

Imobiliário

Riza Equitus

Relatório de Gestão

Setembro | 2026

Riza Equitus

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**
Novembro 2024	Indeterminado	Investidores Qualificados
Código de Negociação	**Quantidade de Emissões**	**Quantidade de Cotas**
RZEQ11	3	3.896.348
Taxa de Administração	**Taxa de Performance**	**Divulgação de Rendimentos**
1,0%	20% acima de IPCA+ 5,0% 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 Equitus

Relatório de Gestão

Setembro 2026

Resultados

Spread Médio (IPCA +)	Valor da Cota Patrimonial[1]	Dividend Yield[2]
11,74%	123,90	5,92%

Portfólio

Valor de Mercado dos Imóveis	Valor de Aquisição dos Imóveis	Desconto Médio na Compra de Imóveis[3]
R$ 599 milhões	R$ 348 milhões	42%

Quantidade de Imóveis	Percentual de Imóveis	Prazo Médio Remanescente dos Contratos
6	92%	6 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

Setembro 2026

Resultados

No mês de outubro, referente ao resultado do mês de setembro, o Fundo distribuiu R$ 0,70 por cota.

Após a distribuição, foi retido em caixa o valor de R$ 0,39 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	jul/26	ago/26	set/26	2026
Receitas	**4.026.257**	**3.472.471**	**3.344.063**	**41.701.076**
Aluguel	2.944.626	2.951.728	2.949.664	30.720.526
Opção de Recompra	654.800	194.600	68.600	7.624.243
Resultado de CRIs e LCI	107.601	89.885	109.334	1.329.570
Outras Receitas	-	467	-	630
Receita Financeira	319.231	235.791	216.464	2.026.107
Taxas e Despesas	**(554.365)**	**(637.971)**	**(510.443)**	**(24.154.190)**
Taxa de Administração	(412.350)	(414.056)	(414.365)	(3.368.088)
Taxa de Performance	-	-	-	(20.087.653)
Outras Despesas	(142.015)	(223.915)	(96.077)	(698.450)
Resultado do Fundo	**3.471.892**	**2.834.500**	**2.833.620**	**17.546.886**
Quantidade de Cotas	3.896.348	3.896.348	3.896.348	3.896.348
Resultado/Cota	0,89	0,73	0,73	5,09
Dividendo / Cota	0,70	0,70	0,70	4,33
Sobras Acumuladas	0,33	0,36	0,39	0,39

Perspectivas

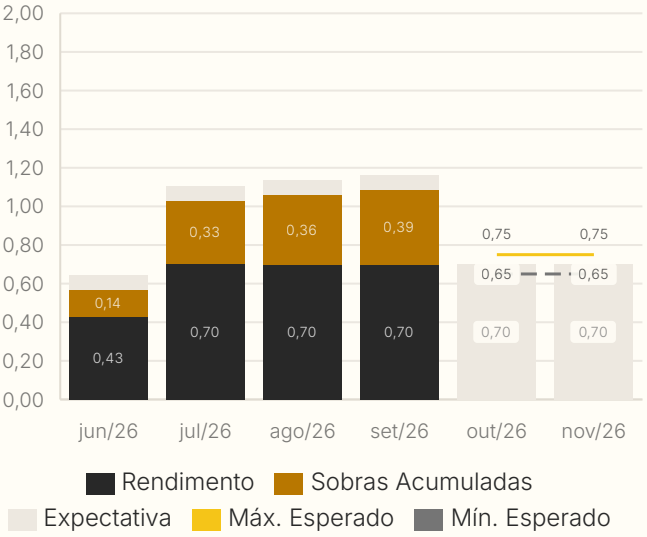
Estimamos rendimentos mensais entre R$ 0,65 e R$ 0,75 por cota para os meses de outubro e novembro, com a variação sendo influenciada principalmente pelo componente de IPCA do Fundo.

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 meses, acompanhado das projeções para os três meses seguintes.

Histórico de Rendimento e Projeções



¹ 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 + 11,74% ao ano. Os imóveis foram adquiridos por R$ 348 milhões, enquanto a última avaliação de mercado os avaliou em R$ 556 milhões.

Em fevereiro de 2026, no âmbito da reestruturação da locação com a Aliança Agrícola, o aluguel mensal do imóvel de Bataguassu foi temporariamente reduzido de R$ 783,6 mil para R$ 391,8 mil até dezembro de 2027 e para R$ 587,7 mil entre janeiro e junho de 2028, retornando ao valor original a partir de julho de 2028.

Na mesma negociação, o fundo concedeu cash allowance de R$ 30 milhões para benfeitorias no imóvel e redefiniu o preço de exercício da opção de compra. Em maio de 2026, a opção passou a ser composta por: (i) R$ 185 milhões, corrigidos por 55% do IPCA desde 28/02/2026; e (ii) R$ 30 milhões referentes ao cash allowance, corrigidos por 100% do IPCA e acrescidos de juros de 1% a.m. desde cada desembolso.

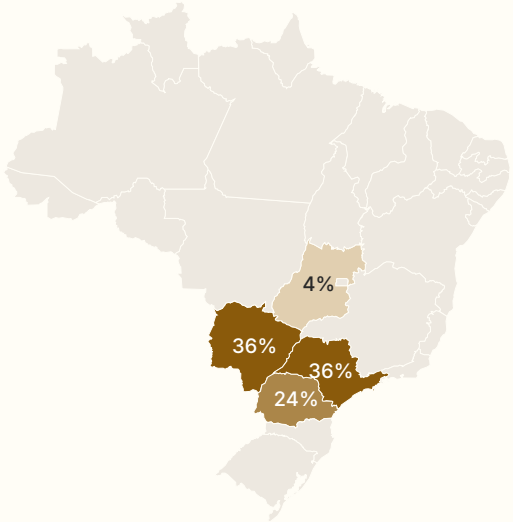
Atualmente, o imóvel está marcado em R$ 219 milhões, refletindo a atualização acumulada das duas parcelas previstas na opção de compra.

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

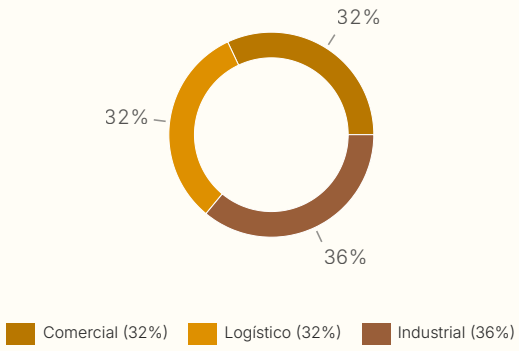
Para proporcionar uma visualização mais clara, apresentamos a seguir a diversificação do Fundo em termos de Tipo de Imóvel e Localização, representada em dois gráficos distintos.

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	125.000.000	229.543.005	46%	6,85%	3	-
Aurora Alimentos	São José dos Pinhais | PR	Logístico	83.000.000	120.000.000	31%	13,00%	4	-
GH Corporate	Indaiatuba | SP	Comercial	71.000.000	127.769.589	44%	18,30%	10	1.000.000
Andorinha Transportes	São Paulo | SP	Comercial	27.000.000	56.388.000	52%	12,20%	10	1.048.000
Castropil	Mairiporã | SP	Logístico	27.000.000	43.000.000	37%	11,60%	8	1.541.312
Rápido Araguaia	Goiânia | GO	Comercial	15.000.000	23.151.000	35%	14,00%	10	1.200.000
Total			**348.000.000**	**599.851.594**	**42%**	**11,74%**	**6**	

Imóveis por localização



Imóveis por tipo



[1] Prazo do contrato.

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.

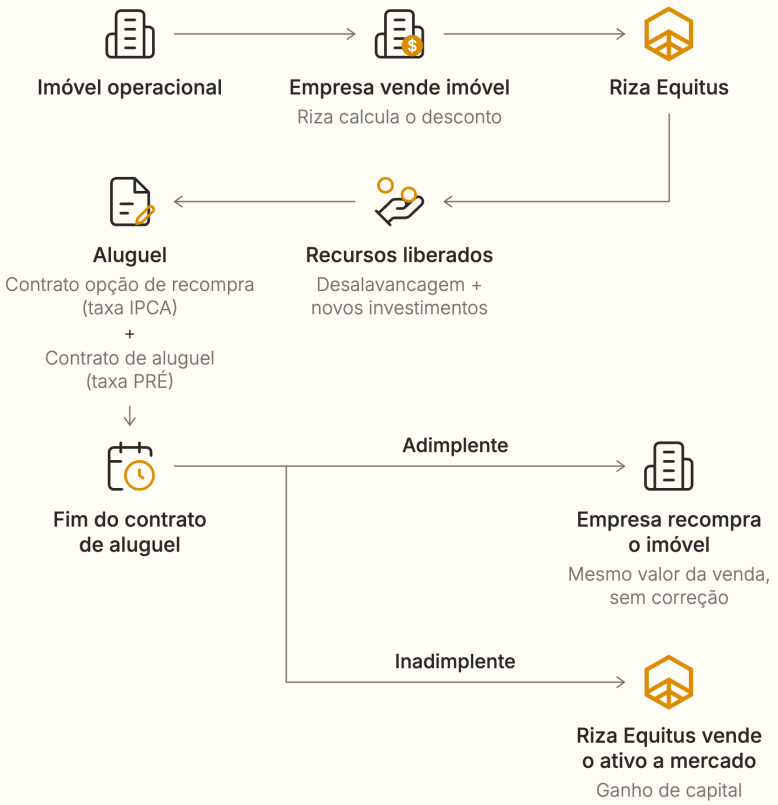


Ilustração da operação Sale Leaseback com Opção de Recompra

Aliança Agrícola

Relatório de Gestão | Riza Equitus

Industrial

Bataguassu | MS | Aquisição nov/24



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

R$ 230 milhões
Valor de mercado

R$ 125 milhões
Valor de compra

42%
Desconto

IPCA + 10,4% a.a.
Taxa

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

Estrutura
Buy to Lease c/ Opção de Recompra

Prazo do contrato
5 anos

Garantia locatícia
R$ 4,2 milhões

Data de aquisição
nov/24

Área do terreno
250.100 m²

Área construída
19.191 m²

Aurora Alimentos

Relatório de Gestão | Riza Equitus

Logístico

São José dos Pinhais | PR | Aquisição mar/25



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

IPCA + 13,0% a.a.
Taxa

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

Estrutura
Buy to Lease c/ Opção de Recompra

Prazo do contrato
6 anos

Garantia locatícia
-

Data de aquisição
mar/25

Área do terreno
100.000 m²

Área construída
14.305 m²

GH Corporate

Relatório de Gestão | Riza Equitus

Comercial | Indaiatuba | SP | Aquisição jul/25



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

R$ 128 milhões	R$ 71 milhões	44%	18,3% a.a.
Valor de mercado	Valor de compra	Desconto	Taxa

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

Estrutura
Buy to Lease c/ Opção de Recompra

Prazo do contrato
10 anos

Garantia locatícia
R$ 1 milhão

Data de aquisição
jul/25

Área BOMA
11.392 m²

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

Andorinha Transportes | São Paulo

Relatório de Gestão | Riza Equitus

Comercial

São Paulo | SP | Aquisição nov-25



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

IPCA + 12,2% a.a.
Taxa

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

Estrutura
Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Prazo do contrato
10 anos

Garantia locatícia
R$ 1,048 milhão

Data de aquisição
Nov/25

Área do terreno
8.158 m²

Área construída
4.205 m²

Castropil

Relatório de Gestão | Riza Equitus

Logístico

Mairiporã | SP | Aquisição abr/25



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

R$ 43 milhões	R$ 27 milhões	37%	IPCA + 11,6% a.a.
Valor de mercado	Valor de compra	Desconto	Taxa

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

Estrutura
Buy to Lease c/ Opção de Recompra

Prazo do contrato
10 anos

Garantia locatícia
R$ 1,5 milhão

Data de aquisição
abr/25

Área do terreno
169.216 m²

Área construída
12.529 m²

Rápido Araguaia

Relatório de Gestão | Riza Equitus

Comercial

Goiânia | GO | Aquisição jan/26



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

IPCA + 14,0% a.a.
Taxa

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

Estrutura
Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Prazo do contrato
10 anos

Garantia locatícia
R$ 1,2 milhão

Data de aquisição
jan/26

Área do terreno
17.887 m²

Área construída
4.062 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, 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