Imobiliário

Riza Fortix

Relatório de Gestão

Setembro | 2026



Riza Fortix

Relatório de Gestão

Setembro 2026

Objetivo

Gestão	Administração	Consultoria Imobiliária
Riza Gestora de Recursos	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM	Não há

Início das Atividades	Prazo	Público Alvo
Março 2026	7 anos	Investidores Qualificados

Quantidade de Emissões	Quantidade de Cotas Master	Quantidade de Cotas Feeder
1	3.800.000	3.999.250

Taxa de Administração	Taxa de Performance	Divulgação de Rendimentos
1,5%	15% acima do CDI a.a.	14º dia útil do mês subsequente

Data Ex-Rendimentos	Pagamento de Rendimentos
14º dia útil do mês subsequente	15º dia útil do mês subsequente

Riza Fortix

Relatório de Gestão

Setembro 2026

Resultados

Spread Médio (PRÉ)	Valor da Cota Patrimonial[1]	Dividend Yield[2]
19,47%	105,34	9,0%

Portfólio

Valor de Mercado dos Imóveis	Valor de Aquisição dos Imóveis	Desconto Médio na Compra de Imóveis[3]
R$ 553 milhões	R$ 282 milhões	49%

Quantidade de Imóveis	Percentual de Imóveis	Prazo Médio Remanescente dos Contratos
6	72%	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 Fortix

Relatório de Gestão

Setembro 2026

Resultados

No mês de outubro, referente ao resultado do mês de setembro, o Fundo distribuiu R$ 1,20 por cota.

Apresentamos a seguir uma visão simplificada das demonstrações financeiras do Fundo Fortix Feeder e Fortix Master.

O Fortix Feeder investe substancialmente todo o seu patrimônio em cotas do Fortix Master, fundo que efetivamente detém os imóveis da carteira. Essa estrutura, conhecida como feeder/master, concentra a gestão dos ativos imobiliários em um único veículo.

Na prática, o Master é quem recebe os aluguéis, arca com as despesas dos imóveis e gera o resultado operacional. O Feeder, por sua vez, tem como receita os rendimentos distribuídos pelo Master e, após deduzir suas próprias despesas (taxas de administração, custódia e demais custos do veículo), repassa esse resultado aos seus cotistas.´

Demonstrações Financeiras - Feeder

Resultado	jul/26	ago/26	set/26	2026
Receitas	**10.499.193**	**4.738.068**	**5.399.625**	**28.536.528**
Rendimento Master	10.382.254	4.611.755	5.266.515	26.189.346
Receitas Financeiras	116.939	126.313	133.110	2.347.182
Outras Receitas	-	-	-	-
Taxas e Despesas	**(485.283)**	**(547.469)**	**(551.204)**	**(2.481.212)**
Taxa de Administração	(459.595)	(536.669)	(540.372)	(2.355.753)
Taxa de Performance	-	-	-	-
Outras Despesas	(25.688)	(10.799)	(10.832)	(125.459)
Resultado do Fundo	**10.013.910**	**4.190.599**	**4.848.421**	**26.055.316**
Quantidade de Cotas	3.999.250	3.999.250	3.999.250	3.999.250
Resultado/Cota	2,50	1,05	1,21	7,17
Dividendo / Cota	1,00	1,05	1,20	5,32
Sobras Acumuladas	1,53	1,52	1,54	1,54

Demonstrações Financeiras - Master

Resultado	jul/26	ago/26	set/26	2026
Receitas	**5.971.599**	**4.687.357**	**5.289.502**	**26.900.151**
Aluguel	2.110.375	2.302.500	2.820.000	9.099.866
Opção de recompra	1.451.670	725.000	948.469	3.901.259
Receitas Financeiras	2.409.554	1.659.857	1.499.464	13.833.363
Outras Receitas	-	-	21.569	65.663
Taxas e Despesas	**295.141**	**(75.603)**	**(22.987)**	**(619.065)**
Taxa de Administração	376.517	(8.000)	(8.000)	(234.841)
Taxa de Performance	-	-	-	-
Outras Despesas	(81.377)	(67.603)	(14.987)	(384.224)
Resultado do Fundo	**6.266.739**	**4.611.755**	**5.266.515**	**26.281.085**

