027	23F2872002	CRI	Vanguarda Engenharia	INCC	14,00	0,5	2027-01-21	19.685.135	2,82%
CRI Direcional Engenharia Dez 2028	26D0013001	CRI	Direcional Engenharia	CDI	2,10	0,9	2028-12-15	17.196.074	2,46%
FII Riza Estia		FII	Classe Única Riza Estia	CDI	4,30	2,8		17.075.139	2,45%
FII Senior Lago da Pedra Subclasse II		Ações	Lago da Pedra Fundo Investimento Imobiliário	CDI	3,50	-		15.011.497	2,15%
Imóvel You Oscar Freire			Imóvel	IPCA	11,50	0,1		14.870.000	2,13%
CRI Galleria Bank Mai 2038	23I0010003	CRI	Galleria Bank	INCC	14,00	2,3	2038-05-25	12.916.934	1,85%
CRI Direcional Engenharia Dez 2028	26C5056799	CRI	Direcional Engenharia	CDI	2,11	0,9	2028-12-15	12.792.254	1,83%
Ação Tellus		Ações	Tellus Residencial II e Participações S.A.		-	-		12.709.603	1,82%
CRI Creta Incorporacao Set 2029	25L2618541	CRI	Creta Incorporacao	CDI	4,25	2,4	2029-09-26	12.520.207	1,79%
CRI Mitre Chabad SPE Out 2029	25E3855233	CRI	Mitre Chabad SPE	CDI	2,80	2,5	2029-10-24	12.049.802	1,73%
CRI MRV Engenharia Out 2033	23I1230828	CRI	MRV Engenharia	IPCA	10,00	4,2	2033-10-17	9.893.625	1,42%
CRI Bemol Abr 2039	24D2944088	CRI	Bemol	IPCA	9,00	3,6	2039-04-25	7.761.645	1,11%
FIDC-P Riza Imobiliário Subordinada	N/A	FIDC-P	Classe Única Riza Imobiliário	CDI	10,00	3,0		7.426.012	1,06%
FII Edifício Sede Direcional	N/A	FII	Classe Única Edifício Sede Direcional		-	-		6.184.049	0,89%
CRI Galleria Bank Mai 2038	23I0010202	CRI	Galleria Bank	INCC	14,00	2,9	2038-05-25	2.504.386	0,36%
CRI CFL Inc. Jul 2027	22G1038258	CRI	CFL Inc.	INCC	12,00	0,9	2027-07-21	2.488.904	0,36%
Total						2,9		698.143.983	100,00%

FII Riza Malls AQUISIÇÃO DE ATIVOS REAIS AQUISIÇÃO PARA RENDA A operação consiste no investimento feito por meio da participação, aquisição, alienação, desenvolvimento, manutenção e exploração comercial de empreendimentos imobiliários do segmento de shopping centers. O retorno alvo do fundo é de IPCA+ 10,00% a.a., líquido ao investidor durante o prazo de duração do fundo. O fundo possui índice de subordinação de, no mínimo, 15% e é incrementado pelo saldo a pagar do sellers finance de 32% já que o investidor da Subclasse B (Subordinada) é também o vendedor dos ativos.	Status N/D Vencimento N/A Hoje Duration: 5,00 anos
Posição atual R\$ 51.808.102 Taxa de remuneração IPCA + 10,00% a.a. Garantias Equity	
Ação Jaú Emp. Imobiliários Ltda. AQUISIÇÃO DE ATIVOS REAIS SALE LEASEBACK COM OPÇÃO DE RECOMPRA A operação consiste na aquisição de uma SPE do Grupo Direcional Engenharia S.A e, a contraparte, possui o direito de recompra mediante o pagamento mensal de prêmio equivalente à taxa da operação de CDI + 2,10% a.a.	Status N/D Vencimento N/A Hoje Duration: 2,20 anos
Posição atual R\$ 37.966.468 Taxa de remuneração CDI + 2,10% a.a. Garantias Aval da Direcional Engenharia	
FII Riza Corporativo Subclasse A AQUISIÇÃO DE ATIVOS REAIS SALE LEASEBACK COM OPÇÃO DE RECOMPRA Investimento em um fundo imobiliário para desenvolvimento de um empreendimento de lajes corporativas na região da Faria Lima, em São Paulo.	Status N/D Vencimento N/A Hoje Duration: N/A
Posição atual R\$ 37.516.901 Taxa de remuneração IPCA + 18,00% a.a. Garantias Equity	
FII Riza Kalithea AQUISIÇÃO DE ATIVOS REAIS SALE LEASEBACK COM OPÇÃO DE RECOMPRA Fundo adquiriu 5 lotes da Fazenda Boa Vista com 60% do valor de mercado. A JHSF possui uma opção de recomprar esses lotes pelo preço da venda inicial, desde que tenha pago em dia IPCA+9% a.a. ao fundo.	Status Em Dia LTV 60% Vencimento N/A Hoje Duration: 2,80 anos
Posição atual R\$ 25.786.376 Taxa de remuneração IPCA + 8,72% a.a. Garantias Ativos comprados a 60% do valor de mercado	

