Imobiliário

Riza Lecci FII

Relatório de Gestão

Outubro | 2026



Riza Lecci FII

Relatório de Gestão
Outubro 2026

Objetivo

O Riza Lecci é um fundo voltado para investidores que procuram rendimentos acima do CDI, com baixo nível de volatilidade e alto nível de proteção. Por ser uma Subclasse Sênior, ele combina as garantias robustas das operações de crédito que lastream a carteira, com 15% de proteção provida pela cota subordinada. Além disso o fundo conta com a união dos seis núcleos, Renda Fixa, *Direct Lending*, Securitização e Carteiras, Agronegócio, *Real Estate* e Infraestrutura. Por meio dessa abordagem, temos um Fundo Imobiliário com estrutura diferenciada, quando comparado a outros FIIs de papel.

Gestão	Administração	Consultoria Imobiliária
Riza Gestora de Recursos	BTG Pactual	Não há

Início das Atividades	Prazo	Público Alvo
Setembro | 2024	Indeterminado	Investidores Qualificados

Código de Negociação	Quantidade de Emissões	Quantidade de Cotas
RZLC11	1	185.999

Taxa de Administração	Taxa de Performance	Divulgação de Rendimentos
0,65%	Não há	3º dia útil do mês subsequente

Data Ex-Rendimentos	Pagamento de Rendimentos
4º dia útil do mês subsequente	8º dia útil do mês subsequente

Dividend Yield

Último rendimento pago - Subclasse Sênior	Dividend yield mensal - Subclasse Sênior	Dividend yield anualizado - Subclasse Sênior
R$ 11,58	1,14%	14,57%

Patrimônio

Cota patrimonial Subclasse Sênior	Patrimônio líquido Subclasse Sênior	Quantidade de cotistas
R$ 1.013,26	R$ 188.152.428,38	246

Riza Lecci FII

Relatório de Gestão

Outubro 2026

Resultados

No 8º dia útil de novembro, referente à distribuição de resultado do mês de outubro, foram pagos R$11,58 por cota e R$3,82 para o recibo das novas cotas. Esse valor é referente a remuneração de CDI+1% ao ano da Subclasse Sênior. Neste mês, tivemos pagamentos condizentes ao carrego esperado e fluxo de pagamentos dos ativos da carteira.

Resultado (R$)	out/26	set/26	ago/26	2026
Receita com FII	1.430.774	1.601.256	1.565.326	15.871.906
Receita com CRI	607.139	548.386	475.402	4.619.085
Outras Receitas	35.401	16.653	21.979	208.473
Total Receitas*	**2.073.313**	**2.166.295**	**2.062.707**	**20.699.463**
Taxa de ADM	(114.663)	(87.571)	(87.425)	(915.215)
Taxa Performance	-	-	-	(48.708)
Outras Despesas	(22.584)	(31.656)	(12.521)	(264.305)
Total Despesas*	**(137.247)**	**(119.228)**	**(99.946)**	**(1.179.522)**
Resultado Fundo	**1.936.067**	**2.047.067**	**1.962.761**	**19.519.942**
Resultado Subclasse Sr.	1.574.542	1.587.805	1.603.735	16.279.127
Resultado Subclasse Sr.(Recibo)	191.050	-	-	191.050
Resultado/Cota - Subclasse Sr.	11,58	11,68	11,79	119,49
Resultado/Cota - Subclasse Sr. (Recibo)	3,82	0,00	0,00	3,82
Resultado Subclasse Sub.	170.470	459.263	459.263	3.049.761
Rendimento Distribuído - Subclasse Sr.	11,58	11,68	11,79	119,49
Rendimento Distribuído/Rend. Total - Subclasse Sênior	100%	100%	100%	100%

É importante ressaltar que o veículo listado trata-se de uma Subclasse Sênior, logo, o resultado apresentado acima apresenta tanto o resultado global do fundo, quanto o resultado das Subclasses Sênior e Subordinada, separadamente. Por regulamento, a subordinação mínima é de 10% do PL.

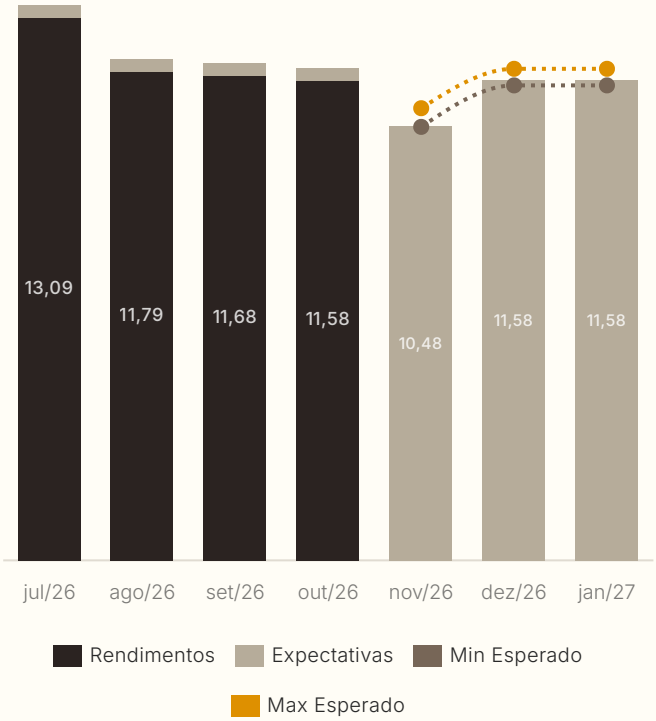
Perspectivas

O carrego dos ativos IPCA continua a desacelerar, uma vez que em outubro o índice apresentou performance de 0,14%, abaixo da expectativa do mercado. Com este novo dado, o índice fica novamente acima da meta, com o acumulado dos últimos 12 meses em 4,63%.

Em relação à taxa Selic, o Banco Central interrompeu o processo de corte da taxa Selic, atualmente em 13,75% a.a., devido ao impacto das eleições nas expectativas e preços do mercado. Com isso, espera-se que o retorno dos ativos em CDI continuem inalterados por mais algum tempo.

