Imobiliário

Riza Onyx FII

Relatório de Gestão

Outubro | 2026



Riza Onyx FII

Relatório de Gestão

Outubro 2026

Objetivo

O Riza Onyx seleciona ativos nos nichos de crédito privado e securitização, visando um portfólio que melhor se adequa às nossas perspectivas de risco-retorno-liquidez. A união dos seis núcleos, Renda Fixa, Direct Lending, Securitização e Carteiras, Agronegócio, Real Estate e Infraestrutura, permite uma gestão ativa e especializada, que explora diversos aspectos dos ativos, como pulverização, garantias e indexadores. Por meio dessa abordagem, temos um Fundo Imobiliário diferenciado em termos de gestão quando comparado a outros FIIs de papel.

Gestão	Administração	Consultoria Imobiliária
Riza Allocation	BTG Pactual	Não há

Início das Atividades	Prazo	Público Alvo
Março | 2025	5 anos	Investidores Qualificados

Código de Negociação	Quantidade de Emissões	Quantidade de Cotas
RZON11	1	577.656

Taxa de Administração	Taxa de Performance	Divulgação de Rendimentos
1,50%	15% acima do CDI	14º dia útil do mês subsequente

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

Dividend Yield

Último rendimento pago	Dividend yield mensal	Dividend yield anualizado
R$ 1,00	1,02%	12,96%

Patrimônio

Cota patrimonial	Patrimônio líquido	Quantidade de cotistas
R$ 97,80	R$ 56.493.086,46	502

Riza Onyx FII

Relatório de Gestão

Outubro 2026

Resultados

No 15º dia útil de novembro, referente à distribuição de resultado do mês de outubro, foi pago R$ 1,00 por cota a todos os cotistas. 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	89.148	115.960	177.043	1.481.711
Receita com CRI	282.805	397.181	475.753	4.887.354
Outras Receitas	54.616	61.191	39.839	375.985
Total Receitas*	**426.568**	**574.332**	**692.635**	**6.745.049**
Taxa de ADM	(73.804)	(73.672)	(73.415)	(736.125)
Taxa Performance	-	-	-	-
Outras Despesas	(14.299)	(49.935)	(12.383)	(152.774)
Total Despesas*	**(88.103)**	**(123.607)**	**(85.797)**	**(888.898)**
Resultado Fundo	**338.465**	**450.725**	**606.838**	**5.856.151**
Resultado/Cota	0,59	0,78	1,05	10,14
Rendimento Distribuído/Cota	1,00	1,00	1,00	10,05
Rendimento Distribuído/Rend. Total	171%	128%	95%	99%

Por fim, foram retidos R$ 0,29 por cota em caixa, passíveis de serem distribuídos nos próximos meses.

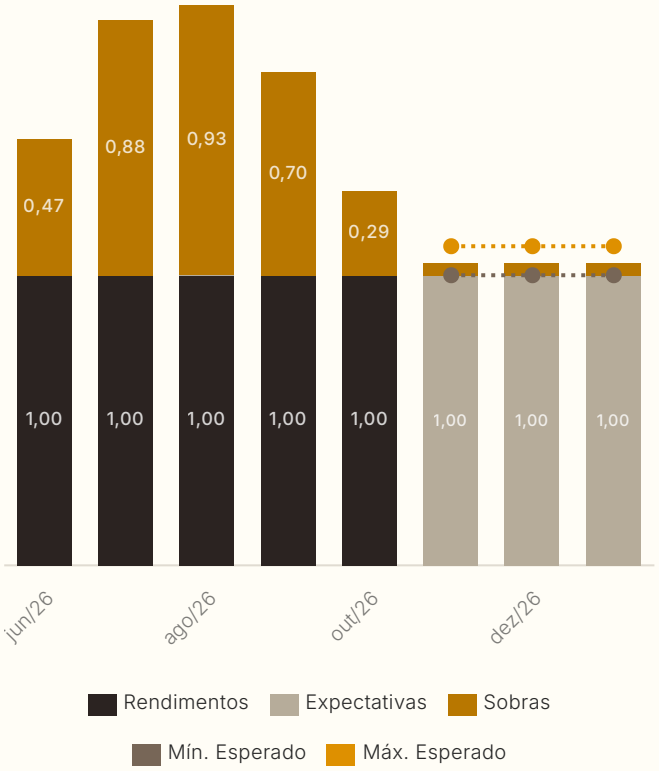
Perspectivas

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 se mantém acima da meta de inflação, 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., após o 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.

Desta forma, foi mantido o guidance de distribuição de rendimentos para os próximos três meses, para o intervalo de R$ 1,00 a R$ 1,10, conforme o gráfico a seguir.

Histórico de Rendimentos



Destaque do mês

Durante o mês de outubro, o portfólio não passou por alterações relevantes, sem a entrada de novos ativos.

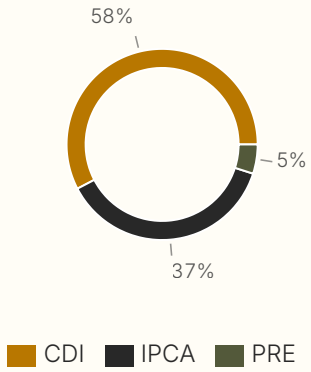
Portfólio

Posicionamento Atual

Ao fim de outubro, o Fundo apresentava alocação bruta correspondente a 86,77% de seu patrimônio líquido. Atualmente, o fundo não possui alavancagem via compromissada reversa. As alocações alvo do fundo foram definidas para o ano de 2026, conforme abaixo:

Núcleo Gestão	% Alocação-Alvo	% PL	Volume (R$ '000)
Agronegócio	7,50%	7,72%	4.361
Allocation	2,50%	-	-
Direct Lending	5,00%	-	-
Infraestrutura	35,00%	12,34%	6.967
Real Estate	25,00%	32,25%	18.215
Securitização e carteiras	40,00%	34,46%	19.474
Total	**115,00%**	**86,76%**	**49.017**

Portfólio por Indexador



Indexador	Taxa Média	Duration Média	Volume (R$ '000)	% Total
CDI	2,73	2,9	32.932.272	57,66%
IPCA	10,69	3,0	21.362.961	37,41%
PRE	16,64	1,6	2.821.347	4,94%

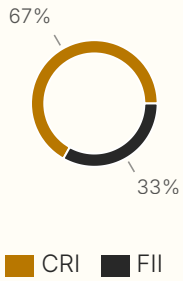
Atualmente, o portfólio investido apresenta maior concentração em ativos indexados ao CDI, com *duration* média de 2,9 anos e carrego médio de CDI+ 2,73%, representando 57,66% da carteira. Em seguida, a parcela em IPCA+ tem carrego médio de 10,69%, *duration* de 3,0 anos e compreende 37,41% do fundo. Por fim, a carteira tem 5,05% indexado a 16,64%, pré-fixado.

Portfólio por tese de investimento

Tese	Volume (R$)	% Total
Emissões Corporativas		
Carrego	3.473.969	6,15%
Crédito Pulverizado		
Carteira Estática	14.643.319	25,92%
Financiamento de Projeto	4.830.499	8,55%
Crédito Estruturado		
Empréstimo Colateralizado	7.622.747	13,49%
Financiamento de Projeto	6.966.956	12,33%
Desenvolvimento Imobiliário		
Incorporação para Venda	7.118.897	12,60%
Aquisição de Ativos Reais		
Sale Leaseback com Opção de Recompra	4.360.703	7,72%

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 67% da carteira investida, enquanto 33% estão alocados em Fundos Imobiliários.

Histórico de Rendimentos

Data Com	Pagamento	Cotação	Rendimento (R$)	Yield
23/nov/26	24/nov/26	97,80	1,00	1,02%
21/out/26	22/out/26	98,45	1,00	1,02%
21/set/26	22/set/26	97,90	1,00	1,02%
20/ago/26	21/ago/26	97,71	1,00	1,02%
20/jul/26	21/jul/26	97,35	1,00	1,03%
19/jun/26	22/jun/26	97,64	1,00	1,02%
21/mai/26	22/mai/26	97,67	1,00	1,02%
22/abr/26	23/abr/26	96,98	1,00	1,03%
19/mar/26	20/mar/26	97,39	1,00	1,03%
23/fev/26	24/fev/26	96,92	1,05	1,08%
20/jan/26	21/jan/26	96,70	1,10	1,14%
18/dez/25	19/dez/25	96,83	1,10	1,14%
21/nov/25	24/nov/25	96,63	1,10	1,14%
20/out/25	21/out/25	97,88	1,05	1,07%
18/set/25	19/set/25	99,79	1,10	1,10%
20/ago/25	21/ago/25	101,88	1,15	1,13%
18/jul/25	21/jul/25	100,12	1,20	1,20%
20/jun/25	23/jun/25	101,21	1,10	1,09%
21/mai/25	22/mai/25	100,00	1,00	1,00%
22/abr/25	23/abr/25	100,00	0,55	0,55%

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 II - Tabela de Ativos

Ativo	Código IF	Instrumento	Tomador/Cedente	Indexador	Taxa de Emissão	Duration	Data de Vencimento	Volume (R$ '000)	% PL
CRI Sr | Órigo | Mar 2031	21B0117468	CRI	Cooperativa Órigo	IPCA	10,00	2,0	2031-03-07	4.830.499	8,55%
CRI | Plano & Plano | Fev 2031	26H3040467	CRI	Riza Securitizadora	IPCA	11,45	3,4	2031-02-28	4.615.778	8,17%
FII | Riza Terrax Institucional Master		FII	Classe Renda DI | Riza Terrax Institucional Master Master	CDI	5,00	8,0		4.360.703	7,72%
CRI Única | Genial Energia | Dez 2036	23J1759477	CRI	Genial Energia Renovavel	IPCA	10,50	3,5	2036-12-26	3.732.163	6,61%
CRI Sr | Direcional Engenharia | Mar 2029	24D5109919	CRI	Direcional	CDI	2,50	0,9	2029-03-05	3.530.765	6,25%
CRI | MD Cais Avenida | Set 2030	26F3804253	CRI	Moura Dubeux Cais Avenida	CDI	1,10	1,9	2030-09-27	3.473.969	6,15%
CRI Única | Axs Energia | Jun 2037	23F0046476	CRI	Axs Energia	IPCA	11,00	4,1	2037-06-15	3.234.793	5,73%
FII | Lago da Pedra | Subclasse I	LPLP11	FII	Classe Única | Lago da Pedra	CDI	5,00	1,0		3.172.685	5,62%
CRI | Direcional | Dez 2028	26D0013001	CRI	Direcional	CDI	2,10	0,8	2028-12-15	3.011.909	5,33%
CRI Sub | NM KSM LOG 1 | Out 2029	25J2375938	CRI	Nm Ksm Log 1	CDI	4,10	2,3	2029-10-10	3.006.969	5,32%
CRI Sr | MRV | Mar 2033	24L0007474	CRI	MRV Engenharia	IPCA	10,58	2,7	2033-03-15	2.849.101	5,04%
CRI Pp | Tenda | Nov 2030	24K1682437	CRI	Construtora Tenda	PRE	16,64	1,6	2030-11-18	2.821.347	4,99%
FII | Riza Ponte da Liberdade		FII	Classe Única | Riza Ponte da Liberdade	CDI	2,10	3,0		2.500.000	4,43%
CRI Sr | Galleria Bank | Nov 2042	23A1462228	CRI	Galleria Bank	IPCA	10,58	2,0	2042-11-25	2.100.628	3,72%
FII | Lago da Pedra | Subclasse II	LPLP15	FII	Classe Única | Lago da Pedra	CDI	3,50	1,0		1.446.212	2,56%
CRI | Direcional | Dez 2028	26C5056799	CRI	Direcional	CDI	2,11	0,8	2028-12-15	329.571	0,58%

Riza Onyx 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$ 4.360.703

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

CRI | Plano & Plano | Fev 2031 26H3040467

Crédito Estruturado | Empréstimo Colateralizado

- A operação consiste na antecipação do recebível oriundo da venda de um terreno da São José para o Fundo Permuta Residencial FII RL, a qual possui contrato de permuta financeira com a Plano & Plano. Esta que também presta aval solidário sobre as obrigações do CVC. O CRI, de uma única série, é indexado ao IPCA + 11,45% a.a.

Posição atual

R$ 4.615.778

Taxa de remuneração

IPCA + 11,45% a.a.

Garantias

- Cessão Fiduciária de Recebíveis do CVC
- Aval da Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. no CVC e Escritura Pública de Confissão de Dívida.

Status	Em Dia
Rating Riza	A
LTV	N/A
Vencimento	28/02/2031
Hoje	Duration: 3,44 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$ 3.006.969

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

Riza Onyx FII

Relatório de Gestão

Outubro 2026

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$ 3.732.163

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 Única | Axs Energia | Jun 2037 23F0046476

Crédito Estruturado | Financiamento de Projeto

CRI 139ª emissão Opea, série única, AXS Energia Unidade 04 | Lastro em aluguéis de 11 usinas solares de geração distribuída (32,6 MWp em MG, PR, SP e MT), locadas pela AXS Energia Unidade 04 ao Consórcio AXS Energia Unidade 04, cujos consorciados pagam em conta vinculada cedida fiduciariamente. R$ 144 MM, IPCA + 11,00% a.a., juros e amortização mensais até 15/06/2037. Garantias: AF de equipamentos, de quotas da Cedente e de direitos de superfície, CF dos recebíveis e fiança da AXS Energia, Roca e Araxá. Fundo de Liquidez (3 parcelas), Fundo de Despesas e Fundo de Obras. A Cedente recompra os créditos em eventos de recompra compulsória (inclusive ICSD 1 < 1,30x e ICSD 2 < 1,15x) e pode recomprar facultativamente desde 06/2027. Título verde (NINT).

Posição atual

R$ 3.234.793

Taxa de remuneração

IPCA + 11,00% a.a.

Garantias

- Fiança da Araxá e Roca Participações
- Cessão Fiduciária de recebíveis dos contratos
- AF de ações, equipamentos e direitos de superfície
- Fundo de juros com 12 PMTs

Status: Em Dia

Rating Riza: AA

LTV: 38%

Vencimento: 15/06/2037

Hoje — Duration: 4,08 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$ 3.530.765

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$ 3.011.909

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

CRI Sr | MRV | Mar 2033 24L0007474

Crédito Pulverizado | Carteira Estática

CRI 376ª emissão True (hoje Opea), 1ª série (sênior), pulverizado MRV Flex VI | Cessão, sem coobrigação das cedentes, de 941 CCIs sobre promessas de venda e compra de unidades do produto MRV Flex, originadas por SPEs da MRV, com alienação fiduciária das unidades. R$ 292 MM de CRI (sênior R$ 238,7 MM; subordinada R$ 53,3 MM), com Fundo de Reserva (6 parcelas, recomposto pela MRV) e Fundo de Despesas. IPCA + 10,5797% a.a.; juros e amortização mensais desde 17/02/2025, vencimento em 15/03/2033, com repactuação programada para 15/06/2037 se faltar caixa. O excedente da cascata amortiza extraordinariamente a sênior (até 98%). A MRV é servicer e a Direto é backup servicer.

Posição atual
R$ 2.849.101

Taxa de remuneração
IPCA + 10,58% a.a.

Garantias
- Valor mínimo de Fundo de Reserva
- Recompra pela MRV de créditos inadimplidos pré-chaves
- AF de imóveis no pós-chaves.

Status	Em Dia
Rating Riza	AA
LTV	66%
Vencimento	15/03/2033
Hoje	Duration: 2,66 anos

CRI Pp | Tenda | Nov 2030 24K1682437

Crédito Pulverizado | Carteira Estática

CRI 349ª emissão Opea, 3ª série (de 3, classe única, sem subordinação), Tenda | Lastro: 13.996 CCIs sobre créditos pro soluto de clientes PF de unidades residenciais da Tenda (R$ 328 MM nas datas-base), cedidos em definitivo e sem coobrigação por Construtora Tenda, Tenda Negócios Imobiliários e Alea; sem garantias. 3ª série R$ 40,7 MM. 16,6364% a.a. prefixado; juros e amortização mensais pelos Tai do Anexo I até 18/11/2030, com amortização extraordinária mensal (excedentes, pré-pagamentos e reembolsos) na proporção entre as séries. Reforços: Índice de Cobertura de 160% (180% a partir do 18º mês), Fundo de Reserva com mínimo escalonado e Fundo de Despesas. Servicer Tenda Negócios Imobiliários; backup servicer Maximus.

Posição atual
R$ 2.821.347

Taxa de remuneração
PRE + 16,64% a.a.

Garantias
- Índice de cobertura
- Fundo de Reserva

Status	Em Dia
Rating Riza	B+
LTV	75%
Vencimento	18/11/2030
Hoje	Duration: 1,64 anos

CRI Sr | Galleria Bank | Nov 2042 23A1462228

Crédito Pulverizado | Carteira Estática

CRI 116ª emissão True (hoje Opea), 1ª série (de 3), Sênior, Galleria II | Lastro: créditos imobiliários pulverizados de home equity e financiamento originados pelo Galleria Bank, com alienação fiduciária de imóveis e seguros, cedidos pelo Galleria Home Equity FIDC. IPCA + 10,575% a.a. du/252; juros e amortização mensais pelo Anexo II, com amortização extraordinária por pré-pagamentos e desenquadramentos. Estrutura: Sênior (1ª), Mezanino (2ª) e Júnior (3ª); Fundo de Despesas e Fundo de Liquidez; sem garantias sobre os CRI.

Posição atual
R$ 2.100.628

Taxa de remuneração
IPCA + 10,57% 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	85%
Vencimento	25/11/2042
Hoje	Duration: 2,03 anos

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

CRI Sr | Órigo | Mar 2031 21B0117468

Crédito Pulverizado | Financiamento de Projeto

CRI feito com o objetivo de financiar a construção de parques solares pela Órigo, voltados para geração distribuída de energia elétrica. A operação possui um retorno atrativo para a carteira do Fundo aliado a um pacote robusto de garantias, que inclui os próprios parques e seus recebíveis. Além disso, é o primeiro CRI do mercado que possui a Climate Bonds Standard Certification. Série sênior (325ª) da 1ª emissão da True, hoje Opea; lastro em 5 CCI fracionárias de aluguéis de usinas solares pagos pela Cooperativa Órigo GD e pelo Consórcio Inconfidentes à cedente João Pinheiro Solar (controlada pela EBES, coobrigada até a conclusão das centrais), com a 326ª série subordinada absorvendo as primeiras perdas. Vencimento: 07/03/2031, com juros mensais e amortização mensal do VNA desde 05/10/2022 pela tabela do Termo; correção pelo IPCA uma vez por ano, em março. Sem opção de recompra: resgate antecipado e amortização extraordinária só obrigatórios, por recompra ou multa indenizatória do lastro.

Posição atual
R$ 4.830.499

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

Garantias
- Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície
- Alienação Fiduciária de Equipamentos
- Alienação Fiduciária de Cotas
- Conta Recebimento para recebíveis dos empreendimentos.

Status	Em Dia
Rating Riza	A+
LTV	40%
Vencimento	07/03/2031
Hoje	Duration: 2,02 anos

Riza Onyx FII

Relatório de Gestão

Outubro 2026

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$ 3.172.685

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 | 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$ 2.500.000

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 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$ 1.446.212

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

CRI | MD Cais Avenida | Set 2030 26F3804253

Emissões Corporativas | Carrego

Emissão com risco corporativo da Moura Dubeux, com lastro em antecipação de recebíveis condominiais.

Posição atual

R$ 3.473.969

Taxa de remuneração

CDI + 1,10% a.a.

Garantias

- Aval da Moura Debeux.

Status	Em Dia
Rating Riza	SEM RATING
LTV	N/A
Vencimento	27/09/2030
Hoje	Duration: 1,91 anos

Disclaimer

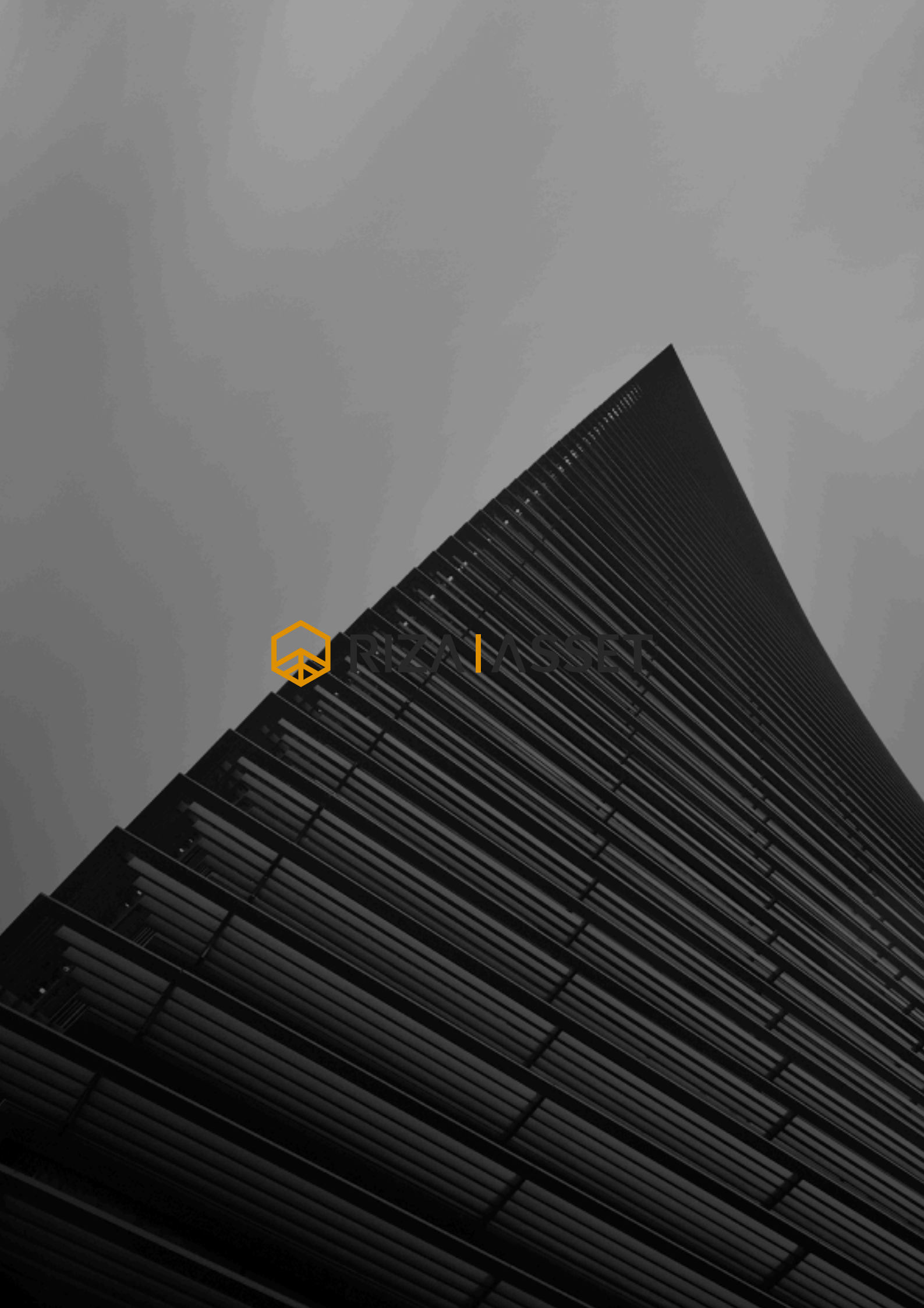
Este conteúdo tem propósito exclusivamente informativo e se baseia em dados estatísticos, metodologias probabilísticas, fatos concretos do mercado financeiro e em resultados financeiros apurados. Em nenhum momento, o conteúdo desta mensagem representa opiniões pessoais ou recomendações de investimento 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 Onyx FII

CNPJ
59.337.307/0001-25

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos


RIZA ASSET