



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

19,10

% Dividend Yield
Anualizado*
(2022)

80,8

% de CRIs

98,44

Valor de Mercado
(R\$/Cota)

1,80

Último Dividendo
Mensal (R\$/Cota)

19,2

% de FIs

94,78

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

111,1

% Alocado do
Patrimônio Líquido

20

Nº de Ativos

8.671

Nº de Investidores

3,3

Duration da Carteira
de CRIs

5,4

% Spread Médio
(CDI+)

1,39

Liquidez Média
Diária (R\$ Milhões)

simplesmente
diferente

PANORAMA

BRASIL

O mês de maio foi marcado pela potencial reabertura da China, em meio a política de Covid zero. Com a diminuição do número de novos casos na China, especula-se que o país comece a liberar a circulação de pessoas em meados de junho, o que tende a normalizar algumas cadeias produtivas globais. Essa perspectiva deu suporte a alta do preço de commodities.

No Brasil, seguindo o mesmo movimento do mês anterior, tivemos um fluxo estrangeiro negativo de R\$6,2 bilhões na bolsa brasileira. Apesar do movimento negativo do fluxo, o Ibovespa fechou o mês com uma pequena valorização de 3,2%.

No que diz respeito à política monetária, o FOMC (Comitê Federal de Mercado Aberto) entregou um aumento de 0,50% a.a. na taxa de juros americana, conforme o esperado pelo mercado. Além disso, no Brasil, o COPOM aumentou a Selic em 1,00% a.a., levando a taxa para 12,75%. O comitê também reafirmou que o ciclo deve se estender com um ajuste de menor magnitude para a reunião de junho.

No campo político, o governo continua propondo medidas que impactam o quadro fiscal de forma mais negativa. Uma delas foi a que limita o valor da alíquota do ICMS sobre combustíveis. A medida tem impacto de aproximadamente R\$ 25-29bn bilhões para o orçamento da União, dado que essa irá fazer a compensação para os estados. Além disso, o Ministério de Minas e Energia anunciou a demissão de José Mauro Coelho, então Presidente da Petrobras, após apenas 40 dias no cargo. O motivo da demissão são os sucessivos aumentos no preço dos combustíveis. Caio de Andrade foi indicado para o cargo, até então atuava como secretário de Desburocratização do Governo e auxiliar do Ministro Paulo Guedes.

Quanto à Inflação, após um mês de hiato na divulgação do relatório Focus, o Banco Central voltou a publicar a pesquisa. Dessa forma, continuamos observando a deterioração das expectativas, sendo que os agentes indicaram, no último relatório, uma estimativa de inflação de 8,89% para o ano de 2022 (versus 7,65% em abril), 4,39% para o ano de 2023 (versus 4,10% em abril).

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O Ibovespa fechou maio com valorização de 3,22%, acumulando no ano 6,22% de alta, enquanto o IFIX valorizou 0,26%, acumulando em 2022 0,55%.

Em maio, o COPOM aumentou novamente a taxa Selic, chegando ao patamar de 12,75% e chegando próximo do que o mercado precifica como o fim do ciclo de aumentos. Este aumento influencia diretamente uma parcela dos fundos imobiliários, principalmente aqueles que não possuem margem para se adaptar à novos cenários macroeconômicos.

Continuamos a perceber um aumento do número de fundos imobiliários listados, assim como um aumento do número de investidores que buscam esse modelo de instrumento. Esse crescimento segue sendo predominantemente puxado por investidores pessoas físicas, que em sua grande parte enxergam nesse tipo de ativo uma possibilidade de ter uma renda passiva através dos rendimentos distribuídos isentos de imposto de renda.

RESULTADOS

Resultado (R\$)	Maio 2022	1ºS 2022	2021	Início
Receita Imobiliária	4.447.070	24.722.985	30.992.271	55.715.256
Receita Financeira	1.465.861	1.166.895	(1.680.110)	(376.646)
Total Receitas	5.912.931	25.889.880	29.312.162	55.338.611
Taxa de ADM	(314.263)	(1.493.085)	(2.066.243)	(3.669.201)
Taxa Performance	-	-	-	-
Outras Despesas	(45.864)	(922.854)	(192.601)	(1.115.455)
Total Despesas	(360.127)	(2.415.939)	(2.258.844)	(4.784.656)
Resultado Fundo	5.552.804	23.473.941	27.053.318	50.553.955
Resultado/Cota Redimento	1,67	7,64	9,01	16,66
Distribuído/Cota Redimento	1,67 ¹	7,27	9,01	16,29
Distribuído/Rend. Total	100,2%	95,2%	100,0%	97,8%



PORTFÓLIO

POSICIONAMENTO ATUAL

Ao final de maio, o Fundo apresentava alocação em ativos correspondente a 111,1% de seu patrimônio líquido, aumentando a alocação dos ativos mesmo com o exercício do Direito de Preferência integralizado no dia 24 de maio de 2022. Enfatizamos que os recursos recebidos no Direito de Preferência foram integralmente alocados no próprio dia 24. Adicionalmente, realizamos as seguintes transações durante o mês:

- Alocamos recursos no CRI CashMe, papel estruturado em 2021 e retomamos a alocação por acreditar na tese e especialmente na performance da carteira;
- Alocamos recursos no CRI Pro Solutio da Direcional II, também estruturado no final de 2021 e que mantém boa performance de carteira e carregos que gostamos para o Fundo;
- Realizamos a alocação primária em dois papéis da Starbucks (CRI Starbucks IV e CRI Starbucks V), que são séries idênticas à série CRI Starbucks III que já é um ativo do fundo;
- Aumentamos a exposição no FII Mauá Recebíveis Imobiliários (MCCI11) conforme indicado na última carta;

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

Núcleo de Gestão	% Alocação-		Volume (R\$ '000)
	Alvo	% PL	
Allocation	2,5%	9,5%	29.983
Renda Fixa	15,0%	18,3%	57.694
Direct Lending	30,0%	23,0%	72.576
Securitização e Carteiras	37,5%	58,9%	186.175
Agronegócio	7,5%	-	-
Venture Debt	7,5%	-	-
Total	100,0%	109,6%	346.428

Nota-se que as alocações por núcleo de gestão mantiveram-se praticamente inalteradas em relação ao final de abril.

No que diz respeito à rentabilidade atual comparada a alvo, notamos que o fundo continua aderente aos seus objetivos para cada núcleo. Mantendo o posicionamento passado, o núcleo de Renda Fixa continua se beneficiando de um carregos alavancado com as operações compromissadas, enquanto *Direct Lending* e *Securitização e Carteiras* seguem com alto carregos absoluto devido à combinação de bons *spreads over DI* com um alto nível dos juros futuros para a *duration* média de nossa carteira e com substituições estratégicas de ativos da carteira, capturando fechamento de *spreads* e integralizando em operações com carregos maior do que as existentes.

Núcleo de Gestão	Retorno Absoluto ¹		Retorno em CDI+ ²	
	Retorno Alvo	Retorno Carteira	Retorno Alvo	Retorno Carteira
Renda Fixa	8,5%	19,1%	3,5%	6,8%
Direct Lending	12,5%	19,1%	7,5%	5,9%
Securitização e Carteiras	10,0%	18,1%	5,0%	4,5%
Agronegócio	12,5%	-	7,5%	-
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.

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

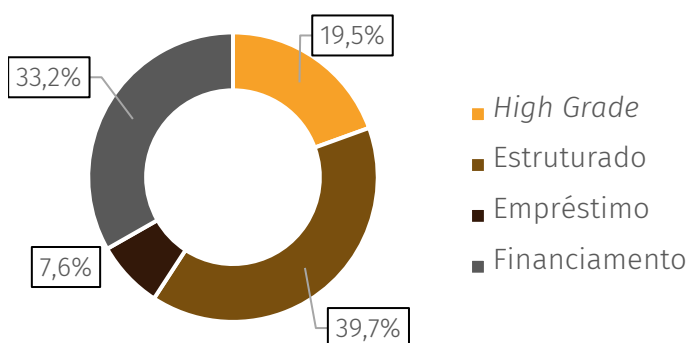
²A alocação bruta considera a posição comprada do fundo em ativos (CRI e cotas de FII) e caixa. Ao considerar o efeito das posições de alavancagem via compromissadas, teríamos a alocação líquida.

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.

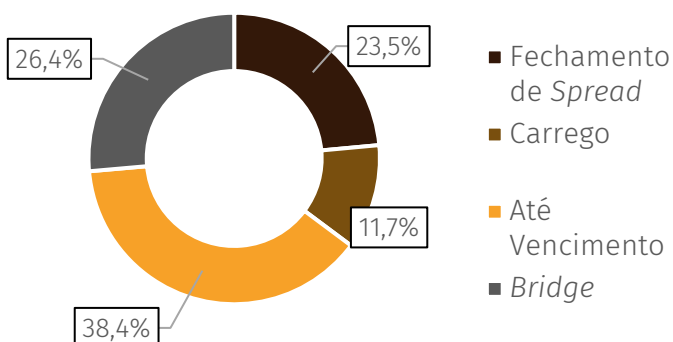


PORTFÓLIO POR ESTRATÉGIA



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

PORTFÓLIO POR TESE DE INVESTIMENTO



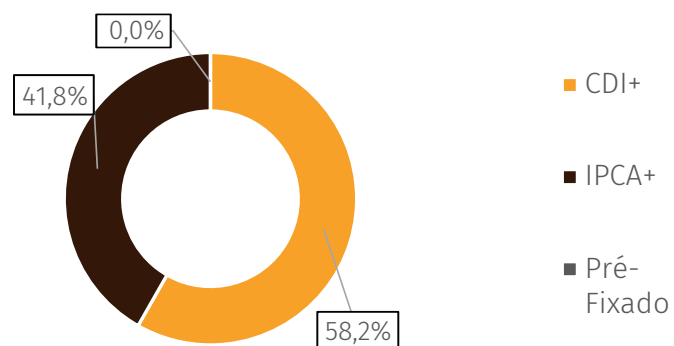
Segue abaixo a composição dos ativos por instrumento e tipo. Neste último aspecto, vale comentar que continuamos sem nenhuma tranche ou cota subordinada em nossa carteira:

Instrumento & Tipo Ativo	% Carteira	Volume (R\$ '000)
CRI	80,8%	283.733
Tranche Única	63,2%	222.06
Tranche Sênior	17,6%	61.664
FII	19,2%	67.463
Cota Única	16,5%	57.777
Cota Sênior	2,8%	9.686
Total	100,0%	351.195

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 e sem nenhuma exposição a operações pré-fixadas e com alta alocação em papéis indexados ao CDI.

Indexador	Spread médio	Duration média	Volume (R\$ '000)	% Total
CDI+	4,8%	2,9	202.864	64,1%
IPCA+	10,1%	2,8	113.581	35,9%
Pré-Fixado	-	-	-	-

PORTFÓLIO POR INDEXADOR



Por fim, elencamos abaixo a exposição do fundo em termos de PL-Equivalente Ano por indexador.

PL-Equivalente Ano	% Total	Volume (R\$ mm)
Juros Nominais	66,0%	558,9
Caixa	0,0%	0,0
Carteira	66,0%	558,9
Hedge	-	-
Juros Reais	34,0%	288,2
Caixa	-	-
Carteira	34,0%	288,2
Hedge	-	-
Pré-Fixado	-	-
Caixa	-	-
Carteira	-	-
Hedge	-	-
Total	100,0%	847,1



PERSPECTIVAS

POSICIONAMENTO ATUAL

A gestão mantém a visão positiva para uma maior alocação em papéis com indexação em CDI+ seguido de papéis em IPCA+, conforme o posicionamento atual do fundo.

Em nossa opinião, o portfólio segue aproveitando plenamente seu carrego, com capturas pontuais de ganho de capital em operações de venda ou de recebimentos de ganhos extraordinários em algumas operações do Akin.

Conforme anunciado na carta de maio (referência ao mês de abril), teremos o pagamento de R\$1,80/cota novamente em proventos referentes ao mês de maio e para os cotistas que integralizaram o Direito de Preferência, pagaremos o proporcional a R\$1,80/cota, ou seja, R\$ 0,49/cota.

Dessa forma, com a distribuição de R\$1,80/cota¹, o Riza Akin eleva sua distribuição média no ano de R\$ 1,40/cota (entre janeiro e abril) para R\$ 1,48/cota (entre janeiro e maio), corroborando com a estratégia de alocação e seleção dos ativos do Akin.

Para o mês de referência de junho (com distribuição de julho), enfatizamos a expectativa anunciada já na última carta, de distribuir um rendimento da mesma magnitude do distribuído no mês de referência de abril e maio, ou seja, R\$ 1,80/cota, de forma a beneficiar os cotistas do RZAK11 no momento de ganhos pontuais.