Para o próximo mês, temos o *guidance* de distribuição de rendimentos de aproximadamente R$10,48 por cota, referente ao carrego esperado de CDI+1% ao ano da cota sênior e aos 19 dias úteis do mês de novembro e suportada pela subordinação, conforme o gráfico a seguir.

Histórico de Rendimentos



Destaque do mês

Durante o mês de outubro o fundo realizou uma nova emissão privada, a qual aumentou o portfólio em R$57,5 milhões.

Apesar disso, o portfólio não passou por grandes alterações, uma vez que foram adicionadas operações que já faziam parte do portfólio, no entanto, a proporção dos ativos em carteira tenha mudado.

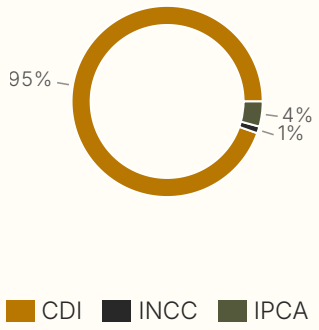
Portfólio

Posicionamento Atual

Ao fim de outubro, o Fundo apresentava alocação bruta correspondente a 97,12% de seu patrimônio líquido. Atualmente o fundo não possui alavancagem via compromissadas reversas. As alocações alvo do fundo foram definidas para o ano de 2026, conforme abaixo:

Núcleo Gestão	% Alocação - Alvo	% PL	Volume (R$ '000)
Agronegócio	5.00%	3,67%	8.045
Allocation	2.50%	0,00%	0
Direct Lending	2.50%	0,00%	0
Infraestrutura	10.00%	3,27%	7.156
Real Estate	75.00%	74,48%	163.094
Securitização e carteiras	20.00%	15,70%	34.382
Total	**115.00%**	**97,12%**	**212.677**

Portfólio por Indexador



Indexador	Taxa Média	Duration Média	Volume (R$)	% Total
CDI	2,93	2,9	207.282.450	94,66%
INCC	12,00	1,5	2.526.141	1,15%
IPCA	10,02	3,5	9.280.464	4,24%

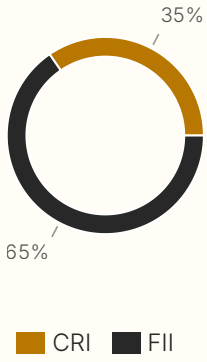
Atualmente, o portfólio apresenta maior concentração em ativos indexados ao CDI, com duration média de 2,9 anos e carrego médio de CDI+ 2,93%, representando 94,66% da carteira investida. Em seguida, a parcela em IPCA+ tem carrego médio de 10,02%, duration de 3,5 anos e compreende 4,24% do fundo. Por fim, a carteira tem 1,15% indexado a INCC+12,00%.

Portfólio por tese de investimento

Tese	Volume (R$)	% Total
Crédito Pulverizado		
Carteira Estática	34.360.999	15,69%
Crédito Estruturado		
Empréstimo Colateralizado	3.003.942	1,37%
Financiamento de Projeto	33.603.624	15,35%
Financiamento para Compra de Participação Acionária	2.526.141	1,15%
Desenvolvimento Imobiliário		
Incorporação para Venda	107.086.357	48,90%
Preservação via Liquidez Imediata		
Reserva de Liquidez	6.470.240	2,95%
Aquisição de Ativos Reais		
Sale Leaseback com Opção de Recompra	8.043.207	3,67%
Unidades Residenciais com Recompra	23.994.544	10,96%

Acima, são apresentadas as alocações em cada uma das estratégias e teses de investimento do fundo. O explicativo se encontra disponível no Anexo I deste relatório.

Portfólio por Instrumentos



A alocação por tipo de ativo está concentrada em Certificados de Crédito Imobiliário (CRI), com um total de 35% da carteira investida, enquanto 65% estão alocados em Fundos Imobiliários.

Riza Lecci FII

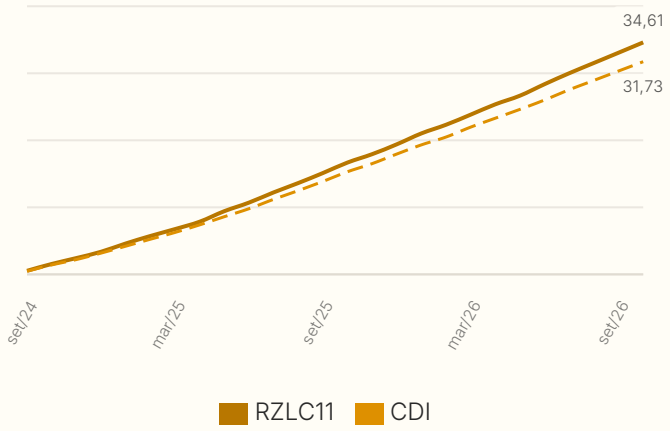
Relatório de Gestão

Outubro 2026

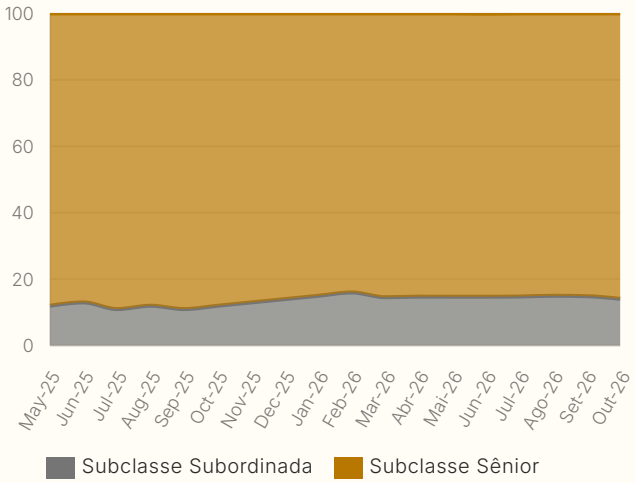
Retorno da Subclasse

A subclasse sênior do Riza Lecci conta com formador de mercado, o qual disponibiliza os preços de compra e venda diariamente.
O comportamento diário da cota se assemelha a uma renda fixa tradicional, com o valor dos juros sendo acumulados e, após a data-base, a cota retorna para próximo do seu valor inicial de R$1.000,00 por cota.
Qualquer oscilação além do retorno diário é devido à negociações fora do preço fornecido pelo formador de mercado, ou por falta de negociação.

Retorno Histórico - RZLCll vs. CDI



Subordinação



No fechamento do mês, a cota subordinada representava 14,08% do portfólio do fundo.

Histórico de Rendimentos

Data Com	Pagamento	Cotação	Valor (R$)	Yield (%)
05/nov/26	12/nov/26	1.013,26	11,58	1,14%
05/out/26	13/out/26	1013,36	11,68	1,15%
03/set/26	11/set/26	1.013,51	11,79	1,16%
05/ago/26	12/ago/26	1.014,84	13,09	1,29%
03/jul/26	10/jul/26	1013,77	12,05	1,19%
03/jun/26	10jun/26	1.013,40	11,55	1,14%
06/abr/26	13/abr/26	1014,76	13,02	1,28%
04/mar/26	11/mar/26	1.012,53	10,71	1,06%
04/fev/26	11/fev/26	1.014,32	12,5	1,23%
06/jan/26	13/jan/26	1.014,42	13,1	1,29%
03/dez/25	10/dez/25	1.013,17	11,31	1,12%
05/nov/25	12/nov/25	1.015,58	13,7	1,35%
03/out/25	10/out/25	1.013,76	13,12	1,29%
03/set/25	10/set/25	1.014,40	12,51	1,23%
05/ago/25	12/ago/25	1.015,59	13,7	1,35%
03/jul/25	10/jul/25	1.013,61	11,73	1,16%
04/jun/25	11/jun/25	1.014,03	12,25	1,21%
06/mai/25	13/mai/25	1.012,52	11,38	1,12%
03/abr/25	10/abr/25	1.009,00	10,42	1,03%
07/mar/25	14/mar/25	1.011,74	10,67	1,05%
05/fev/25	12/fev/25	1.012,10	11,03	1,09%
06/jan/25	13/jan/25	1.011,17	10,16	1,01%
04/dez/24	11/dez/24	1.009,62	8,68	0,86%
05/nov/24	12/nov/24	1.011,10	10,21	1,01%
03/out/24	10/out/24	1.010,95	10,06	1,00%

Anexo I

Núcleos de Gestão

Allocation | Responsável tanto pela alocação do Fundo entre os outros Núcleos, quanto pela gestão do caixa e hedges.

Agronegócio | Realiza operações de crédito para produtores e empresas da cadeia do agronegócio brasileiro que possuam algum lastro imobiliário.

Direct Lending | Realiza operações de crédito corporativo junto a empresas de médio e grande porte.

Infraestrutura | Focado em operações de crédito para empresas do setor de infraestrutura com foco em Geração distribuída, Portos, Aeroportos e Saneamento com tese de investimento baseada na compressão de risco de crédito inerente à financiamento de projetos.

Real Estate | Operações com empresas do segmento imobiliário desenhadas para atender aos parceiros da melhor forma, otimizando sua estrutura de capital com versatilidade, agilidade e geração de valor.

Renda Fixa | Seu universo de cobertura engloba todas as emissões de CRI que possuam um mercado secundário líquido. Securitização e Carteiras | Responsável por operações que envolvam recebíveis pulverizados e operações estruturadas de project finance.

Estratégias de Atuação

Para fornecer aos cotistas um entendimento maior sobre nosso processo de investimento, abrimos neste relatório a Estratégia e a Tese de Investimento para cada ativo. Enquanto a Estratégia corresponde à classificação da operação em termos de uso dos recursos pelo tomador ou cedente, a Tese de Investimento significa qual a visão da Gestora para o ativo em termos de geração de valor no tempo.

As Estratégias possíveis são:

Para ativos que possuam liquidez no mercado secundário:

Liquidez Imediata | Alocação em títulos públicos sem risco de mercado para o benchmark da carteira, ou em emissões de Instituições Financeiras e compromissadas com liquidez diária de instituições S1.

Liquidez Imediata via Fundos Listados | Alocação em fundos de Renda Mensal que possuam carteira pulverizada de ativos e possuam cota de mercado arbitrada por *market maker*. Tem como propósito a terceirização da gestão de ativos e o pronto acesso à liquidez.

Emissões Corporativas | A estratégia consiste na compra de títulos emitidos por empresas com amplo acesso ao mercado de capitais. A estratégia tem como foco a aquisição de ativos com liquidez, com teses que variam em função de como ganhos pretendem ser auferidos. A tomada de decisão considera o risco de crédito, o ambiente macroeconômico, o panorama setorial do emissor e a liquidez do ativo.

Para operações sem liquidez usualmente originadas pelos núcleos de gestão da Riza:

Aquisição de Imóveis | A estratégia consiste na aquisição de ativos reais, como imóveis, propriedades rurais e ativos ligados à infraestrutura. As características analisadas durante o processo de seleção dependem do setor e uso do referido ativo. Buscamos uma relação rentável entre o custo de aquisição e as rendas associadas, podendo ser o fluxo de aluguéis ou os potenciais ganhos de capital. As teses de investimento variam dependendo da finalidade da aquisição e da relação com o vendedor.

Crédito Estruturado | É a atuação no crédito através de estruturas onde o risco do devedor é mitigado por garantias, cláusulas e covenants, em geral, customizados a cada operação. O foco da estratégia está em empresas com menor bancabilidade que os emissores corporativos recorrentes, e portanto, os ativos apresentam menor liquidez. As teses de investimento são adotadas em diversos setores como serviços, indústria, tecnologia, imobiliário e infraestrutura.

Crédito Pulverizado | É a atuação no crédito por meio da securitização de carteiras pulverizadas em diversos recebíveis e devedores. O foco da estratégia consiste em encontrar oportunidades de investimento cuja carteira de recebíveis oferece melhor risco-retorno que o crédito corporativo. Buscamos garantir o alinhamento de interesse no longo prazo entre gestor, investidor e originador (Sponsor).

Desenvolvimento Imobiliário | A estratégia consiste na seleção, desenvolvimento e incorporação de ativos imobiliários de distintos usos, com o objetivo de renda ou venda. O retorno dessa estratégia se dá, majoritariamente, pelo ganho de capital auferido no momento da venda dos ativos uma vez concluídos.

Teses de Investimento

Teses da Estratégia de Liquidez Imediata:

Gestão de Caixa em Tít. Públicos | Gestão ativa de caixa para gerenciamento de liquidez frente a resgates e aplicações nos fundos de investimento.

Reserva de Liquidez | Parcela do patrimônio destinada à necessidades acima do projetado, por emergências ou custos inesperados, ou ainda mudança temporária no padrão de gastos.

Até Vencimento | Tese que visa renda, dada a menor liquidez de um ativo ou natureza de marcação na carteira. Os ganhos esperados são provenientes dos juros remuneratórios do título.

Teses da Estratégia de Emissões Corporativas:

Carrego | A rentabilidade esperada do investimento advém do retorno corrente do título, ou seja, os juros remuneratório sobre o capital investido (considerando-se o preço com ágio ou deságio). É esperado que o título se aprecie ao longo do tempo, por redução de *duration*. Com isso, o título pode apresentar retorno futuro abaixo do retorno alvo e assim poderá ser vendido antes do seu vencimento.

Fechamento de Taxa | A tese se baseia na perspectiva de que as taxas pré fixadas ou de juros reais dos ativos se reduzam no tempo, aumentando seus preços. Esse fechamento da taxa pode se dar por redução do risco de crédito, pela *duration* menor ou por quedas nas taxas livres de risco de referência.

Compressão de Spread | A tese objetiva ganhos na compressão de spread sobre as taxas livres de risco, por melhora do risco de crédito do ativo ou pelo desempenho positivo de um determinado mercado de renda fixa.

Teses da Estratégias de Crédito Estruturado:

Empréstimo Colateralizado | Empréstimo em condições adequadas ao fluxo de caixa do tomador com garantia real e/ou fidejussória. No empréstimo, os recursos não são necessariamentedirecionados para determinado uso (*General Purpose*).

Empréstimo-Ponte | Empréstimo de curto prazo que será liquidado mediante quitação direta ou a liberação de um outro em condições mais atrativas, com outro credor ou a mercado. O novo empréstimo (*Takeout*) ou a quitação do ponte geralmente está atrelado ao cumprimento de determinadas premissas, como a completitude de uma obra, performance de um contrato, métricas financeiras e operacionais pré-determinadas, ou um evento corporativo como no caso de um IPO ou de um M&A.

Financiamento de Projeto | Consiste no financiamento de projetos, sejam estes de infraestrutura ou imobiliários. A tese busca projetos cujo o fluxo de caixa é suficiente para remunerar tanto as obrigações da dívida como também gerar retornos atrativos ao desenvolvedor (Equityholder, Sponsor ou Developer). As garantias envolvem a distribuição de dividendos, a própria SPE do projeto e por vezes aval do controlador.

Financiamento para Compra de Participação Acionária | A tese envolve financiar a compra de ações por executivos da empresa (Management Buyout), a aquisição de uma outra empresa (Acquisition Finance), a recompra de ações de outros sócios (Equities Repurchase), ou quando a companhia recompra ações a mercado (Equity Buyback). Em geral, as ações adquiridas são dadas em garantia, assim como o fluxo de dividendos.

Financiamento para Aquisição de Ativos | Financiamento no qual os recursos são direcionados para aquisição de um determinado ativo, podendo ser financeiros, móveis ou imóveis. Na tese, a garantia da dívida pode ser o próprio ativo a ser adquirido, mas pode incluir também outros ativos do tomador. A boa constituição das garantias é fundamental para a segurança da operação.

Permuta Financeira | Tese que visa a auferir rentabilidade através da troca de fluxos financeiros entre a aquisição de um terreno (adquiridos com recursos do credor) e um percentual do VGV do projeto. A rentabilidade do investimento é baseada na estimativa de velocidade e preço de vendas, como também do fluxo de pagamento das unidades de um projeto residencial.

Teses de Investimento

Teses da Estratégias de Aquisição de Imóveis:

Sale Leaseback com Opção de Recompra | Operação de compra de imóvel com desconto relevante no qual o mesmo é alugado/arrendado ao próprio vendedor. Neste caso em específico, o mesmo possui uma opção de recompra que pode ser estática em termos de preço ou ter uma correção atrelada ao valor.

Sale Leaseback sem Opção de Recompra | Operação de compra de imóvel com desconto relevante no qual o mesmo é alugado/arrendado ao próprio vendedor. O imóvel seria vendido a preço de mercado após o termino do contrato de aluguel/arrendamento. A aquisição para Renda diferentemente do Buy to Lease.

Buy to Lease sem Opção de Recompra | Nessa tese o fundo adquire um imóvel que julga estar com preço abaixo de mercado, arrenda ou aluga para um terceiro e dá uma opção de recompra a um preço definido para este arrendatário ou inquilino.

Buy to Lease com Opção de Recompra | Nessa tese a aquisição está baseada na avaliação estar com preço abaixo de mercado, aluga para um terceiro e ao final do contrato vende esse ativo ao preço de mercado.

Unidades Residenciais com Recompra | Com a aquisição de estoque de unidades residenciais, abaixo do valor de mercado, a tese visa obter rentabilidade através do pagamento mensal da opção de compra outorgada ao incorporador do projeto. Além disso, caso essa opção de compra não seja exercida, há potencial ganho de capital na operação, com a venda das referidas unidades.

Aquisição para Renda | A tese tem um horizonte de longuíssimo prazo e objetiva rendimentos através de aluguéis estabelecidos. A possibilidade de reajustes futuros, a qualidade do imóvel, sua localização e a estabilidade dos locatários são considerados na análise e na avaliação dos ativos.

Teses da Estratégia de Desenvolvimento Imobiliário:

Built to Suit | Tese de investimento que visa a construção de um empreendimento imobiliário com locatário definido. Nesse caso, o contrato de locação é atípico e de longo prazo. O retorno se dá pelo recebimento dos alugueis mensais e ganho de capital através de compressão de cap. rate.

Retrofit para Renda | Tese que visa a aquisição de um ativo pronto, mas com necessidades de reformas para otimização do resultado. O retorno, nesse caso, se dá pelo recebimento de alugueis mensais de um ou mais locatários. Além disso, o retorno poderá ser acrescido de ganho de capital na venda dos empreendimento definido pela compressão do yield on cost para o cap. rate de venda.

Retrofit para Venda | Tese que visa a aquisição de um ativo pronto, mas com necessidades de reformas para otimização do resultado. O retorno se dará, majoritariamente, pelo ganho de capital na venda do empreendimento definido pela diferença entre o valor da venda e o custo de aquisição e reforma do empreendimento.

Incorporação para Renda | Tese que visa o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários cujo retorno se dá pelo recebimento de alugueis mensais de um ou mais locatários. Além disso, o retorno poderá ser acrescido de ganho de capital na venda dos empreendimento definido pela compressão do *yield on cost* para o cap. rate de venda.

Incorporação para Venda | Tese que visa o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários cujo retorno se dá pela venda de unidades autônomas de um projeto do segmento residencial (vertical ou horizontal).

Anexo I - Tabela de Ativos

Ativo	Código IF	Instrumento	Tomador/Cedente	Indexador	Taxa de Emissão	Duration	Data de Vencimento	Volume (R$ '000)	% PL
FII | Riza Ponte da Liberdade		FII	Classe Única | Riza Ponte da Liberdade	CDI	2,10	3,0		97.500.000	44,52%
FII | Riza Estia		FII	Classe Única | Riza Estia	CDI	4,30	2,8		21.872.859	9,99%
CRI Sr | MRV | Abr 2030	26I4787811	CRI	MRV Engenharia	CDI	2,50	1,4	2030-04-22	14.468.985	6,61%
CRI | Allegra Pacaembu | Dez 2035	25L3133633	CRI	Concessionária Allegra Pacaembu	CDI	4,00	3,5	2035-12-17	14.016.913	6,40%
CRI | Urba | Mar 2035	25L2734485	CRI	Urba	CDI	3,00	3,5	2035-03-15	9.987.084	4,56%
FII | Riza Terrax Institucional Master		FII	Classe Renda DI | Riza Terrax Institucional Master Master	CDI	5,00	8,0		8.043.207	3,67%
FII | Lago da Pedra | Subclasse I	LPLP11	FII	Classe Única | Lago da Pedra	CDI	5,00	1,0		6.494.462	2,97%
CRI | Mitre Chabad | Out 2029	25E3855233	CRI	Mitre Chabad SPE	CDI	2,80	2,3	2029-10-24	4.960.339	2,27%
CRI | Alfa Ipiranga | Set 2029	25L2618541	CRI	Creta Incorporacao	CDI	4,25	2,3	2029-09-26	4.950.307	2,26%
CRI Única | You Inc | Mar 2028	23C1869458	CRI	You Inc	CDI	3,50	1,2	2028-03-27	4.453.218	2,03%
CRI | Autogeracao Solar | Abr 2038	23K1775589	CRI	Autogeracao Solar SPE	IPCA	10,50	4,1	2038-04-15	4.420.530	2,02%
FII | Lago da Pedra | Subclasse II	LPLP15	FII	Classe Única | Lago da Pedra	CDI	3,50	1,0		3.091.895	1,41%
CRI | Vca Construtora | Jul 2031	26G0104711	CRI	Vca Construtora	CDI	3,25	3,2	2031-07-25	3.014.375	1,38%
CRI Sub | NM KSM LOG 1 | Out 2029	25J2375938	CRI	Nm Ksm Log 1	CDI	4,10	2,3	2029-10-10	3.003.942	1,37%
CRI Sr | Direcional Engenharia | Mar 2029	24D5109919	CRI	Direcional	CDI	2,50	0,9	2029-03-05	2.662.747	1,22%
CRI Pp | CFL | Jul 2028	22G1038316	CRI	CFL Inc.	INCC	12,00	1,5	2028-07-21	2.526.141	1,15%
FII | Riza Kalithea		FII	Classe Única | Riza Kalithea	IPCA	8,72	2,8		2.121.685	0,97%
CRI | Direcional | Dez 2028	26D0013001	CRI	Direcional	CDI	2,10	0,8	2028-12-15	1.962.304	0,90%
CRI | Porto Ponta do Félix | Dez 2032	23A1610639	CRI	Porto Ponta do Félix	IPCA	10,00	2,6	2032-12-16	1.385.282	0,63%
CRI Única | Genial Energia | Dez 2036	23J1759477	CRI	Genial Energia Renovavel	IPCA	10,50	3,5	2036-12-26	1.352.967	0,62%
CRI | Direcional | Dez 2028	26C5056799	CRI	Direcional	CDI	2,11	0,8	2028-12-15	329.571	0,15%

Riza Lecci FII

Relatório de Gestão
Outubro 2026

FII | Riza Terrax Institucional Master

Aquisição de Ativos Reais | Sale Leaseback com Opção de Recompra

Fundo com foco na estratégia de Sale & Leaseback de terras agrícolas no Brasil com objetivo de retorno atrelado ao CDI.

Posição atual
R$ 8.043.207

Taxa de remuneração
CDI + 5,00% a.a.

Garantias
- Terras Agrícolas no estado de Goiás.

Status: Em Dia
Rating Riza: SEM RATING
LTV: N/A
Vencimento: N/A
Hoje — Duration: 8,00 anos

FII | Riza Estia

Aquisição de Ativos Reais | Unidades Residenciais com Recompra

Fundo adquiriu com 15 unidades residenciais entre prontas e em desenvolvimento em regiões nobres da cidade de São Paulo da Mitre Incorporadora.

Posição atual
R$ 21.872.859

Taxa de remuneração
CDI + 4,30% a.a.

Garantias
- Ativos comprados a 54% do valor de mercado

Status: Em Dia
Rating Riza: AAA
LTV: 54%
Vencimento: N/A
Hoje — Duration: 2,80 anos

FII | Riza Kalithea

Aquisição de Ativos Reais | Unidades Residenciais com Recompra

Fundo adquiriu 5 lotes da Fazenda Boa Vista com 60% do valor de mercado. A JHSF possui uma opção de recomprar esses lotes pelo preço da venda inicial, desde que tenha pago em dia IPCA+9% a.a. ao fundo.

Posição atual
R$ 2.121.685

Taxa de remuneração
IPCA + 8,72% a.a.

Garantias
- Ativos comprados a 60% do valor de mercado

Status: Em Dia
Rating Riza: AAA
LTV: 60%
Vencimento: N/A
Hoje — Duration: 2,80 anos

CRI Sub | NM KSM LOG 1 | Out 2029 25J2375938

Crédito Estruturado | Empréstimo Colateralizado

CRI 28ª emissão Casa de Pedra, 1ª série (Subordinada, 25%), NM KSM LOG 1 | Lastro: CCI sobre notas comerciais privadas da NM KSM LOG 1 Empreendimentos Logísticos SPE, SPE que desenvolve o Galpão K100 (NM KSM LOG GRU, Guarulhos), built-to-suit locado à Ebazar (Mercado Livre) com garantia da Mercadolivre.com; integralizações trimestrais vinculadas ao Fundo de Obras. Garantias: AF do imóvel, cessão fiduciária dos aluguéis, AF de quotas, Fundos de Despesas, Reserva e Obras; LTV. 100% do DI + 4,10% a.a., juros mensais; vencimento em 10/10/2029 (bullet). Cash sweep proporcional entre as séries a partir do início do aluguel. Pré-pagamento facultativo só total e em Data de Aniversário, com prêmio de 5% até o aceite das obras e 1% depois; sem call com data.

Posição atual
R$ 3.003.942

Taxa de remuneração
CDI + 4,10% a.a.

Garantias
- Alienação Fiduciária da Nave A
- Alienação Fiduciárias de Quotas da Nave A ou obrigação de aporte de terreno
- Cessão Fiduciária do contrato de locação do Mercado Livre.

Status: Em Dia
Rating Riza: AAA
LTV: 56%
Vencimento: 10/10/2029
Hoje — Duration: 2,27 anos

CRI | Allegra Pacaembu | Dez 2035 25L3133633

Crédito Estruturado | Financiamento de Projeto

Operação estruturada para financiar as obras do Complexo Esportivo do Pacaembu, sob gestão da Allegra. O projeto compreende retrofit do estádio e ativações comerciais de longo prazo. A operação foi estruturada em modelo project finance, com lastro nos contratos da concessão.

Posição atual
R$ 14.016.913

Taxa de remuneração
CDI + 4,00% a.a.

Garantias
- Cessão fiduciária de recebíveis
- Alienação fiduciária das ações da SPE
- Estrutura sênior com 30% de subordinação.

Status: Em Dia
Rating Riza: C+
LTV: 70%
Vencimento: 17/12/2035
Hoje — Duration: 3,45 anos

CRI | Mitre Chabad | Out 2029 25E3855233

Crédito Estruturado | Financiamento de Projeto

CRI para financiamento de obras de empreendimento da Mitre em São Paulo. A Mitre Realty é uma incorporadora focada em empreendimentos de média e alta renda de São Paulo, e foi fundada pela família Mitre, que há mais de 55 anos atua no setor imobiliário.

Posição atual
R$ 4.960.339

Taxa de remuneração
CDI + 2,80% a.a.

Garantias
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE
- Alienação Fiduciária de Terreno
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Fundo de Reserva (2 parcelas de juros)
- Aval Mitre.

Status: Em Dia
Rating Riza: AAA
LTV: 0%
Vencimento: 24/10/2029
Hoje — Duration: 2,35 anos

Riza Lecci FII

Relatório de Gestão
Outubro 2026

CRI Única | You Inc | Mar 2028 23C1869458

Crédito Estruturado | Financiamento de Projeto

CRI You Inc II, com Valora co-devedora desde 30/06/2025. Série única da 121ª emissão da True Securitizadora (atual Opea, por sucessão). Lastro: duas notas comerciais privadas, uma da P3BR Macuco (NC 1, grupo You Inc via P3BR Real Estate) e outra da Tamarindo (NC 2). Os recursos foram destinados à compra e ao desenvolvimento de um terreno de alto padrão em Moema/SP (matrículas 86.014, 86.015 e 225.947), por meio da SPE Turrialba, em parceria com a Kallas. O Devedor deste IC foi mantido como You Inc por consistência com o identificador do papel.

Posição atual
R$ 4.453.218

Taxa de remuneração
CDI + 3,50% a.a.

Garantias
- Alienação Fiduciária do Imóvel
- Alienação Fiduciária de Unidades
- Cessão Fiduciária de Recebíveis
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Aval You Inc.

Status: Em Dia
Rating Riza: AA
LTV: 50%
Vencimento: 27/03/2028
Hoje — Duration: 1,25 anos

CRI | Autogeracao Solar | Abr 2038 23K1775589

Crédito Estruturado | Financiamento de Projeto

Financiamento destinado à implementação de usinas solares nos estados do Rio de Janeiro e São Paulo. A operação possui como lastro contratos de locação de longo prazo com grandes clientes corporativos. A SolarGrid atua de forma verticalizada, realizando internamente o desenvolvimento, construção, operação, manutenção e gestão de compensação de créditos das unidades consumidoras clientes.

Posição atual
R$ 4.420.530

Taxa de remuneração
IPCA + 10,50% a.a.

Garantias
- Alienação Fiduciária da totalidade das ações da emissora
- Cessão Fiduciária de recebíveis de locação e tarifas aeroportuárias
- Fiança solidária dos acionistas Socicam.

Status: Em Dia
Rating Riza: AA
LTV: 42%
Vencimento: 15/04/2038
Hoje — Duration: 4,14 anos

CRI | Vca Construtora | Jul 2031 26G0104711

Crédito Estruturado | Financiamento de Projeto

Operação de financiamento de obras em três projetos, sendo dois na Bahia e um em Pernambuco. O CRI, de uma única série, tem retorno de CDI + 3,25% a.a.

Posição atual
R$ 3.014.375

Taxa de remuneração
CDI + 3,25% a.a.

Garantias
- Alienação Fiduciária das quotas das SPEs dos Empreedimentos Alvo (AF Quotas)
- Alienação Fiduciária do Imóvel do terreno dos Empreedimentos Alvo (AF Terreno)
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros dos Empreedimentos Alvo (CF Recebíveis)
- Aval da VCA e seus sócios

Status: Em Dia
Rating Riza: AAA
LTV: 75%
Vencimento: 25/07/2031
Hoje — Duration: 3,23 anos

CRI | Porto Ponta do Félix | Dez 2032 23A1610639

Crédito Estruturado | Financiamento de Projeto

CRI Reit Securitizadora 3ª emissão, série única. Devedora Porto Ponta do Félix S.A. (terminal portuário em Antonina/PR), com fiança de Fortesolo, FTS Participações e dos sócios Valdecio e Almir Bombonatto, e lastro em CCI sobre debêntures privadas. Emissão para o refinanciamento e complemento do investimento (CAPEX) de expansão do terminal ampliando a capacidade estática de 279 mil ton para 540 mil ton com a construção de silos e armazéns de fertilizantes, em conformidade com o previsto no contrato de arrendamento vigente. IPCA + 10% a.a. na emissão, com revisões programadas (11,573% desde 15/01/2025; 12,401% desde 15/07/2026; próxima em 29/12/2028); juros e amortização mensais até 16/12/2032. Em 2026: inadimplência parcial das PMTs desde maio, vencimentos antecipados automáticos em 17/06 e 19/08/2026, ambos afastados em AGT (17/07 e 23/09/2026).

Posição atual
R$ 1.385.282

Taxa de remuneração
IPCA + 10,00% a.a.

Garantias
- Alienação Fiduciária de imóvel em Paranaguá-PR – VM: R$ 164,35 milhões
- Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios dos contratos ToP do PPF com a Cervejaria Petrópolis e futuros
- Fiança dos acionistas.

Status: Em Dia
Rating Riza: A+
LTV: 31%
Vencimento: 16/12/2032
Hoje: Duration: 2,62 anos

CRI Única | Genial Energia | Dez 2036 23J1759477

Crédito Estruturado | Financiamento de Projeto

Operação voltada à implantação de quatro usinas solares fotovoltaicas no estado do Rio de Janeiro. Os projetos somam 4 MWp de potência e foram estruturados com receitas recorrentes de locação de ativos energéticos. Estrutura: CRI Opea 208ª emissão lastreado em aluguéis (Contratos de Locação) das UFV Canastra, Amorim, Rio Claro e Sapucaia, devidos pela Associação Antilha (locatária) e cedidos pelas SPEs Canastra, Gonzaga e Amorim (coobrigadas), do grupo Genial Energia Renovável. Carência de amortização de jul/2024 a abr/2025 (AGT 24/07/2024) por atraso das obras; AGTs de 11/06/2025 e 25/02/2026 dispensaram recompra compulsória por atraso de entrega/conexão das UFV e por desenquadramento do Fundo de Reserva.

Posição atual
R$ 1.352.967

Taxa de remuneração
IPCA + 10,50% a.a.

Garantias
- Cessão fiduciária de receitas
- Alienação fiduciária de equipamentos
- Conta reserva de juros
- Contratos com locatários com rating mínimo exigido.

Status: Em Dia
Rating Riza: A-
LTV: 38%
Vencimento: 26/12/2036
Hoje: Duration: 3,53 anos

CRI Pp | CFL | Jul 2028 22G1038316

Crédito Estruturado | Financiamento para Compra de Participação Acionária

CRI Casa de Pedra 3ª emissão, 2ª série (Projeto Germania). Lastro: Notas Comerciais da LBC Investimentos e Participações, holding unipessoal de Luciano Bocorny Correa, que é Fiador. O caixa vem do grupo do Luciano, em especial dos dividendos da CFL INC PAR S.A. (incorporadora de Porto Alegre), cujas ações estão alienadas fiduciariamente aos CRI e cujos dividendos recebidos pela LBC ou pelo Luciano amortizam os CRI compulsoriamente. Recursos destinados a empreendimentos imobiliários de terceiros e SPEs (Anexo III). Juros incorporados até 12/2023; desde 01/2024 juros mensais e amortização de 0,5% do saldo. Covenants de LTV (≤ 65%) e alavancagem (≤ 30%) com waivers recorrentes em AGT. Devedor do Crédito mantido como CFL Inc. por decisão do usuário (05/10/2026); a devedora contratual é a LBC.

Posição atual
R$ 2.526.141

Taxa de remuneração
INCC + 12,00% a.a.

Garantias
- AF de ações da CFL
- Aval dos sócios.

Status	Em Dia
Rating Riza	A
LTV	13%
Vencimento	21/07/2028
Hoje	Duration: 1,49 anos

CRI Sr | MRV | Abr 2030 26I4787811

Crédito Pulverizado | Carteira Estática

Operação com lastro em carteira pulverizada de diretos creditórios imobiliários, cedidos por SPEs do grupo MRV, composta por contratos de financiamento imobiliário de devedores pessoa física junto à incorporadora, referentes à aquisição de imóveis na modalidade MCMV (pro-soluto).

Posição atual
R$ 14.468.985

Taxa de remuneração
CDI + 2,50% a.a.

Garantias
- Fundo de reserva de R$ 6,2 mi
- Subordinação de R$ 13,4 mi
- Obrigação de recomposição do fundo de reserva pela MRV, até o limite de R$ 39 mi

Status	Em Dia
Rating Riza	A+
LTV	69%
Vencimento	22/04/2030
Hoje	Duration: 1,45 anos

CRI | Urba | Mar 2035 25L2734485

Crédito Pulverizado | Carteira Estática

Cessão de parte da carteira de recebíveis oriundos de financiamentos de venda de lotes pela Urba, subsidiária da MRV focada no desenvolvimento de loteamentos. Carteira pulverizada, com mais de 700 devedores, cedida para composição de lastro do CRI. A estrutura tem subordinação de 25% para a série sênior, com amortização cash sweep e obrigação de recompra de créditos pela Urba em determinados cenários de estresse.

Posição atual
R$ 9.987.084

Taxa de remuneração
CDI + 3,00% a.a.

Garantias
- Estrutura de subordinação com Full Cash Sweep para a cota sênior
- AF dos Lotes após TVO
- Mecanismos de recompra de créditos.

Status	Em Dia
Rating Riza	A+
LTV	75%
Vencimento	15/03/2035
Hoje	Duration: 3,47 anos

Riza Lecci FII

Relatório de Gestão
Outubro 2026

CRI | Alfa Ipiranga | Set 2029 25L2618541

Crédito Pulverizado | Carteira Estática

CRI para financiamento de obras de empreendimento da Alfa Realty em São Paulo. A Alfa Realty é uma incorporadora focada em empreendimentos alto padrão de São Paulo.

Posição atual
R$ 4.950.307

Taxa de remuneração
CDI + 4,25% a.a.

Garantias
- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE
- Alienação Fiduciária do Imóvel
- Fundo de Reserva (3 parcelas de juros)
- Aval Alfa
- Aval dos Sócios.

Status: Em Dia
Rating Riza: AAA
LTV: 17%
Vencimento: 26/09/2029
Hoje: Duration: 2,26 anos

CRI Sr | Direcional Engenharia | Mar 2029 24D5109919

Crédito Pulverizado | Carteira Estática

CRI 375ª emissão True (hoje Opea), 1ª série (sênior), pulverizado Direcional | Cessão definitiva, sem coobrigação, de CCIs sobre créditos pro soluto de compradores de unidades residenciais de cerca de 98 SPEs do grupo Direcional, mais os créditos residuais do CRI 323. Créditos de R$ 130,3 MM na cessão contra R$ 79,9 MM de CRI (1ª série R$ 72,9 MM; 2ª série subordinada R$ 7,0 MM), com Fundo de Reserva e Fundo de Despesas. CDI + 2,50% a.a.; juros e amortização mensais, vencimento em 05/03/2029. Pré-pagamentos e o excedente da cascata amortizam extraordinariamente a 1ª série antes da 2ª. A Direcional é servicer e a Direto é backup servicer.

Posição atual
R$ 2.662.747

Taxa de remuneração
CDI + 2,50% a.a.

Garantias
- Estrutura de subordinação
- Carteira montada de forma que suporta até 3 vezes seu valor em inadimplência
- Direcional realizará as cobranças de crédito.

Status: Em Dia
Rating Riza: AA
LTV: 70%
Vencimento: 05/03/2029
Hoje: Duration: 0,93 anos

CRI | Direcional | Dez 2028 26D0013001

Crédito Pulverizado | Carteira Estática

Cessão "true sale" de carteiras de créditos na modalidade pro-soluto originadas pela Direcional, voltadas ao financiamento de aquisição de empreendimentos no âmbito do MCMV. Carteira pulverizada, com mais de 15 mil devedores, cedida para composição do lastro do CRI. Adicionalmente, o CRI possui mecanismo de amortização via cash sweep para a série sênior. O CRI é constituído por carteiras previamente cedidas aos CRIs PS II, III, IV e V, bem como por uma nova carteira pro-soluto ainda não cedida.

Posição atual
R$ 1.962.304

Taxa de remuneração
CDI + 2,10% a.a.

Garantias
- Subordinação de 16,5% para a série sênior (equivalente a 2x a perda esperada da carteira)
- Deságio na aquisição equivalente a 1x a perda.

Status: Em Dia
Rating Riza: AAA
LTV: N/A
Vencimento: 15/12/2028
Hoje: Duration: 0,82 anos

Riza Lecci FII

Relatório de Gestão
Outubro 2026

CRI | Direcional | Dez 2028 26C5056799

Crédito Pulverizado | Carteira Estática

Cessão "true sale" de carteiras de créditos na modalidade pro-soluto originadas pela Direcional, voltadas ao financiamento de aquisição de empreendimentos no âmbito do MCMV. Carteira pulverizada, com mais de 15 mil devedores, cedida para composição do lastro do CRI. Adicionalmente, o CRI possui mecanismo de amortização via cash sweep para a série sênior. O CRI é constituído por carteiras previamente cedidas aos CRIs PS II, III, IV e V, bem como por uma nova carteira pro-soluto ainda não cedida.

Posição atual
R$ 329.571

Taxa de remuneração
CDI + 2,11% a.a.

Garantias
- Subordinação de 16,5% para a série sênior (equivalente a 2x a perda esperada da carteira)
- Deságio na aquisição equivalente a 1x a perda.

Status: Em Dia
Rating Riza: B
LTV: 70%
Vencimento: 15/12/2028
Hoje: Duration: 0,82 anos

FII | Riza Ponte da Liberdade

Desenvolvimento Imobiliário | Incorporação para Venda

Fundo com foco em projetos de incorporação residencial da Direcional Engenharia. O fundo investe em 4 SPEs em uma estrutura de equity preferencial.

Posição atual
R$ 97.500.000

Taxa de remuneração
CDI + 2,10% a.a.

Garantias
- Não há garantias adicionais além do excesso de Fluxo de Caixa excedente das operações.

Status: Em Dia
Rating Riza: A+
LTV: N/A
Vencimento: N/A
Hoje: Duration: 3,00 anos

FII | Lago da Pedra | Subclasse I LPLP11

Desenvolvimento Imobiliário | Incorporação para Venda

Subclasse do Fundo com foco em projetos de incorporação residencial da Direcional Engenharia e Riva Incorporadora. O fundo investe em uma holding imobiliária em uma estrutura de equity preferencial. Atualmente o FII está diversificado em 27 diferentes projetos.

Posição atual
R$ 7.782.538

Taxa de remuneração
CDI + 5,00% a.a.

Garantias
- Travas de responsabilidades do FII

Status: Em Dia
Rating Riza: A+
LTV: N/A
Vencimento: N/A
Hoje: Duration: 1,00 anos

FII | Lago da Pedra | Subclasse II LPLP15

Desenvolvimento Imobiliário | Incorporação para Venda

Subclasse do Fundo com foco em projetos de incorporação residencial da Direcional Engenharia e Riva Incorporadora. O fundo investe em uma holding imobiliária em uma estrutura de equity preferencial. Atualmente o FII está diversificado em 27 diferentes projetos.

Posição atual
R$ 3.120.773

Taxa de remuneração
CDI + 3,50% a.a.

Garantias
- Travas de responsabilidades do FII

Status: Em Dia
Rating Riza: A+
LTV: N/A
Vencimento: N/A
Hoje: Duration: 1,00 anos

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 investimentos. 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 Lecci FII

CNPJ
56.212.023/0001-14

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos


RIZA ASSET