FII Riza Estia AQUISIÇÃO DE ATIVOS REAIS SALE LEASEBACK COM OPÇÃO DE RECOMPRA Fundo adquiriu com 15 unidades residenciais entre prontas e em desenvolvimento em regiões nobres da cidade de São Paulo da Mitre Incorporadora.		Status ● Em Dia LTV 54% Vencimento N/A Hoje Duration: 2,80 anos
Posição atual R\$ 17.075.139 Taxa de remuneração CDI + 4,30% a.a.	Garantias ⌚ Ativos comprados a 54% do valor de mercado	

Imóvel You Oscar Freire AQUISIÇÃO DE ATIVOS REAIS SALE LEASEBACK COM OPÇÃO DE RECOMPRA Aquisição de 4 unidades do empreendimento Oscar Unlimited by You da You Inc, incorporadora tradicional da Cidade de São Paulo. A empresa tem uma opção de compra das unidades mediante pagamento de prêmio de opção de compra.		Status ● Em Dia Vencimento N/A Hoje Duration: N/A
Posição atual R\$ 14.870.000 Taxa de remuneração N/D	Garantias ⌚ Ativos comprados a 60% do valor de mercado	

FII Edifício Sede Direcional AQUISIÇÃO DE ATIVOS REAIS SALE LEASEBACK COM OPÇÃO DE RECOMPRA Aquisição de quotas do FII BRL Direcional, que possui edifício corporativo localizado na cidade de Belo Horizonte e locado para a Direcional Engenharia através de um contrato atípico de locação.		Status ● Em Dia Vencimento N/A Hoje Duration: N/A
Posição atual R\$ 6.184.049 Taxa de remuneração N/D	Garantias ⌚ Ativo Real.	

CRI Arquiplan Dez 2026 23E1314342 CRÉDITO ESTRUTURADO FINANCIAMENTO DE PROJETO CRI para financiamento de obras do empreendimento Elements. O projeto está com habite-se e repasse em curso.		Status ● Em Dia Vencimento 22/12/2026 Hoje Duration: N/A
Posição atual R\$ 51.401.075 Taxa de remuneração INCC + 11,25% a.a.	Garantias ⌚ Alienação Fiduciária Imóvel ⌚ Cessão Fiduciária dos Recebíveis do Empreendimento Elements ⌚ Aval da Arquiplan S.A. e da ACTO – AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA DE OBRAS LTDA. ⌚ Aval dos sócios Marcelo e Alan Ginzberg ⌚ Alienação Fiduciária da SPE do Empreendimento Elements.	

CRI Sub Nm Ksm Log Out 2029 25J2375938 CRÉDITO ESTRUTURADO FINANCIAMENTO DE PROJETO Subclasse subordinada do CRI emitido tendo como lastro a construção de um Galpão Logístico em Guarulhos locado com contrato atípico de 10 anos para o Mercado Livre. A operação terá um Loan to Cost de 56,5%.		Status ● Em Dia LTV56% Vencimento10/10/2029 HojeDuration: 2,44 anos	
Posição atual R\$ 22.617.764 Taxa de remuneração CDI + 4,10% a.a.	Garantias ✓ Alienação Fiduciária da Nave A ✓ Alienação Fiduciárias de Quotas da Nave A ou obrigação de aporte de terreno ✓ Cessão Fiduciária do contrato de locação do Mercado Livre.		
CRI Sr Nm Ksm Log Out 2029 25J2377653 CRÉDITO ESTRUTURADO FINANCIAMENTO DE PROJETO Subclasse sênior do CRI emitido tendo como lastro a construção de um Galpão Logístico em Guarulhos locado com contrato atípico de 10 anos para o Mercado Livre. A operação terá um Loan to Cost de 56,5%.		Status ● Em Dia Vencimento10/10/2029 HojeDuration: 2,54 anos	
Posição atual R\$ 22.191.808 Taxa de remuneração CDI + 1,30% a.a.	Garantias ✓ Alienação Fiduciária da Nave A ✓ Alienação Fiduciárias de Quotas da Nave A ou obrigação de aporte de terreno ✓ Cessão Fiduciária do contrato de locação do Mercado Livre.		
CRI Vanguarda Engenharia Jan 2027 23F2872002 CRÉDITO ESTRUTURADO FINANCIAMENTO DE PROJETO CRI para financiamento de obras de empreendimento da Vanguarda em Teresina. A Vanguarda é uma incorporadora fundada há 20 anos focada em empreendimentos de média e alta renda de Teresina. O empreendimento já tem aproximadamente 50% de vendas e 75% de obras.		Status ● Em Dia Vencimento21/01/2027 HojeDuration: 0,45 anos	
Posição atual R\$ 19.685.135 Taxa de remuneração INCC + 14,00% a.a.	Garantias ✓ Alienação Fiduciária do Imóvel ✓ Alienação Fiduciária de Unidades ✓ Cessão Fiduciária dos Recebíveis ✓ Alienação Fiduciária de Quotas ✓ Aval Vanguarda e Sócios.		
CRI Creta Incorporacao Set 2029 25L2618541 CRÉDITO ESTRUTURADO FINANCIAMENTO DE PROJETO CRI para financiamento de obras de empreendimento da Alfa Realty em São Paulo. A Alfa Realty é uma incorporadora focada em empreendimentos alto padrão de São Paulo.		Status ● Em Dia LTV17% Vencimento26/09/2029 HojeDuration: 2,43 anos	
Posição atual R\$ 12.520.207 Taxa de remuneração CDI + 4,25% a.a.	Garantias ✓ Alienação Fiduciária das Quotas da SPE ✓ Alienação Fiduciária do Imóvel ✓ Fundo de Reserva (3 parcelas de juros) ✓ Aval Alfa ✓ Aval dos Sócios.		

CRI Mitre Chabad SPE Out 2029 25E3855233 CRÉDITO ESTRUTURADO FINANCIAMENTO DE PROJETO CRI para financiamento de obras de empreendimento da Mitre em São Paulo. A Mitre Realty é uma incorporadora focada em empreendimentos de média e alta renda de São Paulo, e foi fundada pela família Mitre, que há mais de 55 anos atua no setor imobiliário.		Status Em Dia LTV0% Vencimento24/10/2029 HojeDuration: 2,52 anos	
Posição atual R\$ 12.049.802 Taxa de remuneração CDI + 2,80% a.a.	Garantias Alienação Fiduciária das Quotas da SPE Alienação Fiduciária de Terreno Cessão Fiduciária de Recebíveis Fundo de Reserva (2 parcelas de juros) Aval Mitre.		
CRI CFL Inc. Jul 2027 22G1038258 CRÉDITO ESTRUTURADO FINANCIAMENTO PARA COMPRA DE PARTICIPAÇÃO ACIONÁRIA CRI para financiar a aquisição de sócios minoritários da CFL, incorporadora com atuação no segmento de alto padrão em Porto Alegre e Florianópolis.		Status Em Dia LTV14% Vencimento21/07/2027 HojeDuration: 0,86 anos	
Posição atual R\$ 2.488.904 Taxa de remuneração INCC + 12,00% a.a.	Garantias AF de ações da CFL Aval dos sócios.		
CRI Lavvi Mai 2032 24E1605364 CRÉDITO ESTRUTURADO PERMUTA FINANCEIRA CRI de Permuta pra financiar aquisição de terreno objeto de incorporação residencial vertical pela Lavvi, nos Jardins, São Paulo. O projeto foi lançado em maio de 2025.		Status Em Dia Vencimento19/05/2032 HojeDuration: 4,43 anos	
Posição atual R\$ 20.913.316 Taxa de remuneração INCC + 10,00% a.a.	Garantias Aval da Lavvi Alienação Fiduciária de Imóvel.		
CRI Urba Mar 2035 25L2734485 CRÉDITO PULVERIZADO CARTEIRA ESTÁTICA Cessão de parte da carteira de recebíveis oriundos de financiamentos de venda de lotes pela Urba, subsidiária da MRV focada no desenvolvimento de loteamentos. Carteira pulverizada, com mais de 700 devedores, cedida para composição de lastro do CRI. A estrutura tem subordinação de 25% para a série sênior, com amortização cash sweep e obrigação de recompra de créditos pela Urba em determinados cenários de estresse.		Status Em Dia LTV75% Vencimento15/03/2035 HojeDuration: 3,61 anos	
Posição atual R\$ 21.134.498 Taxa de remuneração CDI + 3,00% a.a.	Garantias Estrutura de subordinação com Full Cash Sweep para a cota sênior AF dos Lotes após TVO Mecanismos de recompra de créditos.		

CRI Direcional Engenharia Dez 2028 26D0013001 CRÉDITO PULVERIZADO CARTEIRA ESTÁTICA Cessão "true sale" de carteiras de créditos na modalidade pro-soluto originadas pela Direcional, voltadas ao financiamento de aquisição de empreendimentos no âmbito do MCMV. Carteira pulverizada, com mais de 15 mil devedores, cedida para composição do lastro do CRI. Adicionalmente, o CRI possui mecanismo de amortização via cash sweep para a série sênior. O CRI é constituído por carteiras previamente cedidas aos CRIs PS II, III, IV e V, bem como por uma nova carteira pro-soluto ainda não cedida.		Status ● Em Dia Vencimento15/12/2028 HojeDuration: 0,91 anos	
Posição atual R\$ 17.196.074 Taxa de remuneração CDI + 2,10% a.a.	Garantias ⦿ Subordinação de 16,5% para a série sênior (equivalente a 2x a perda esperada da carteira) ⦿ Deságio na aquisição equivalente a 1x a perda.		

CRI Galleria Bank Mai 2038 23I0010003 CRÉDITO PULVERIZADO CARTEIRA ESTÁTICA 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.		Status ● Em Dia Vencimento25/05/2038 HojeDuration: 2,29 anos	
Posição atual R\$ 12.916.934 Taxa de remuneração INCC + 14,00% a.a.	Garantias ⦿ Alienação fiduciária dos imóveis ⦿ LTV médio da carteira abaixo de 35% ⦿ Estrutura tem subordinação de 15%.		

CRI Direcional Engenharia Dez 2028 26C5056799 CRÉDITO PULVERIZADO CARTEIRA ESTÁTICA Cessão "true sale" de carteiras de créditos na modalidade pro-soluto originadas pela Direcional, voltadas ao financiamento de aquisição de empreendimentos no âmbito do MCMV. Carteira pulverizada, com mais de 15 mil devedores, cedida para composição do lastro do CRI. Adicionalmente, o CRI possui mecanismo de amortização via cash sweep para a série sênior. O CRI é constituído por carteiras previamente cedidas aos CRIs PS II, III, IV e V, bem como por uma nova carteira pro-soluto ainda não cedida.		Status ● Em Dia LTV70% Vencimento15/12/2028 HojeDuration: 0,91 anos	
Posição atual R\$ 12.792.254 Taxa de remuneração CDI + 2,11% a.a.	Garantias ⦿ Subordinação de 16,5% para a série sênior (equivalente a 2x a perda esperada da carteira) ⦿ Deságio na aquisição equivalente a 1x a perda.		

CRI MRV Engenharia Out 2033 23I1230828 CRÉDITO PULVERIZADO CARTEIRA ESTÁTICA Operação realizada com lastro em créditos originados pela MRV, provenientes do financiamento de unidades residenciais. Essa operação engloba uma carteira composta por 519 contratos distribuídos em todo o território nacional. Após a entrega dos imóveis, os créditos passam a contar com alienação fiduciária dos imóveis.		Status ● Em Dia Vencimento17/10/2033 HojeDuration: 4,23 anos	
Posição atual R\$ 9.893.625 Taxa de remuneração IPCA + 10,00% a.a.	Garantias ⦿ Fundo de Despesas e Fundo de Reserva ⦿ AF de Imóveis ⦿ Obrigação da MRV de aportar recursos no fundo de reservas até um limite de 50% do saldo devedor.		

CRI Bemol Abr 2039 24D2944088 CRÉDITO PULVERIZADO CARTEIRA ESTÁTICA Operação que é lastreada em créditos com garantia em imóvel (home equity) cedidos pela Bemol por meio de cessão "true sale". A carteira é pulverizada, contando com mais de 580 devedores distribuídos na região norte do país. Adicionalmente, a estrutura possui uma subordinação inicial de 15%, que aumenta para 20% à medida que a carteira amadurece.		Status ● Em Dia Vencimento25/04/2039 HojeDuration: 3,56 anos	
Posição atual R\$ 7.761.645 Taxa de remuneração IPCA + 9,00% a.a.	Garantias ✓ Alienação Fiduciária dos Imóveis ✓ Alinhamento de interesse da Bemol, que faz a cobrança do crédito, com o desempenho da carteira cedida.		
CRI Galleria Bank Mai 2038 23I0010202 CRÉDITO PULVERIZADO CARTEIRA ESTÁTICA CRI de aprox. 220 créditos de Home Equity, originados pela Galleria Bank, principalmente no primeiro semestre de 2023. Proposta de investimento nas séries sênior e mezanino da estrutura, com alocação obrigatória do CRI subordinado no FIDC de warehouse de credits Home Equity da companhia.		Status ● Em Dia Vencimento25/05/2038 HojeDuration: 2,88 anos	
Posição atual R\$ 2.504.386 Taxa de remuneração INCC + 14,00% a.a.	Garantias ✓ Alienação Fiduciária do Imóvel ✓ Subordinação de 5,71% para a série mezanino e 15,64% para a série sênior		
FIDC-P Riza Imobiliário Subordinada CRÉDITO PULVERIZADO CARTEIRA REVOLVENTE Investimento nas cotas subordinadas do fundo que adquire operações com lastro imobiliário.		Status ● Em Dia VencimentoN/A HojeDuration: 3,00 anos	
Posição atual R\$ 7.426.012 Taxa de remuneração CDI + 10,00% a.a.	Garantias ✓ N.A.		
FII Icone ICNE11 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO INCORPORAÇÃO PARA VENDA Fundo com foco em projetos de incorporação residencial da Mitre Realty. O fundo investe em uma holding imobiliária em uma estrutura de equity preferencial. Atualmente o FII está diversificado em 3 diferentes projetos.		Status ● Em Dia VencimentoN/A HojeDuration: 1,00 anos	
Posição atual R\$ 25.718.337 Taxa de remuneração INCC + 13,00% a.a.	Garantias ✓ Travas de responsabilidades do FII		

FII Lago da Pedra Subclasse I LPLP11 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO INCORPORAÇÃO PARA VENDA Subclasse do Fundo com foco em projetos de incorporação residencial da Direcional Engenharia e Riva Incorporadora. O fundo investe em uma holding imobiliária em uma estrutura de equity preferencial. Atualmente o FII está diversificado em 27 diferentes projetos.		Status • Em Dia VencimentoN/A HojeDuration: 2,50 anos
Posição atual R\$ 22.193.060 Taxa de remuneração CDI + 5,00% a.a.	Garantias ☑ Travas de responsabilidades do FII	
FII Senior Lago da Pedra Subclasse II DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO INCORPORAÇÃO PARA VENDA Subclasse do Fundo com foco em projetos de incorporação residencial da Direcional Engenharia e Riva Incorporadora. O fundo investe em uma holding imobiliária em uma estrutura de equity preferencial. Atualmente o FII está diversificado em 27 diferentes projetos.		Status • N/D VencimentoN/A HojeDuration: N/A
Posição atual R\$ 15.011.497 Taxa de remuneração CDI + 3,50% a.a.	Garantias ☑ Travas de responsabilidades do FII	
Ação Tellus DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO INCORPORAÇÃO PARA VENDA Investimento em uma holding imobiliária para desenvolvimento de 3 projetos alto padrão na cidade de São Paulo.		Status • Em Dia VencimentoN/A HojeDuration: N/A
Posição atual R\$ 12.709.603 Taxa de remuneração N/D	Garantias ☑ Equity	
FII Riza Viseu Subclasse B DIVIDENDOS VALOR COM VIÉS POSITIVO FII estruturado pela Riza e constituído para adquirir participação na Riva Incorporadora. A Riva é uma empresa do grupo econômico da Direcional Engenharia S.A. e atua, majoritariamente, nas faixas 3 e 4 do programa Minha Casa Minha Vida.		Status • Em Dia VencimentoN/A HojeDuration: N/A
Posição atual R\$ 39.350.404 Taxa de remuneração N/D	Garantias ☑ Clean	



CRI Moura Dubeux Cais Avenida Set 2030 26F3804253 EMPRÉSTIMO RE EMPRÉSTIMO Emissão com risco corporativo da Moura Dubeux, com lastro em antecipação de recebíveis condominiais.		Status ● Em Dia Vencimento27/09/2030 Hoje Duration: 2,11 anos	
Posição atual R\$ 20.151.780 Taxa de remuneração CDI + 1,75% a.a.	Garantias 🕒 Aval da Moura Dubeux.		



Disclaimer

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

Nome do Fundo

Riza Domus FII

CNPJ

50.750.438/0001-65

Administradora

XP Investimentos CCTVM S.A