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.

¹ Assume-se detentores de cotas e exclui os detentores dos recibos do Direito de Preferência.

² A expectativa de distribuição da magnitude de R\$ 1,80/cota para o próximo mês (mês de referência junho) pode ser alterada em caso de mudanças de mercado ou mudanças significativas em algum dos ativos de nossa carteira. Até o momento, não temos nenhum evento que nos faça pensar de outra forma.



ANEXO I

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

Ativo	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%	2,4	25-jun-2025	29.398	9,30%	Projeto	Tranche Única
CRI Riva II	21A0698831	CRI	Renda Fixa	High Grade	Fechamento de Spread	Riva	True	CDI+	3,60%	5,2	26-jul-2033	28.847	9,13%	Corporativo	Tranche Única
CRI Riva I	21A0698791	CRI	Renda Fixa	High Grade	Fechamento de Spread	Riva	True	CDI+	3,40%	5,0	26-jul-2032	28.847	9,13%	Corporativo	Tranche Única
CRI Órigo	21B0117468	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Órigo	True	IPCA+	10,00%	3,9	07-mar-2031	27.789	8,79%	Projeto	Tranche Sênior
CRI Morro Alto I	21F0880793	CRI	Securitização e Carteiras	Financiamento	Bridge	Lote5	Virgo	IPCA+	12,00%	2,4	25-jun-2025	26.866	8,50%	Projeto	Tranche Única
CRI Splice	21G0063304	CRI	Direct Lending	Financiamento	Até Vencimento	Splice	Virgo	CDI+	5,50%	2,2	16-jun-2028	24.545	7,77%	Corporativo	Tranche Única
CRI Allegra Pacaembu II	22D0378281	CRI	Securitização e Carteiras	Empréstimo	Bridge	Allegra Pacaembu	Virgo	CDI+	5,00%	3,6	17-mar-2027	22.487	7,12%	Projeto	Tranche Única
CRI Carteira Helbor	21H1002745	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Helbor	True	IPCA+	6,50%	3,8	25-ago-2031	19.842	6,28%	Pulverizado	Tranche Sênior
CRI Monte Carlo	21E0050962	CRI	Direct Lending	Financiamento	Até Vencimento	Monte Carlo	Virgo	CDI+	5,20%	2,2	17-abr-2028	17.657	5,59%	Corporativo	Tranche Única
CRI CashMe	21D0733766	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	CashMe	Gaia	CDI+	3,00%	1,9	15-out-2028	14.033	4,44%	Pulverizado	Tranche Sênior
CRI Pro Solutio II	21L0730011	CRI	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	Direcional	True	CDI+	3,50%	1,6	05-jul-2028	13.046	4,13%	Pulverizado	Tranche Única
CRI Starbucks IV	22B0517034	CRI	Direct Lending	Estruturado	Fechamento de Spread	Southrock	Virgo	CDI+	7,70%	2,3	18-fev-2028	12.267	3,88%	Corporativo	Tranche Única
CRI Starbucks V	22B0553420	CRI	Direct Lending	Estruturado	Fechamento de Spread	Southrock	Virgo	CDI+	7,70%	2,3	18-fev-2028	10.027	3,17%	Corporativo	Tranche Única
CRI Starbucks III	22B0517033	CRI	Direct Lending	Estruturado	Fechamento de Spread	Southrock	Virgo	CDI+	7,70%	2,2	18-ago-2027	8.080	2,56%	Corporativo	Tranche Única
FII Lago da Pedra	LPLP11	FII	Securitização e Carteiras	Estruturado	Até Vencimento	Direcional	-	CDI+	5,00%	0,0	-	23.027	7,29%	Projeto	Cota Única
FII Maua Recebíveis Imobiliários	MCCI11	FII	Allocation	Estruturado	Carrego	Maua	0	FII sem indexador	0,00%	-	-	10.747	3,40%	Pulverizado	Cota Única
FII Riza Terrax	RZTR11	FII	Allocation	Estruturado	Carrego	Terrax	-	FII sem indexador	0,00%	0,0	-	10.117	3,20%	Pulverizado	Cota Única
FII Mogno Logística	MGLG11	FII	Allocation	Estruturado	Carrego	Mogno	-	FII sem indexador	0,00%	-	-	9.694	3,07%	Pulverizado	Cota Única
FII Loft	LFTT11	FII	Securitização e Carteiras	Estruturado	Carrego	Loft	-	IPCA+	6,75%	-	-	9.686	3,07%	Pulverizado	Cota Sênior
FII Riza Arctium	ARCT11	FII	Allocation	Estruturado	Carrego	Arctium	-	FII sem indexador	0,00%	-	-	4.192	1,33%	Pulverizado	Cota Única
Caixa	-	Caixa	Allocation	-	-	-	-	0	0,00%	-	-	(4.767)	(1,51%)	Caixa	0
Total	Total									2,6		346.428	111,14%		



ANEXO II

Ativo	Início da 1ª posição	Comentário do Gestor	Considerações sobre Riscos
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. É 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 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 CashMe II	29/04/2021	Segunda operação envolvendo uma carteira de créditos na modalidade de home equity com a CashMe. Acreditamos que esse segmento é importante para o Fundo dadas as características de pulverização, garantia e alinhamento de interesse com o originador e cedente da carteira. A série em CDI foi estruturada para alocação da Riza em função da abertura recente da curva de juros.	Série subordinada equivalente a 25% do saldo devedor total dos CRI investida por empresas do grupo LTV médio da carteira abaixo de 40% 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
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



ANEXO II

Ativo	Início da 1ª posição	Comentário do Gestor	Considerações sobre Riscos
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 portfólio 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.
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 desequilibrado 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
FII Riza Arctium	21/12/2021	O Riza Arctium é um fundo de tijolo com foco em ativos operacionais, sejam eles logístico, industrial ou comercial. A estratégia se baseia na obtenção de renda através do Leaseback dos ativos adquiridos dos vendedores, sendo que além da análise do ativo, é realizado uma profunda diligência de crédito dos respectivos grupos econômicos envolvidos nas transações, seguido de um contínuo processo de acompanhamento. Em Dez/21 o fundo abriu a quinta emissão, da qual participamos por enxergarmos (i) perspectivas de dividendos condizentes com os objetivos do Riza Akin e (ii) potencial de valorização das cotas no mercado secundário, visto que o valor emissão foi abaixo do preço spot do ativo.	O Fundo adquire ativos com desconto em relação ao seu valor de mercado nas operações de Sale & LeaseBack, o que traz um maior conforto caso o locatário não recompre o ativo ou entre em condição de default.
CRI Starbucks III	24/02/2022	CRI emitido tendo como lastro uma CCB com destinação imobiliária referente ao capex 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 Maua Recebíveis	29/03/2022	O Fundo tem a estratégia de alocação de capital em papéis (CRIs em grande maioria) focado em diversos segmentos de Real Estate, com diversificação geográfica e exposição ao IPCA. Além disso, detém para 75% de seu PL uma alocação individual de mais de 50% de cada emissor	O Fundo trabalha com as garantias usuais do setor de Real Estate, com alienação fiduciária de imóveis, recebíveis e cotas de empreendimentos.
CRI Allegra Pacaembu II	20/04/2022	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.	Cessão fiduciária de conta vinculada com recebíveis da Progen em fluxo mínimo de R\$ 20 milhões mensais e com retenção de 250% da próxima PMT Fiança de beneficiários finais pessoas físicas da concessionária Alienação fiduciária das ações da concessionária Cessão fiduciária dos recebíveis presentes e futuros da concessionária Carta fiança bancária de banco de primeira linha no valor de até R\$ 70 milhões



ANEXO II

Ativo	Início da 1ª posição	Comentário do Gestor	Considerações sobre Riscos
CRI Starbucks IV	20/05/2022	CRI emitido tendo como lastro uma CCB com destinação imobiliária referente ao capex 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)
CRI Starbucks V	25/05/2022	CRI emitido tendo como lastro uma CCB com destinação imobiliária referente ao capex 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)
CRI Pro Soluto II	25/05/2022	Cessão "true sale" de parte de carteira de créditos na modalidade pro soluto que a Direcional possui em seu balanço. É a segunda operação que a Riza fez com a Direcional no modelo de compra de carteira de pró-soluto, o que ilustra nossa confiança na empresa e no modelo de operação. 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 6.500 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



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

