

Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ (36.642.169/0001-92)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021
e relatório do auditor independente**



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 21 de dezembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 21 de dezembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de

nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Em 30 de junho de 2021, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários do Fundo, no montante de R\$302.667 mil, representava 104,09% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este tema como um principal assunto de auditoria pois sua precificação envolve técnicas de valorização que utilizam premissas subjetivas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2(a).

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e

exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela a Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser

comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de setembro de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2021
Circulante		
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Operações compromissadas	5.1	6.146
De natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	54.321
Outros créditos		6
		60.473
Não Circulante		
Realizável ao longo prazo		
Aplicações Financeiras		
De natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	248.346
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	15.304
		263.650
Total do ativo		324.123
Passivo		
Circulante		
Rendimentos a distribuir	8	3.118
Impostos e contribuições a recolher		331
Provisões e contas a pagar		219
Negociação e intermediação de valores		766
Obrigações por operações compromissadas	17.1	28.911
		33.345
Total do passivo		33.345
Patrimônio líquido		
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	300.173
Gastos com colocação de cotas	9.4	(11.102)
Lucros (prejuízos acumulados)		1.707
Total do patrimônio líquido		290.778
Total do passivo e patrimônio líquido		324.123

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do resultado do período de 21 de dezembro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	Nota	30/06/2021
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (a)	21
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (a)	9.458
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (a)	(30)
Despesas de operações compromissadas		(57)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	453
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	1.594
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	(66)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	11	(319)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		11.054
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		115
Receitas de letras do tesouro nacional (LTN)		579
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		25
Receitas de notas do tesouro nacional (NTN)		81
Corretagem BM&F sobre instrumentos financeiros derivativos	11	(137)
Resultado com operações com instrumentos financeiros derivativos	7	1.751
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11	(154)
		2.260
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de administração	6 e 11	(1.158)
Outras receitas (despesas) operacionais	11	(102)
		(1.260)
Lucro líquido do período		12.054
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	3.001.734
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		4,02
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		96,87

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 21 de dezembro de 2020 (data de início de suas operações) a 3

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	300.173	-	-	300.173
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	(11.102)	-	(11.102)
Lucro líquido do período		-	-	12.054	12.054
Rendimentos apropriados	8	-	-	(10.347)	(10.347)
Em 30 de junho de 2021		<u>300.173</u>	<u>(11.102)</u>	<u>1.707</u>	<u>290.778</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 20 de dezembro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

	<u>30/06/2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(975)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(114)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(154)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(1.243)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	799
Operações compromissadas com lastro em certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	28.854
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	8.022
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(320.115)
Juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	7.561
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	11.314
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(37.780)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	24.676
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	453
Operações com instrumentos financeiros derivativos	1.751
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(274.465)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas de investimentos integralizadas	300.173
Pagamento de gastos com colocação de cotas	(11.102)
Rendimentos distribuídos	(7.229)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	12
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>281.854</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	6.146
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	<u><u>6.146</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 21 de dezembro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 01 de setembro de 2020, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e teve início de suas atividades em 21 de dezembro de 2020.

O objetivo do fundo é O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos-Alvo, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade; (b) Outros Ativos; e (c) Ativos de Liquidez, desde que observado o disposto na seguinte Política de Investimentos: (i) letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) letras imobiliárias garantidas (LIG) que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída conforme escalas internas da Standard&Poors, Fitch ou Moody's; (iv) cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", regulados pela Instrução CVM 555/14, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472/08 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; (v) títulos de emissão do BACEN; (vi) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB) e letras financeiras (LF); (vii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e (viii) títulos públicos emitidos pelo Tesouro Nacional. O Fundo deverá ter, no mínimo, 67% de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 30 de junho de 2021:

RZAK11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Dezembro	99,99
Janeiro	99,41
Fevereiro	95,00
Março	96,52
Abril	97,80
Maior	98,50
Junho	98,65

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 13 de setembro de 2021

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Aplicações interfinanceiras de liquidez

As aplicações interfinanceiras de liquidez são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.8 Obrigações por operações compromissadas

As obrigações por operações compromissadas são apresentadas pelo valor da operação e ajustadas diariamente, pelos juros apurados "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 21 de dezembro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.9 Instrumentos financeiros derivativos

As operações com instrumentos financeiros derivativos são registradas da seguinte forma:

- I. Na data de operação
 - a. As operações a termo, pelo valor final do contrato, deduzido da diferença entre esse valor e o valor à vista do objeto do contrato;
 - b. As operações com opções, pelo valor dos prêmios pagos ou recebidos até o efetivo exercício da opção ou não, quando então deverá ser baixado como aumento/redução do bem ou direito, caso seja exercida a opção, ou como receita/despesa no caso de não exercício da opção; e
 - c. Os demais instrumentos, em contas de ativo ou passivo de acordo com as características do contrato.
- II. Diariamente: ajustados, pelo valor de mercado dessas operações, sendo seus ganhos e perdas reconhecidos no resultado. No caso das opções com pouca liquidez, quando não é possível a obtenção do valor de mercado, utiliza-se o modelo de precificação Black & Scholes.

3.10 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis no mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.11 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervem na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

- (a) Operações compromissadas com lastro - NTN
- (b) Operações compromissadas com lastro - LFT

30/06/2021
2.779
3.367
6.146

Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 21 de dezembro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

- (a) Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional (NTNB) com vencimento em 01/07/2021.
(b) Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Letras Financeiras do Tesouro (LFT) com vencimento em 01/07/2021.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs

30/06/2021

302.667
15.304
317.971
70.017
247.954

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

30/06/2021										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
GAIA AGRO SECURITIZADORA SA	20L0610016	5	N/A	Sênior: 4ª emissão - 167ª série	15/12/2020	15/12/2027	IPCA + 5%	30.375	26.310	26.490
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0632150	5	N/A	1ª emissão - 323ª série	22/12/2020	07/06/2027	PRE + 10%	26.959	27.969	27.969
ISEC SECURITIZADORA SA	20L0690127	6	N/A	4 E - 155 S	23/12/2020	16/12/2030	CDIE + 1.3%	28.100	28.163	28.163
ISEC SECURITIZADORA SA	21A0633328	3	N/A	4ª emissão - 31ª série	22/01/2021	15/01/2027	PRE + 12.58%	12.000	11.445	11.445
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21A0698791	6	N/A	1ª emissão - 357ª série	22/01/2021	26/07/2032	CDIE + 3.4%	28.800	28.834	28.806
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21A0698831	6	N/A	1ª emissão - 356ª série	22/01/2021	26/07/2033	CDIE + 3.6%	28.800	28.806	28.807
ISEC SECURITIZADORA SA	21A0746386	6	N/A	Sr-144	27/01/2021	17/01/2028	IPCA + 8.5846%	20.000	20.433	20.433
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21B0117468	7	N/A	Sr-325	05/02/2021	07/03/2031	IPCA + 10%	25.000.000	25.193	25.019
ISEC SECURITIZADORA SA	21B0163618	3	N/A	4ª emissão - 174ª série	15/02/2021	15/02/2027	PRE + 15.7%	12.500	12.092	12.092
GAIA SECURITIZADORA S.A. NOVO	21D0733766	5	N/A	Sênior: 4ª emissão - 180ª série	23/04/2021	15/10/2028	CDIE + 3%	29.000	29.312	29.312
ISEC SECURITIZADORA SA	21E0050962	3	N/A	4ª emissão - 209ª série	05/05/2021	17/04/2028	CDIE + 5.2%	20.000	20.076	20.070
ISEC SECURITIZADORA SA	21F0879592	6	N/A	Série 256 4ª Emissão	18/06/2021	25/06/2025	IPCA + 12%	25.549	25.549	25.549
ISEC SECURITIZADORA SA	21F0880793	6	N/A	Série 304 4ª Emissão	18/06/2021	25/06/2025	IPCA + 12%	18.501	18.517	18.514
								302.698	302.667	302.667

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True (www.truesecurizadora.com.br), Isec (www.gruposicbrasil.com.br) e Gaia (www.gaiasec.com.br)

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2021
GAIA AGRO SECURITIZADORA SA	5	Pulverizado	(a), (d), (f), (l), (m), (n)	26.490
TRUE SECURITIZADORA S.A.	5	Pulverizado	(a), (e), (f), (m), (n)	27.969
ISEC SECURITIZADORA SA	6	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	(a), (m), (n)	28.163
ISEC SECURITIZADORA SA	3	PARTLINE PARTICIPAÇÕES LTDA	(a), (b), (g), (h), (m), (n)	11.445
TRUE SECURITIZADORA S.A.	6	RIVA INCORPORADORA S.A	(a), (j), (m), (n)	28.806
TRUE SECURITIZADORA S.A.	6	RIVA INCORPORADORA S.A	(a), (j), (m), (n)	28.807
ISEC SECURITIZADORA SA	6	Allegra Pacaembu	(a), (b), (e), (g), (i), (j), (n)	20.433
TRUE SECURITIZADORA S.A.	7	Origo	(a), (c), (d), (e), (g), (h), (k), (m), (n)	25.019
ISEC SECURITIZADORA SA	3	COPA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA.	(a), (b), (h), (m), (n)	12.092
GAIA SECURITIZADORA S.A. NOVO	5	Pulverizado	(a), (d), (f), (l), (m), (n)	29.312
ISEC SECURITIZADORA SA	3	MC VIA PARQUE COMÉRCIO DE RELÓGIOS LTD	(a), (h), (m), (n)	20.070
ISEC SECURITIZADORA SA	6	LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.	(a), (b), (e), (g), (i), (j), (k), (m), (n)	25.549
ISEC SECURITIZADORA SA	6	LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.	(a), (b), (e), (g), (i), (j), (k), (m), (n)	18.514
				302.667

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
(2) - Escritura de Superfície
(3) - CCB
(4) - Contrato de Compra e Venda
(5) - Pulverizado
(6) - Debenture
(7) - Contrato de locação

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação
(d) - Subordinação
(e) - Fundo de reserva
(f) - Contratos de financiamento
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(h) - Aval
(i) - Fundo de overcollateral
(j) - Fiança
(k) - Alienação fiduciária de ações
(l) - Fundo de liquidez
(m) - Fundo de despesa
(n) - Patrimônio Separado

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do período

Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	320.115
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(8.022)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(30)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	21
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	9.458
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(7.561)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(11.314)
Saldo em 30 de junho de 2021	302.667

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.* (vide nota 3.3).

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2021						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax	Não	Renda	106.929	1,00%	97,50	10.425
Loft II Fundo de Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	44.760	1,00%	109,00	4.879
						15.304

Legendas

(1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

Movimentação do período

Saldo em 30 de junho de 2020	
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	38.452
Venda cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(24.676)
Resultado em transações cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	1.594
Ajuste ao valor justo cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(66)
Saldo em 30 de junho de 2021	15.304

6. Encargos e taxa de administração, gestão e performance

Taxa de administração

30/06/2021
1.158
1.158

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração") composta de: (a) valor equivalente a 1,20% ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deve ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, sendo certo que esse valor já contempla os serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo a ser pago a terceiros, nos termos do Contrato de Gestão; e (b) valor equivalente a 0,05% a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja cobrada nos termos do item a.2, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$5 mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, correspondentes aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros.

Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 21 de dezembro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Além da Taxa de Gestão, é devida pelo Fundo ao Gestor uma Taxa de Performance correspondente a 15% do que exceder a 100% da variação da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (Taxa DI), a qual será provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive) conforme fórmula prevista no Regulamento do Fundo. Por meio do Contrato de Gestão, a Gestora renunciou ao recebimento do montante equivalente a 0,5% da taxa de gestão até 31 de dezembro de 2021, a partir de 01 de janeiro de 2022, a taxa de gestão voltará a ser devida em sua integralidade.

7. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode realizar operações no mercado de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

As operações foram realizadas e registradas no mercado organizado da B3 S.A. Em 30 de junho de 2021, o Fundo não possuía operações em aberto no mercado de derivativos.

Demonstramos a seguir o resultado com operações no mercado de derivativos obtido pelo Fundo no período de 21 de dezembro de 2020 a 30 de junho de 2021:

	Período de 21/12/2020 a 30/06/2021
Ganhos	
Instrumentos financeiros derivativos - Futuro	9.306
Perdas	
Instrumentos financeiros derivativos - Futuro	(7.555)
Resultado do período	<u>1.751</u>

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período pode ser distribuído aos Cotistas, a critério da Administradora, mensalmente, sempre no 15º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído com antecipação pode ser pago até o 15º dia útil dos meses de fevereiro e agosto, podendo ainda referido saldo ser utilizado pela Administradora, com base em recomendação apresentada pela Gestora para reinvestimento, observada a Política de Investimentos do Fundo, ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei no 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência pode ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos-Alvo e Outros Ativos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2021
Rendimentos	
Lucro líquido do período	12.054
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.897)
Despesas operacionais não pagas	37
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	29
Ajuste obrigações por operações compromissadas	58
Ajuste a valor justo de aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	66
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	10.347
Rendimentos apropriados	10.347
Rendimentos (a distribuir)	(3.118)
Rendimentos líquidos pagos no período	7.229
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	2,41
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-

9. Patrimônio Líquido

9.1 Cotas integralizadas

	30/06/2021	
	R\$	Quantidade
Cotas de investimentos integralizadas	300.173	3.001.734
Cotas de investimentos integralizadas	300.173	3.001.734
Valor por cota (valor expresso em reais)	100,00	

9.2 Emissão de novas cotas

Na medida em que a gestora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, seja para a captação de recursos destinados ao custeio das despesas recorrentes do Fundo, para a aquisição e/ou subscrição de Ativos-Alvo, a Administradora poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472/08, aprovar novas emissões de Cotas e a sua colocação mediante (i) oferta pública registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 400/03; ou (ii) oferta pública com esforços restritos de colocação, dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476/09, até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 4.000.000, em uma ou mais séries, a critério da Administradora, mediante recomendação da Gestora, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, que não se confundirão com as Cotas emitidas na Primeira Emissão de Cotas ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso. A Administradora poderá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de Cotas, até o montante de Cotas e correspondente valor total de Emissão Autorizada, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos Cotistas por meio de publicação de fato relevante.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 300.173 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 3.001.734 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 16 de outubro de 2020 e encerrada em 15 de dezembro de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 11.102, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 350.000 com valor unitário de R\$ 97,31, totalizando 308.294 cotas foi iniciada em 16 de junho de 2021.

9.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independará de assembleia geral de cotistas, a critério da Administradora, após recomendação do Gestor.

No período findo em 30 de junho de 2021 não houve amortização de cotas.

9.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2020
Gastos com colocação de cotas	11.102
	<u>11.102</u>

Durante o período, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

9.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências, deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

No período findo em 30 de junho de 2021, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2021
Lucro líquido do período	12.054
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	300.173
Gastos com colocação de cotas	(11.102)
	289.071
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	4,17%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

11. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2021	
	Valores	Percentual
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	319	0,11%
Corretagem BM&F	137	0,05%
Taxa de administração - Fundo	1.158	0,40%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	154	0,05%
Outras receitas (despesas) operacionais	102	0,04%
	<u>1.870</u>	<u>0,65%</u>
Patrimônio líquido médio do período	291.119	

12. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

14. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

15. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.2, 6 e 14.

16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 21 de dezembro de 2020 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2021			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Aplicações financeiras com lastro - LFT	-	3.367	-	3.367
Aplicações financeiras com lastro - NTN	-	2.779	-	2.779
Certificados de recebíveis imobiliários	-	302.667	-	302.667
Cotas de fundos de investimento imobiliário	-	-	-	-
Total do ativo	-	308.813	-	308.813

As demonstrações das mudanças no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

17. Outras informações

17.1 O saldo de obrigações por operações compromissadas monta R\$28.911 e está composto por operações com lastro em CRIs, com volta entre 17 de maio de 2022 e 27 de junho de 2022.

17.2 Em procedimento de consulta formal iniciado em 4 de fevereiro de 2021 foram aprovadas as seguintes deliberações:

(i) aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários e Ativos de Liquidez, em ambos os casos, que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/ cedente/ originador/ prestador de serviço ou sejam estruturados e/ou originados e/ou distribuídos no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, desde que atendidos determinados critérios listados abaixo, até o limite de 100% do Patrimônio Líquido:

(a) no momento da aquisição, tenham prazo máximo de vencimento não superior a 20 anos;

(b) possuam previsão de remuneração:

- pós-fixada indexada ao CDI ou a Selic, com remuneração mínima de 100% do CDI ou da Selic; ou
- pré-fixada, com remuneração mínima ano equivalente ao mínimo da taxa Selic Meta anual nos últimos 3 anos; ou
- correção pelo IPCA ou IGPM acrescido de 1,0% ao ano.

(ii) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, ou cotas de fundos de investimento imobiliário, em ambos os casos, que, cumulativamente ou não, possuam como devedor/ cedente/ originador/ prestador de serviço ou sejam administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou originados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário, pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, desde que atendidos os critérios listados abaixo, até o limite de 25% (do patrimônio líquido Fundo):

(a) patrimônio líquido total maior ou igual a R\$ 10.000; e

(b) taxa de administração máxima de 2,0% a.a. (sem restrição quanto à taxa de performance).

(iii) alienação, pelo Fundo, de (a) certificados de recebíveis imobiliários; (b) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; e (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; e (d) demais ativos de liquidez de titularidade do Fundo, para outros fundos de investimento administrados e/ou geridos, e/ou estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador, pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, por elas geridos ou administrados, desde que atendidos os critérios listados abaixo:

A precificação em operações de venda de ativos de titularidade do Fundo, em situações de potencial conflito de interesses, deverá observar, no mínimo, o seguinte valor:

(a) quando disponível, o valor de mercado dos ativos a serem alienados, identificado em cotação divulgada em mercados organizados de negociação, na data da alienação dos referidos ativos;

(b) o valor presente dos certificados de recebíveis imobiliários e demais ativos de liquidez a serem alienados; e/ou (ii) o valor patrimonial das cotas de (1) fundos de investimento em direitos creditórios; e (2) fundos de investimento imobiliário, a serem alienados.

17.3 Em Ato do Administrador realizado em 28 de maio de 2021 foi aprovada realização da oferta pública de distribuição das cotas da 2ª emissão do Fundo, no montante de inicialmente R\$ 350.000, correspondente a 3.596.753 cotas, em classe e série únicas, da Segunda Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e as Cotas Adicionais, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

17.4 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2021, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

17.5 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

17.6 Até a data da emissão destas demonstrações financeiras, o Fundo e/ou seus investimentos não sofreram impactos materiais decorrentes da pandemia causada pelo COVID-19. Tendo em vista que os eventuais impactos econômico-financeiros decorrentes do surto ainda são incertos, a Administração não vislumbra, nesta data, como mensurar os riscos à continuidade ou ao impacto total nos seus negócios decorrentes da referida pandemia.

17.7 No período findo em 30 de junho de 2021, não houve alterações no regulamento do Fundo.

18. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2021 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Beatriz Oliveira Reis Brunner
Contadora
CRC: SP- 296.266/O-2

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *