

Imobiliário

Riza Traktos

Relatório de Gestão

Setembro | 2026

Riza Traktos

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**
Outubro 2025	Indeterminado	Investidores Qualificados
Código de Negociação	**Quantidade de Emissões**	**Quantidade de Cotas**
RZTK11	1	1.883.652
Taxa de Administração	**Taxa de Performance**	**Divulgação de Rendimentos**
1,5%	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 Traktos

Relatório de Gestão

Setembro 2026

Resultados

Spread Médio (IPCA +)	Valor da Cota Patrimonial[1]	Dividend Yield[2]
13,5%	100,51	14,29%

Portfólio

Valor de Mercado dos Imóveis	Valor de Aquisição dos Imóveis	Desconto Médio na Compra de Imóveis[3]
R$ 252 milhões	R$ 174 milhões	31%

Quantidade de Imóveis	Percentual de Imóveis	Prazo Médio Remanescente dos Contratos
4	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 Traktos

Relatório de Gestão

Setembro 2026

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 96% do caixa captado, concluída em 31 de outubro de 2025.

No mês de outubro, referente aos resultados de setembro, o Fundo distribuiu R$ 1,00 por cota.

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

Demonstrações Financeiras

Resultado	jul/26	ago/26	set/26	2026
Receitas	2.206.661	2.036.111	1.910.973	23.694.594
Aluguel	1.849.000	1.849.000	1.849.000	16.641.000
Opção de Recompra	278.080	121.660	-	6.465.360
Receitas Financeiras	79.581	65.451	61.973	588.234
Outras Receitas	-	-	-	-
Taxas e Despesas	(250.718)	(289.017)	(248.598)	(3.864.170)
Taxa de Administração	(243.780)	(242.071)	(241.670)	(2.184.217)
Taxa de Performance	-	-	-	(1.578.172)
Outras Despesas	(6.937)	(46.946)	(6.928)	(101.781)
Resultado do Fundo	1.955.944	1.747.094	1.662.375	19.830.424
Quantidade de Cotas	1.883.652	1.883.652	1.883.652	1.883.652
Resultado/Cota	1,04	0,93	0,88	10,53
Dividendo / Cota	1,10	1,00	1,00	10,40
Sobras Acumuladas	0,32	0,25	0,13	0,13

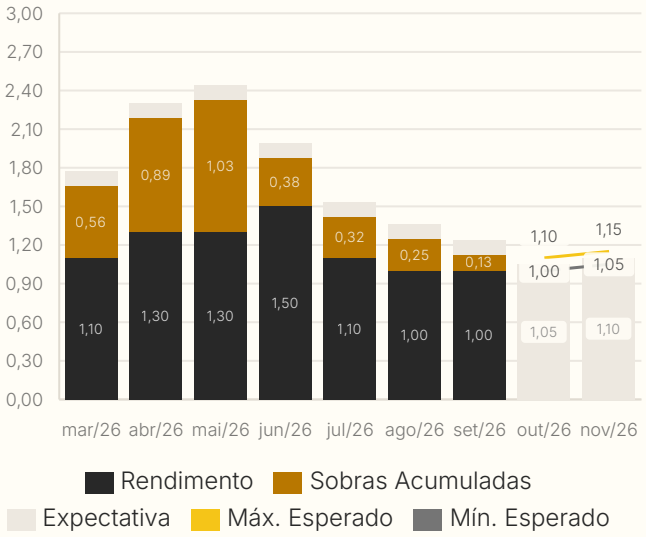
Perspectivas

Estimamos rendimentos mensais entre R$ 1,00 e R$ 1,10 por cota em outubro e entre 1,05 e 1,15 em novembro, 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 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 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 avaliou em R$ 252 milhões.

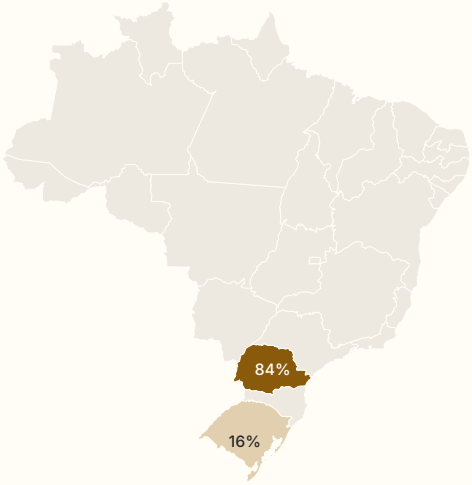
O Fundo adquiriu quatro concessionárias, distribuídas em quatro cidades diferentes, todas locadas à Paraná Equipamentos, empresa revendedora de máquinas e equipamentos Caterpillar com exclusividade no Sul do país. Atualmente, 92% do portfólio está alocado em sua estratégia principal, enquanto os 8% restantes 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	Garantia Locatícia
Paraná Equipamentos	Curitiba - PR	Comercial	106.018.000	160.745.000	34%	13,5%	6	3.477.000
Paraná Equipamentos	Nova Santa Rita - RS	Comercial	27.808.000	37.217.000	25%	13,5%	6	912.000
Paraná Equipamentos	Cascavel - PR	Comercial	26.070.000	34.414.000	24%	13,5%	6	855.000
Paraná Equipamentos	Londrina - PR	Comercial	13.904.000	20.186.000	31%	13,5%	6	456.000
Total			**173.800.000**	**252.562.000**	**31%**	**13,5%**	**6**	**5.700.000**

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

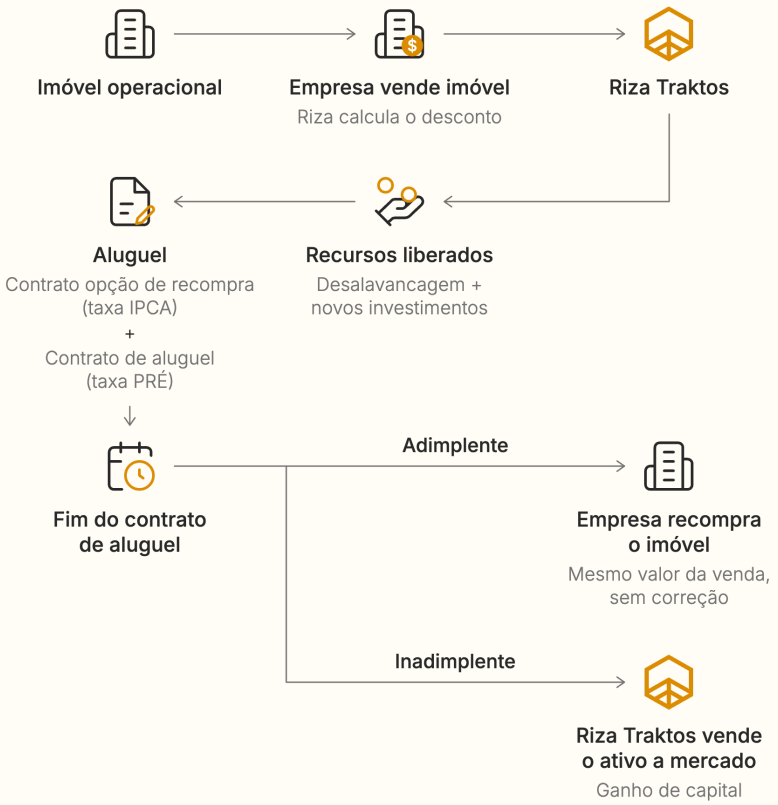
Diversificação: Investimento em imóveis comerciais, logísticos e industriais, distribuídos por diversas regiões do Brasil e ocupados por empresas de diversos setores, promovendo diversificação em três esferas distintas: geográfica, setorial e de tipo de imóvel.

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 6% e 20% do valor de aquisição é aplicada a depender do tempo decorrido de contrato. Desde o início da gestão, três recompras antecipadas foram realizadas, resultando em ganhos extraordinários para o Fundo.



Operação Sale Leaseback com opção de recompra

Paraná Equipamentos | Curitiba

Comercial | Curitiba - PR | Aquisição out/25



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

Valor de mercado
R$ 160 milhões

Valor de compra
R$ 106 milhões

Desconto
34%

Taxa
IPCA + 13,5 % a.a.

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

Estrutura	Prazo do contrato	Garantia locatícia
Sale Leaseback c/ Opção de Recompra	7 anos	R$ 3.477.000

Data de aquisição	Área do terreno	Área construída
out/25	68.372 m²	18.422 m²

Paraná Equipamentos | Nova Santa Rita

Comercial | Nova Santa Rita - RS | Aquisição out/25



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

Valor de mercado
R$ 37 milhões

Valor de compra
R$ 28 milhões

Desconto
25%

Taxa
IPCA + 13,5 % a.a.

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

Estrutura
Sale Leaseback c/ Opção de Recompra

Prazo do contrato
7 anos

Garantia locatícia
R$ 912.000

Data de aquisição
out/25

Área do terreno
49.515 m²

Área construída
8.737 m²

Paraná Equipamentos | Cascavel

Comercial | Cascavel - PR | Aquisição out/25



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

Valor de mercado
R$ 34 milhões

Valor de compra
R$ 26 milhões

Desconto
24%

Taxa
IPCA + 13,5 % a.a.

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

Estrutura	Prazo do contrato	Garantia locatícia
Sale Leaseback c/ Opção de Recompra	7 anos	R$ 855.000

Data de aquisição	Área do terreno	Área construída
out/25	38.826,97 m²	3.413,22 m²

Paraná Equipamentos | Londrina

Comercial | Londrina - PR | Aquisição out/25



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

Valor de mercado
R$ 20 milhões

Valor de compra
R$ 14 milhões

Desconto
31%

Taxa
IPCA + 13,5 % a.a.

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

Estrutura	Prazo do contrato	Garantia locatícia
Sale Leaseback c/ Opção de Recompra	7 anos	R$ 456.000

Data de aquisição	Área do terreno	Área construída
out/25	15.650,97 m²	2.351,08 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 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