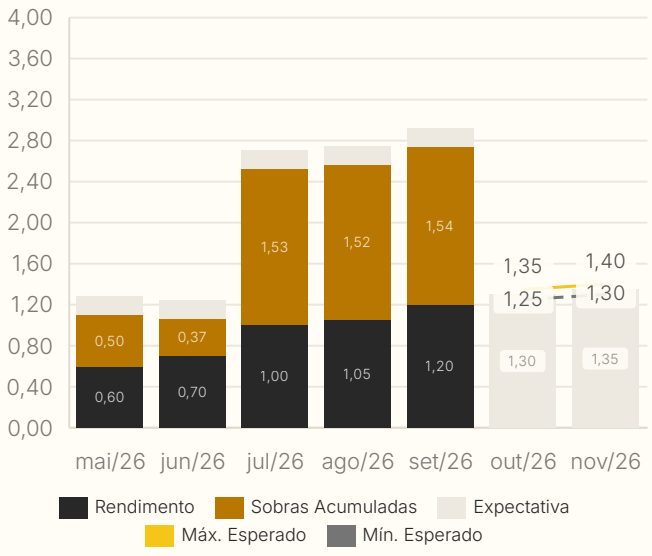
Perspectivas

Estimamos rendimentos mensais entre R$ 1,25 e R$ 1,35 por cota para o mês de outubro e entre R$ 1,30 e R$ 1,40 para o mês de novembro.

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 meses, acompanhado das projeções para os dois meses seguintes.

Histórico de Rendimento e Projeções



Portfólio

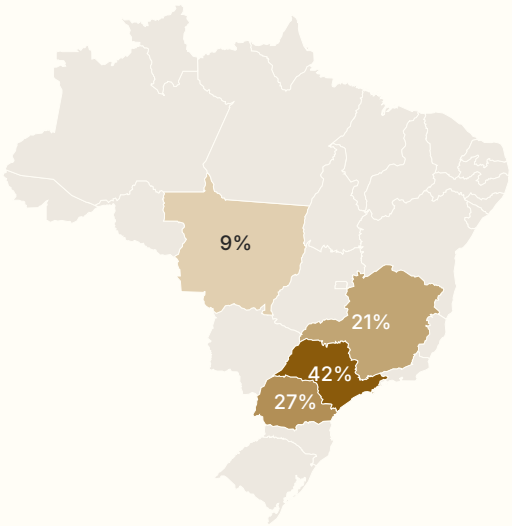
Atualmente, o portfólio do Fundo é composto por 6 imóveis, com uma taxa contratual média PRÉ de 19,47% ao ano. Os imóveis foram adquiridos por R$ 282 milhões, enquanto a última avaliação de mercado os avaliou em R$ 553 milhões.

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

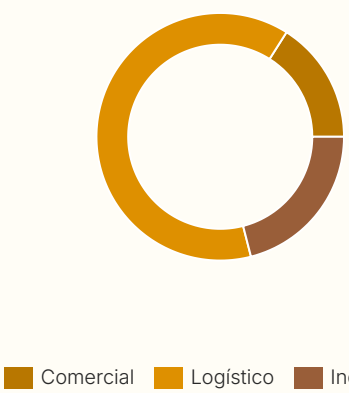
Locatário	Localização	Tipo de Imóvel	Valor de Compra (R$)	Valor de Mercado (R$)	% de Desconto	Taxa (PRÉ)	Prazo	Garantia Locatícia
Global Log	Uberlândia - MG	Logístico	60.000.000	144.354.000	58%	18,44%	7	3.408.000
Formitex	Mauá - SP	Industrial	60.000.000	105.200.000	43%	19,56%	7	2.070.000
Roge	Jarinu - SP	Logístico	60.000.000	110.144.000	46%	19,28%	7	2.640.000
Rodoparaná	Curitiba - PR	Comercial	45.000.000	92.850.000	52%	20,70%	7	2.700.000
Marcos Sichieri	Nova Ubiratã - MT	Logístico	25.500.000	43.039.006	41%	19,85%	7	841.500
Transli	Foz do Iguaçu - PR	Logístico	32.000.000	57.702.000	45%	19,56%	7	1.920.000
Total			**282.500.000**	**553.289.006**	**49%**	**19,47%**	**7**	**13.579.500**

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.

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

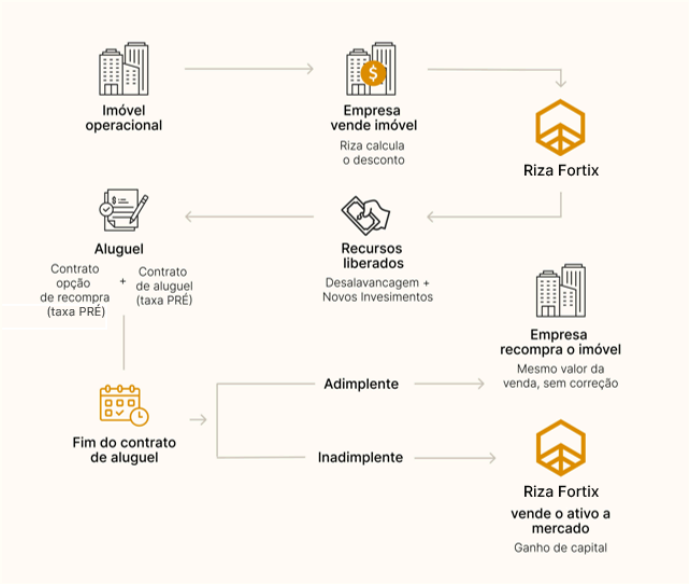


Ilustração da operação Sale Leaseback com Opção de Recompra

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 a opção de recompra pré fixados, 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 os fundos geridos pela gestora.

Global Logística

Anexo | Portfólio de imóveis



Centro de Distribuição localizado em Uberlândia – MG

R$ 144 milhões	R$ 60 milhões	58%	18,44%
Valor de mercado	Valor de compra	Desconto	Taxa

Locatário

A Global Logística atua em toda a cadeia do negócio de sementes, com exceção do beneficiamento, prestando serviços principalmente para multinacionais do setor. Sua operação abrange todas as fases da cadeia: campo, UBS, armazém e centro de distribuição.

Operação

Estrutura
Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Prazo do contrato
7 anos

Garantia locatícia
R$ 3.408.000

Data de aquisição
Mai/26

Área do terreno
71.023,00 m²

Área construída
31.404,69 m²

Formitex

Anexo | Portfólio de imóveis



Centro de Distribuição localizado em Mauá – SP

R$ 105 milhões	R$ 60 milhões	43%	19,56%
Valor de mercado	Valor de compra	Desconto	Taxa

Locatário

O Grupo Formitex atua no setor químico e industrial por meio de quatro empresas ativas. Sua principal operação é a Bandeirante Brazmo, distribuidora química responsável pelo maior faturamento do grupo, localizada em Mauá-SP, que comercializa diversos SKUs com destaque para o "Negro de Fumo" e o Tolueno. O grupo conta ainda com a Formiline, no segmento de laminados de alta pressão; a Denver, única produtora de CMC no Brasil; e a MD Papéis, voltada à produção de papel cartão para embalagens.

Operação

Estrutura
Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Prazo do contrato
7 anos

Garantia locatícia
R$ 2.070.000,00

Data de aquisição
Jun/26

Área do terreno
69.669,93 m²

Área construída
18.609,34 m²

Grupo Roge

Anexo | Portfólio de imóveis



Centro de Distribuição localizado em Jarinu – SP

R$ 110 milhões	R$ 60 milhões	46%	19,28%
Valor de mercado	Valor de compra	Desconto	Taxa

Locatário

O Grupo Roge, fundado em 1990, atua na distribuição de produtos de limpeza, alimentos e cuidados pessoais. A empresa está presente em 645 municípios do estado de São Paulo, com centro de distribuição em Jarinu-SP, atendendo aproximadamente 27 mil clientes, majoritariamente pequenos e médios varejistas. Apoiada em uma logística moderna e em parcerias com mais de 60 marcas.

Operação

Estrutura
Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Prazo do contrato
7 anos

Garantia locatícia
R$ 2.640.000,00

Data de aquisição
Mar/26

Área do terreno
63.606 m²

Área construída
22.580 m²

Rodoparaná

Anexo | Portfólio de imóveis



Concessionária e matriz localizada em Curitiba – PR

R$ 93 milhões	R$ 45 milhões	52%	20,70%
Valor de mercado	Valor de compra	Desconto	Taxa

Locatário

A Rodoparaná atua na distribuição de implementos rodoviários e máquinas pesadas, com sede em Curitiba-PR. Sua principal operação é a distribuição exclusiva da Randon no Paraná, responsável pelo maior faturamento do grupo. Por meio do Grupo Timber, a Companhia distribui ainda maquinário florestal da Ponsse e máquinas pesadas chinesas na Região Sul e no MS, além de drones para o agronegócio e veículos elétricos.

Operação

Estrutura
Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Prazo do contrato
7 anos

Garantia locatícia
R$ 2.070.000,00

Data de aquisição
Jul/26

Área do terreno
62.009,69 m²

Área construída
23.832,95 m²

Marcos Sichieri

Anexo | Portfólio de imóveis



Armazém de Grãos localizado em Nova Ubiratã – MT

R$ 43 milhões	R$ 25 milhões	41%	19,85%
Valor de mercado	Valor de compra	Desconto	Taxa

Locatário

Marcos Sichieri é produtor rural e empresário, atuando no agronegócio há 38 anos. Mudou-se para o Mato Grosso em 1988, quando a família vendeu suas terras no Paraná para adquirir propriedades na região, e desde 2007 conduz a operação de forma independente. Atualmente cultiva cerca de 7 mil hectares entre safra e safrinha, dos quais mil são de área própria e 2,5 mil arrendados, com áreas concentradas majoritariamente em Nova Ubiratã-MT.

Operação

Estrutura
Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Prazo do contrato
7 anos

Garantia locatícia
R$ 841.500,00

Data de aquisição
Mai/26

Área do terreno
41.800 m²

Área construída
6.891 m²

Transli

Anexo | Portfólio de imóveis



Sede e garagem localizada em Foz do Iguaçu - PR

R$ 58 milhões	R$ 32 milhões	45%	19,56%
Valor de mercado	Valor de compra	Desconto	Taxa

Locatário

A Transli é uma empresa de soluções logísticas sediada em Foz do Iguaçu-PR, com 29 anos de atuação no transporte rodoviário internacional de cargas e em armazenagem, operando no Brasil, Paraguai e Bolívia. Desde 1999, é controlada por quatro sócios com experiência em logística internacional e funções complementares na gestão (administrativa, comercial, financeira e de frota). Atende uma carteira pulverizada de clientes em setores como agronegócio, indústria e tecnologia.

Operação

Estrutura
Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Prazo do contrato
7 anos

Garantia locatícia
R$ 1.920.000

Data de aquisição
Set/26

Área do terreno
54.920 m²

Área construída
14.081 m²

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, este conteúdo representa opiniões pessoais ou recomendações de investimento financeiro de qualquer natureza. Não se configura, portanto, como ideias, opiniões, pensamentos ou qualquer forma de posicionamento por parte da Riza Asset e do Administrador. É terminantemente proibida a utilização, acesso, cópia ou divulgação não autorizados 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 prospecto e o regulamento aqui listados, podem ser obtidas com seu agente de investimentos, em nosso site na internet ou no site do respectivo gestor. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Créditos – 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 eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste conteúdo. 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 FORTIX PRÉ-FIXADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ
64.635.947/0001-51

Administradora
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos