



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 FII's de papel.

Gestão	Riza Asset Management (Riza Gestora de Recursos LTDA)
Administração	BTG Pactual BTG Pactual Serviços S.A. DTVM
Consultoria Imobiliária	Não há
Início das Atividades	Dezembro 2020
Prazo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Código de Negociação	RZAK11
Quantidade de Emissões	4
Quantidade de Cotas	8.807.885
Taxa de Administração	1,25%
Taxa de Performance	15% acima de CDI
Divulgação de Rendimento	10º dia útil do mês subsequente
Data Ex-Rendimentos	11º dia útil do mês subsequente
Pagamento de Rendimentos	15º dia útil do mês subsequente

16,14

% Dividend Yield 12 meses*

86,8

% de CRIs

95,00

Valor de Mercado (R\$/Cota)**

1,16

Último Dividendo Mensal (R\$/Cota)

13,2

% de FIIs

93,05

Valor Patrimonial (R\$/Cota)

105,9

% Alocado do Patrimônio Líquido

39

Nº de Ativos

49.711

Nº de Investidores

2,7

Duration da Carteira de CRIs

4,8

% Spread Médio (CDI+)

3,6

Liquidez Média Diária (R\$ Milhões)

*O cálculo do Dividend Yield para 12 meses é calculado através do somatório dos rendimentos nominais mensais dos últimos 12 meses do fundo, dividido pela cotação da data de pagamento do mês atual. ** Valor de mercado referente à data base de pagamento do dividendo do mês de agosto em 15/09/2023.

PANORAMA

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O IFIX fechou agosto/2023 com valorização de +0,49%, e o Ibovespa apresentou uma queda de -5,09%. Além disso, a taxa Selic teve seu ciclo de queda iniciado com um corte de 50bps, sendo fixada a 13,25% a.a.

Como resultado deste movimento, o IFIX acumula um retorno de 12,06% em 2023. Ainda assim, podemos verificar que cerca de 70% dos fundos que compõem IFIX permanecem sendo negociados com desconto em relação aos seus valores patrimoniais.

Esperamos um fortalecimento deste movimento de valorização dos FIs ao longo dos próximos meses, à medida que os rendimentos dos mesmos se tornam mais atrativos quando comparados ao custo de oportunidade local, que deverá sofrer efeito de novos cortes nos próximos meses.

A efeito de comparação, os 3 últimos ciclos de corte de juros locais, iniciados em 2011, 2016 e 2019, impulsionaram altas do IFIX em média superior a 25% nos meses posteriores ao início do ciclo. Este efeito corrobora a tendência dos FIs em reagirem aos movimentos da SELIC com mais efetividade do que aos movimentos da curva de juros futuros.

RESULTADOS

Resultado (R\$)	ago/23	2023	2022	Início
Receita Imobiliária	12.548.091	81.479.957	57.215.649	169.687.878
Receita Financeira	-345.580	6.157.562	14.861.146	19.475.168
Total Receitas	12.202.510	87.637.519	72.076.796	189.163.045
Total Despesas	-916.713	-8.218.149	-8.354.478	-18.941.344
Resultado Fundo	11.285.797	79.419.370	63.722.318	170.221.701
Resultado/Cota	1,28	9,6	18,82	37,43
Rendimento Distribuído/Cota	1,16	9,44	17,83	36,29
Rendimento Distribuído/Rend. Total	90,50%	98,40%	94,80%	96,90%



PORTFÓLIO

POSICIONAMENTO ATUAL

Ao final de agosto, o Fundo apresentava alocação em ativos¹ correspondente a 105,9% de seu patrimônio líquido em decorrência de alavancagem do Akin. Em agosto, o fundo realizou as seguintes operações:

- Aquisição do CRI Aeroporto de Ilhéus no valor de R\$ 20 mm no núcleo de Infraestrutura;
- Aquisição dos CRIs Lote 5 I e II no valor de R\$ 6,7 mm no núcleo de Real Estate.

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

Núcleo de Gestão	% Alocação-Alvo	% PL	Volume (R\$ '000)
Allocation	2,50%	2,00%	16.438
Renda Fixa	15,00%	4,90%	40.186
Direct Lending	25,00%	18,90%	154.637
Real Estate	20,00%	31,90%	261.129
Securitização e Carteiras	25,00%	29,40%	241.255
Agronegócio	2,50%	–	–
Infra	10,00%	18,10%	148.642
Venture Debt	–	–	–
Total	100,00%	105,20%	862.287

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

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

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

Núcleo de Gestão	Retorno Alvo Absoluto	Retorno Carteira Absoluto	Retorno Alvo em CDI+	Retorno Carteira em CDI+
Renda Fixa	8,50%	12,20%	3,50%	1,30%
Direct Lending	12,50%	17,50%	7,50%	6,40%
Real Estate	10,00%	16,00%	5,00%	5,00%
Securitização e Carteiras	10,00%	14,50%	5,00%	4,40%
Agronegócio	12,50%	–	7,50%	–
Infra	10,00%	15,80%	5,00%	4,60%
Venture Debt	12,50%	–	7,50%	–

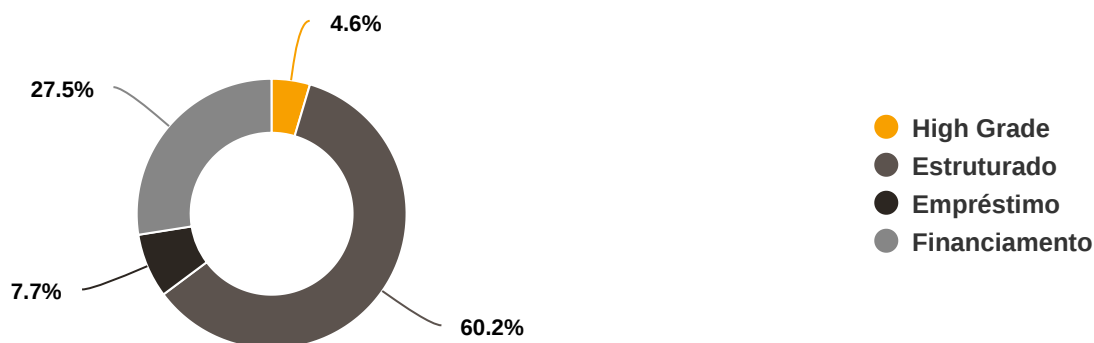
¹ Retorno ao ano equivalente considerando o cronograma de cada operação, bem como as curvas de juros e inflação vigentes na data base deste relatório; considera efeitos da alavancagem via operações compromissadas

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



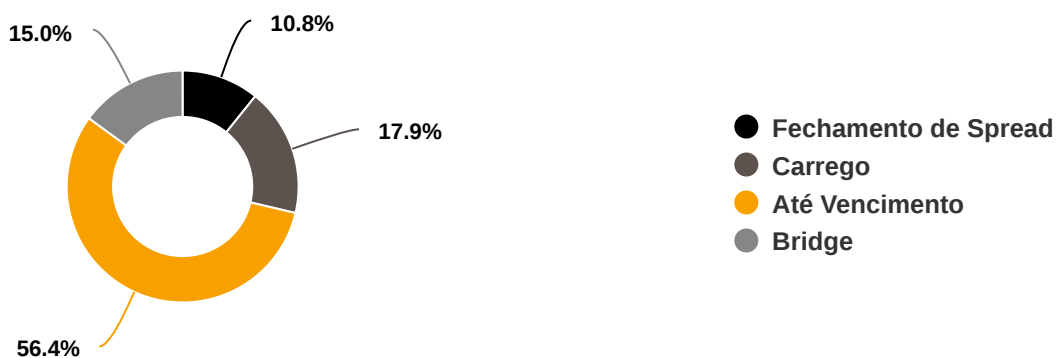
Seguimos com a divisão da carteira de ativos (CRI e cotas de FII) em Estratégias e Teses de Investimento (a explicação sobre cada um desses termos pode ser encontrada no Anexo III). Mantivemos a exposição majoritária nas Estratégias de Estruturados e Financiamento.

PORTFÓLIO POR ESTRATÉGIA



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

PORTFÓLIO POR TESE DE INVESTIMENTO



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

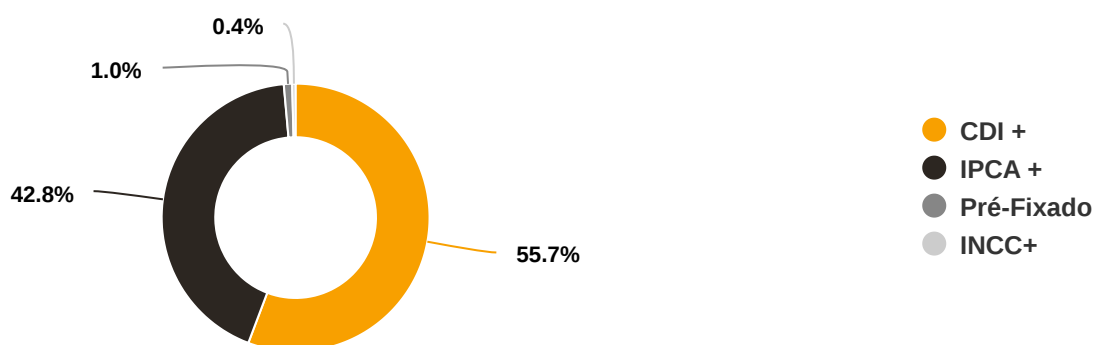
Instrumento & Tipo Ativo	% Carteira	Volume (R\$ '000)
CRI	86,80%	753.608
Tranche Única	66,10%	574.284
Tranche Sênior	17,70%	153.746
Tranche Mezanino	2,90%	25.578
FII	13,20%	114.566
Cota Única	8,40%	73.020
Cota Sênior	4,80%	41.546
Total	100,00%	868.175



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

Indexador Remuneração	Spread médio	Duration média	Volume (R\$ '000)	% Total
CDI+	4,40%	2,1	471.523	55,70%
IPCA+	10,20%	3,2	361.728	42,80%
Pré-Fixado	15,70%	1,6	8.873	1,00%
INCC+	11,30%	2,7	3.724	0,40%

PORTFÓLIO POR INDEXADOR



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

PL-Equivalente Ano	% Total	Volume (R\$ mm)
Juros Nominais	46,30%	977
Caixa	0,00%	0
Carteira	46,20%	976,9
Hedge	-	-
Juros Reais	53,10%	1.120,70
Caixa	-	-
Carteira	53,10%	1.120,70
Hedge	-	-
Pré-Fixado	0,70%	14,6
Caixa	-	-
Carteira	0,70%	14,6
Hedge	-	-
Total	100,00%	2.112,30

5 PL-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

Como visão de portfólio, enxergamos um maior equilíbrio entre o risco/retorno para alocação em papéis com indexação em CDI+ ou papéis em IPCA+. Sendo assim, ajustamos a concentração do fundo de forma a refletir tal posicionamento.

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

Distribuição de dividendos

Para o mês de setembro, referente ao resultado do mês de agosto, o Fundo distribuirá R\$ 1,16/cota a todos os cotistas.

Apesar da menor contribuição da parcela IPCA dos ativos, o portfólio tem sido capaz de compensar tal efeito através de ganhos na compressão dos spreads de crédito. Acreditamos que esse efeito se tornará ainda mais evidente durante o ciclo de queda de juros iniciado.

Gostaríamos de reforçar novamente que todos os ativos do nosso portfólio continuam 100% adimplentes em suas obrigações e que seguiremos diligentes e atuantes no monitoramento de todas as nossas operações e nossos tomadores.

Diferenciais RIZA Akin

Por fim, gostaríamos de ainda reforçar os pontos que tornam o Riza Akin um fundo competitivo e resiliente em diferentes cenários:

1. Diversificação setorial, por meio da participação de diferentes núcleos de gestão;
2. Não há exposição ao setor de multi-propriedades;
3. Não temos cotas subordinadas de CRIs e FIs;
4. Diversificação/Pulverização de ativos; e
5. Correção monetária aplicada se, e somente se, valor do índice referência (IPCA) for maior que zero na maior parte das operações dessa natureza.

ANEXO I

NÚCLEOS DE GESTÃO

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

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

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

Infraestrutura | Focado em operações de crédito para empresas do setor de infraestrutura com foco em Geração Distribuída, Portos, Aeroportos e Saneamento com tese de investimento baseada na compressão de risco de crédito inerente à financiamento de projetos.

