

Imobiliário

Riza Domus

Riza Asset Management



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

Riza Asset Management (Riza Gestora de Recursos LTDA)

Administração

XP Investimentos CCTVM S.A.

Consultoria Imobiliária

Não há

Início das Atividades

Setembro | 2023

Prazo

Indeterminado

Público Alvo

Investidores em Geral

Código de Negociação

RZDS11

Quantidade de Emissões

2

Quantidade de Cotas

32.742.817

Taxa de Administração

1,25%

Taxa de Perfomance

20% acima de CDI

Divulgação de Rendimentos

14º dia útil do mês subsequente

Data Ex-Rendimentos

14º dia útil do mês subsequente

Pagamento de Rendimentos

15º dia útil do mês subsequente

Indicadores de Rentabilidade

Dividend Yield

14,19%

% Spread Médio (CDI+)

3,9

Duration da Carteira

2,7

% de CRIs

51,2

% de FIIs

37,7

Nº de Ativos

25

% Alocado do Patrimônio Líquido

111,6

Valor Patrimonial (R\$/Cota)

9,88

Nº de Investidores

8.416

Resultados

Ao final do mês de maio, o fundo apresentava alocação de 111,6% de seu Patrimônio Líquido e conforme comentado no último relatório, aproveitando todo o carregó do portfólio.

Resultado (R\$)	MAIO/2025	2025	2024
Receita CRI	2.056.933	13.582.966	26.464.877
Rendimentos FII	1.334.855	7.288.725	15.773.751
Receita Ativos Reais	370.669	1.467.741	2.679.121
Receita Caixa	18.411	88.359	632.145
Total Receitas	3.780.868	22.427.790	45.549.895
Taxa de ADM	(318.448)	(1.622.835)	(3.229.098)
Taxa Performance	-	(1.964.525)	(1.954.073)
Outras Despesas	(38.842)	(102.706)	(264.124)
Total Despesas	(357.290)	(3.690.067)	(5.447.295)
Resultado Fundo	3.423.578	18.737.723	40.102.600
Quantidade de Cotas*	32.742.817	32.742.817	28.832.848
Resultado/Cota	0,1046	0,5723	1,3909
Rendimento Distribuído/Cota	0,1100	0,5600	1,4010
Rendimento Distribuído/Rend. Total	105,2%	97,9%	100,7%
Patrimônio Líquido	323.582.648	323.582.648	280.574.614
VP/Cota	9,8826	9,8826	9,7311

(1) Considera a quantidade média de cotas; (2) Resultado proporcional à quantidade de dias úteis de cotas integralizadas dentro de um mês

Portfólio

Posicionamento Atual

Ao longo do mês, realizamos uma nova alocação no fundo: FII Riza Viseu, referente a uma operação de equity, com uma estratégia de recebimento de dividendos. Mais informações dos ativos podem ser encontradas na Seção Ativos Financeiros.

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

Estratégia	% Alocação-Alvo	% PL	Volume (R\$ '000)
Caixa	2,5%	0,2%	687
Crédito Estruturado	30,0%	30,3%	98.152
Crédito Pulverizado	30,0%	29,4%	95.015
Desenvolvimento Imobiliário	20,0%	25,9%	83.959
Aquisição de Ativos Reais	12,5%	17,7%	57.127
Dividendos	5,0%	8,3%	26.921
Total	100,0%	111,8%	361.862

Seguimos com a divisão da carteira de ativos em Teses de Investimento (a explicação sobre cada um desses termos pode ser encontrada no Anexo III).

Estratégia & Tese de Investimento	% Carteira	Volume (R\$ '000)
Crédito Pulverizado	26,3%	95.015
Carteira Estática	24,1%	86.889
Carteira Revolvente	2,2%	8.126
Crédito Estruturado	27,2%	98.152
Financiamento para Compra de Participação Acionária	5,5%	19.969
Financiamento de Projeto	13,8%	49.995
Permuta Financeira	5,7%	20.758
Empréstimo Colateralizado	2,1%	7.431
Desenvolvimento Imobiliário	23,2%	83.959
Incorporação para Venda	23,2%	83.959
Aquisição de Ativos Reais	15,8%	57.127
Sale Leaseback com Opção de Recompra	15,8%	57.127
Dividendos	7,5%	26.921
Valor com Viés Positivo	7,5%	26.921
Total	100,0%	361.175

