



# **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 seis núcleos: Renda Fixa, Direct Lending, Securitização e Carteiras, Agronegócio, Venture Debt e Real Estate, 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
Administração	BTG Pactual
Consultoria Imobiliária	Não há
Início das Atividades	Dezembro   2020
Prazo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Código de Negociação	RZAK11
Quantidade de Emissões	4
Quantidade de Cotas	8.807.885
Taxa de Administração	1,25%
Taxa de Performance	15% acima de CDI

**16,85**

% Dividend Yield 12 meses\*

**86,5%**

% de CRIs

**95,49**

Valor de Mercado (R\$/Cota)\*\*

**1,25**

Último Dividendo Mensal (R\$/Cota)

**13,5**

% de FIIs

**92,81**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)

**100,7**

% Alocado do Patrimônio Líquido

**33**

Nº de Ativos

**45.782**

Nº de Investidores

**3,0**

Duration da Carteira de CRIs

**4,6**

% Spread Médio (CDI+)

**3,86**

Liquidez Média Diária (R\$ Milhões)

\*O cálculo do Dividend Yield para 12 meses é calculado através do somatório dos rendimentos nominais mensais dos últimos 12 meses do fundo, dividido pela cotação base do primeiro mês desta amostra. \*\* Valor de mercado referente à data base de divulgação do dividendo do mês de maio em 15/06/2023.

**simplesmente**  
**diferente**

## PANORAMA

### FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O IFIX fechou maio/2023 com valorização de +5,43%, e o Ibovespa apresentou uma alta de +3,74%. Além disso, a taxa Selic manteve-se inalterada em 13,75% a.a..

Os primeiros meses do ano de 2023 se mostraram um pouco tímidos no quesito de número e volume de ofertas de fundos imobiliários quando comparado a 2021 e 2022, e ainda apresentaram uma queda expressiva no valor de mercado dos FIs.

Neste último mês de maio, em especial, vimos uma forte recuperação deste valor de mercado, elevando o IFIX a um retorno acumulado de 5,10% em 2023. Frente a essa recuperação, deveremos nos deparar com aumento da quantidade de ofertas públicas nos próximos meses.

Ainda, seguimos no maior patamar de investidores com fundos imobiliários em custódia, em sua grande maioria, pessoas físicas que representam quase três quartos de toda a custódia deste mercado.

## RESULTADOS

<b>Resultado (R\$)</b>	<b>mai/23</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Início</b>
Receita Imobiliária	11.167.347	46.117.533	57.215.649	134.325.453
Receita Financeira	1.454.196	6.792.244	14.861.146	20.109.850
<b>Total Receitas</b>	<b>12.621.542</b>	<b>52.909.777</b>	<b>72.076.796</b>	<b>154.435.303</b>
<b>Total Despesas</b>	<b>-887.911</b>	<b>-4.028.283</b>	<b>-8.354.478</b>	<b>-14.751.477</b>
Resultado Fundo	11.733.631	48.881.494	63.722.318	139.683.826
Resultado/Cota	1,33	6,13	18,82	33,97
<b>Rendimento Distribuído/Cota</b>	<b>1,25</b>	<b>5,92</b>	<b>17,83</b>	<b>32,77</b>
<b>Rendimento Distribuído/Rend. Total</b>	<b>93,80%</b>	<b>96,60%</b>	<b>94,80%</b>	<b>96,50%</b>



## PORTFÓLIO

## POSICIONAMENTO ATUAL

Ao final de maio, o Fundo apresentava alocação em ativos<sup>1</sup> correspondente a 100,7% de seu patrimônio líquido em decorrência do retorno da estratégia de alavancagem do Akin desde abril.

Ao longo dos dois últimos meses, realizamos novas alocações através do núcleo de Infraestrutura, que passa a corresponder a 14,70% do risco alocado. Esta parte da carteira está composta por 5 operações no setor de Geração Distribuída com 5 diferentes sponsors de reputação e experiências reconhecidas no setor.

Comentamos abaixo os principais indicadores da carteira, iniciando pela alocação bruta<sup>2</sup> por Núcleo de Gestão:

Núcleo de Gestão	% Alocação-Alvo	% PL	Volume (R\$ '000)
Allocation	2,50%	5,30%	43.254
Renda Fixa	15,00%	4,90%	40.195
Direct Lending	25,00%	19,00%	155.481
Real Estate	20,00%	29,90%	244.357
Securitização e Carteiras	25,00%	29,40%	240.703
Agronegócio	2,50%	-	-
Infra	10,00%	14,70%	120.097
Venture Debt	-	-	-
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>103,30%</b>	<b>844.086</b>

<sup>1</sup> Apenas CRI e cotas de FIL, desconsiderando instrumentos de caixa

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

Núcleo de Gestão	Retorno Alvo Absoluto	Retorno Carteira Absoluto	Retorno Alvo CDI+	Retorno Carteira CDI+
Renda Fixa	8,50%	12,60%	3,50%	1,30%
Direct Lending	12,50%	17,00%	7,50%	5,00%
Real Estate	10,00%	17,40%	5,00%	5,40%
Securitização e Carteiras	10,00%	15,40%	5,00%	4,00%
Agronegócio	12,50%	-	7,50%	-
Infra	10,00%	16,40%	5,00%	4,70%
Venture Debt	12,50%	-	7,50%	-

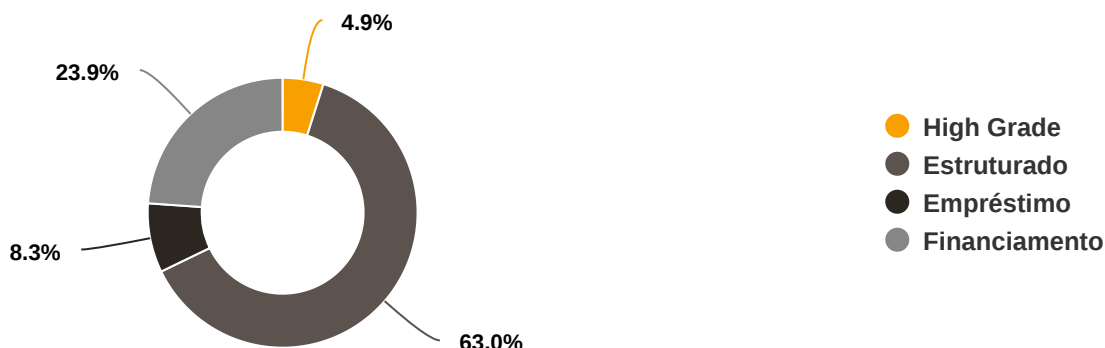
<sup>1</sup> Retorno ao ano equivalente considerando o cronograma de cada operação, bem como as curvas de juros e inflação vigentes na data base deste relatório; considera efeitos da alavancagem via operações compromissadas

<sup>2</sup> Idem ao item acima para as operações que já não estejam indexadas ao CDI; considera efeitos da alavancagem via operações compromissadas



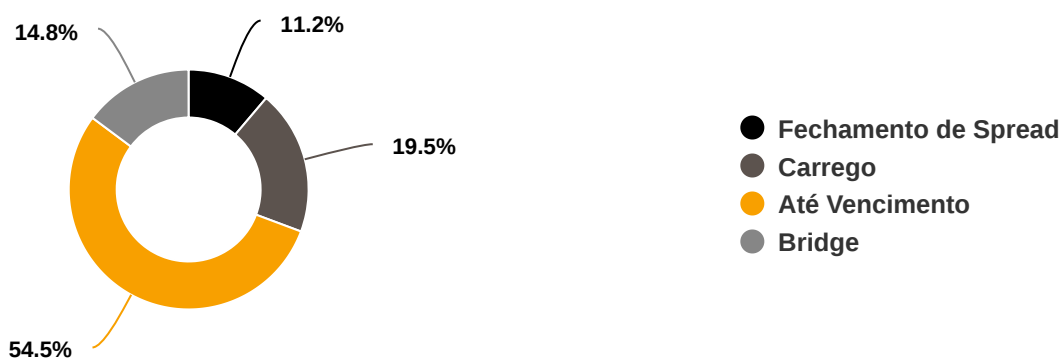
Seguimos com a divisão da carteira de ativos (CRI e cotas de FII) em Estratégias e Teses de Investimento (a explicação sobre cada um desses termos pode ser encontrada no Anexo I. Em maio, mantivemos a exposição majoritária nas Estratégias de Estruturados e Financiamento.

### PORTFÓLIO POR ESTRATÉGIA



Em relação às Teses de Investimentos, mantivemos praticamente as alocações nas mesmas Teses do mês anterior:

### 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:

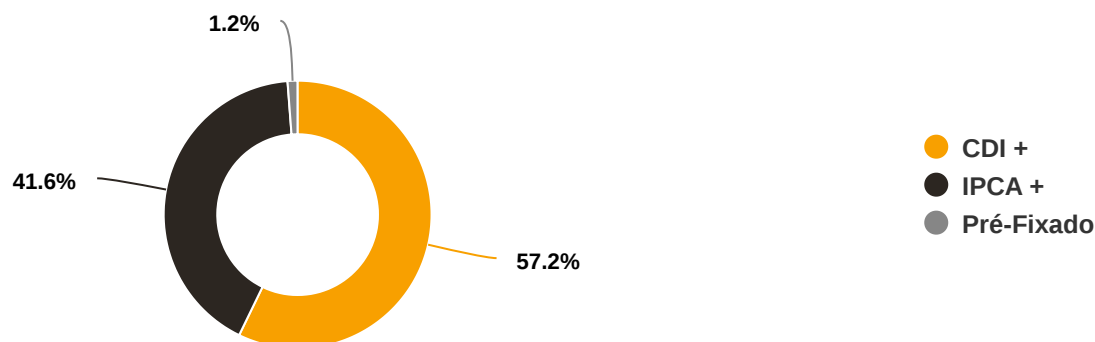
Instrumento & Tipo Ativo	% Carteira	Volume (R\$ '000)
<b>CRI</b>	<b>86,50%</b>	<b>712.411</b>
Tranche Única	63,00%	518.438
Tranche Sênior	20,20%	166.678
Tranche Mezanino	3,30%	27.294
<b>FII</b>	<b>13,50%</b>	<b>111.106</b>
Cota Única	8,10%	66.350
Cota Sênior	5,40%	44.756
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>823.517</b>



Na sequência, abrimos a composição do portfólio de renda fixa (somente CRI e FII) do fundo por indexador, com a quebra de spread over e duration média e com alta alocação em papéis indexados ao CDI.

Indexador Remuneração	Spread médio	Duration média	Volume (R\$ '000)	% Total
CDI+	4,40%	2,5	458.299	57,20%
IPCA+	10,10%	3,3	333.297	41,60%
Pré-Fixado	15,70%	2,3	9.237	1,20%

#### 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)
<b>Juros Nominais</b>	<b>50,50%</b>	<b>1.093,70</b>
Caixa	0,00%	0,1
Carteira	50,50%	1.093,50
Hedge	-	-
<b>Juros Reais</b>	<b>48,50%</b>	<b>1.051,40</b>
Caixa	-	-
Carteira	48,50%	1.051,40
Hedge	-	-
<b>Pré-Fixado</b>	<b>1,00%</b>	<b>20,9</b>
Caixa	-	-
Carteira	1,00%	20,9
Hedge	-	-
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.165,90</b>

5 PL-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.



## PERSPECTIVAS

### POSICIONAMENTO ATUAL

Como visão de portfólio, mantemos 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 carregó, com capturas pontuais de ganho de capital em operações de venda ou de recebimentos de ganhos extraordinários em alguns momentos. Dessa forma, o fundo permanecerá com carregó e rendimento aderentes ao seu retorno-alvo.

#### Distribuição de dividendos

Para o mês de junho, referente ao resultado do mês de maio, o Fundo distribuirá R\$ 1,25/cota a todos os cotistas.

Gostaríamos de reforçar que todos os ativos do nosso portfólio continuam 100% adimplentes em suas obrigações.

#### Diferenciais RIZA Akin

Neste momento em que acompanhamos o surgimento de inadimplências em operações de CRIs no mercado de FIs, consideramos importante reforçar os pontos que tornam o Akin um fundo mais competitivo e resiliente neste momento:

1. Diversificação setorial, por meio da participação de diferentes núcleos de gestão;
2. Não há exposição ao setor de multi-propriedades;
3. Não temos cotas subordinadas de CRIs e FIs;
4. Diversificação/Pulverização de ativos; e
5. Correção monetária aplicada se, e somente se, valor do índice referência (IPCA) for maior que zero na maior parte das operações dessa natureza.

Concluindo, temos confiança de que o portfólio do Riza Akin está preparado para enfrentar o momento atual de mercado, com perspectivas positivas em nossas operações para os próximos meses. Ainda assim, seguiremos sempre diligentes e atuantes no monitoramento de todas as nossas operações e tomadores.

## ANEXO I

### NÚCLEOS DE GESTÃO

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

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

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

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

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

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

**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



## ANEXO II

### COMENTÁRIOS DO GESTOR

#### FII Loft - 1ª Posição: 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.

#### Considerações sobre Riscos

- 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 Órigo - 1ª Posição: 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.

#### Considerações sobre Riscos

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

#### CRI Morro Alto I e II - 1ª Posição: 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.

#### Considerações sobre Riscos

- 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 Pro Soluta - 1ª Posição: 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.

#### Considerações sobre Riscos

- 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 Splice - 1ª Posição: 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.

Comentários sobre Riscos

- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Aval Acionistas + Empresas Operacionais

**FII Mogno Logística - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Riscos

- 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 - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Riscos

- 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 - 1ª Posição: 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 organização e seleção dos créditos junto com a Helbor.

Considerações sobre Riscos

- 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.

**FII Riza Arctium - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Riscos

- 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 B3 - 1ª Posição: 29/12/2020**

Primeira operação de CRI da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, com lastro na reforma do imóvel sede da companhia e tranche exclusiva para a Riza Asset. Esta operação ilustra a estratégia de adquirirmos ativos high grade com maior liquidez por meio do núcleo de Renda Fixa, para composição de um portfólio diversificado. O lastro consiste no reembolso/ gastos futuros com construção/ reforma de imóveis da companhia. Consideramos a remuneração do papel mais do que adequada para o risco de crédito da Devedora 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.

Considerações sobre Risco

- A B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, Devedora do CRI, possui um rating AAA em escala nacional conferido pela Moody's.

**FII Maua Recebíveis - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Risco

- O Fundo trabalha com as garantias usuais do setor de Real Estate, com alienação fiduciária de imóveis, recebíveis e cotas de empreendimentos.

**CRI Starbucks III - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Risco

- Aval de empresas do grupo
- Cessão Fiduciária de Recebível (agenda de cartão)

**CRI Axis GD - 1ª Posição: 23/12/2022**

A Axis Solar é uma empresa do grupo Axis que opera no segmento de geração distribuída desde 2015 e possui atualmente 56 projetos operacionais com 34 MWp e mais 69 projetos em desenvolvimento com 53 MWp, em 5 regiões do país. A emissão servirá para o (CAPEX) em 7 UFs com uma Potência Total Instalada de 19 MWp nos estados de SP, RJ, MG, ES, PE, CE, TO, AM, RO e PR na modalidade de Project Finance onde o repagamento se dará através dos contratos de longo prazo (10 a 20 anos) firmados com clientes corporativos de baixo risco.

Considerações sobre Risco

- A operação conta com o pacote típico de garantias de Project Finance composto por: (i) CF de Recebíveis dos contratos de locação e O&M; (ii) AF de Ações das SPEs detentoras dos projetos e da Holding Cedente; (iii) CF/AF dos direitos sobre o contrato de construção, arrendamento de terras e equipamentos durante a fase de completion.
- Equity up-front de 30% já aportado.

**CRI Allegra Pacaembu II - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Risco

- 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

**CRI CashMe II - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Risco

- 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 Starbucks IV - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Risco

- Aval de empresas do grupo
- Cessão Fiduciária de Recebível (agenda de cartão)

**CRI Starbucks V - 1ª Posição: 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.

Considerações sobre Riscos

- Aval de empresas do grupo
- Cessão Fiduciária de Recebível (agenda de cartão)

**CRI Direcional - 1ª Posição: 29/06/2022**

Cessão "true sale" de parte de carteira de créditos na modalidade pro soluto que a Direcional possui em seu balanço, financiados através de recursos próprios para seus projetos de Minha Casa Minha Vida e Média Alta Renda. Carteira pulverizada, com mais de 2.900 devedores, localizados majoritariamente em Minas Gerais, Amazonas, Rio de Janeiro, São Paulo, Ceará e no Distrito Federal, e cedida no formato "true sale" para a composição do lastro do CRI. É a terceira emissão da companhia neste mesmo formato e investida pelos veículos da Riza.

Conisderações sobre Risco

- 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

**FII Jive Porto - 1ª Posição: 21/12/2022**

Cota Sênior de um Fundo Imobiliário gerido pela Jive que adquiriu imóveis da Porto Seguro. A Porto Seguro garante uma renda mensal e semestral ao Fundo e enquanto houver Cotas Seniores, não há pagamento às Cotas Subordinadas.

- Conisderações sobre Risco  
Subordinação de 25%, além de Fiança da Porto Seguros

**CRI Evolua - 1ª Posição: 26/01/2023**

A Evolua Energia Operacional 2 SPE LTDA. é uma empresa pertencente ao grupo Evolua Energia que opera no segmento de geração distribuída desde 2019 e que possui atualmente 5 projetos operacionais com 25 MWp e 136,6 MWp em desenvolvimento, focada basicamente em MG. A emissão servirá para o investimento (CAPEX) em 5 Usinas Fotovoltaicas com uma Potência Total Instalada de 21,91 MWp em MG e foi estruturada na modalidade de Project Finance onde o repagamento se dará através dos contratos de longo prazo (15 anos) firmados com as Devedoras com uma concentração máxima de 2% da carteira (Consoiciados e Cooperados).

## Considerações sobre Risco

- A operação conta com o pacote típico de garantias de Project Finance composto por: (i) CF de Recebíveis dos contratos de locação e O&M; (ii) AF de Ações das SPEs detentoras dos projetos e da Holding Cedente; (iii) AF dos direitos sobre as superfícies e equipamentos. Durante a fase de completion, (iv) Seguro Garantia para 66% do valor do CAPEX emitido pela Pottencial e Garantia corporativa dos acionistas.
- Equity up-front de 30% já aportado.

**CRI Pro Soluta IV Senior e Mezanino - 1ª Posição: 27/02/2023**

Cessão "true sale" de parte de carteira de créditos na modalidade pro soluto que a Direcional possui em seu balanço, financiados através de recursos próprios para seus projetos de Casa Verde e Amarela e Média Alta Renda. Carteira pulverizada, com mais de 6.000 devedores, localizados majoritariamente em Minas Gerais, Amazonas, Rio de Janeiro, São Paulo, Ceará e no Distrito Federal, e cedida no formato "true sale" para a composição do lastro do CRI. É a quarta emissão da companhia neste mesmo formato e investida pelos veículos da Riza. Adicionalmente, a estrutura da operação tem uma subordinação de aproximadamente 30% para a série sênior.

## Considerações sobre Risco

- 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.
- Servicer para espelhamento da carteira
- Direcional fará a cobrança dos créditos e está alinhada com a performance da carteira cedida
- Estrutura tem subordinação de 30% para a série sênior

**CRI Galleria Senior e Mezanino - 1ª Posição: 24/02/2023**

Cessão de carteira de crédito do tipo home equity. Enxergamos uma boa relação risco-retorno dado que se trata de uma carteira pulverizada com garantia real. Além disso, o saldo devedor é, na média, consideravelmente menor que o valor da garantia do crédito. Considerando a estrutura da operação, essa série do CRI conta com subordinação de 15%, já na largada, representada pelas séries mezanino e subordinada e que deve, gradativamente, aumentar dado o excesso de spread da carteira.

## Considerações sobre Risco

- Alienação fiduciária dos imóveis
- LTV médio da carteira abaixo de 35%
- Estrutura tem subordinação de 15% para a série sênior e 5% para a série mezanino

**CRI You Moema - 1ª Posição: 31/03/2023**

CRI emitido tendo como lastro uma Nota Comercial para compra de terreno. O projeto será desenvolvido pela You Inc, Kallas e Paladin em Moema em um projeto destinado ao público de alta renda na Cidade de São Paulo. Todos os sócios tem vasta experiência em empreendimentos destinados a esse público. A operação terá sempre um LTV de 50%, sendo no início pelo valor do terreno e, após o lançamento do empreendimento, O LTV será composto pelos Recebíveis e Alienação Fiduciária de Unidades.

## Considerações sobre Risco

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

**CRI Cashme III - 1ª Posição: 31/03/2023**

Terceira operação envolvendo carteira de créditos na modalidade de home equity com a CashMe. Enxergamos uma boa relação risco-retorno considerando a pulverização da carteira e pela existência de garantia real, além do alinhamento do originador com o desempenho do CRI. Adicionalmente, a estrutura tem subordinação de 15% para a série sênior e a fiança da Cyrela em caso de créditos com má formalização.

Considerações sobre Risco

- Alienação fiduciária dos imóveis
- Carteira com LTV médio de 45%
- Subordinação de 15% para série sênior

**CRI Monte Carlo II - 1ª Posição: 31/03/2023**

CRI emitido tendo como lastro em Nota Comercial com lastro em pagamento de alugueis. 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.

Considerações sobre Risco

- Aval dos acionistas

**CRI Sodru - 1ª Posição: 28/04/2023**

CRI para financiar a construção de um armazém graneleiro de 60.000 toneladas de capacidade estática, localizado em Porto dos Gaúchos – MT. O Grupo Sodrugetvo, controlador da tomadora da operação, foi fundado em 1984 e possui atuação global, sendo suas 4 principais linhas de negócio: Processamento de Soja, Trading de Grãos, Logística e Infraestrutura. Iniciou suas operações no Brasil em 2010, através da aquisição da Aliança Agrícola do Cerrado, sendo 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.

Considerações sobre Risco

- AF Terreno e Futuras Benfeitorias
- Fiança Aliança Agrícola do Cerrado



## ANEXO III

Ativo	Código B3	Instrumento	Tomador/ Cedente	Indexador Remuneração	Taxa Aquisição	Duration	Data de Vencimento	Volume (R\$ '000)	% PL	Tipo Risco
CRI Pro Solutio IV - Senior	23B0574471	CRI	Direcional	CDI+	2,00%	1,7	16/abr/29	53.391	6,53%	Pulverizado
CRI Solar Grid	22K1415873	CRI	Solar	IPCA+	10,33%	6,1	15/dez/29	52.149	6,38%	Projeto
CRI Allegra Pacaembu II	22D0378281	CRI	Allegra Pacaembu	CDI+	5,00%	2,8	17/mar/27	49.057	6,00%	Projeto
CRI B3	20L0690127	CRI	B3	CDI+	1,30%	5,6	16/dez/30	40.195	4,92%	Corporativo
CRI Evolua	22J0020689	CRI	Evolua	IPCA+	9,75%	1,8	15/out/32	39.904	4,88%	Projeto
CRI You Moema	23C1869458	CRI	You Inc	CDI+	4,00%	2	27/mar/28	39.434	4,82%	Projeto
CRI Morro Alto II	21F0879592	CRI	Lote5	IPCA+	12,00%	3,6	25/jun/25	38.627	4,73%	Projeto
CRI Galleria - Senior	23A1462228	CRI	Galleria	IPCA+	10,58%	4,1	15/jul/42	36.516	4,47%	Pulverizado
CRI Sodru	23D1515671	CRI	Alliança Agrícola	CDI+	4,50%	1,3	29/out/24	35.048	4,29%	Corporativo
CRI Morro Alto I	21F0880793	CRI	Lote5	IPCA+	12,00%	1,5	25/jun/25	34.250	4,19%	Projeto
CRI Direcional	22F1022835	CRI	Direcional	CDI+	3,50%	1,3	05/mar/29	29.328	3,59%	Pulverizado
CRI Órigo	21B0117468	CRI	Órigo	IPCA+	10,00%	6,1	07/mar/31	27.742	3,39%	Projeto
CRI Pro Solutio IV - Mezanino	23B0574524	CRI	Direcional	CDI+	5,00%	1,5	16/abr/29	25.232	3,09%	Pulverizado
CRI Starbucks III	22B0517033	CRI	Southrock	CDI+	7,70%	1,8	18/ago/27	23.760	2,91%	Corporativo
CRI Splice	21G0063304	CRI	Splice	CDI+	5,50%	2	16/jun/28	20.533	2,51%	Corporativo
CRI Norsk	23A1225575	CRI	Norsk	IPCA+	10,75%	1,7	31/dez/37	20.198	2,47%	Projeto
CRI CashMe	21D0733766	CRI	CashMe	CDI+	3,00%	2,9	15/out/28	19.782	2,42%	Pulverizado
CRI Monte Carlo II	23C1835910	CRI	Monte Carlo	CDI+	4,15%	1,7	17/abr/28	19.452	2,38%	Corporativo
CRI HBR	23B0810318	CRI	HBR Aviação	CDI+	7,00%	3,3	12/fev/27	18.940	2,32%	Corporativo
CRI Carteira Helbor	21H1002745	CRI	Helbor	IPCA+	6,50%	3,8	25/ago/31	18.932	2,32%	Pulverizado
CRI Starbucks IV	22B0517034	CRI	Southrock	CDI+	7,70%	3,4	18/fev/28	15.840	1,94%	Corporativo
CRI Starbucks V	22B0553420	CRI	Southrock	CDI+	7,70%	5,8	18/fev/28	12.672	1,55%	Corporativo
CRI Pro Solutio	21L0730011	CRI	Direcional	CDI+	3,50%	1,8	05/jul/28	11.970	1,46%	Pulverizado
CRI CashMe III	23C0248214	CRI	CashMe	IPCA+	9,00%	4,9	15/abr/30	10.316	1,26%	Pulverizado
CRI Ober	21B0163618	CRI	Ober	Pré-Fixado	15,70%	2,3	15/fev/27	9.237	1,13%	Corporativo
CRI Axis	22I1515298	CRI	CRI Axis	IPCA+	9,00%	5,6	30/jun/36	7.846	0,96%	Projeto
CRI Galleria - Mezanino	23A1462509	CRI	Galleria	IPCA+	14,72%	4,1	25/nov/42	2.062	0,25%	Pulverizado
FII Lago da Pedra	LPLP11	FII	Direcional	CDI+	5,00%	2	-	43.666	5,34%	Projeto
FII Jive Porto	JIVE FII	FII	Porto Seguro	IPCA+	8,75%	0	-	39.324	4,81%	Corporativo
FII Maua Recebíveis Imobiliários	MCCI11	FII	Maua	FII sem indexador	-	-	-	12.853	1,57%	Pulverizado
FII Mogno Logística	MGLG11	FII	Mogno	FII sem indexador	-	-	-	7.210	0,88%	Pulverizado
FII Loft	LFTT11	FII	Loft	IPCA+	6,75%	0	-	5.432	0,66%	Pulverizado
FII Riza Arctium	ARCT11	FII	Arctium	FII sem indexador	-	0	-	2.621	0,32%	Pulverizado
Caixa	-	0	-	0	-	-	-	20.570	-	Caixa
Total	Total					2,7		844.086	100,74%	



## 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.

### **NOME DO FUNDO**

RIZA AKIN FII

### **CNPJ**

36.642.219/0001-31

### **ADMINISTRADORA**

ri.fundoslistados@btgpactual.com

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