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

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

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



ANEXO II

COMENTÁRIOS DO GESTOR

FII Loft - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Riscos

- 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 Órigo - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Riscos

- Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície
- Alienação Fiduciária de Equipamentos
- Alienação Fiduciária de Cotas
- Conta Recebimento para recebíveis dos empreendimentos

CRI Morro Alto I e II - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Riscos

- 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 - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Riscos

- 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 Splíce - 1ª Posição: 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.

Comentários sobre Riscos

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Aval Acionistas + Empresas Operacionais

FII Mogno Logística - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Riscos

- 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 - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Riscos

- 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 - 1ª Posição: 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 origem e seleção dos créditos junto com a Helbor.

Considerações sobre Riscos

- 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 - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Riscos

- 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 - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Risco

- A B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, Devedora do CRI, possui um rating AAA em escala nacional conferido pela Moody's.

FII Maua Recebíveis - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Risco

- O Fundo trabalha com as garantias usuais do setor de Real Estate, com alienação fiduciária de imóveis, recebíveis e cotas de empreendimentos.

CRI Starbucks III - 1ª Posição: 24/02/2022

CRI emitido tendo como lastro uma CCB com destinação imobiliária referente ao capex a realizar pela companhia na sua expansão de novas unidades. A SRC 6, tomadora, é uma empresa do grupo Southrock que controla, dentre outros, a Starbucks Brasil, empresa responsável pela operação da Starbucks no Brasil.

Considerações sobre Risco

- Aval de empresas do grupo
- Cessão Fiduciária de Recebível (agenda de cartão)

CRI Axis GD - 1ª Posição: 23/12/2022

A Axis Solar é uma empresa do grupo Axis que opera no segmento de geração distribuída desde 2015 e possui atualmente 56 projetos operacionais com 34 MWp e mais 69 projetos em desenvolvimento com 53 MWp, em 5 regiões do país. A emissão servirá para o (CAPEX) em 7 UFs com uma Potência Total Instalada de 19 MWp nos estados de SP, RJ, MG, ES, PE, CE, TO, AM, RO e PR na modalidade de Project Finance onde o repagamento se dará através dos contratos de longo prazo (10 a 20 anos) firmados com clientes corporativos de baixo risco.

Considerações sobre Risco

- A operação conta com o pacote típico de garantias de Project Finance composto por: (i) CF de Recebíveis dos contratos de locação e O&M; (ii) AF de Ações das SPEs detentoras dos projetos e da Holding Cedente; (iii) CF/AF dos direitos sobre o contrato de construção, arrendamento de terras e equipamentos durante a fase de completion.
- Equity up-front de 30% já aportado.

CRI Allegra Pacaembu II - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Risco

- 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 - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Risco

- 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 - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Risco

- Aval de empresas do grupo
- Cessão Fiduciária de Recebível (agenda de cartão)

CRI Starbucks V - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Riscos

- Aval de empresas do grupo
- Cessão Fiduciária de Recebível (agenda de cartão)

CRI Direcional - 1ª Posição: 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.

Conisderações sobre Risco

- 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

FII Jive Porto - 1ª Posição: 21/12/2022

Cota Sênior de um Fundo Imobiliário gerido pela Jive que adquiriu imóveis da Porto Seguro. A Porto Seguro garante uma renda mensal e semestral ao Fundo e enquanto houver Cotas Seniores, não há pagamento às Cotas Subordinadas.

- Conisderações sobre Risco
Subordinação de 25%, além de Fiança da Porto Seguros

**CRI Evolua - 1ª Posição: 26/01/2023**

A Evolua Energia Operacional 2 SPE LTDA. é uma empresa pertencente ao grupo Evolua Energia que opera no segmento de geração distribuída desde 2019 e que possui atualmente 5 projetos operacionais com 25 MWp e 136,6 MWp em desenvolvimento, focada basicamente em MG. A emissão servirá para o investimento (CAPEX) em 5 Usinas Fotovoltaicas com uma Potência Total Instalada de 21,91 MWp em MG e foi estruturada na modalidade de Project Finance onde o repagamento se dará através dos contratos de longo prazo (15 anos) firmados com as Devedoras com uma concentração máxima de 2% da carteira (Consoziados e Cooperados).

Considerações sobre Risco

- A operação conta com o pacote típico de garantias de Project Finance composto por: (i) CF de Recebíveis dos contratos de locação e O&M; (ii) AF de Ações das SPEs detentoras dos projetos e da Holding Cedente; (iii) AF dos direitos sobre as superfícies e equipamentos. Durante a fase de completion, (iv) Seguro Garantia para 66% do valor do CAPEX emitido pela Pottencial e Garantia corporativa dos acionistas.
- Equity up-front de 30% já aportado.

CRI Pro Soluta IV Senior e Mezanino - 1ª Posição: 27/02/2023

Cessão "true sale" de parte de carteira de créditos na modalidade pro soluto que a Direcional possui em seu balanço, financiados através de recursos próprios para seus projetos de Casa Verde e Amarela e Média Alta Renda. Carteira pulverizada, com mais de 6.000 devedores, localizados majoritariamente em Minas Gerais, Amazonas, Rio de Janeiro, São Paulo, Ceará e no Distrito Federal, e cedida no formato "true sale" para a composição do lastro do CRI. É a quarta emissão da companhia neste mesmo formato e investida pelos veículos da Riza. Adicionalmente, a estrutura da operação tem uma subordinação de aproximadamente 30% para a série sênior.

Considerações sobre Risco

- A cessão da carteira foi feita prevendo mecanismos que permitem que a carteira sofra uma inadimplência de até 3,0x seu valor histórico sem resultar em impacto na remuneração dos CRI.
- Servicer para espelhamento da carteira
- Direcional fará a cobrança dos créditos e está alinhada com a performance da carteira cedida
- Estrutura tem subordinação de 30% para a série sênior

CRI Galleria Senior e Mezanino - 1ª Posição: 24/02/2023

Cessão de carteira de crédito do tipo home equity. Enxergamos uma boa relação risco-retorno dado que se trata de uma carteira pulverizada com garantia real. Além disso, o saldo devedor é, na média, consideravelmente menor que o valor da garantia do crédito. Considerando a estrutura da operação, essa série do CRI conta com subordinação de 15%, já na largada, representada pelas séries mezanino e subordinada e que deve, gradativamente, aumentar dado o excesso de spread da carteira.

Considerações sobre Risco

- Alienação fiduciária dos imóveis
- LTV médio da carteira abaixo de 35%
- Estrutura tem subordinação de 15% para a série sênior e 5% para a série mezanino

CRI You Moema - 1ª Posição: 31/03/2023

CRI emitido tendo como lastro uma Nota Comercial para compra de terreno. O projeto será desenvolvido pela You Inc, Kallas e Paladin em Moema em um projeto destinado ao público de alta renda na Cidade de São Paulo. Todos os sócios tem vasta experiência em empreendimentos destinados a esse público. A operação terá sempre um LTV de 50%, sendo no início pelo valor do terreno e, após o lançamento do empreendimento, O LTV será composto pelos Recebíveis e Alienação Fiduciária de Unidades.

Considerações sobre Risco

- Alienação Fiduciária do Imóvel
- Alienação Fiduciária de Unidades
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Aval You Inc

**CRI Cashme III - 1ª Posição: 31/03/2023**

Terceira operação envolvendo carteira de créditos na modalidade de home equity com a CashMe. Enxergamos uma boa relação risco-retorno considerando a pulverização da carteira e pela existência de garantia real, além do alinhamento do originador com o desempenho do CRI. Adicionalmente, a estrutura tem subordinação de 15% para a série sênior e a fiança da Cyrela em caso de créditos com má formalização.

Considerações sobre Risco

- Alienação fiduciária dos imóveis
- Carteira com LTV médio de 45%
- Subordinação de 15% para série sênior

CRI Monte Carlo II - 1ª Posição: 31/03/2023

CRI emitido tendo como lastro em Nota Comercial com lastro em pagamento de alugueis. 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.

Considerações sobre Risco

- Aval dos acionistas
- Cessão fiduciária de recebíveis de cartão de crédito.

CRI Sodru - 1ª Posição: 28/04/2023

CRI para financiar a construção de um armazém graneleiro de 60.000 toneladas de capacidade estática, localizado em Porto dos Gaúchos – MT. O Grupo Sodrugetvo, controlador da tomadora da operação, foi fundado em 1984 e possui atuação global, sendo suas 4 principais linhas de negócio: Processamento de Soja, Trading de Grãos, Logística e Infraestrutura. Iniciou suas operações no Brasil em 2010, através da aquisição da Aliança Agrícola do Cerrado, sendo 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.

Considerações sobre Risco

- AF Terreno e Futuras Benfeitorias
- Fiança Aliança Agrícola do Cerrado

CRI Tenda Pró Soluta - 1ª Posição: 30/06/2023

Operação que é lastreada em créditos da modalidade pró-soluta cedidos pela Tenda por meio de cessão “true sale”. A carteira é pulverizada, contando com cerca de 3.700 devedores localizados majoritariamente em São Paulo, Bahia e Rio de Janeiro. Adicionalmente, a estrutura conta com reembolso compulsório em cenário de vício na cessão dos créditos e mecanismo que permite a carteira sofrer 250% sua inadimplência histórica sem afetar a remuneração do CRI.

Considerações sobre Risco

- A cessão da carteira foi feita prevendo mecanismos que permitem que a carteira sofra uma inadimplência de até 250% além de um fundo de reserva de 100% da inadimplência histórica sem resultar em impacto na remuneração dos CRI.
- Alinhamento de interesse da Tenda, que faz a cobrança do crédito, com o desempenho da carteira cedida.

CRI Porto Ponta do Félix - 1ª Posição: 04/07/2023

A emissão servirá para o refinanciamento e complemento do investimento (CAPEX) de expansão do terminal ampliando a capacidade estática de 279 mil ton para 540 mil ton com a construção de silos e armazéns de fertilizantes, em conformidade com o previsto no contrato de arrendamento vigente.

Considerações sobre Risco

- Alienação Fiduciária de imóvel da Fortesolo Serv. Int. S.A. com área de 107,65 mil m2 em Paranaguá-PR – VM: R\$ 164,35 MM e VLF: R\$ 115 MM (Avaliador: Engebanc – Engenharia de Serviços Ltda);
- Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios presentes dos contratos ToP do PPF com a Cervejaria Petrópolis e futuros + Cessão Fiduciária da Conta Vinculada por onde circularão estes recebíveis;
- Fiança dos acionistas (Fortesolo Serviços Integrados S.A.; FTS Participações Societárias S.A., Valdécio Bombonato e Almir Bombonato e Célia Bombonato);

**CRI Aeroporto de Ilhéus - 1ª Posição: 14/08/2023**

A emissão servirá para o CAPEX Previsto: R\$ 100 MM, sendo R\$ 50 MM nos primeiros 5 anos. (Ampliação do terminal de passageiros para 4.151 m²., ampliação do estacionamento de veículos, restauração do pavimento da pista, pátios, taxiways e vias de serviço e ampliação da Seção de Combate a Incêndio (SCI). A ampliação do TPS possibilitará o aumento da capacidade de atendimento para cerca de 1,2 milhão de viajantes por ano (aumento de 70%).

Considerações sobre Risco

A operação conta com as seguintes garantias:

- Alienação Fiduciária da totalidade de ações da Emissora, presentes e futuras detidas e outorgadas pela SAP, incluindo todos os proventos e direitos;
- Cessão Fiduciária de recebíveis de locação conforme definidos no “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”;
- Cessão Fiduciária de Tarifas Aeroportuárias decorrentes do Contrato de Concessão, por meio do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças” ;
- Fiança solidaria dos acionistas FMFS – Participações e Empreendimentos Ltda, SAP – Socicam Administração de Projetos e Representações Ltda, e SIP – Socicam Infraestrutura e Participações Ltda.

CRI Lote 5 I e II - 1ª Posição: 25/08/2023

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. Estes ativo compõem o CRI Morro Alto I e II

Considerações sobre Risco

A operação conta com as seguintes garantias:

- Fiança dos acionistas;
- Alienação Fiduciária das Glebas objeto de desenvolvimento imobiliário com valor total de venda forçada avaliado em mais de R\$ 100 milhões;
- Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da SPE;
- Promessa de Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis e quaisquer receitas da SPE;
- Fundo de Reserva com valores necessários para pagamento de 100% dos juros até o 36º mês



ANEXO III

Ativo	Código B3	Instrumento	Núcleo de Gestão	Estratégia	Tese de Investimento	Tomador/ Cedente	Emissor	Indexador Remuneração	Taxa Aquisição	Duration	Data de Vencimento	Quantidade (R)	Volume (R\$ 000)	% PL	Tipo Risco
CRI Solar Grid	22K1415873	CRI	Infra	Estruturado	Carrego	Solar	True	IPCA+	10,33%	5,7	15/ dez/29	46.731	49.996	6,30%	Projeto
CRI Pro Solutio IV - Senior	23B0574471	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Direcional	True	CDI+	2,00%	1,7	16/ abr/29	43.538	49.894	6,09%	Pulverizado
CRI Allegra Pacaembu II	22D0378281	CRI	Real Estate	Empréstimo	Bridge	Allegra Pacaembu	Virgo	CDI+	5,00%	1,6	17/ mar/27	48.714	49.048	5,98%	Projeto
CRI B3	20L0690127	CRI	Renda Fixa	High Grade	Fechamento de Spread	B3	Virgo	CDI+	1,30%	4,9	16/ dez/30	39.926	40.386	4,90%	Corporativo
CRI Evolua	22J0020689	CRI	Infra	Estruturado	Carrego	Evolua	True	IPCA+	9,75%	3,9	15/ out/32	20.000	40.051	4,89%	Projeto
CRI You Moema	23C1869458	CRI	Real Estate	Financiamento	Até Vencimento	You Inc	True	CDI+	4,00%	3,4	27/ mar/28	40.000	39.448	4,81%	Projeto
CRI Morro Alto II	21F0879592	CRI	Real Estate	Financiamento	Bridge	Lote5	Virgo	IPCA+	12,00%	1,5	25/ jun/25	32.847	39.339	4,80%	Projeto
CRI Galleria - Senior	23A1462228	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Galleria	True	IPCA+	10,58%	3,2	15/ jul/42	35.329	35.310	4,28%	Pulverizado
CRI Sodru	23D1515671	CRI	Direct Lending	Financiamento	Até Vencimento	Alliança Agrícola	Virgo	CDI+	4,50%	1,1	29/ out/24	35.000	35.047	4,28%	Corporativo
CRI Morro Alto I	21F0880793	CRI	Real Estate	Financiamento	Bridge	Lote5	Virgo	IPCA+	12,00%	1,3	25/ jun/25	29.113	34.881	4,26%	Projeto
CRI Órigo	21B0117468	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Órigo	True	IPCA+	10,00%	3,3	07/ mar/31	25.000.000	27.980	3,41%	Projeto
CRI Direcional	22F1022835	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Direcional	True	CDI+	3,50%	1,4	05/ mar/29	70.339	26.752	3,26%	Pulverizado
CRI Starbucks III	22B0517033	CRI	Direct Lending	Estruturado	Fechamento de Spread	Southrock	Virgo	CDI+	7,70%	1,9	18/ fev/28	30.000	24.163	2,95%	Corporativo
CRI Pro Solutio IV - Mezanino	23B0574524	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Direcional	True	CDI+	5,00%	1,7	16/ abr/29	18.911	23.528	2,87%	Pulverizado
CRI Monte Carlo II	23C1835910	CRI	Direct Lending	Financiamento	Até Vencimento	Monte Carlo	Virgo	CDI+	4,75%	2,2	17/ abr/28	19.699	20.366	2,48%	Corporativo
CRI Tenda Pro Solutio	23F0010802	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Tenda	True	CDI+	5,50%	1,8	15/ jun/28	20.000	19.996	2,44%	Pulverizado
CRI Norsk	23A1225575	CRI	Infra	Estruturado	Carrego	Norsk	Opea	IPCA+	10,75%	6,1	31/ dez/37	9.982	19.988	2,44%	Projeto
CRI Aeroporto Ilhéus	23H0096476	CRI	Infra	Financiamento	Até Vencimento	Aeroporto Ilhéus	True	IPCA+	10,50%	4,4	31/ jul/35	20.825	19.763	2,41%	Projeto
CRI Splice	21G0063304	CRI	Direct Lending	Financiamento	Até Vencimento	Splice	Virgo	CDI+	5,50%	2,4	16/ jun/28	25.000	19.519	2,38%	Corporativo
CRI HBR	23B0810318	CRI	Direct Lending	Empréstimo	Até Vencimento	HBRAviação	Virgo	CDI+	7,00%	1,4	12/ fev/27	20.000	17.673	2,16%	Corporativo
CRI Carteira Helbor	21H1002745	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Helbor	True	IPCA+	6,50%	3,5	25/ ago/31	428.957	16.179	1,97%	Pulverizado
CRI Starbucks IV	22B0517034	CRI	Direct Lending	Estruturado	Fechamento de Spread	Southrock	Virgo	CDI+	7,70%	1,9	18/ fev/28	20.000	16.309	1,97%	Corporativo
CRI CashMe	21D0733766	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	CashMe	Gaia	CDI+	3,00%	1,6	15/ out/28	45.000	15.275	1,86%	Pulverizado
CRI Starbucks V	22B0553420	CRI	Direct Lending	Estruturado	Fechamento de Spread	Southrock	Virgo	CDI+	7,70%	1,9	18/ fev/28	16.000	12.887	1,57%	Corporativo
CRI Porto Ponta Felix	23A1610639	CRI	Infra	Financiamento	Até Vencimento	Porto Ponta do Félix	REIT	IPCA+	10,00%	3,7	16/ dez/32	11.127	10.943	1,34%	Projeto
CRI Pro Solutio	21L0730011	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	Direcional	True	CDI+	3,50%	1,2	05/ jul/28	15.718	10.937	1,33%	Pulverizado
CRI CashMe III	23C0248214	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	CashMe	Provincia	IPCA+	9,00%	2,8	15/ abr/30	10.131	9.309	1,14%	Pulverizado
CRI Ober	21B0163618	CRI	Direct Lending	Financiamento	Até Vencimento	Ober	Virgo	Pré-Fixado	15,70%	1,6	15/ fev/27	12.500	8.873	1,08%	Corporativo
CRI Axis	2211515298	CRI	Infra	Estruturado	Carrego	CRI Axis	Opea	IPCA+	9,00%	5,5	30/ jun/36	7.422	7.900	0,96%	Projeto
CRI Lote 5 I	21F1201631	CRI	Real Estate	Financiamento	Bridge	Lote5	Virgo	IPCA+	12,00%	1,4	25/ jun/25	5.428	5.426	0,66%	Projeto
CRI Arquiplan	23E1314342	CRI	Real Estate	Financiamento	Até Vencimento	Arquiplan	Casa de Pedra	INCC+	11,25%	2,7	22/ dez/26	4.700	3.724	0,45%	Projeto
CRI Galleria - Mezanino	23A1462509	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Galleria	True	IPCA+	14,72%	3,8	25/ nov/42	2.000	2.050	0,25%	Pulverizado
CRI Lote 5 II	21F1201632	CRI	Real Estate	Financiamento	Bridge	Lote5	Virgo	IPCA+	12,00%	1,4	25/ jun/25	1.267	1.266	0,15%	Projeto
FII Lago da Pedra	LPLP11	FII	Real Estate	Estruturado	Até Vencimento	Direcional	-	CDI+	5,00%	2	-	89.614	50.694	6,19%	Projeto
FII Jive Porto	JIVE FII	FII	Real Estate	Estruturado	Até Vencimento	Porto Seguro	-	IPCA+	8,75%	-	-	40.000.000	37.301	4,55%	Corporativo
FII Maua Recebeíveis Imobiliários	MCCI11	FII	Allocation	Estruturado	Carrego	Maua	0	FII sem indexador	-	-	-	14.326	13.482	1,64%	Pulverizado
FII Mogno Logística	SNLG11	FII	Allocation	Estruturado	Carrego	Mogno	-	FII sem indexador	-	-	-	200.000	6.360	0,78%	Pulverizado
FII Loft	LFTT11	FII	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	Loft	-	IPCA+	6,75%	-	-	92.083	4.245	0,52%	Pulverizado
FII Riza Arctium	ARCT11	FII	Allocation	Estruturado	Carrego	Arctium	-	FII sem indexador	-	-	-	27.927	2.484	0,30%	Pulverizado
Caixa	-	0	Allocation	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-5.888	-	Caixa
Total	Total									2,5			862.287	105,93%	



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

ri.fundoslistados@btgpactual.com

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