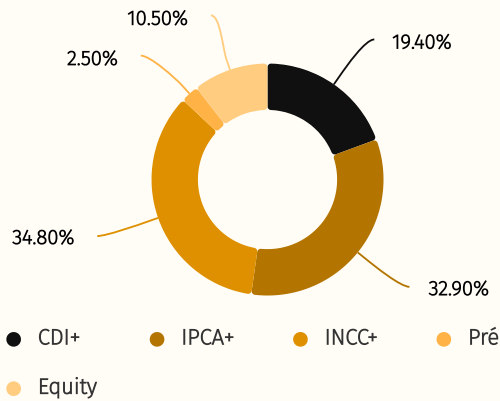
Segue abaixo a composição dos ativos por instrumento e tipo:

Instrumento & Tipo Ativo	% Carteira	Volume (R\$ '000)
CRI	51,20%	185.042
Tranche Única	34,10%	122.982
Tranche Sênior	16,40%	59.350
Tranche Mezanino	0,80%	2.709
FII	37,70%	136.333
Cota Única	37,70%	136.333
FIDC	2,20%	8.126
Cota Subordinada	2,20%	8.126
Ativo Real	8,80%	31.674
Unidades	7,20%	25.998
Equity	1,60%	5.676
Total	100,00%	361.175

Na sequência, detalhamos a composição do portfólio do fundo 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 pré-fixados e ativos de equity sem indexação.

Indexador Remuneração	Spread médio	Duration média	Volume (R\$ '000)	% Total
CDI+	6,1%	1,3	69.889	19,4%
IPCA+	10,0%	4,0	118.914	32,9%
INCC+	11,9%	2,3	125.601	34,8%
Pré	16,6%	2,1	8.901	2,5%
Equity	–	1,5	37.869	10,5%

PORTFÓLIO POR INDEXADOR



Posicionamento Atual

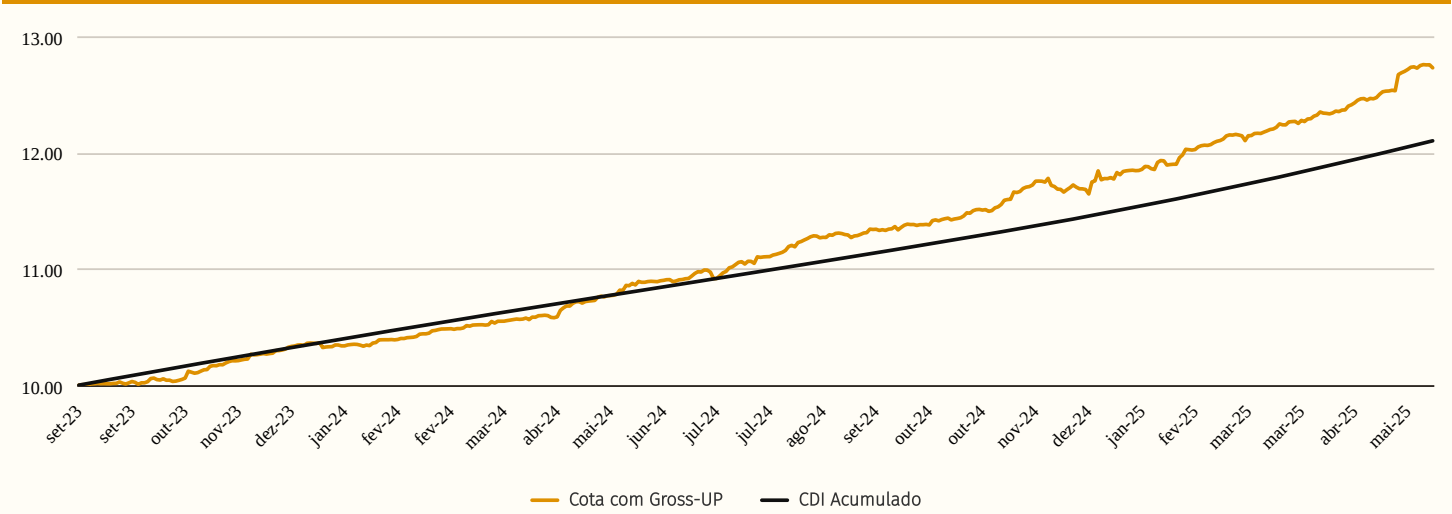
Conforme comentado no último relatório, as estruturas de kickers e deságios em algumas operações devem contribuir para resultados esporádicos para compor o retorno do fundo, como aconteceu em maio com a remarcação aproximadamente, 15,5% do Riza Viseu FII, contribuindo para o aumento da cota patrimonial do Riza Domus.

É importante ressaltar que o fundo mantém a cota patrimonial com pouca variação em relação ao valor da emissão mesmo com a distribuição de 0,11/cota, pro rata dia útil, reforçando a estratégia da equipe de gestão de uma composição entre rendimentos e valorização patrimonial.

Distribuição de dividendos

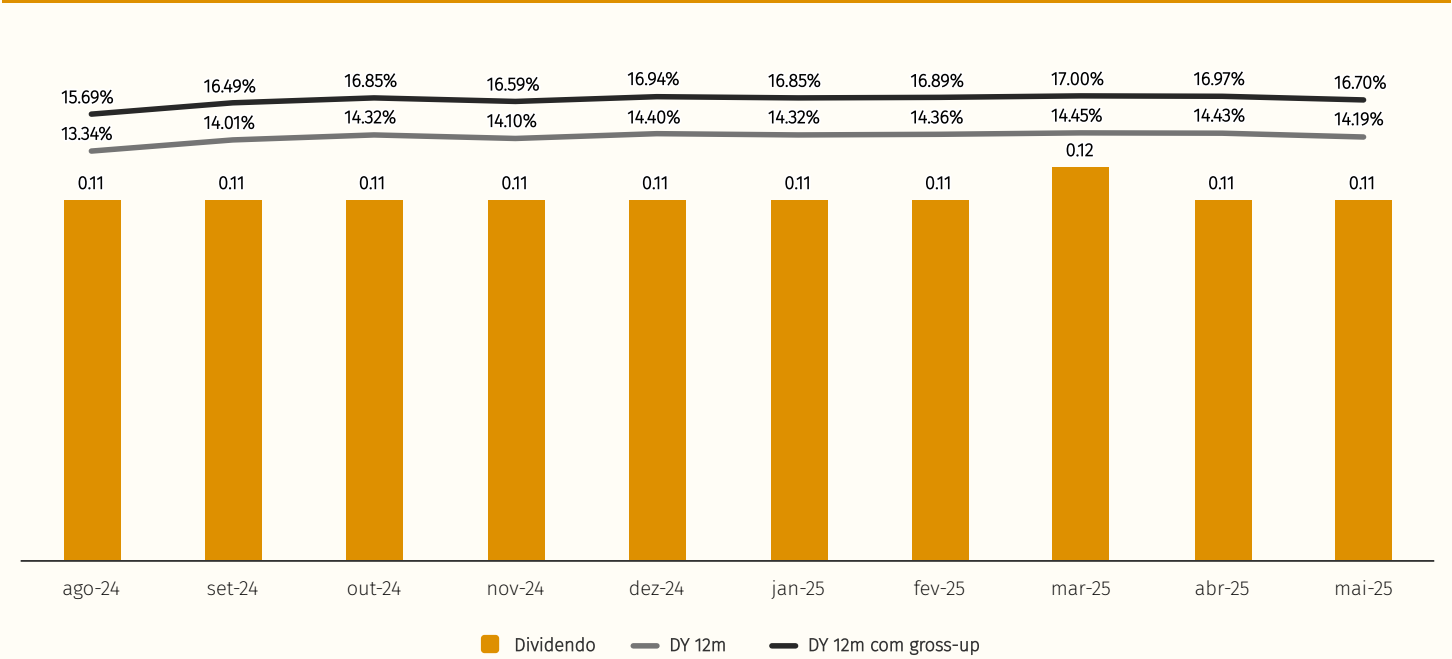
Para o mês de junho, referente ao resultado do mês de maio, o Fundo distribuiu R\$ 0,11/cota. Gostaríamos de reforçar que todos os ativos do nosso portfólio continuam 100% adimplentes em suas obrigações.

Rentabilidade



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+ 4,56% a.a. nos últimos 12 meses. Ainda, vale destacar os dividendos históricos que, desde o início, distribuiu uma média de R\$0,11/cota a.m., além de um Dividend Yield (12 meses) médio de 16,70%.

Dividendos



Anexo I

Núcleo 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

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, contanto 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, contanto 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 imóveis. 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

Teses de Investimento

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/arrenadado ao próprio vendedor. O imóvel seria vendido a preço de mercado após o termino 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/arrenadado 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

Ativo	Código B3	Instrumento	Estratégia	Tese de Investimento	Tomador/ Cedente	Indexador Remuneração	Taxa Aquisição	Duration	Data de Vencimento	Volume (R\$ '000)	% PL	Tipo Risco
CRI Arquiplan	23E1314342	CRI	Crédito Estruturado	Financiamento de Projeto	Arquiplan	INCC+	11%	1,5	22-dez-2026	35.467	10,96%	Projeto
CRI Lavvi	24E1605364	CRI	Crédito Estruturado	Permuta Financeira	Lavvi	INCC+	10%	6,9	19-mai-2032	20.758	6,42%	Projeto
CRI Galleria Sênior	23I0010003	CRI	Crédito Pulverizado	Carteira Estática	Galleria	IPCA+	10%	2,7	25-mai-2038	20.144	6,23%	Pulverizado
CRI Pro Solutio V Senior	23L2159971	CRI	Crédito Pulverizado	Carteira Estática	Direcional	CDI+	3%	1,4	26-dez-2028	14.930	4,61%	Pulverizado
CRI Vanguarda	23F2872002	CRI	Crédito Estruturado	Financiamento de Projeto	Vanguarda	INCC+	14%	1,5	21-jan-2027	14.528	4,49%	Projeto
CRI FGR	24E2453531	CRI	Crédito Pulverizado	Carteira Estática	FGR	IPCA+	9%	10,3	18-jun-2041	13.951	4,31%	Projeto
CRI CFL I	22G1038258	CRI	Crédito Estruturado	Financiamento para Compra de Participação Acionária	CFL INC PAR S/A	INCC+	11%	1,8	21-jul-2027	13.909	4,30%	Corporativo
CRI Bemol	24D2944088	CRI	Crédito Pulverizado	Carteira Estática	Bemol	IPCA+	9%	4,0	25-abr-2039	12.541	3,88%	Pulverizado
CRI MRV	23I1230828	CRI	Crédito Pulverizado	Carteira Estática	MRV	IPCA+	10%	4,7	17-out-2033	11.735	3,63%	Pulverizado
CRI Tenda II	24K1682437	CRI	Crédito Pulverizado	Carteira Estática	Construtora Tenda	Pré	17%	2,1	15-nov-2030	8.901	2,75%	Pulverizado
CRI CFL II	22G1038316	CRI	Crédito Estruturado	Financiamento para Compra de Participação Acionária	CFL	INCC+	12%	2,5	21-jul-2028	6.060	1,87%	Corporativo
CRI MRV II	25D1625364	CRI	Crédito Estruturado	Empréstimo Colateralizado	MRV	IPCA+	12%	3,7	20-mar-2030	4.001	1,24%	Projeto
CRI AW Realty	25A3528828	CRI	Crédito Estruturado	Empréstimo Colateralizado	AW Realty	CDI+	5%	2,7	23-mar-2029	3.430	1,06%	Projeto
Cri Galleria Mezanino	23I0010202	CRI	Crédito Pulverizado	Carteira Estática	Galleria	IPCA+	14%	3,2	25-mai-2038	2.709	0,84%	Pulverizado
CRI FGR II	24I2268708	CRI	Crédito Pulverizado	Carteira Estática	FGR	IPCA+	10%	10,8	18-jun-2041	1.977	0,61%	Projeto
CRI Yuny II	24F2830801	CRI	Crédito Estruturado	Permuta Financeira	Yuny	CDI+	4%	0,0	27-jun-2030	0	0,00%	Projeto
FII Lago da Pedra	LPLP11	FII	Desenvolvimento Imobiliário	Incorporação para Venda	Direcional	CDI+	5%	1,0	-	43.403	13,41%	Projeto
FII Ícone	ICNE11	FII	Desenvolvimento Imobiliário	Incorporação para Venda	Mitre	INCC+	13%	1,0	-	34.879	10,78%	Projeto
FII Riza Viseu	FII Riza Viseu	FII	Dividendos	Valor com Viés Positivo	Riva	Equity	0%	0,0	-	26.921	8,32%	-
FII Riza Kalithea	Kalithea	FII	Aquisição de Ativos Reais	Sale Leaseback com Opção de Recompra	JHSF	IPCA+	9%	3,2	25-mai-2029	25.857	7,99%	Projeto
FII BRL Direcional	BRL Direcional	FII	Aquisição de Ativos Reais	Sale Leaseback com Opção de Recompra	Direcional	Equity	0%	10,0	-	5.272	1,63%	Projeto
FIDC Riza Imobiliário	FIDC Riza Imobiliário	FIDC	Crédito Pulverizado	Carteira Revolvnte	FIDC Riza	CDI+	17%	2,4	-	8.126	2,51%	-
You Unidades Oscar	You Unidades Oscar	Ativo Real	Aquisição de Ativos Reais	Sale Leaseback com Opção de Recompra	You Inc	IPCA+	12%	1,1	28-ago-2026	14.870	4,60%	Projeto
You Unidades Moema	You Unidades Moema	Ativo Real	Aquisição de Ativos Reais	Sale Leaseback com Opção de Recompra	You Inc	IPCA+	12%	2,2	28-out-2027	11.128	3,44%	Projeto
Tellus	Tellus	Ativo Real	Desenvolvimento Imobiliário	Incorporação para Venda	Tellus	Equity	0%	1,0	-	5.676	1,75%	Projeto
Caixa	Caixa	Caixa								687	0,21%	Caixa

Ativos Financeiros | *Real Estate*

CRI CFL I Crédito Estruturado Financiamento para Compra de Participação Acionária CRI para financiamento da aquisição de participação societária e para desenvolvimento de projetos. A CFL é uma empresa com atuação majoritária em Porto Alegre e Florianópolis focada no público de alta renda. O banco de terrenos da companhia e sua estrutura de capital reforçam a visão positiva da gestora.	Posição Atual R\$ 13,91 milhões Garantias - AF de ações da CFL; - Aval dos sócios.	INCC+ 11,09% Taxa de Remuneração 21/07/2027 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
CRI CFL II Crédito Estruturado Financiamento para Compra de Participação Acionária CRI para financiamento da aquisição de participação societária e para desenvolvimento de projetos. A CFL é uma empresa com atuação majoritária em Porto Alegre e Florianópolis focada no público de alta renda. O banco de terrenos da companhia e sua estrutura de capital reforçam a visão positiva da gestora.	Posição Atual R\$ 6,06 milhões Garantias - AF de ações da CFL; - Aval dos sócios.	INCC+ 12,00% Taxa de Remuneração 21/07/2028 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
CRI MRV II Crédito Estruturado Empréstimo Colateralizado CRI emitido tendo como lastro em um contrato de permuta com a MRV em 4 projetos na cidade de Manaus. Todos os projetos já foram lançados, sendo que dois deles estão em fase de habite-se e os demais já em obras.	Posição Atual R\$ 4,00 milhões Garantias - Alienação Fiduciária do Imóvel; - Cessão Fiduciária de Recebíveis.	IPCA+ 12,00% Taxa de Remuneração 20/03/2030 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
CRI FGR Crédito Estruturado Carteira Estática A operação é lastreada por créditos cedidos pela FGR por meio de cessão "true sale". A carteira é diversificada, contando com mais de 360 devedores. Adicionalmente, a estrutura nasce com excesso mínimo de recebível de 35%, podendo assumir o nível de 25% em caso de registro de alienação fiduciária de 80% dos créditos.	Posição Atual R\$ 13,95 milhões Garantias - Aval dos Sócios; - Excesso de Fluxo de Recebíveis; - Fundo de Reserva.	IPCA+ 9,00% Taxa de Remuneração 18/06/2041 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
CRI FGR II Crédito Estruturado Carteira Estática A operação é lastreada por créditos cedidos pela FGR por meio de cessão "true sale". A carteira é diversificada, contando com mais de 360 devedores. Adicionalmente, a estrutura nasce com excesso mínimo de recebível de 35%, podendo assumir o nível de 25% em caso de registro de alienação fiduciária de 80% dos créditos.	Posição Atual R\$ 1,98 milhões Garantias - Aval dos Sócios; - Excesso de Fluxo de Recebíveis; - Fundo de Reserva.	IPCA+ 9,50% Taxa de Remuneração 18/06/2041 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos

Ativos Financeiros | *Real Estate*

CRI Arquiplan Crédito Estruturado Financiamento de Projeto CRI para financiamento de obras de empreendimento da Arquiplan em São Paulo no bairro de Higienópolis. A Arquiplan é uma incorporadora da família Ginzberg atuante há 20 anos com a atual configuração.	Posição Atual R\$ 35,47 milhões Garantias - Alienação Fiduciária do Imóvel; - Alienação Fiduciária de Unidades; - Cessão Fiduciária dos Recebíveis; - Alienação Fiduciária de Quotas; - Aval Arquiplan e Sócios.	INCC+ 11,25% Taxa de Remuneração 22/12/2026 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
CRI AW Realty Crédito Estruturado Financiamento para Aquisição de Ativos Operação de empréstimo para AW Realty, incorporadora da cidade de São Paulo, com atuação, majoritariamente, em projetos de alto padrão.	Posição Atual R\$ 3,43 milhões Garantias - Cessão Fiduciária de conta escrow com dividendos distribuídos por uma SPE, com projeto já lançado e boa performance de vendas, localizado na Vila Nova Conceição, bairro nobre da Cidade de São Paulo	CDI+ 5,00% Taxa de Remuneração 23/03/2036 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
CRI Lavvi 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.	Posição Atual R\$ 20,76 milhões Garantias - Aval da Lavvi; - Alienação Fiduciária de Imóvel; - Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da SPE.	INCC+ 10,00% Taxa de Remuneração 19/05/2032 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
CRI ProSoluta Direcional V - Sênior Crédito Pulverizado Carteira Estática CRI lastreado em carteira cedida no formato "true sale" e de mais de 5.200 créditos da modalidade pro soluto que a Direcional possui em seu balanço, financiados através de recursos próprios para seus projetos de Minha Casa Minha Vida e Médio.	Posição Atual R\$ 14,93 milhões Garantias - Estrutura de Subordinação; - Carteira montada de forma que suporta até 3 vezes seu valor em inadimplência; - Direcional realizará as cobranças de crédito.	CDI+ 3,45% Taxa de Remuneração 26/12/2028 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
CRI Bemol 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.	Posição Atual R\$ 12,54 milhões Garantias - Alienação Fiduciária dos Imóveis; - Alinhamento de interesse da Bemol, que faz a cobrança do crédito, com o desempenho da carteira cedida.	IPCA+ 9,00% Taxa de Remuneração 25/04/2039 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos

Ativos Financeiros | *Real Estate*

CRI Vanguarda 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.	Posição Atual R\$ 14,53 milhões Garantias - Alienação Fiduciária do Imóvel; - Alienação Fiduciária de Unidades; - Cessão Fiduciária dos Recebíveis; - Alienação Fiduciária de Quotas; - Aval ~Vanguarda e Sócios.	INCC+ 14,00% Taxa de Remuneração 21/01/2027 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
CRI Galleria Crédito Estruturado 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.	Posição Atual R\$ 20,14 milhões Garantias - Alienação fiduciária dos imóveis; - LTV médio da carteira abaixo de 35%; - Estrutura tem subordinação de 15%.	IPCA+ 10,00% Taxa de Remuneração 25/05/2038 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
CRI Galleria II Crédito Estruturado Financiamento de Projeto 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.	Posição Atual R\$ 2,71 milhões Garantias - Alienação fiduciária dos imóveis; - LTV médio da carteira abaixo de 35%; - Estrutura tem subordinação de 5%.	IPCA+ 14,00% Taxa de Remuneração 25/05/2038 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
CRI MRV I 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.	Posição Atual R\$ 11,74 milhões 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.	IPCA+ 10,00% Taxa de Remuneração 17/10/2033 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
CRI Tenda II Crédito Pulverizado Carteira Estática Operação que é lastreada em créditos da modalidade pró-soluto 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.	Posição Atual R\$ 8,90 milhões Garantias - Alinhamento de interesse da Tenda, que faz a cobrança do crédito, com o desempenho da carteira cedida; - Mecanismo de proteção contra inadimplência de até 250%.	Taxa Pré 16,64% Taxa de Remuneração 15/11/2030 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos

Fundos de Investimento | *Real Estate*

FII Lago da Pedra Desenvolvimento imobiliário Incorporação para Venda Fundo com foco em projetos de incorporação residencial da Direcional Engenharia e Riva Incorporadora. O fundo investe em uma holding imobiliária em uma estrutura preferencial. Atualmente o FII está diversificado em 27 diferentes projetos.	Posição Atual R\$ 43,40 milhões Garantias - Travas de responsabilidades do FII	CDI+ 5,00% Taxa de Remuneração - Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
FIDC Riza Imobiliário Crédito Estruturado Carteira Revolvente Investimento nas cotas subordinadas do fundo que adquire operações com lastro imobiliário.	Posição Atual R\$ 8,12 milhões Garantias -	CDI+ 17,33% Taxa de Remuneração - Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
FII Ícone Desenvolvimento imobiliário Incorporação para Venda O FII Ícone é um fundo para a aquisição de 80% de participação na empresa MTR-45 S.A., que possui participação acionária de 100% em 3 projetos imobiliários da Mitre Realty na cidade de São Paulo. Todos os projetos já estão com obras em andamento e com vendas, mitigando o risco do ciclo imobiliário. Além disso, há previsão de pagamentos mensais.	Posição Atual R\$ 34,88 milhões Garantias - Cobertura de Recebíveis e Estoques dos empreendimentos; - Contrato de PMG das obras; - Dividendos preferenciais.	INCC+ 13,00% Taxa de Remuneração - Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
FII Riza Kalithea Aquisição de Ativos Reais Sale-Leaseback O FII Kalithea adquiriu 5 terrenos na Fazenda Boa Vista, empreendimento de altíssimo padrão da JHSF na cidade de Porto Feliz-SP por cerca de 60% de seu valor de mercado. A empresa tem uma opção de compra das unidades mediante pagamento de prêmio de opção de compra.	Posição Atual R\$ 25,86 milhões Garantias - Aquisição por um valor de cerca de 60% do valor atualmente vendido e com empreendimento sem estoque.	IPCA+ 9,00% Taxa de Remuneração 25/05/2029 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
FII 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.	Posição Atual R\$ 5,27 milhões Garantias -	- Taxa de Remuneração - Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos

Fundos de Investimento | *Real Estate*

FII Riza Viseu Dividendos Valor com Viés Positivo FII estruturado pela Riza, foi constituído para comprar participação na Riva Incorporadora, subsidiária da Direcional. A Riva atua nas faixas 3 e 4 do Minha Casa Minha Vida, mas sem restrições quanto à atuações em faixas acima do MCMV.	Posição Atual R\$ 26,92 milhões Garantias -	- Taxa de Remuneração - Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
 Atualizações Recentes No dia 17/06, ocorreu uma remarcação no ativo, por conta de um laudo de avaliação da empresa e, com isso, houve um ganho patrimonial no fundo, impactado, principalmente, pelas mudanças do Minha Casa Minha Vida.		

Ativos Reais | *Real Estate*

Tellus Desenvolvimento Imobiliário Incorporação para Venda Investimento em uma holding imobiliária para desenvolvimento de 3 projetos alto padrão na cidade de São Paulo.	Posição Atual R\$ 5,68 milhões Garantias	- Taxa de Remuneração - Data de Vencimento - Status de Pagamentos
Unidades You Moema Aquisição de Ativos Reais Sale Leaseback com Opção de Recompra Aquisição de 20 unidades do empreendimento Moma Moema 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.	Posição Atual R\$ 11,13 milhões Garantias - Alienação Fiduciária do Imóvel; - Alienação Fiduciária de Unidades; - Cessão Fiduciária de Recebíveis; - Alienação Fiduciária de Quotas; - Aval You Inc.	IPCA+ 11,50% Taxa de Remuneração 28/10/2027 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
Unidades You Oscar 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.	Posição Atual R\$ 14,87 milhões Garantias - Alienação Fiduciária do Imóvel; - Alienação Fiduciária de Unidades; - Cessão Fiduciária de Recebíveis; - Alienação Fiduciária de Quotas; - Aval You Inc.	IPCA+ 11,50% Taxa de Remuneração 28/08/2026 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos



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 despendar 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 investimento. 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 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ

50.750.438/0001-65

Administradora

XP Investimentos CCTVM S.A.

