Relatório de Gestão

Outubro 2025

Imobiliário

Riza Traktos

Riza Asset Management



Riza Traktos

Relatório de Gestão

Outubro | 2025

Objetivo

Gestão

Riza Asset Management (Riza Direct Lending Gestora de Recursos LTDA)

Administração

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Consultoria Imobiliária

Não há

Início das Atividades

Outubro 2025

Prazo

7 anos

Público Alvo

Investidores Qualificados

Código de Negociação

RZTK11

Quantidade de Emissões

1

Quantidade de Cotas

1.883.652

Taxa de Administração

1,5%

Taxa de Perfomance

20% acima de IPCA+5,0% a.a.

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

Riza Traktos

Relatório de Gestão

Outubro | 2025

Resultados

Spread Médio (IPCA +)

13,5%

Valor da Cota Patrimonial[1]

100,48

Dividend Yield[2]

12,0%

Portfólio

Valor de Mercado dos Imóveis

R$ 252 milhões

Valor de Aquisição dos Imóveis

R$ 174 milhões

Desconto Médio na Compra de Imóveis[3]

31%

Quantidade de Imóveis

4

Percentual de Imóveis

92%

Prazo Médio Remanescente dos Contratos

7 anos

[1]Data base: Último dia útil referente ao mês deste relatório.
[2]O Dividend Yield anualizado é calculado com base no rendimento distribuído dos últimos 12 meses e na cota patrimonial do último mês, considerando reinvestimento dos dividendos.
[3]Cálculo: 1 - Valor de Aquisição dos Imóveis / Valor de Mercado dos Imóveis.

Riza Traktos

Relatório de Gestão

Outubro | 2025

Resultados

No mês de outubro, concluímos a oferta do Fundo, totalizando uma captação de R$ 188.365.200,00. Dentro do próprio mês, realizamos a alocação de 92% do caixa captado, concluída em 31 de outubro de 2025.

No mês de novembro, referente aos resultados de outubro, o Fundo distribuiu R$ 0,95. Após a distribuição, foi retido em caixa o valor de R$ 0,88 por cota, que ficará disponível para pagamento da taxa de performance e para futuras distribuições.

A estratégia de retenção adotada pela Gestão tem como objetivo compensar meses com resultados distribuíveis menores, devido ao componente de IPCA do Fundo, e assegurar maior estabilidade e previsibilidade nos rendimentos.

Apresentamos a seguir uma visão simplificada das demonstrações financeiras do Fundo.

Demonstrações Financeiras

Resultado	out/25	2025
Receitas	**3.683.795**	**3.683.795**
Aluguel	–	–
Opção de Recompra	1.800.000	1.800.000
Resultado de CRIs	–	–
Outras Receitas	–	–
Receita Financeira	1.883.795	1.883.795
Taxas e Despesas	**(235.263)**	**(235.263)**
Taxa de Administração	(235.263)	(235.263)
Taxa de Performance	–	–
Outras Despesas	–	–
Resultado do Fundo	**3.448.532**	**3.448.532**
Quantidade de Cotas	1.883.652	1.883.652
Resultado/Cota	1,83	1,83
Dividendo / Cota	**0,95**	**0,95**
Sobras Acumuladas	**0,88**	**0,88**

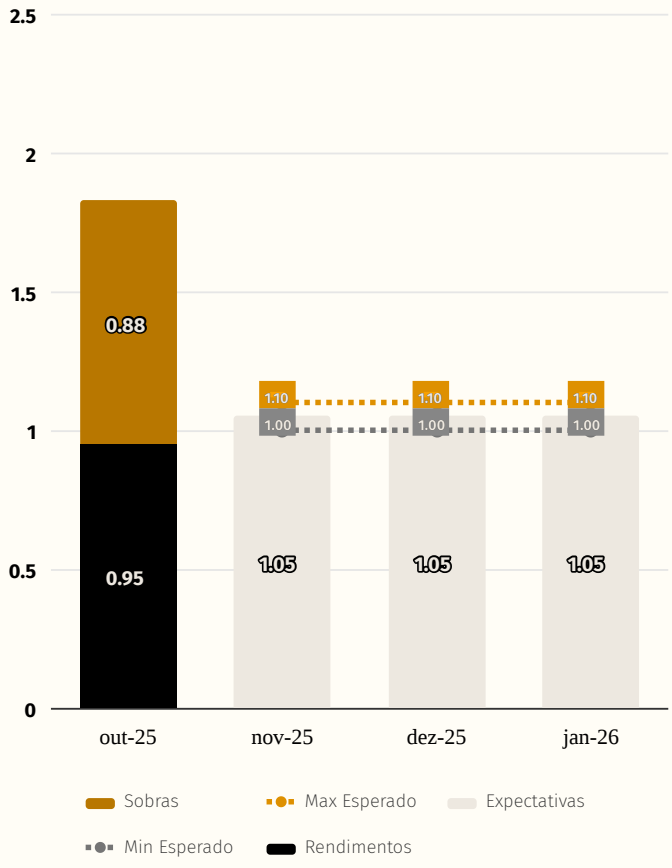
Perspectivas

Estimamos rendimentos mensais entre R$ 0,95 e R$ 1,05 por cota, com a variação sendo influenciada principalmente pelo componente de IPCA do Fundo. Assim, meses com expectativas de inflação mais elevada tendem a proporcionar dividendos maiores.

Ressaltamos que esta estimativa é baseada nas informações e dados disponíveis no momento da divulgação deste relatório e está sujeita a alterações, especialmente com a publicação oficial do IPCA.

Apresentamos a seguir o rendimento do último mês, acompanhado das projeções para os três meses seguintes.

Histórico de Rendimento e Projeções



Observação: Os meses de junho e dezembro são os meses em que a performance apurada no semestre é paga ao Gestor, e por este motivo, as Sobras Acumuladas nestes meses são menores.

Portfólio

Atualmente, o portfólio do Fundo, totalizando é composto por 4 imóveis, com uma taxa contratual média de IPCA+ 13,5% ao ano. Os imóveis foram adquiridos por R$ 174 milhões, enquanto a última avaliação de mercado os avalipu em R$ 252 milhões.

O Fundo adquiriu quatro concessionárias, distribuídas em quatro cidades diferentes, todas locadas à Paraná Equipamentos, empresa revendendora de máquinas e equipamentos Caterpillar com exclusividade no Sul do país. Atualmente, 92% do portfólio está alocado em sua estratégia principal, enquanto os 8% restantes permanecem em caixa.

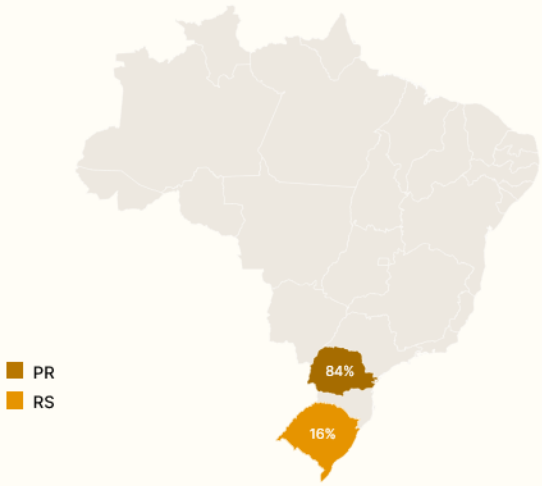
A seguir, apresentamos uma visão simplificada das operações que compõem o Fundo.

Locatário	Localização	Tipo de Imóvel	Valor de Compra (R$)	Valor de Mercado (R$)	% de Desconto	Taxa (IPCA +)	Prazo[1]	Garantia Locatícia[2]
Paraná Equipamentos	Curitiba - PR	Comercial	106.018.000	160.745.000	34%	13,5%	7	3.477.000
Paraná Equipamentos	Nova Santa Rita - RS	Comercial	27.808.000	37.217.000	25%	13,5%	7	912.000
Paraná Equipamentos	Cascavel - PR	Comercial	26.070.000	34.414.000	24%	13,5%	7	855.000
Paraná Equipamentos	Londrina - PR	Comercial	13.904.000	20.186.000	31%	13,5%	7	456.000
Total			**173.800.000**	**252.562.000**	**31%**	**13,5%**	**7**	**5.700.000**

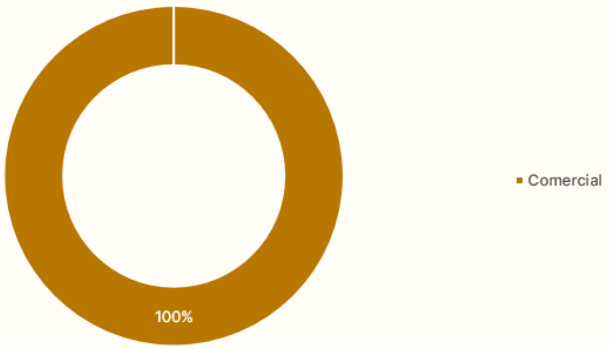
[1]Prazo remanescente em anos do contrato de aluguel.
[2]Equivalente a 3 meses de aluguel.

Para proporcionar uma visualização mais clara, apresentamos a seguir a diversificação do Fundo em termos de Tipo de Imóvel e Localização, representada em dois gráficos distintos.

Imóveis por Localização



Imóveis por Tipo



Tese de Investimento

SALE LEASEBACK COM OPÇÃO DE RECOMPRA

A estratégia de Sale Leaseback com Opção de Recompra aplicada no Fundo consistiu na aquisição de 4 concessionárias da Paraná Equipamentos, seguida da locação imediata desses imóveis de volta à mesma empresa. Adicionalmente, o Fundo concede uma opção de recomprar os imóveis durante o período do contrato de aluguel.

Essa abordagem oferece às empresas liquidez imediata, permitindo-lhes vender o imóvel e reinvestir os recursos no seu negócio, enquanto continuam operando no imóvel por meio do contrato de aluguel e garantindo ainda o direito de recomprá-lo quando oportuno.

Os imóveis foram adquiridos pelo Fundo com desconto médio de 31% em relação ao valor de mercado, oferecendo sólida proteção patrimonial. O valor do desconto é determinado pela liquidez do imóvel, ou seja, imóveis de menor liquidez resultam em maiores descontos. Vale ressaltar que, independentemente da liquidez, o preço de aquisição é limitado ao valor de venda forçada atestado por laudo.

O prazo dos contratos é de 7 anos, proporcionando um planejamento de longo prazo tanto para o fundo quanto para as empresas locatárias. Além disso, são indexados ao IPCA, proporcionando ao Fundo retornos acrescidos da inflação.

A seguir, apresentamos uma ilustração da operação para facilitar o entendimento



DIFERENCIAIS DA TESE

Rentabilidade: Distribuição mensal de dividendos inclui tanto o aluguel quanto o IPCA mensal, ambos isentos de imposto de renda. Essa estrutura combina o potencial de retorno dos fundos de papel com a segurança dos fundos de tijolo.

Proteção Patrimonial: Uma de suas principais características é a aquisição de imóveis com descontos de em média 31% em relação ao valor de mercado, proporcionando uma sólida proteção patrimonial. Por essa razão, em caso de inadimplência por parte do locatário, este perderá o direito de recomprar o imóvel, permitindo ao Fundo vendê-lo a terceiros pelo valor de mercado e gerar ganhos extraordinários.

Prioridade no Pagamento: A possibilidade de o locatário perder o direito de recomprar o imóvel em caso de inadimplência torna o pagamento do aluguel uma prioridade em seus compromissos financeiros, reduzindo os riscos de inadimplência para o Fundo.

Recompra Antecipada: Em casos de recompra antecipada, ou seja, recompra antes do término do contrato de aluguel, uma multa entre 6% a 20% do valor de aquisição é aplicada. Desde o início da gestão, três recompras antecipadas foram realizadas, resultando em ganhos extraordinários para o Fundo.

Paraná Equipamentos – Curitiba

LOCATÁRIO

Fundada em 1946, a Paraná Equipamentos é a concessionária Caterpillar com exclusividade de vendas no Sul do país.
Há mais de 50 anos sendo auditada pela PwC, a Companhia atua na venda de máquinas e peças para diversos setores, com destaque nas áreas de construção civil e agronegócio.

OPERAÇÃO

Tipo Imóvel: Comercial

Localização: Curitiba - PR

Data de Aquisição: out/25

Prazo: 7 anos

Operação: Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Taxa: IPCA + 13,5 % a.a.

Garantia Locatícia: R$ 3.477.000

Área Terreno: 68.372 m²

Área Construída: 18.422 m²





Sede e Concessionária Paraná Equipamentos, localizada na Rodovia BR-116, nº 11.807, Hauer, Curitiba – PR.

R$ 160 milhões
Valor de Mercado

R$ 106 milhões
Valor de Compra

34%
Desconto

Paraná Equipamentos – Nova Santa Rita

LOCATÁRIO

Fundada em 1946, a Paraná Equipamentos é a concessionária Caterpillar com exclusividade de vendas no Sul do país.
Há mais de 50 anos sendo auditada pela PwC, a Companhia atua na venda de máquinas e peças para diversos setores, com destaque nas áreas de construção civil e agronegócio.

OPERAÇÃO

Tipo Imóvel: Comercial

Localização: : Nova Santa Rita - RS

Data de Aquisição: out/25

Prazo: 7 anos

Operação: Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Taxa: IPCA + 13,5 % a.a.

Garantia Locatícia: R$ 912.000

Área Terreno: 49.515 m²

Área Construída: 8.737 m²





Concessionária Paraná Equipamentos, localizada na Rodovia BR-386, nº 3.960, Floresta, Nova Santa Rita – RS.

R$ 37 milhões
Valor de Mercado

R$ 28 milhões
Valor de Compra

25%
Desconto

Paraná Equipamentos – Cascavel

LOCATÁRIO

Fundada em 1946, a Paraná Equipamentos é a concessionária Caterpillar com exclusividade de vendas no Sul do país.
Há mais de 50 anos sendo auditada pela PwC, a Companhia atua na venda de máquinas e peças para diversos setores, com destaque nas áreas de construção civil e agronegócio.

OPERAÇÃO

Tipo Imóvel: Comercial

Localização: Cascavel - PR

Data de Aquisição: out/25

Prazo: 7 anos

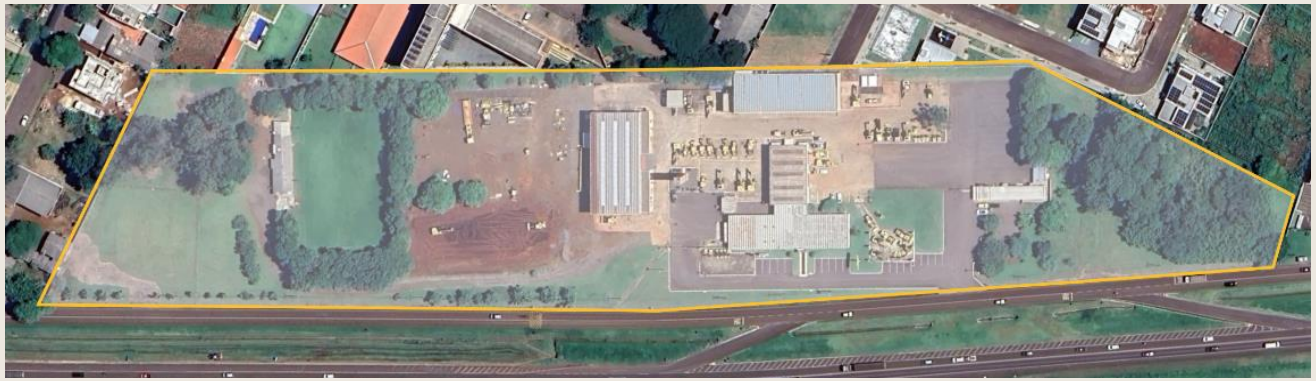
Operação: Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Taxa: IPCA + 13,5 % a.a.

Garantia Locatícia: R$ 855.000

Área Terreno: 15.651 m²

Área Construída: 2.351 m²





Concessionária Paraná Equipamentos, localizada na Rodovia BR-277, Km 589, Maria Luiza, Cascavel - PR.

R$ 34 milhões
Valor de Mercado

R$ 26 milhões
Valor de Compra

24%
Desconto

Paraná Equipamentos – Londrina

LOCATÁRIO

Fundada em 1946, a Paraná Equipamentos é a concessionária Caterpillar com exclusividade de vendas no Sul do país.
Há mais de 50 anos sendo auditada pela PwC, a Companhia atua na venda de máquinas e peças para diversos setores, com destaque nas áreas de construção civil e agronegócio.

OPERAÇÃO

Tipo Imóvel: Comercial

Localização: Londrina - PR

Data de Aquisição: out/25

Prazo: 7 anos

Operação: Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Taxa: IPCA + 13,5 % a.a.

Garantia Locatícia: R$ 456.000

Área Terreno: 68.372 m²

Área Construída: 18.422 m²





Concessionária Paraná Equipamentos, localizada na Avenida Tiradentes, nº 2.900, Jardim Jockey Club, Londrina-PR.

R$ 20 milhões
Valor de Mercado

R$ 14 milhões
Valor de Compra

31%
Desconto

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 despender 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 TRAKTOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ
62.305.611/0001-03

Administradora
ri.fundoslistados@btgpactual.com
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos