Relatório de Gestão

Fevereiro 2026

Imobiliário

Riza Equitus

Riza Asset Management



Riza Equitus

Relatório de Gestão

Fevereiro | 2026

Objetivo

Gestão

Riza Gestora de Recursos

Administração

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Consultoria Imobiliária

Não há

Início das Atividades

Novembro 2024

Prazo

Indeterminado

Público Alvo

Investidores Qualificados

Código de Negociação

RZEQ11

Quantidade de Emissões

2

Quantidade de Cotas

3.396.703

Taxa de Administração

1,0%

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 Equitus

Relatório de Gestão

Fevereiro | 2026

Resultados

Spread Médio (IPCA +)

12,3%

Valor da Cota Patrimonial[1]

122,64

Dividend Yield[2]

13,4%

Portfólio

Valor de Mercado dos Imóveis

R$ 555 milhões

Valor de Aquisição dos Imóveis

R$ 318 milhões

Desconto Médio na Compra de Imóveis[3]

43%

Quantidade de Imóveis

6

Percentual de Imóveis

91%

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 Equitus

Relatório de Gestão

Fevereiro | 2026

Resultados

No mês de fevereiro, referente ao resultado do mês de janeiro, o Fundo distribuiu R$ 0,20 por cota, devido ao ganho patrimonial proveniente da renegociação junto a Aliança Agrícola.

Após a distribuição, foi retido em caixa o valor de R$ 2,79 por cota, que ficará disponível 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	dez/25	jan/26	fev/26	2026
Receitas	**3.361.046**	**5.460.941**	**8.748.537**	**14.209.478**
Aluguel	2.883.678	2.910.713	7.809.831	10.720.544
Opção de Recompra	169.200	2.328.461	675.391	3.003.852
Resultado de CRIs e LCI	103.336	263.379	174.177	437.556
Outras Receitas	4.499	–	–	–
Receita Financeira	200.333	(41.611)	89.138	47.527
Taxas e Despesas	**(2.292.066)**	**(317.788)**	**(323.471)**	**(641.259)**
Taxa de Administração	(295.977)	(295.902)	(297.405)	(593.307)
Taxa de Performance	(2.000.000)	–	(166.667)	(166.667)
Outras Despesas	3.911	(21.885)	(26.066)	(47.951)
Resultado do Fundo	**1.068.981**	**5.143.154**	**8.425.067**	**13.568.221**
Quantidade de Cotas	3.396.704	3.396.704	3.396.704	3.396.704
Resultado/Cota	**0,31**	**1,51**	**2,48**	**3,99**
Dividendo / Cota	**0,90**	**1,00**	**0,20**	**1,20**
Sobras Acumuladas	**0,04**	**0,55**	**2,79**	**2,79**

Perspectivas

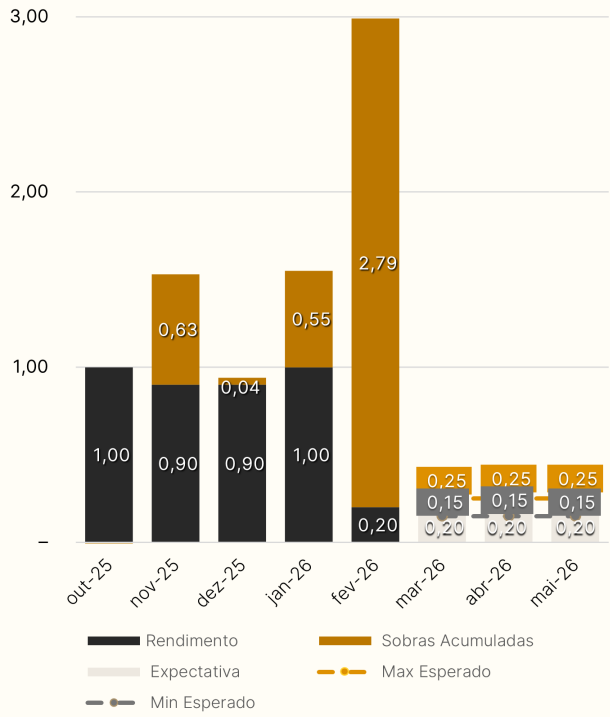
Estimamos rendimentos mensais entre R$ 0,15 e R$ 0,25 por cota, com a variação sendo influenciada principalmente pelo componente de IPCA do Fundo.

Com essa abordagem, asseguramos a continuidade da previsibilidade dos rendimentos e preservamos reservas que contribuem para a estabilidade das distribuições.

Ressaltamos que esta estimativa é baseada nas informações e dados disponíveis no momento da divulgação deste relatório e está sujeita a alterações.

Apresentamos a seguir o histórico de rendimentos dos últimos oito meses, acompanhado das projeções para os três meses seguintes.

Histórico de Rendimentos 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 esse motivo, as Sobras Acumuladas nestes meses são menores.

Portfólio

Atualmente, o portfólio do Fundo é composto por 6 imóveis, com uma taxa contratual média de IPCA + 12,3% ao ano. Os imóveis foram adquiridos por R$ 318 milhões, enquanto a última avaliação de mercado os avaliou em R$ 555 milhões.

No mês de fevereiro, o Fundo concluiu a negociação junto à Aliança Agrícola referente ao imóvel localizado em Bataguassu – MS. No âmbito da operação, foram formalizadas as seguintes condições:

- Aditamento da opção de recompra: revisão do preço de exercício de R$ 101.000.000,00 para R$ 185.000.000,00 (R$ 24,73 por cota);

- Apropriação do depósito caução: reconhecimento do montante de R$ 4.758.230,29 (R$ 1,40 por cota), combinado com a redução dos aluguéis subsequentes por período pré-determinado;

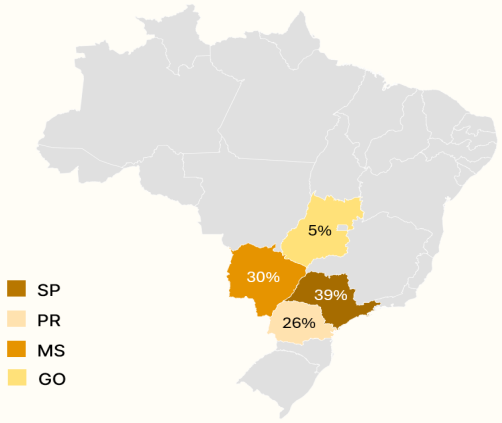
- Liberação de linha de cash allowance: disponibilização de R$ 30.000.000,00 para a realização de obras de melhoria no imóvel.

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

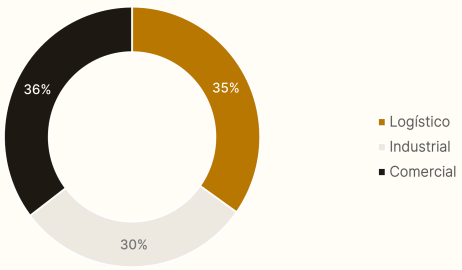
Locatário	Localização	Tipo de Imóvel	Valor de Compra (R$)	Valor de Mercado (R$)	% de Desconto	Taxa (IPCA +)	Prazo[1]	Garantia Locatícia
Aliança Agrícola	Bataguassu - MS	Industrial	95.000.000	185.345.292	49%	10,36%	4	4.758.230
Aurora Alimentos	São José dos Pinhais - PR	Logístico	83.000.000	120.000.000	31%	11,53%	5	-
GH Corporate	Indaiatuba - SP	Comercial	71.000.000	127.769.589	44%	15,80%	10	1.000.000
Andorinha Transportes	São Paulo - SP	Comercial	27.000.000	56.388.000	52%	12,19%	10	1.070.638
Castropil	Mairiporã - SP	Logístico	27.000.000	43.000.000	37%	11,62%	9	1.541.312
Rápido Araguaia	Goiânia - GO	Comercial	15.000.000	23.151.000	35%	14,03%	10	1.200.000
Total			**318.000.000**	**555.653.881**	**43%**	**12,31%**	**7**	

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

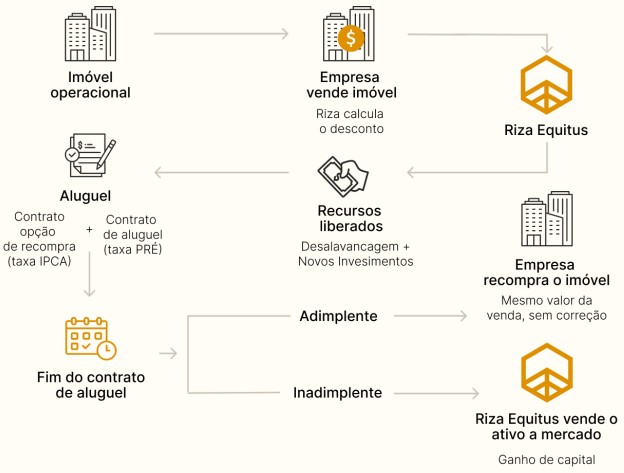
A estratégia de Sale Leaseback com Opção de Recompra consiste na aquisição de imóveis de empresas, seguida da locação imediata desses imóveis de volta à mesma empresa. Adicionalmente, o Fundo concede uma opção de recomprar o imóvel durante o período do contrato de aluguel.

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 são adquiridos pelo Fundo com descontos de até 50% 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.

Os prazos dos contratos variam de 5 a 10 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

Diversificação: Investimento em imóveis comerciais, logísticos e industriais, distribuídos por diversas regiões do Brasil e ocupados por empresas de diversos setores, promovendo diversificação em três esferas distintas: geográfica, setorial e de tipo de imóvel.

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 até 50% 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 10% 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.

Aliança Agrícola

LOCATÁRIO

Fundado em 1994 como uma trading de grãos, o Grupo Sodrugestvo ampliou suas operações e hoje atua nos segmentos de Processamento de Grãos, Logística, Infraestrutura e Trading.
A entrada no mercado brasileiro ocorreu em 2010, por meio da Aliança Agrícola do Cerrado.

OPERAÇÃO

Tipo Imóvel: Industrial

Localização: Bataguassu - MS

Data de Aquisição: nov/24

Prazo: 10 anos

Operação: Buy to Lease c/ Opção de Recompra

Taxa: IPCA + 11,6% a.a.

Garantia Locatícia: R$ 4,2 milhões

Área Terreno: 250.100 m²

Área Construída: 19.191 m²



Unidade de esmagamento da Sodrugestvo Agronegócio S.A., localizado na BR-267, na zona rural de Bataguassu – MS.

R$ 170 milhões
Valor de Mercado

R$ 95 milhões
Valor de Compra

44%
Desconto

Aurora Alimentos

LOCATÁRIO

Fundada em 1969, a Aurora Alimentos é uma cooperativa agroindustrial brasileira com sede em Chapecó - SC, formada por 11 cooperativas. Atua na produção de carnes suínas e de frango, bem como lácteos e embutidos, exportando para mais de 70 países.

OPERAÇÃO

Tipo Imóvel: Industrial

Localização: São José dos Pinhais - PR

Data de Aquisição: mar/25

Prazo: 6 anos

Operação: Buy to Lease c/ Opção de Recompra

Taxa: IPCA + 11,6% a.a.

Garantia Locatícia: -

Área Terreno: 100.000 m²

Área Construída: 14.305 m²



Armazém Logístico locado pela Aurora Alimentos., localizado na Rodovia BR-376, 18500 – Miringuava, São José dos Pinhais - PR.

R$ 120 milhões
Valor de Mercado

R$ 83 milhões
Valor de Compra

31%
Desconto

GH Corporate

LOCATÁRIO

Inaugurado em 2019 pelo Grupo GH, o edifício GH Corporate é um edifício comercial de alto padrão localizado em Indaiatuba, SP.
As salas comerciais adquiridas são a totalidade do 2º ao 8º andar do edifício, distribuídas em 8 locatários, sendo 75% do aluguel proveniente de contratos com a Rumo e Aegea.

OPERAÇÃO

Tipo Imóvel: Comercial

Localização: Indaiatuba - SP

Data de Aquisição: jul/25

Prazo: 10 anos

Operação: Buy to Lease c/ Opção de Recompra

Taxa: 15,8% a.a. com reajuste anual[1]

Garantia Locatícia: R$ 1 milhão

Área BOMA: 11.392 m²



Edifício comercial GH Corporate, localizado na Rodovia Eng. Ermênio de Oliveira Penteado, Km 56,5 Indaiatuba Sp.

R$ 128 milhões
Valor de Mercado

R$ 71 milhões
Valor de Compra

44%
Desconto

[1]: A taxa é composta por contratos dos 8 locatários que serão reajustados anualmente em diferentes meses do ano.

Andorinha Transportes – São Paulo

LOCATÁRIO

Fundada em 1948 em Presidente Prudente, SP, a Andorinha Transportes é uma empresa de transporte rodoviário de passageiros que opera nas regiões Sudeste, Centro-Oeste e Sul, oferecendo serviços em linhas intermunicipais, interestaduais e internacionais.

OPERAÇÃO

Tipo Imóvel: Comercial

Localização: São Paulo - SP

Data de Aquisição: jun/21

Prazo: 10 anos

Operação: Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Taxa: IPCA + 12,2 % a.a.

Garantia Locatícia: R$ 1,048 milhão

Área Terreno: 8.158 m²

Área Construída: 4.205 m²



Pátio de ônibus da Empresa de Transportes Andorinha S.A, localizado na Avenida Olavo Fontoura, 2220, Vila Baruela, São Paulo – SP.

R$ 56 milhões

Valor de Mercado

R$ 27 milhões

Valor de Compra

52%

Desconto

Castropil

LOCATÁRIO

Fundado em 1991, inicialmente como uma varejista de embalagens descartáveis, com sua primeira loja na 25 de março, em São Paulo-SP. Atualmente possuem 4 lojas e mudaram o foco para distribuição. Seus principais clientes são restaurantes, docerias e padarias, atuando em produtos diretamente ligados ao setor alimentício.

OPERAÇÃO

Tipo Imóvel: Logístico

Localização: Mairiporã - SP

Data de Aquisição: abr/25

Prazo: 10 anos

Operação: Buy to Lease c/ Opção de Recompra

Taxa: IPCA + 11,6% a.a.

Garantia Locatícia: R$ 1,5 milhões

Área Terreno: 169.216 m²

Área Construída: 12.529 m²



Centro de Distribuição da Castropil Embalagens, localizado na Estrada dos Moraes, 265, Mairiporã - SP.

R$ 43 milhões

Valor de Mercado

R$ 27 milhões

Valor de Compra

37%

Desconto

Rápido Araguaia

LOCATÁRIO

Fundada em 1971, a Rápido Araguaia é uma empresa de transporte coletivo urbano que detém a concessão responsável por 50% do sistema de transporte público da região metropolitana de Goiânia.

OPERAÇÃO

Tipo Imóvel: Comercial

Localização: Goiânia – GO

Data de Aquisição: jan/26

Prazo: 10 anos

Operação: Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Taxa: IPCA + 14,0 % a.a.

Garantia Locatícia: R$ 1,2 milhões

Área Terreno: 17.887 m²

Área Construída: 4.062 m²



Garagens de ônibus da Rápido Araguaia., localizada na Avenida A, Quadra 18, Vila Santo Antonio, Goiânia - GO.

R$ 23 milhões
Valor de Mercado

R$ 15 milhões
Valor de Compra

35%
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 EQUITUS REAL ESTATE FII RL

CNPJ
57.593.613/0001-05

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos