



RIZA AKIN

Riza Asset Management

OBJETIVO

O Riza Akin 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 cinco núcleos: Renda Fixa, Direct Lending, Securitização e Carteiras, Agronegócio e Venture Debt, 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 FIs de papel.

Gestão	Riza Asset Management <small>(Riza Gestora de Recursos LTDA)</small>
Administração	BTG Pactual <small>(BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)</small>
Consultoria Imobiliária	Não há
Início das Atividades	Dezembro 2020
Prazo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Código de Negociação	RZAK11
Quantidade de Emissões	1
Quantidade de Cotas	3.001.734
Taxa de Administração	1,25%
Taxa de Performance	15% acima de CDI*

*A Riza **renunciou** ao recebimento de **100% da Taxa de Performance** e **50% da Taxa de Gestão** até 31 de dezembro de 2021

Link do prospecto: bit.ly/3FwWtL3

9,85

% Dividend Yield
Anualizado
2021*

82,1

% de CRIs

83,39

Valor de Mercado
(R\$/Cota)

1,10

Último Dividendo
Mensal (R\$/Cota)

17,9

% de FII's

95,01

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

111,5

% Alocado do
Patrimônio Líquido

17

Nº de Ativos

7.055

Nº de Investidores

3,6

Duration da Carteira
de CRIs

5,3

% Spread Médio
(CDI+)

0,80

Liquidez Média
Diária (R\$ Milhões)

*Para efeito de cálculo, foram considerados os dividendos de fevereiro a novembro anualizados

simplesmente
diferente

PANORAMA

BRASIL

No Brasil, tivemos um mês marcado pelo fim das discussões sobre o orçamento para 2022. O governo aprovou a PEC dos Precatórios que somando todos os seus artifícios totaliza um aumento de gastos de +R\$108bn para 2022, que serão utilizados principalmente para financiar o Auxílio Brasil com o custo de R\$400 mensais. Com isso o déficit primário do ano que vem deve aumentar de 0,3% para 1,2%.

São muitos detalhes nesta promulgação da PEC dos Precatórios, mas o que importa é que as tentativas de gastos foram inúmeras e se oficializou o furo do Teto dos Gastos junto com o descumprimento da Lei de Responsabilidade Fiscal já que se criou uma despesa permanente (Auxílio Brasil) sem uma receita como contrapartida. Enquanto isso, o STF tenta, através de medidas de suspensão, tornar as emendas de relator transparentes. Muitas vezes, vemos a árvore e não enxergamos a floresta. A falta de transparência nas emendas de relator é algo inconcebível em uma democracia em que o Estado deve prestar contas do uso do dinheiro público.

Apesar da nova PEC concretizar uma piora na situação fiscal do país, a saída encontrada pelo Governo foi considerada menos pior que a decretação do Estado de Sítio. Esta alternativa suscitaria muitas dúvidas sobre as contas públicas do país e gasto fiscal em um ano eleitoral.

O desfecho se concretizou como um “fim horroroso” para toda a discussão desde o fim de julho. Dessa forma, observamos redução dos prêmios de riscos embutidos na curva de juros que apresentou um fechamento de aproximadamente 57-70 bps nos vértices de 2024 e 2025. Já o Ibovespa caiu 1,53% e o real se manteve estável no mês.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O IFIX fechou novembro com desvalorização de (-3,64%), acumulando no ano queda de (-10,16%), enquanto o Ibovespa teve sua melhor performance mensal no ano (-1,53%), acumulando em 2021 (-14,36%).

Em 03 de novembro, o COPOM aumentou a taxa Selic para 9,25%, o que influencia diretamente uma parcela dos fundos imobiliários. Embora tenhamos tido novamente um aumento relevante da taxa de juros, ainda percebemos um aumento de investidores buscando fundos imobiliários como uma forma de garantir uma renda "passiva" através dos dividendos, principalmente através de fundos que possuem gestão ativa e margem para se adaptar à novos cenários macroeconômicos.

Neste momento, temos o maior número de investidores com posição em custódia da história (1,52mm), um aumento de cerca de 30% se comparado ao fechamento de 2020 e um aumento ainda mais expressivo, de cerca de 135% se comparado ao fechamento de 2019.



RESULTADOS

Resultado (R\$)	1ºS 2021	2ºS 2021	Início
Receita Imobiliária	9.311.109	13.814.383	23.125.492
Receita Financeira	2.122.431	(3.134.116)	(875.116)
Total Receitas	11.433.540	10.680.267	22.250.376
Taxa de ADM	(1.047.977)	(697.635)	(1.855.485)
Taxa Performance	-	-	-
Outras Despesas	(63.326)	(82.064)	(145.390)
Total Despesas	(1.111.303)	(779.699)	(2.000.875)
Resultado Fundo	10.322.237	9.900.568	20.249.500
Resultado/Cota	3,44	3,30	6,75
Redimento Distribuído/Cota Redimento Distribuído/Rend. Total	3,44	3,15	6,60
	100,0%	95,5%	97,8%

PORTFÓLIO

POSICIONAMENTO ATUAL

Ao final de novembro, o Fundo apresentava alocação em ativos¹ correspondente a 111,5% de seu patrimônio líquido, mantendo o nível de alavancagem em linha com o mês anterior. Adicionalmente, realizamos as seguintes transações durante o mês:

- Aumentamos a posição no FII Loft devido a oportunidades que surgiram no secundário
- Diminuímos marginalmente a posição no CRI Pro Solutio, por questões de gestão de caixa
- Refizemos uma pequena posição no CRI CashMe, também por questões de gestão de caixa

Comentamos abaixo os principais indicadores da carteira, iniciando pela alocação bruta² por Núcleo de Gestão:

Núcleo de Gestão	% Alocação-		Volume (R\$ '000)
	Alvo	% PL	
Allocation	2,5%	6,9%	19.719
Renda Fixa	15,0%	20,2%	57.650
Direct Lending	30,0%	25,7%	73.193
Securitização e Carteiras	37,5%	57,6%	164.264
Agronegócio	7,5%	-	-
Venture Debt	7,5%	-	-
Total	100,0%	110,4%	314.827

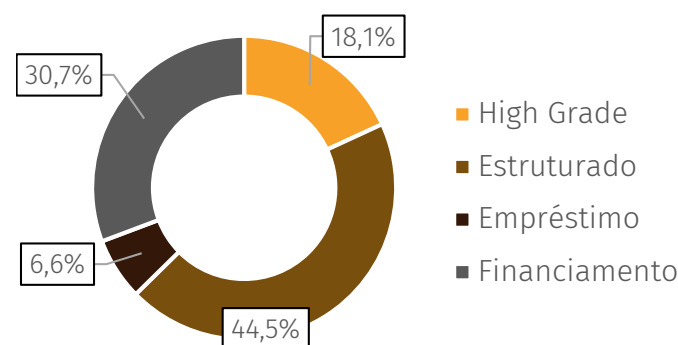
A alocação por núcleo de gestão se manteve próxima a de outubro, dado que tivemos apenas uma movimentação marginal de otimização de caixa e um aumento pequeno na posição do FII Loft.

No que diz respeito a rentabilidade atual comparada a alvo, notamos que o fundo continua aderente aos seus objetivos para cada núcleo. Continuando o posicionamento do mês anterior, o núcleo de Renda Fixa continua se beneficiando de um carregamento alavancado com as operações compromissadas, enquanto Direct Lending e Securitização e Carteiras mostram um alto carregamento absoluto devido a combinação de bons spreads over DI com um alto nível dos juros futuros para a duration média de nossa carteira.

Núcleo de Gestão	Retorno Absoluto ¹		Retorno em CDI+ ²	
	Retorno Alvo	Retorno Carteira	Retorno Alvo	Retorno Carteira
Renda Fixa Direct Lending	8,5%	22,8%	3,5%	6,7%
Securitização e Carteiras	12,5%	18,7%	7,5%	6,3%
Agronegócio	10,0%	16,4%	5,0%	4,4%
Venture Debt	12,5%	-	7,5%	-

Seguimos com a divisão da carteira de ativos (CRI e cotas de FII) em Estratégias e Teses de Investimento (a explicação sobre cada um desses termos pode ser encontrada no Anexo III). Não houve alterações significativas em relação ao mês anterior em termos da alocação em Estratégias.

PORTFÓLIO POR ESTRATÉGIA



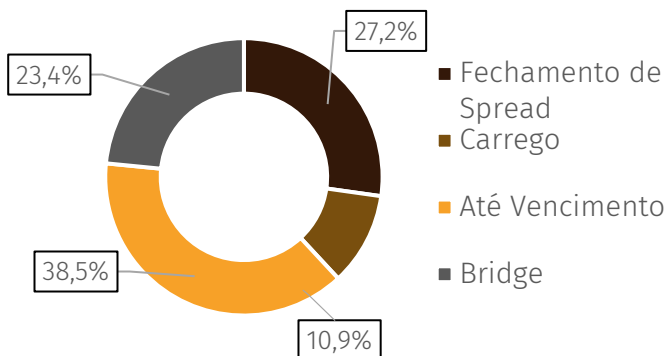
¹Apenas CRI e cotas de FII, desconsiderando instrumentos de caixa

²A alocação bruta considera a posição comprada do fundo em ativos (CRI e cotas de FII) e caixa. Ao considerar o efeito das posições de alavancagem via compromissadas, teríamos a alocação líquida.



Também não houve alterações significativas em termos de Tese de Investimento.

PORTFÓLIO POR TESE DE INVESTIMENTO



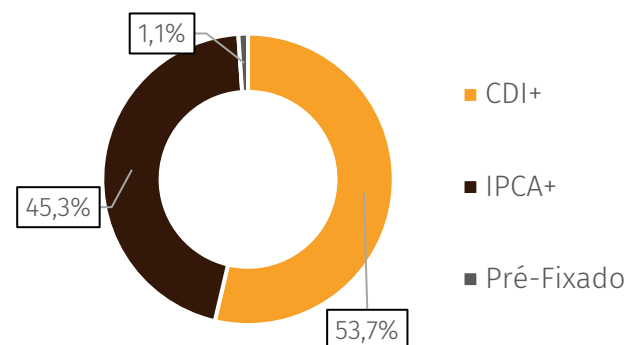
Segue abaixo a composição dos ativos por instrumento e tipo. Neste último aspecto, vale comentar que continuamos sem nenhuma tranche ou cota subordinada em nossa carteira:

Instrumento & Tipo Ativo	% Carteira	(R\$ '000)
CRI	82,1%	261.086
Tranche Única	65,6%	208.543
Tranche Sênior	16,5%	52.543
FII	17,9%	56.940
Cota Única	15,9%	50.444
Cota Sênior	2,0%	6.497
Total	100,0%	318.026

Na sequência, abrimos a composição do portfólio de renda fixa (somente CRI e FII com indexador) do fundo por indexador, com a quebra de spread over e duration média. Continuamos com uma baixa exposição em papéis pré-fixados.

Indexador	Spread médio	Duration média	Volume (R\$ '000)	% Total
CDI+	5,1%	3,4	158.368	53,7%
IPCA+	9,7%	3,4	133.590	45,3%
Pré-Fixado	10,0%	1,2	3.149	1,1%

PORTFÓLIO POR INDEXADOR



Por fim, elencamos abaixo a exposição do fundo em termos de PL-Equivalente Ano por indexador. Continuamos com as posições de hedge zeradas, encerrando o mês posicionados praticamente apenas em Juros Nominais e Reais.

PL-Equivalente Ano	% Total	Volume (R\$ mm)
Juros Nominais	55,4%	512,8
Caixa	0,0%	0,0
Carteira	55,4%	512,8
Hedge	-	-
Juros Reais	44,3%	410,2
Caixa	-	-
Carteira	44,3%	410,2
Hedge	-	-
Pré-Fixado	0,4%	3,5
Caixa	-	-
Carteira	0,4%	3,5
Hedge	-	-
Total	100,0%	926,4

PERSPECTIVAS

Mantemos a visão positiva para uma maior alocação em papéis com indexação em CDI+ e IPCA+, conforme a alocação atual do fundo, que em nossa opinião está sendo capaz de aproveitar plenamente seu carrego.

Para o mês referência de novembro, seguiremos com o pagamento equivalente a R\$1,10/cota.

Continuamos a estudar o uso de alavancagem por meio de operações compromissadas para permitir a compra das operações em nosso pipeline.

Concluindo o relatório, destacamos que todos os ativos continuam adimplentes em suas obrigações.

³Retorno equivalente considerando o cronograma de cada operação, bem como as curvas de juros e inflação vigentes na data base deste relatório; considera efeitos da alavancagem via operações compromissadas.

⁴Idem ao item acima para as operações que já não estejam indexadas ao CDI; considera efeitos da alavancagem via operações compromissadas.

⁵PL-Equivalente Ano significa a exposição (volume em caso de ativos em carteira ou caixa e notional em caso de contrato de derivativo) multiplicada pela duration do papel.



ANEXO I

Ao final do mês de novembro, o fundo apresentava os seguintes ativos em sua carteira⁶:

	Código B3	Instrumento	Núcleo de Gestão	Estratégia	Tese de Investimento	Tomador/ Cedente	Emissor	Indexador Remuneração	Taxa Aquisição	Duration	Data de Vencimento	Volume (R\$ '000)	% PL	Tipo Risco	Tipo Ativo
CRI Morro Alto II	21F0879592	CRI	Securitização e Carteiras	Financiamento	Bridge	Lote5	Virgo	IPCA+	12,00%	2,8	25-jun-2025	30.333	10,6%	Projeto	Tranche Única
CRI Riva II	21A0698831	CRI	Renda Fixa	High Grade	Fechamento de Spread	Riva	True	CDI+	3,60%	5,3	26-jul-2033	28.808	10,1%	Corporativo	Tranche Única
CRI Riva I	21A0698791	CRI	Renda Fixa	High Grade	Fechamento de Spread	Riva	True	CDI+	3,40%	5,1	26-jul-2032	28.808	10,1%	Corporativo	Tranche Única
CRI Carteira Helbor	21H1002745	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Helbor	True	IPCA+	6,50%	4,0	25-ago-2031	25.824	9,0%	Pulverizado	Tranche Sênior
CRI Spline	21G0063304	CRI	Direct Lending	Financiamento	Até Vencimento	Spline	Virgo	CDI+	5,50%	2,5	16-jun-2028	25.141	8,8%	Corporativo	Tranche Única
CRI Órigo	21B0117468	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Órigo	True	IPCA+	10,00%	4,2	07-mar-2031	25.009	8,7%	Projeto	Tranche Sênior
CRI Morro Alto I	21F0880793	CRI	Securitização e Carteiras	Financiamento	Bridge	Lote5	Virgo	IPCA+	12,00%	2,8	25-jun-2025	21.973	7,7%	Projeto	Tranche Única
CRI Allegra Pacaembu	21A0746386	CRI	Securitização e Carteiras	Empréstimo	Bridge	Allegra Pacaembu	Virgo	IPCA+	8,58%	4,3	17-jan-2028	20.888	7,3%	Projeto	Tranche Única
CRI Monte Carlo	21E0050962	CRI	Direct Lending	Financiamento	Até Vencimento	Monte Carlo	Virgo	CDI+	5,20%	2,3	17-abr-2028	19.338	6,8%	Corporativo	Tranche Única
CRI Starbucks II	21H0176526	CRI	Direct Lending	Estruturado	Fechamento de Spread	Southrock	Virgo	CDI+	7,70%	2,4	18-ago-2027	14.618	5,1%	Corporativo	Tranche Única
CRI Starbucks I	21H0176508	CRI	Direct Lending	Estruturado	Fechamento de Spread	Southrock	Virgo	CDI+	7,70%	2,4	18-ago-2027	14.277	5,0%	Corporativo	Tranche Única
CRI Pro Solutio	20L0632150	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	Direcional	True	Pré-Fixado	10,00%	1,2	07-jun-2027	3.789	1,3%	Pulverizado	Tranche Única
CRI CashMe	20L0610016	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	CashMe	Gaia	IPCA+	5,00%	2,5	15-dez-2027	2.001	0,7%	Pulverizado	Tranche Sênior
FII Lago da Pedra	LPLP11	FII	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Direcional	-	CDI+	5,00%	1,8	-	27.525	9,6%	Projeto	Cota Única
FII Mogno Logística	MGLG11	FII	Allocation	Estruturado	Carrego	Mogno	-	FII sem indexador	-	-	-	16.674	5,8%	Pulverizado	Cota Única
FII Riza Terrax	RZTR11	FII	Allocation	Estruturado	Carrego	Terrax	-	FII sem indexador	-	-	-	10.361	3,6%	Pulverizado	Cota Única
FII Loft	LFTT11	FII	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	Loft	-	IPCA+	6,75%	0,0	30-abr-2024	5.043	1,8%	Pulverizado	Cota Sênior
Caixa	-	Caixa	Allocation	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.484)	(0,9%)	-	-
Total	Total									3,1		315.929	110,3%		

⁶Fizemos uma alteração no cálculo da duration do FII Loft para melhor refletir o comportamento do preço do ativo, que se assemelha a outras cotas de FII negociadas em bolsa



ANEXO II

Ativo	Início da 1ª posição	Comentário do Gestor	Considerações sobre Riscos
CRI Pro Soluto	22/12/2020	Cessão "true sale" de parte de carteira de créditos na modalidade pro soluto que a Direcional possui em seu balanço. É a primeira operação no mercado de capitais desta natureza, o que ilustra nossa intenção de trazer ativos inovadores para nossos cotistas. Estes créditos são feitos pela companhia para financiar seus clientes dos segmentos Minha Casa Minha Vida e Média Alta Renda na aquisição das unidades de seus empreendimentos. A carteira é extremamente pulverizada, contando com mais de 9.000 devedores.	A cessão da carteira foi feita prevendo mecanismos que permitem que a carteira sofra uma inadimplência de até 3,0x seu valor histórico sem resultar em impacto na remuneração dos CRI Direcional fará a cobrança dos créditos e está alinhada com a performance da carteira cedida Servicer para espelhamento da carteira
CRI CashMe	23/12/2020	Primeira operação envolvendo uma carteira de créditos na modalidade de home equity do Fundo, segmento em grande expansão no Brasil e que pretendemos acompanhar de perto por meio do núcleo de Securitização e Carteiras. É uma securitização de créditos da modalidade home equity originados e cedidos pela CashMe, fintech do grupo Cyrela. A carteira consiste em 188 créditos para pessoas físicas e jurídicas, com garantias em terrenos e/ ou imóveis residenciais, comerciais e logísticos.	Série subordinada equivalente a 25% do saldo devedor total dos CRI investida por empresas do grupo Todos os créditos contam com alienação fiduciária de imóveis, apresentando um LTV médio de 39% Os créditos foram cedidos pelo seu saldo devedor, e apresentam remuneração superior aos CRI Seniores Embora a cessão não tenha direito de regresso, há Fiança da Cyrela para as obrigações da Cedente, que incluem a recompra dos créditos em casos de vícios na formalização dos créditos
FII Loft	29/12/2020	A Loft é uma plataforma digital que visa simplificar a compra e venda de imóveis. A empresa possui uma linha de negócio que consiste em comprar, reformar e vender imóveis, cuja principal fonte de financiamento é este FII em questão. As cotas sêniores possuem rentabilidade alvo pré-definida e subordinação mínima atual de 30%. Por isso, embora o instrumento financeiro seja um FII, nós o enxergamos como um ativo de renda-fixa. E um bom exemplo de Fundo Imobiliário com características de crédito que buscamos no Riza Akin.	Cotas subordinadas correspondem a 30% do patrimônio líquido do fundo Imóveis residenciais que compõem a carteira do fundo podem ser vendidos para recuperação do capital das cotas, funcionando como uma "garantia sem necessidade de execução" Alinhamento da companhia nas cotas mezanino e subordinada do FII
CRI Riva I e II	26/01/2021	CRI Corporativo cuja Devedora é a Riva Engenharia, empresa do grupo da Direcional Engenharia. Em linha similar ao CRI B3, ilustra a estratégia de adquirirmos ativos high grade com maior liquidez por meio do núcleo de Renda Fixa. Consideramos a remuneração do papel mais do que adequada para o risco de crédito da Devedora/ Fiadora e enxergamos, inclusive, um possível ganho com o fechamento de spread em caso de alienação no mercado secundário – ganho este que poderá ser potencializado pela duration longa do papel.	A Direcional Engenharia, Fiadora da operação, possui um rating AA+ em escala nacional conferido pela Standard and Poor's Global Ratings ("S&P").
CRI Allegra Pacaembu	29/01/2021	Financiamento a Concessionária Allegra Pacaembu, vencedora da concessão do estádio do Pacaembu na cidade de São Paulo, e que conta com a construtora Progen como principal acionista. Enxergamos na operação uma boa relação de risco-retorno considerando a estrutura robusta de garantias e unicidade do projeto financiado.	Alienação fiduciária de imóveis com valor de liquidação forçada de 37,5% do volume da operação Cessão fiduciária de conta vinculada com recebíveis da Progen em fluxo mínimo de R\$ 10 milhões mensais e com retenção de 250% da próxima PMT Fiança de beneficiários finais pessoas físicas da concessionária Alienação fiduciária das ações da concessionária Promessa de cessão fiduciária dos recebíveis futuros da concessionária Carta fiança bancária de banco de primeira linha no valor de R\$ 5 milhões
CRI Órigo	22/02/2021	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.	Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície Alienação Fiduciária de Equipamentos Alienação Fiduciária de Cotas Conta Recebimento para recebíveis dos empreendimentos
FII Riza Terrax	28/04/2021	O Riza Terrax é o primeiro FII listado na B3 que tem por objetivo investir exclusivamente em Terras Agrícolas no Brasil. Por meio de operações de Sale & LeaseBack, Buy to Lease e Land Equity, o fundo traz uma nova modalidade de financiamento de longo prazo para produtores rurais. No mês de abril, o Riza Terrax, também gerido pela Riza, fez sua segunda emissão de cotas, da qual participamos por enxergarmos (i) perspectivas de dividendos condizentes com os objetivos do Riza Akin e (ii) potencial de valorização da cota no mercado secundário.	O Fundo adquire terras com desconto em relação ao seu valor de mercado nas operações de Sale & LeaseBack e Buy to Lease, o que traz um maior conforto caso o locatário não recompre o ativo.
CRI Monte Carlo	12/05/2021	CRI emitido tendo como lastro uma CCB com destinação imobiliária ao capex realizado pela companhia na abertura de novas lojas em shoppings. A MC Via Parque, tomadora e empresa operacional, é uma empresa localizada na cidade de Rio de Janeiro - RJ focada na venda de artigos de luxo e possui controle familiar, tendo sido fundada em 1981. Na mesma linha do CRI Tecparts e Ober, representa uma das estratégias do núcleo de Direct Lending de atuar junto a empresas de médio porte.	Aval dos acionistas
CRI Morro Alto I e II	29/06/2021	CRI para financiar a aquisição de terreno objeto de incorporação de loteamento pela Lote5. A Operação é um bridge para que o empreendimento seja 100% Lote5 e sem necessidade de permuta, com potencial kicker ao final da operação. Consideramos que as garantias, o histórico operacional de sucesso e o alinhamento da companhia na performance do empreendimento tornam a operação um bom investimento para o Fundo.	Fiança dos acionistas; Alienação Fiduciária das Glebas objeto de desenvolvimento imobiliário com valor total de venda forçada avaliado em mais de R\$ 100 milhões; Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da SPE; Promessa de Cessão Fiduciária de 100% dos recebíveis e quaisquer receitas da SPE; Fundo de Reserva com valores necessários para pagamento de 100% dos juros até o 36º mês
CRI Splice	12/07/2021	CRI emitido tendo como lastro uma CCB Imobiliária com destinação em investimentos no desenvolvimento de projetos de real estate. A tomadora é uma companhia do segmento de incorporação, mas faz parte de um grupo com atuação diversificada, dentro os quais: i) participação em concessões, ii) fábrica de radar, iii) faculdades de ensino superior e etc.	Alienação Fiduciária de Imóvel Aval Acionistas + Empresas Operacionais
FII Mogno Logística	30/07/2021	O Mogno Logística é um fundo captado inicialmente para a aquisição de um portfolio de 5 ativos localizados no Rio de Janeiro e São Paulo, sendo todos atualmente locados para grandes grupos corporativos. O Fundo apresenta um yield projetado atrativo do ponto de vista de risco-retorno para os próximos anos considerando os ativos e locatários.	O Fundo adquiriu ativos que nos trazem conforto não somente pelo cap rate implícito no valor de aquisição, mas também pela localização, tornando-os atrativos independente dos locatários.



ANEXO II

Ativo	Início da posição	Comentário do Gestor	Considerações sobre Riscos
CRI Starbucks I e II	12/08/2021	CRI emitido tendo como lastro uma CCB com destinação imobiliária referente ao capex realizado e a realizar pela companhia na sua expansão de novas unidades. A SRC 6, tomadora, é uma empresa do grupo Southrock que controla, dentre outros, a Starbucks Brasil, empresa responsável pela operação da Starbucks no Brasil.	'Aval de empresas do grupo Cessão Fiduciária de Recebível (agenda de cartão)
FII Lago da Pedra	06/09/2021	O Lago da Pedra é um fundo para a aquisição de 90% de participação na empresa Lago da Pedra Participação S.A., que possui participação acionária em 9 projetos imobiliários da Direcional e Riva nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Amazonas. O fundo apresenta um dividend yield projetado atrativo para o investidor do ponto de vista de risco-retorno dos projetos imobiliários.	O fundo adquiriu a participação na Lago da Pedra por um valor que nos traz conforto para atingir a remuneração target de CDI + 5,00% com travas de responsabilidades do FII e risco diversificado em 9 projetos distintos.
CRI Carteira Helbor	16/09/2021	CRI com carteira pulverizada de contratos de financiamento de imóveis residenciais e comerciais de empreendimentos da Helbor. Todos os contratos possuem alienação fiduciária das respectivas unidades comercializadas. A carteira conta com a Certificadora de Créditos Imobiliários como Servicer e a Tourmalet Serviços Financeiros como Agente de Monitoramento, que também foi responsável pela originação e seleção dos créditos junto com a Helbor.	Série Sênior contará com 30% de subordinação target, com amortização extraordinária via Cash Sweep caso índice seja desenquadrado Alienação Fiduciária das unidades objeto de financiamento imobiliário Coobrigação da Helbor nos contratos imobiliários enquanto tiverem LTV maior que (i) 70% para os imóveis corporativos e (ii) 80% para os imóveis residenciais, proporção da carteira próxima a ~70% do saldo devedor total



ANEXO III

NÚCLEOS DE GESTÃO

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

Renda Fixa | Seu universo de cobertura engloba todas as emissões de CRI que possuam um mercado secundário líquido.

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

Securitização e Carteiras | Responsável pelos ativos que envolvam recebíveis pulverizados e operações estruturadas de *project finance*.

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

Venture Debt | Focado em operações de crédito para empresas de tecnologia muitas vezes com retorno atrelado ao crescimento da própria companhia, com garantia de ativos reais.

ESTRATÉGIA 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 certa liquidez no mercado secundário:

High grade | Papéis cujos emissores tenham bom risco de crédito com risco corporativo

High yield | Papéis cuja remuneração seja acima da média com risco corporativo

Estruturado | Operações de securitização

Para operações sem liquidez usualmente originadas pelos núcleos de gestão da Riza (Direct Lending, Securitização e Carteiras, Agronegócio e Venture Debt):

Cessão | Operações de securitização nas quais temos cessões recorrentes de recebíveis/ direitos creditórios

Empréstimo | Operações de crédito na qual o tomador aplica os recursos para otimizar/ equalizar sua estrutura de capital

Financiamento | Operações de crédito na qual o tomador tem um uso específico para os recursos, como aquisição de um ativo real.

Por fim, temos a estratégia de Hedge, na qual utilizamos de instrumentos derivativos para fins de proteção patrimonial.

TESES DE INVESTIMENTO

Para Ativos do Fundo:

Fechamento de spread | Ativos que pretendemos negociar no mercado secundário no futuro próximo por enxergamos um potencial de diminuição do *spread* de crédito percebido pelo mercado

Compressão de taxa | Ativos que pretendemos negociar no mercado secundário no futuro próximo por enxergamos um potencial de diminuição na remuneração requerida como um todo por condições de mercado

Carrego | Ativos que entendemos estarem aderentes com o nível de risco e rendimento desejado para o fundo, mas que podem ser vendidos caso surja uma boa oportunidade de realocação ou saída do papel

Até Vencimento | Ativos que pretendemos carregar até o seu vencimento por termos conforto com o nível de risco e remuneração

Bridge | Operações onde imaginamos haver o interesse de pré-pagamento futuro por parte do tomador, com a possibilidade de participarmos deste refinanciamento

Para Estratégia Hedge:

Trava de Indexador | Posição feita para travar a remuneração média da carteira em um certo nível de referência a determinado indexador (por exemplo, de CDI+ para Pré)

Juros Nominais | posições feitas para fins de proteção patrimonial quando antevemos oscilações na curva de juros futura



DISCLAIMER

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. Este fundo tem menos 12 (doze) meses. Para avaliação de performance de um fundo de investimento é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses).

NOME DO FUNDO

RIZA AKIN FII

CNPJ

36.642.219/0001-31

ADMINISTRADORA

Site: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

E-mail: @ri.fundoslistados@btgpactual.com

