

Imobiliário

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, Real Estate e Infraestrutura, permite uma gestão ativa e especializada, que explora diversos aspectos dos ativos, como pulverização, garantias e indexadores. Por meio dessa abordagem, temos um Fundo Imobiliário diferenciado em termos de gestão quando comparado a outros FIs de papel.

Gestão	Administração	Consultoria Imobiliária
Riza Gestora de Recursos	BTG Pactual	Não há
Início das Atividades	Prazo	Público Alvo
Dezembro 2020	Indeterminado	Investidores em Geral
Código de Negociação	Quantidade de Emissões	Quantidade de Cotas
RZAK11	4	8.807.885
Taxa de Administração	Taxa de Perfomance	Divulgação de Rendimentos
1,25%	15% acima do CDI	10º dia útil do mês subsequente
Data Ex-Rendimentos	Pagamento de Rendimentos	
11º dia útil do mês subsequente	15º dia útil do mês subsequente	

Dividend Yield

Último rendimento pago	Dividend yield mensal	Dividend yield 12 meses
R\$1,15	1,39%	16,39%

Patrimônio

Cota patrimonial	Patrimônio líquido	Quantidade de cotistas
R\$86,64	R\$763.142.665	44.763

Negociação

Cota de mercado	P/VP	Liquidez média diária
R\$82,96	0,95	R\$2,2 mi

RESULTADOS

No 15º dia útil de abril, referente à distribuição de resultado do mês de março, foram pagos R\$ 1,15 por cota a todos os cotistas, dentro da banda do guidance divulgada.

Tivemos como contribuição extraordinária o reconhecimento de parte dos kickers ligados aos CRIs Morro Alto, na medida que o principal dos mesmos vem sendo amortizado.

Resultado (R\$)	mar/25	fev/25	jan/25	2025
Receita com FII	1.420.403	3.258.508	1.667.989	6.346.900
Receita com CRI	7.460.287	11.082.773	7.611.932	26.154.992
Outras Receitas	(285.556)	(513.632)	(360)	(799.548)
Total Receitas	8.595.134	13.827.649	8.919.804	23.565.385
Taxa de ADM	-746,338	-708.007	-702,846	-709.456
Taxa Performance	-	-	-	-
Outras Despesas	(25.471)	(20.995)	(27.070)	(73.536)
Total Despesas	(771.808)	(729.002)	(729.916)	(2.230.726)
Resultado Fundo	7.823.325	13.098.647	8.189.888	29.111.860
Resultado/Cota	0,89	1,49	0,93	3,31
Rendimento Distribuído/Cota	1,15	1,3	1,2	3,65
Rendimento Distribuído/Rend. Total	129,5%	87%	129,1%	110%

As despesas financeiras são explicadas em maior parte pelos custos das estruturas de alavancagem via compromissada reversa, que potencializam o resultado do carrego dos respectivos ativos.

Exceto pelos CRIs Starbucks, tivemos contribuições e pagamentos condizentes ao carrego esperado e fluxo de pagamentos de todos os ativos da carteira

PERSPECTIVAS

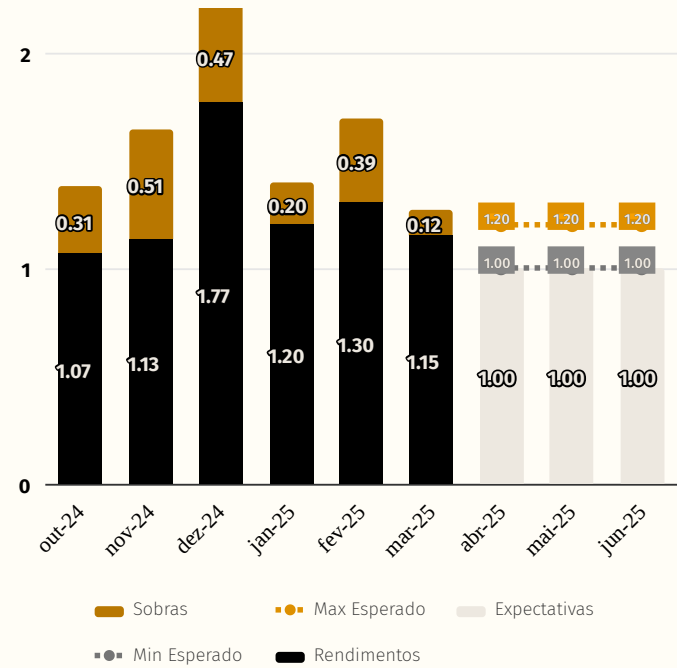
Para os próximos meses, prevemos um menor impacto dos kickers que vem sendo reconhecidos nos últimos meses, porém com saldo remanescente tanto para o CRI Morro Alto quanto para o CRI Allegra.

Ainda, menores componentes de IPCA esperados para os próximos meses tendem a diminuir marginalmente o carrego dos ativos indexados à inflação.

Na ponta positiva, podemos esperar contribuições extraordinárias ligadas a novas operações que estão sendo prospectadas e também ao potencial acesso a valores bloqueados em conta, parte de garantias dos CRIs Starbucks.

Desta forma, prevemos o guidance de distribuição de rendimentos para os próximos três meses, dentro de uma banda que pode variar de R\$ 1,00 a R\$ 1,20, conforme o gráfico a seguir.

HISTÓRICO DE RENDIMENTOS E PROJEÇÕES



Este guidance se apoia em informações e disponibilidade de dados do momento atual de divulgação deste relatório e está sujeito a alterações ao longo do tempo.

DESTAQUES DO MÊS

NOVO RELATÓRIO DE GESTÃO

O relatório de gestão do fundo foi reformulado, com melhorias visuais e novos conteúdos, buscando trazer a maior transparência possível aos investidores. A divulgação do RG será feita em até 5 dias úteis após o pagamento dos dividendos.

ATUALIZAÇÕES DO PORTFÓLIO

Em março, o portfólio não apresentou mudanças relevantes em comparação ao mês anterior.

Parte dos kickers dos CRIs Lote5/Morro Alto foram reconhecidos neste mês conforme as amortizações programadas foram realizadas.

Disponibilizamos comentários e atualizações sobre todos os ativos do fundo no novo Anexo III deste relatório.



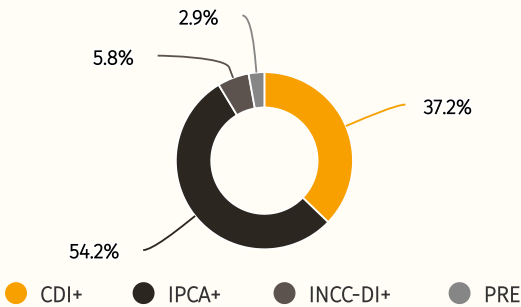
PORTFÓLIO

POSICIONAMENTO ATUAL

Ao fim de março, o Fundo apresentava alocação bruta correspondente a 111,2% de seu patrimônio líquido em decorrência de alavancagem via compromissadas reversas. Ainda, foram revisadas as alocações alvo do fundo para o ano de 2025, conforme abaixo.

Núcleo Gestão	% Alocação-Alvo	% PL	Volume (R\$ '000)
Allocation	5,00%	8,8%	66.835
Renda Fixa	0%	-	-
Direct Lending	15,00%	5,5%	41.618
Real Estate	35,00%	39,1%	298.300
Securitização e carteiras	25,00%	25,8%	196.799
Agronegócio	5%	-	-
Infraestrutura	25,00%	32,0%	244.009
Total	110,00%	111,2%	847.561

PORTFÓLIO POR INDEXADOR



Indexador Remuneração	Spread Médio	Duration Média	Volume (R\$ '000)	% Total
PRE	17,86%	1,9	23.277	2,87%
INCC-DI+	13,24%	1,5	46.686	5,76%
CDI+	4,31%	0,8	301.309	37,20%
IPCA+	11,94%	3,1	438.685	54,16%

Atualmente, o portfólio apresenta maior concentração em ativos indexados ao IPCA, com duration média de 3,1 anos e carregos médio de IPCA+ 11,94%.

PORTFÓLIO POR TESE DE INVESTIMENTO

Estratégias e Teses	Exposição Total	% PL
Liquidez Imediata	R\$ 16.045.169,19	2,10%
Gestão de Caixa em Tít. Públicos	R\$ 16.045.169,19	2,10%
Alocação em Estruturados via Fundos Listados	R\$ 58.961.229,87	7,73%
Carrego	R\$ 44.792.088,34	5,87%
Reserva de Liquidez	R\$ 14.169.141,53	1,86%
Desenvolvimento Imobiliário	R\$ 80.123.841,20	10,50%
Incorporação para Venda	R\$ 79.183.000,00	10,38%
Retrofit para Renda	R\$ 940.841,20	0,12%
Aquisição de Ativos Reais	R\$ 28.066.969,01	3,68%
Unidades Residenciais com Recompra	R\$ 15.131.630,89	1,98%
Sale Leaseback com Opção de Recompra	R\$ 12.935.338,12	1,70%
Crédito Estruturado	R\$ 469.165.149,56	61,48%
Financiamento de Projeto	R\$ 330.340.900,56	43,29%
Empréstimo-Ponte	R\$ 47.612.630,89	6,24%
Permuta Financeira	R\$ 17.907.178,65	2,35%
Financiamento para Compra de Participação Acionária	R\$ 31.686.389,55	4,15%
Empréstimo Colateralizado	R\$ 41.618.049,91	5,45%
Crédito Pulverizado	R\$ 191.412.667,18	25,08%
Financiamento de Projeto	R\$ 24.773.932,25	3,25%
Carteira Estática	R\$ 166.638.734,93	21,84%

Acima, são apresentadas as alocações em cada uma das estratégias e teses de investimento do fundo. O explicativo se encontra disponível no Anexo I deste relatório.

PORTFÓLIO POR TIPO DE ATIVO

Instrumento & Tipo Ativo	% Carteira	Volume (R\$ '000)
CRI	79,81%	660.578
Tranche Única	58,93%	487.768
Tranche Sênior	19,99%	165.476
Tranche Mezanino	0,89%	7.334
FII	20,19%	167.152
Cota Única	15,90%	131.607
Cota Sênior	3,39%	28.045
Cota Subordinada	0,91%	7.500
Total	100,00%	827.730

PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

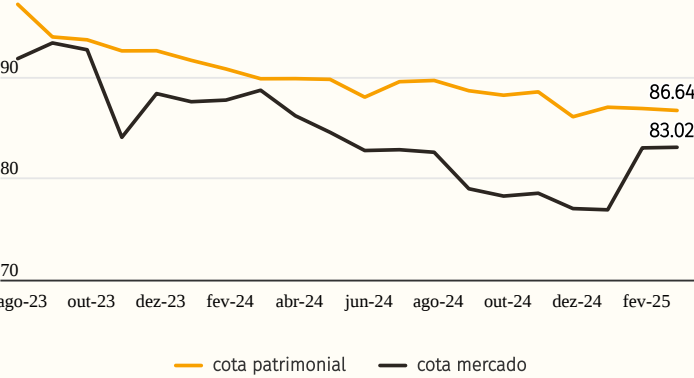
Em março, o portfólio não apresentou mudanças relevantes em comparação ao mês anterior.



COTAÇÃO HISTÓRICA

Ao final de março, o valor da cota patrimonial do fundo era de R\$ 86,29, equivalente a um patrimônio contábil total de R\$763.142.665.

COTA PATRIMONIAL X COTA MERCADO



As cotas negociadas a mercado encerraram fevereiro cotadas a R\$ 82,96, e por consequência, com um múltiplo Preço / Valor Patrimonial equivalente a 0,95 (considerando a cota patrimonial ajustada).

RENDIMENTOS SIMULADOS

Seção	Rendimento*	DY mês	DY a.a.	DY vs. Benchmarck a.a.
P/VP = 0,80	1,1	1,58%	20,75%	CDI+ 5,78%
P/VP = 0,85	1,1	1,49%	19,43%	CDI+ 4,62%
P/VP = 0,90	1,1	1,41%	18,26%	CDI+ 3,60%
P/VP = 0,95	1,1	1,33%	17,23%	CDI+ 2,70%
VP = 86,83	1,1	1,27%	16,31%	CDI+ 1,89%

Acima, apresentamos um estudo de sensibilidade, com equivalência de Dividend Yield para diferentes P/VP, confirmando a atratividade do fundo nos patamares atuais de preço.

RENDIMENTOS HISTÓRICOS

Data Com	Pagamento	Cotação	Rendimento	Yield
14/abr/25	23/abr/25	82,96	1,15	1,39%
18/mar/25	25/mar/25	81,95	1,30	1,59%
14/fev/25	21/fev/25	77,48	1,20	1,55%
15/jan/25	22/jan/25	80,00	1,77	2,22%
13/dez/24	20/dez/24	72,85	1,13	1,55%
14/nov/24	25/nov/24	79,19	1,07	1,35%
14/out/24	21/out/24	79,00	1,05	1,33%
13/set/24	20/set/24	82,92	0,92	1,11%
14/ago/24	21/ago/24	83,50	0,95	1,14%
12/jul/24	19/jul/24	83,98	1,00	1,19%
14/jun/24	21/jun/24	84,28	1,00	1,19%
15/mai/24	22/mai/24	87,27	1,05	1,20%
12/abr/24	19/abr/24	89,30	1,11	1,24%
14/mar/24	21/mar/24	89,27	1,16	1,30%
16/fev/24	23/fev/24	90,01	1,15	1,28%
15/jan/24	22/jan/24	89,17	1,12	1,26%
14/dez/23	21/dez/23	87,77	1,20	1,37%
16/nov/23	23/nov/23	88,23	1,20	1,36%
16/out/23	23/out/23	94,00	1,30	1,38%
15/set/23	22/set/23	95,00	1,16	1,22%
14/ago/23	21/ago/23	93,38	1,16	1,24%
14/jul/23	21/jul/23	95,00	1,20	1,26%
15/jun/23	22/jun/23	95,49	1,25	1,31%
15/mai/23	22/mai/23	92,58	1,30	1,40%
17/abr/23	25/abr/23	89,74	1,11	1,24%
14/mar/23	21/mar/23	94,65	1,20	1,27%
14/fev/23	23/fev/23	100,15	1,20	1,20%
13/jan/23	20/jan/23	97,80	1,40	1,43%
14/dez/22	21/dez/22	101,71	1,50	1,47%
16/nov/22	23/nov/22	98,10	1,40	1,43%
17/out/22	24/out/22	103,03	1,45	1,41%
15/set/22	22/set/22	102,00	1,66	1,63%
12/ago/22	19/ago/22	99,86	1,50	1,50%
14/jul/22	21/jul/22	98,65	1,65	1,67%
14/jun/22	22/jun/22	97,95	1,80	1,84%



ANEXO I

NÚCLEOS DE GESTÃO

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

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

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

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

Real Estate | Operações com empresas do segmento imobiliário desenhadas para atender aos parceiros da melhor forma, otimizando sua estrutura de capital com versatilidade, agilidade e geração de valor.

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

Securitização e Carteiras | Responsável por operações que envolvam recebíveis pulverizados e operações estruturadas de project finance.

ESTRATÉGIAS DE ATUAÇÃO

Para fornecer aos cotistas um entendimento maior sobre nosso processo de investimento, abrimos neste relatório a Estratégia e a Tese de Investimento para cada ativo. Enquanto a Estratégia corresponde à classificação da operação em termos de uso dos recursos pelo tomador ou cedente, a Tese de Investimento significa qual a visão da Gestora para o ativo em termos de geração de valor no tempo.

As Estratégias possíveis são:

Para ativos que possuam liquidez no mercado secundário:

Liquidez Imediata | Alocação em títulos públicos sem risco de mercado para o benchmark da carteira, ou em emissões de Instituições Financeiras e compromissadas com liquidez diária de instituições S1.

Liquidez Imediata via Fundos Listados | Alocação em fundos de Renda Mensal que possuam carteira pulverizada de ativos e possuam cota de mercado arbitrada por market maker. Tem como propósito a terceirização da gestão de ativos e o pronto acesso à liquidez.

Emissões Corporativas | A estratégia consiste na compra de títulos emitidos por empresas com amplo acesso ao mercado de capitais. A estratégia tem como foco a aquisição de ativos com liquidez, com teses que variam em função de como ganhos pretendem ser auferidos. A tomada de decisão considera o risco de crédito, o ambiente macroeconômico, o panorama setorial do emissor e a liquidez do ativo.

Para operações sem liquidez usualmente originadas pelos núcleos de gestão da Riza:

Aquisição de Imóveis | A estratégia consiste na aquisição de ativos reais, como imóveis, propriedades rurais e ativos ligados à infraestrutura. As características analisadas durante o processo de seleção dependem do setor e uso do referido ativo. Buscamos uma relação rentável entre o custo de aquisição e as rendas associadas, podendo ser o fluxo de aluguéis ou os potenciais ganhos de capital. As teses de investimento variam dependendo da finalidade da aquisição e da relação com o vendedor.

Crédito Estruturado | É a atuação no crédito através de estruturas onde o risco do devedor é mitigado por garantias, cláusulas e covenants, em geral, customizados a cada operação. O foco da estratégia está em empresas com menor bancabilidade que os emissores corporativos recorrentes, e portanto, os ativos apresentam menor liquidez. As teses de investimento são adotadas em diversos setores como serviços, indústria, tecnologia, imobiliário e infraestrutura.

Crédito Pulverizado | É a atuação no crédito por meio da securitização de carteiras pulverizadas em diversos recebíveis e devedores. O foco da estratégia consiste em encontrar oportunidades de investimento cuja carteira de recebíveis oferece melhor risco-retorno que o crédito corporativo. Buscamos garantir o alinhamento de interesse no longo prazo entre gestor, investidor e originador (Sponsor).

Desenvolvimento Imobiliário | A estratégia consiste na seleção, desenvolvimento e incorporação de ativos imobiliários de distintos usos, com o objetivo de renda ou venda. O retorno dessa estratégia se dá, majoritariamente, pelo ganho de capital auferido no momento da venda dos ativos uma vez concluídos.



ANEXO I

TESES DE INVESTIMENTO

Teses da Estratégia de Liquidez Imediata:

Gestão de Caixa em Tít. Públicos | Gestão ativa de caixa para gerenciamento de liquidez frente a resgates e aplicações nos fundos de investimento.

Reserva de Liquidez | Parcela do patrimônio destinada às necessidades acima do projetado, por emergências ou custos inesperados, ou ainda mudança temporária no padrão de gastos.

Até Vencimento | Tese que visa renda, dada a menor liquidez de um ativo ou natureza de marcação na carteira. Os ganhos esperados são provenientes dos juros remuneratórios do título.

Teses da Estratégia de Emissões Corporativas:

Carrego | A rentabilidade esperada do investimento advém do retorno corrente do título, ou seja, os juros remuneratório sobre o capital investido (considerando-se o preço com ágio ou deságio). É esperado que o título se aprecie ao longo do tempo, por redução de duration. Com isso, o título pode apresentar retorno futuro abaixo do retorno alvo e assim poderá ser vendido antes do seu vencimento.

Fechamento de Taxa | A tese se baseia na perspectiva de que as taxas pré fixadas ou de juros reais dos ativos se reduzam no tempo, aumentando seus preços. Esse fechamento da taxa pode se dar por redução do risco de crédito, pela duration menor ou por quedas nas taxas livres de risco de referência.

Compressão de Spread | A tese objetiva ganhos na compressão de spread sobre as taxas livres de risco, por melhora do risco de crédito do ativo ou pelo desempenho positivo de um determinado mercado de renda fixa.

Teses da Estratégias de Crédito Estruturado:

Empréstimo Colateralizado | Empréstimo em condições adequadas ao fluxo de caixa do tomador com garantia real e/ou fidejussória. No empréstimo, os recursos não são necessariamente direcionados para determinado uso (General Purpose).

Empréstimo-Ponte | Empréstimo de curto prazo que será liquidado mediante quitação direta ou a liberação de um outro em condições mais atrativas, com outro credor ou a mercado. O novo empréstimo (Takeout) ou a quitação do ponte geralmente está atrelado ao cumprimento de determinadas premissas, como a completude de uma obra, performance de um contrato, métricas financeiras e operacionais pré-determinadas, ou um evento corporativo como no caso de um IPO ou de um M&A.

Financiamento de Projeto | Consiste no financiamento de projetos, sejam estes de infraestrutura ou imobiliários. A tese busca projetos cujo o fluxo de caixa é suficiente para remunerar tanto as

obrigações da dívida como também gerar retornos atrativos ao desenvolvedor (Equityholder, Sponsor ou Developer). As garantias envolvem a distribuição de dividendos, a própria SPE do projeto e por vezes aval do controlador.

Financiamento para Compra de Participação Acionária | A tese envolve financiar a compra de ações por executivos da empresa (Management Buyout), a aquisição de uma outra empresa (Acquisition Finance), a recompra de ações de outros sócios (Equities Repurchase), ou quando a companhia recompra ações a mercado (Equity Buyback). Em geral, as ações adquiridas são dadas em garantia, assim como o fluxo de dividendos.

Financiamento para Aquisição de Ativos | Financiamento no qual os recursos são direcionados para aquisição de um determinado ativo, podendo ser financeiros, móveis ou imóveis.

Na tese, a garantia da dívida pode ser o próprio ativo a ser adquirido, mas pode incluir também outros ativos do tomador. A boa constituição das garantias é fundamental para a segurança da operação.

Permuta Financeira | Tese que visa a auferir rentabilidade através da troca de fluxos financeiros entre a aquisição de um terreno (adquiridos com recursos do credor) e um percentual do VGV do projeto. A rentabilidade do investimento é baseada na estimativa de velocidade e preço de vendas, como também do fluxo de pagamento das unidades de um projeto residencial.



ANEXO I

Teses da Estratégias de Aquisição de Imóveis:

Sale Leaseback com Opção de Recompra | Operação de compra de imóvel com desconto relevante no qual o mesmo é alugado/arrendado ao próprio vendedor. Neste caso em específico, o mesmo possui uma opção de recompra que pode ser estática em termos de preço ou ter uma correção atrelada ao valor.

Sale Leaseback sem Opção de Recompra | Operação de compra de imóvel com desconto relevante no qual o mesmo é alugado/arrendado ao próprio vendedor. O imóvel seria vendido a preço de mercado após o termino do contrato de aluguel / arrendamento. A aquisição para Renda diferentemente do Buy to Lease

Buy to Lease sem Opção de Recompra | Nessa tese o fundo adquire um imóvel que julga estar com preço abaixo de mercado, arrenda ou aluga para um terceiro e dá uma opção de recompra a um preço definido para este arrendatário ou inquilino.

Buy to Lease com Opção de Recompra | Nessa tese a aquisição está baseada na avaliação estar com preço abaixo de mercado, aluga para um terceiro e ao final do contrato vende esse ativo ao preço de mercado.

Unidades Residenciais com Recompra | Com a aquisição de estoque de unidades residenciais, abaixo do valor de mercado, a tese visa obter rentabilidade através do pagamento mensal da opção de compra outorgada ao incorporador do projeto. Além disso, caso essa opção de compra não seja exercida, há potencial ganho de capital na operação, com a venda das referidas unidades.

Aquisição para Renda | A tese tem um horizonte de longuíssimo prazo e objetiva rendimentos através de aluguéis estabelecidos. A possibilidade de reajustes futuros, a qualidade do imóvel, sua localização e a estabilidade dos locatários são considerados na análise e na avaliação dos ativos.

Teses da Estratégia de Desenvolvimento Imobiliário:

Built to Suit | Tese que visa a construção de um empreendimento imobiliário com locatário definido. Nesse caso, o contrato de locação é atípico e de longo prazo. O retorno se dá pelo recebimento dos alugueis mensais e ganho de capital através de compressão de cap. rate.

Retrofit para Renda | Tese que visa a aquisição de um ativo pronto, mas com necessidades de reformas para otimização do resultado. O retorno, nesse caso, se dá pelo recebimento de alugueis mensais de um ou mais locatários. Além disso, o retorno poderá ser acrescido de ganho de capital na venda dos empreendimento definido pela compressão do yield on cost para o cap. rate de venda.

Retrofit para Venda | Tese que visa a aquisição de um ativo pronto, mas com necessidades de reformas para otimização do resultado.

O retorno se dará, majoritariamente, pelo ganho de capital na venda do empreendimento definido pela diferença entre o valor da venda e o custo de aquisição e reforma do empreendimento.

Incorporação para Renda | Tese que visa o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários cujo retorno se dá pelo recebimento de alugueis mensais de um ou mais locatários. Além disso, o retorno poderá ser acrescido de ganho de capital na venda dos empreendimento definido pela compressão do yield on cost para o cap. rate de venda.

Incorporação para Venda | Tese que visa o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários cujo retorno se dá pela venda de unidades autônomas de um projeto do segmento residencial (vertical ou horizontal).



ANEXO II

TABELA DE ATIVOS

Ativo	Código B3	Instrumento	Tomador / Cedente	Indexador	Taxa Emissão	Duration	Data de Vencimento	Quantidade (#)	Volume (R\$ '000)	% PL
CRI Solar	22K1415873	CRI	Solar Grid Holding	IPCA+	10,33%	4,9	15/dez/39	56.731	53.488	7,01%
CRI Evolua	22J0020689	CRI	Evolua Operacional 2 SPE	IPCA+	10,00%	3,0	15/out/32	49.74	50.125	6,57%
CRI Allegra II	22D0378281	CRI	SPE Allegra	CDI+	5,00%	0,6	27/out/25	46.533	47.613	6,24%
CRI AXS	23F0046476	CRI	AXS Energia	IPCA+	11,00%	4,4	15/jun/37	39.55	37.934	4,97%
CRI Genial	23J1759477	CRI	Genial Solar GD P04	IPCA+	10,50%	4,1	26/dez/36	36.83	36.507	4,78%
CRI Younc	23C1869458	CRI	You Inc Incorporadora e Participações S.A.	CDI+	3,50%	2,3	27/mar/28	34.945	33.089	4,34%
CRI Aeroporto de Ilheus	23H0096476	CRI	Aeroporto de Ilheus	IPCA+	10,50%	3,7	31/jul/35	33.3	32.7	4,28%
CRI MRV 1 - Sênior	24L0007474	CRI	MRV	IPCA+	10,58%	3,2	15/mar/33	29.954	29.625	3,88%
CRI ProSoluto I - Sênior	23L2159971	CRI	Direcional	CDI+	3,45%	1,4	05/jun/30	35.044	29.059	3,81%
CRI Órigo - Sênior	21B0117468	CRI	Órigo	IPCA+	10,00%	2,7	07/mar/31	25.000.000	24.774	3,25%
CRI Morro Alto II	21F0879592	CRI	Lote 5	IPCA+	12,00%	0,8	25/dez/26	32.847	24.116	3,16%
CRI Morro Alto I	21F0880793	CRI	Lote 5	IPCA+	12,00%	0,8	25/dez/26	29.113	21.387	2,80%
CRI Galleria - Sênior	23A1462228	CRI	Galleria Bank	IPCA+	10,58%	2,6	25/nov/42	35.329	19.833	2,60%
CRI Tenda - Sênior	24K1682437	CRI	Construtora Tenda	PRE	16,64%	2,1	15/nov/30	20	18.13	2,38%
CRI Norsk	23A1225575	CRI	Norsk Solar	IPCA+	10,75%	5,3	31/dez/37	18.714	18.074	2,37%
CRI Yuny	24F1532998	CRI	Yuny Incorporadora Holding S.A.	CDI+	3,70%	-	27/jun/30	16.5	17.907	2,35%
CRI CFL	22G1038258	CRI	CFL INC PAR S/A	INCC-DI+	12,00%	1,9	21/jul/27	13.99	17.248	2,26%
CRI ProSoluto IV - Sênior	23B0574471	CRI	Direcional	CDI+	2,00%	1,1	05/jul/29	43.538	17.07	2,24%
CRI CFL	22G1038316	CRI	CFL INC PAR S/A	INCC-DI+	12,00%	2,5	21/jul/28	14.32	14.438	1,89%
CRI Direcional - Sênior	24D5109919	CRI	Direcional	CDI+	2,50%	1,5	05/mar/29	12	13.092	1,72%
CRI MonteCarlo II	23C1835910	CRI	Monte Carlo Jolas	CDI+	4,15%	1,6	28/mar/29	24.199	11.588	1,52%
CRI Splice	21G0063304	CRI	Splice	CDI+	5,50%	0,5	16/mar/26	25	9.899	1,30%
CRI Carteira Helbor - Sênior	21H1002745	CRI	Helbor	IPCA+	6,50%	2,7	11/ago/31	428.957	9.78	1,28%
CRI HBR	23B0810318	CRI	HBR Aviação	CDI+	7,00%	0,8	12/fev/27	17.443	8.442	1,11%
CRI Porto Ponta Félix	23A1610639	CRI	Porto Ponta do Félix	IPCA+	11,57%	3,2	16/dez/32	9.427	8.228	1,08%
CRI Direcional	22F1022835	CRI	Direcional	CDI+	3,50%	0,8	05/mar/29	44.288	8.251	1,08%
CRI Axis	22I1515298	CRI	Axis Renováveis	IPCA+	9,17%	4,7	30/jun/36	7.422	6.605	0,87%
CRI Lote5 I	21F1201631	CRI	Lote 5	IPCA+	12,00%	0,8	25/dez/26	10.856	6.158	0,81%
CRI FGR Incorporações	24E2453531	CRI	FGR Incorporações	IPCA+	9,00%	10,1	18/jun/41	6.3	5.84	0,77%
CRI ProSoluto IV - Mezanino	23B0574524	CRI	Direcional	CDI+	5,00%	1,1	05/jul/29	11.919	5.494	0,72%
CRI Ober	21B0163618	CRI	Ober	PRE	15,70%	0,9	15/fev/27	12.5	5.147	0,67%
CRI CashMe III - Sênior	23C0248214	CRI	CashMe	IPCA+	8,00%	2,2	15/abr/30	10.131	4.113	0,54%
CRI Starbucks III	22B0517033	CRI	Southrock	CDI+	9,50%	-	18/fev/28	30	2.974	0,39%
CRI Pro Soluto	21L0730011	CRI	Direcional	CDI+	3,50%	0,7	05/jul/28	10.33	2.841	0,37%
CRI Starbucks IV	22B0517034	CRI	Southrock	CDI+	9,50%	-	18/fev/28	20	1.983	0,26%
CRI Galleria - Mezanino	23A1462509	CRI	Galleria Bank	IPCA+	14,72%	3,2	25/nov/42	2	1.84	0,24%
CRI FGR Incorporações	24I2268708	CRI	FGR Incorporações	IPCA+	9,50%	10,9	19/set/41	1.726	1.672	0,22%
CRI Starbucks V	22B0553420	CRI	Southrock	CDI+	9,50%	-	18/fev/28	16	1.586	0,21%
CRI Lote5 II	21F1201632	CRI	Lote 5	IPCA+	12,00%	0,8	25/dez/26	2.534	1.581	0,21%
CRI Solar Grid Holding	23K1775589	CRI	Solar Grid Holding	IPCA+	10,50%	4,5	15/abr/38	375	348	0,05%
FII Lago da Pedra	LPLP11	FII	FII Lago da Pedra	CDI+	5,00%	-	-	128.366	64.183	8,41%
FII Riza Kalithea	RIZA KALITHEA FII	FII		IPCA+	8,72%	-	-	17.529.000	15.132	1,98%
FII Ícone	ICNE11	FII	Ícone Mitre	INCC-DI+	13,00%	-	-	15	15	1,97%
FII Riza Arctium	RZAT11	FII	RIZA ARCTIUM	IPCA+	5,00%	-	-	166.469	14.949	1,96%
Riza Lecci FII SNR 1 - Sênior	RZLC11	FII		CDI+	1,00%	-	-	14.039	14.169	1,86%
FII BRL Direcional - Sênior	BRL EDIFICIOS COMERCIAIS FII	FII	FII BRL Direcional	IPCA+	6,50%	-	-	15.633	12.935	1,70%
FII Mauá Capital	MCCI11	FII	FII Mauá Capital	Sem Indexador	-	-	-	143.126	11.957	1,57%
Riza Lecci FII Sub - Subordinada	RZLC15	FII	RIZA LECCI FII SUB	CDI+	5,00%	-	-	7.5	7.5	0,98%
FII Suno Log	SNLG11	FII	FII Suno log	Sem Indexador	-	-	-	200	5.816	0,76%
FII Riza Terrax	RZTR11	FII	RIZA TERRAX	CDI+	2,00%	-	-	50.839	4.57	0,60%
FII Loft II Senior - Sênior	LFTT11	FII	FII Loft II	IPCA+	6,75%	-	-	128.18	941	0,12%
Caixa	-	-	-	-	-	-	-	-	19.831	2,60%
Total	-	-	-	-	-	2,7	-	-	847.561	111,06%



Disclaimer

Este conteúdo tem propósito exclusivamente informativo e se baseia em dados estatísticos, metodologias probabilísticas, fatos concretos do mercado financeiro e em resultados financeiros apurados. Em nenhum momento, o conteúdo desta mensagem representa opiniões pessoais ou recomendações de investimento financeiro de qualquer natureza. Não se configuram, portanto, como ideias, opiniões, pensamentos ou qualquer forma de posicionamento por parte Riza Asset e o Administrador. É terminantemente proibida a utilização, acesso, cópia ou divulgação não autorizada das informações presentes neste conteúdo. O investimento em ações é um investimento de risco. Na realização de operações com derivativos existe a possibilidade de perdas superiores aos valores investidos, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais. Para avaliação da performance de um fundo de investimentos é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Leia o prospecto e o regulamento antes de investir. Todas as informações sobre os produtos, bem como o regulamento e o prospecto e regulamento aqui listados, podem ser obtidas com seu agente de investimentos, em nosso site na internet ou no site do referido gestor. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor – FGC. A taxa de administração máxima compreende a taxa de administração mínima e o percentual máximo que a política do FUNDO admite despendar em razão das taxas de administração dos fundos de investimento investidos. Os fundos de ações e multimercados com renda variável /sem renda variável podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes. Os fundos de crédito privado estão sujeitos a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo. Os fundos de cotas aplicam em fundos de investimento que utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas. Os fundos de renda fixa estão sujeitos a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo. Para informações e dúvidas, favor contatar seu agente de investimentos. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. As rentabilidades divulgadas não são líquidas de impostos e taxas de saída e performance. As informações publicadas não levam em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. Caso os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros sejam expressos em uma moeda que não a do investidor, qualquer alteração na taxa de câmbio pode impactar adversamente o preço, valor ou rentabilidade. A Riza Asset e o Administrador não se responsabilizam por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização dessa plataforma. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. Investimentos nos mercados financeiros e de capitais estão sujeitos a riscos de perda superior ao valor total do capital investido.

Nome do Fundo

RIZA AKIN FII

CNPJ

36.642.219/0001-31

Administradora

ri.fundolistados@btgpactual.com

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



ANEXO III

Ativos Financeiros | *Direct Lending*

CRIs Starbucks Crédito Estruturado Empréstimo Colateralizado CRIs emitidos com lastro de CCB Imobiliária com destinação voltada para CAPEX de expansão da Starbucks no Brasil. A tomadora é a SRC 6, integrante do grupo Southrock, responsável pela operação da marca no país até 2023.	Posição Atual R\$ 6,6 milhões Garantias - Alienação Fiduciária de Imóvel - Aval de Acionistas - Aval das Empresas Operacionais	10,50% Valor de face em PDD Vencido Data de Vencimento Em Recuperação Status de Pagamentos
i Atualizações Recentes Em dezembro de 2023, foi deferido o pedido de recuperação judicial da Southrock Capital Ltda., especialmente da SRC 6 Participações Ltda., devedora dos CRIs Starbucks III, IV e V, que fazem parte da carteira do fundo e somavam R\$ 50,2 milhões na data anterior ao pedido. Em junho de 2024, a Zamp adquiriu 100% da Café Pacífico — sociedade que operava a marca Starbucks no Brasil em parceria com a Southrock — por R\$ 101,8 milhões (ajustados após revisão do número de lojas). O valor da venda foi utilizado principalmente para quitar dívidas trabalhistas, aluguéis e compromissos com pequenos fornecedores. O restante foi destinado à continuidade das operações durante o processo de reestruturação da empresa. Os CRIs presentes na carteira do fundo não estão incluídos no escopo da recuperação judicial, possuindo como garantia cerca de R\$ 3 milhões em recebíveis de cartão de crédito. A gestão aguarda decisão judicial para realizar o acesso parcial a este montante garantido, enquanto negocia o saldo restante com a Southrock, buscando um acordo para pagamento parcelado ao longo dos próximos anos, condicionado ao sucesso da recuperação da empresa.		
CRI HBR Crédito Estruturado Empréstimo Colateralizado CRI emitido no valor de R\$ 20 mm, com objetivo de reduzir passivo bancário, aumentar o capital de giro e permitir o investimento em novas filiais (RJ, PR, DF e MT). A HBR oferece serviços de manutenção, hangaragem e venda de helicópteros, sendo sua sede em Osasco – SP. Atualmente é o vendedor exclusivo de helicópteros Robinson no Brasil.	Posição Atual R\$ 8,4 milhões Garantias - Aval do sócio fundador e da Holding; - Cessão fiduciária de recebíveis de hangaragem e de vendas de helicópteros.	CDI + 7,00% Taxa de Remuneração 12/02/2027 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
CRI Monte Carlo Crédito Estruturado Empréstimo Colateralizado CRI lastreado em Nota Comercial da Monte Carlo Jóias Via Parque, empresa varejista de luxo com atuação no Rio de Janeiro. A emissão visa financiar a expansão e capital de giro da companhia, representando estratégia de crédito com empresas de médio porte.	Saldo Devedor R\$ 11,59 milhões Garantias - Aval dos acionistas - Cessão Fiduciária de recebíveis de cartão de crédito	CDI + 3,50% Taxa de Remuneração 28/03/2029 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos

Ativos Financeiros | *Direct Lending*

CRI Ober Crédito Estruturado Empréstimo Colateralizado CRI emitido tendo como lastro uma CCB com destinação imobiliária: a recompra do imóvel operacional do grupo. A Ober,avalista e empresa operacional, é uma empresa localizada na cidade de Nova Odessa-SP focada na produção de TNT e possui controle familiar, tendo sido fundada em 1962.	Saldo Devedor R\$ 5,15 milhões Garantias - Cessão Fiduciária do Aluguel que a tomadora recebe da empresa operacional - Alienação Fiduciária do imóvel	CDI + 3,50% Taxa de Remuneração 28/03/2029 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
CRI Splice Crédito Estruturado Empréstimo Colateralizado CRI Emitido com lastro de uma CCB Imobiliária com destinação voltada para 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, entre os quais: participação em concessões, fábrica de radar, faculdades de ensino superior, entre outros.	Saldo Devedor R\$ 9,9 milhões Garantias - Alienação Fiduciária de Imóvel - Aval de Acionistas - Aval das Empresas Operacionais	15,70% Taxa de Remuneração 15/02/2027 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
 Atualizações Recentes O Grupo Splice vendeu a faculdade Newton Paiva, melhorando sua alavancagem, e conquistou novo contrato de licitação em radares iniciando já em 2025. Foi concedida carência de amortizações até agosto de 2026.		

Ativos Financeiros | Infraestrutura

CRI Aeroporto de Ilhéus

Crédito Estruturado | Financiamento de Projeto

Financiamento à implantação de 11 usinas solares com 19 MWp de capacidade, em modelo de geração distribuída. Estrutura Project Finance com fluxo de recebíveis contratado e garantias específicas por projeto.

Posição Atual

R\$ 32,70 milhões

Garantias

- Alienação Fiduciária da totalidade das ações da emissora
- Cessão Fiduciária de recebíveis de locação e tarifas aeroportuárias
- Fiança solidária dos acionistas Socicam.

IPCA+ 10,50%

Taxa de Remuneração

31/07/2035

Data de Vencimento

Em Dia

Status de Pagamentos

Atualizações Recentes

Ativo já em brownfield com obra concluída e receitas acima do previsto. O aeroporto apresenta atualmente movimentação cerca de 15% a 20% acima do ano de 2023, refletindo a conclusão das obras de ampliação do terminal.

CRI Axis GD

Crédito Estruturado | Financiamento de Projeto

Financiamento à implantação de 11 usinas solares com 19 MWp de capacidade, em modelo de geração distribuída. Estrutura Project Finance com fluxo de recebíveis contratado e garantias específicas por projeto.

Posição Atual

R\$ 6,61 milhões

Garantias

- Alienação fiduciária de cotas das SPEs
- Cessão fiduciária de recebíveis;
- Alienação de equipamentos
- Fundo de reserva de juros.

IPCA+ 9,00%

Taxa de Remuneração

30/06/2036

Data de Vencimento

Em Dia

Status de Pagamentos

CRI AXS

Crédito Estruturado | Financiamento de Projeto

Financiamento de R\$ 144 milhões para implantação de 11 projetos de geração distribuída de energia solar, com capacidade instalada de 32,6 MWp, localizados em MG, PR, SP e MT. Os projetos são conduzidos pela AXS Energia, com atuação verticalizada.

Posição Atual

R\$ 37,9 milhões

Garantias

- Fiança da Araxá e Roca Participações;
- Cessão Fiduciária de recebíveis dos contratos;
- Alienação Fiduciária de ações, equipamentos e direitos de superfície;
- Fundo de juros com 12 PMTs (R\$18,6 milhões)

IPCA+ 11,00%

Taxa de Remuneração

15/06/2037

Data de Vencimento

Em Dia

Status de Pagamentos

Atualizações Recentes

Houve progresso significativo das obras e a conexão de 80% das unidades. Além disso, as últimas duas unidades já estão prontas para conexão e com previsão de serem conectadas em julho. Desta forma, o risco residual associado ao ativo se reduziu consideravelmente.

CRI Evolua

Crédito Estruturado | Financiamento de Projeto

Emissão destinada ao investimento em 11 usinas fotovoltaicas operadas pela Evolua Energia, com potência instalada de 21,91 MWp em Minas Gerais. A operação foi estruturada em modelo Project Finance com contratos de longo prazo e concentração limitada de clientes.

Posição Atual

R\$ 50,12 milhões

Garantias

- Alienação Fiduciária de recebíveis e ações das SPEs e holding
- Seguro garantia de 66% do CAPEX
- Garantia corporativa dos acionistas
- Equity upfront de 30%

IPCA+ 9,75%

Taxa de Remuneração

15/10/2032

Data de Vencimento

Em Dia

Status de Pagamentos

Atualizações Recentes

Houve progresso significativo das obras e a conexão de 100% das 11 unidades. Desta forma, o risco residual associado ao ativo foi bastante mitigado.

Ativos Financeiros | Infraestrutura

CRI Genial Solar Crédito Estruturado Financiamento de Projeto Operação voltada à implantação de quatro usinas solares fotovoltaicas no estado do Rio de Janeiro. Os projetos somam 4 MWp de potência e foram estruturados com receitas recorrentes de locação de ativos energéticos.	Posição Atual R\$ 36,51 milhões Garantias - Cessão fiduciária de receitas - Alienação fiduciária de equipamentos - Conta reserva de juros - Contratos com locatários com rating mínimo exigido	IPCA+ 10,50% Taxa de Remuneração 26/12/2036 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
---	--	--

i Atualizações Recentes As usinas Amorim, Sapucaia e Rio Claro já estão operacionais. A usina Glória está finalizada e em procedimento de conexão.
--

CRI Norsk Crédito Estruturado Financiamento de Projeto Emissão para o investimento (CAPEX) em Usinas Fotovoltaicas com uma Potência Total Instalada de 18,27 MWp em MG e foi estruturada na modalidade de Project Finance onde o repagamento se dará através dos contratos de longo prazo (25 anos) firmados com a Órigo.	Posição Atual R\$ 18,07 milhões Garantias - Alienação Fiduciária de quotas das SPEs. - Alienação fiduciária de equipamentos - AF dos Direitos sobre as Superfícies - Cessão fiduciária dos recebíveis dos projetos + conta reserva.	IPCA+ 10,75% Taxa de Remuneração 26/12/2036 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
--	---	--

i Atualizações Recentes Todas as usinas foram concluídas e conectadas, se tornando assim um ativo com maturidade operacional mais avançada, com riscos de construção e conexão agora mitigados e com menor dispersão de risco

CRI Porto Ponta do Félix Crédito Estruturado Financiamento de Projeto Emissão para o refinanciamento e complemento do investimento (CAPEX) de expansão do terminal ampliando a capacidade estática de 279 mil ton para 540 mil ton com a construção de silos e armazéns de fertilizantes, em conformidade com o previsto no contrato de arrendamento vigente.	Posição Atual R\$ 8,23 milhões Garantias - Alienação Fiduciária de imóvel em Paranaguá-PR – VM: R\$ 164,35. - Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios dos contratos ToP do PPF com a Cervejaria Petrópolis e futuros - Fiança dos acionistas.	IPCA+ 10,00% Taxa de Remuneração 16/12/2032 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
--	--	--

i Atualizações Recentes Projeto em brownfield com receitas superiores ao esperado e estabilidade operacional. Obras de silos e armazéns foram concluídas e foi verificado um crescimento de movimentações de 47% YoY.

CRI Solargrid Crédito Estruturado Financiamento de Projeto Financiamento destinado à implementação de usinas solares nos estados do Rio de Janeiro e São Paulo. A operação possui como lastro contratos de locação de longo prazo com grandes clientes corporativos. A SolarGrid atua de forma verticalizada, realizando internamente o desenvolvimento, construção, operação, manutenção e gestão de compensação de créditos das unidades consumidoras clientes.	Posição Atual R\$ 53,49 milhões Garantias - Aval da Autogeração Solar Holding S.A - AF das quotas das SPEs e equipamentos - Cessão Fiduciária dos recebíveis dos projetos e da conta vinculada; - Fundo de reserva e de juros - Cash Sweep com amortização obrigatória.	IPCA+ 10,33% Taxa de Remuneração 16/12/2032 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
--	---	--

Ativos Financeiros | Real Estate

CRI Allegra Pacaembu Crédito Estruturado Empréstimo-Ponte Operação estruturada para financiar as obras do Complexo Esportivo do Pacaembu, sob gestão da Allegra. O projeto compreende retrofit do estádio e ativações comerciais de longo prazo. A operação foi estruturada em modelo project finance, com lastro nos contratos da concessão.	Posição Atual R\$ 47,61 milhões Garantias - Cessão fiduciária de recebíveis do projeto - Conta reserva - Alienação fiduciária das ações da SPE	CDI+ 5,00% Taxa de Remuneração 17/03/2027 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
i Atualizações Recentes Ao final do ano passado, a parte obrigatória da concessão foi entregue e os eventos foram iniciados, restando apenas a conclusão do hotel que será parte do complexo do Pacaembu. Dessa forma, o risco de execução do projeto é extremamente mitigado. A operação será pré-paga até o final de junho dada a colocação firme para financiamento dos bancos XP, Bradesco BBI e UBS/BB.		
CRIs Morro Alto I e II Crédito Estruturado Financiamento de Projeto CRI estruturado para financiar a aquisição de terreno a vista para a incorporadora de loteamentos Lote5. A operação é concebida como um bridge para que o empreendimento seja 100% da Lote5, eliminando a necessidade de permutas. Há um potencial kicker ao final da operação, e a estrutura tem garantias robustas, histórico operacional comprovado e alinhamento estratégico da empresa com o projeto.	Posição Atual R\$ 45,61 milhões Garantias - Fiança dos acionistas; - Alienação Fiduciária das glebas do desenvolvimento (VF: R\$ 100 milhões) - AF de 100% das quotas da SPE; - CF de 100% dos recebíveis da SPE	IPCA+ 12,00% Taxa de Remuneração 25/06/2025 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
i Atualizações Recentes Os kickers previstos para o final da operação foram atingidos e vem sendo reconhecidos conforme fluxo de amortizações do fundo. É esperada a quitação destes CRIs para os meses de maio e junho.		
CRIs Lote5 I e II Crédito Estruturado Financiamento de Projeto CRI estruturado para financiar a aquisição de terreno a vista para a incorporadora de loteamentos Lote5. A operação é concebida como um bridge para que o empreendimento seja 100% da Lote5, eliminando a necessidade de permutas. Há um potencial kicker ao final da operação, e a estrutura tem garantias robustas, histórico operacional comprovado e alinhamento estratégico da empresa com o projeto.	Posição Atual R\$ 7,74 milhões Garantias - Fiança dos acionistas; - Alienação Fiduciária das glebas do desenvolvimento (VF: R\$ 100 milhões) - AF de 100% das quotas da SPE; - CF de 100% dos recebíveis da SPE	IPCA+ 12,00% Taxa de Remuneração 25/06/2025 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
i Atualizações Recentes Os kickers previstos para o final da operação foram atingidos e vem sendo reconhecidos conforme fluxo de amortizações do fundo. É esperada a quitação destes CRIs para os meses de maio e junho.		

Ativos Financeiros | Real Estate

CRI^s CFL Crédito Estruturado Financiamento de Projeto CRI para financiamento da aquisição de participação societária e para desenvolvimento de projetos. A CFL é uma empresa com atuação majoritária em Porto Alegre e Florianópolis focada no público de alta renda. O banco de terrenos da companhia e sua estrutura de capital reforçam a visão positiva da gestora.	Posição Atual R\$ 34,10 milhões Garantias - AF de ações da CFL; - Aval dos sócios.	IPCA+ 10,33% Taxa de Remuneração 16/12/2032 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
i Atualizações Recentes A empresa demonstra um elevado grau de maturidade, atingindo o patamar de mais de R\$ 1,6 bilhão em vendas, mais de R\$ 1 bilhão em Receita Líquida e com margem líquida acima de 25%, no ano de 2024.		
CRI Yuny Crédito Estruturado Permuta Financeira CRI de Permuta pra financiar aquisição de terreno objeto de incorporação residencial vertical pela Yuny, nos Jardins, São Paulo.	Posição Atual R\$ 18,07 milhões Garantias - Alienação Fiduciária do Terreno; - Alienação Fiduciária das Quotas da SPE; - Aval dos sócios.	IPCA+ 10,75% Taxa de Remuneração 26/12/2036 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
i Atualizações Recentes O projeto imobiliário foi aprovado no mês de abril e deve ser lançado no mês de junho, o que trará fluxo para o CRI a partir do mês de julho.		
CRI You Moema Crédito Estruturado Financiamento de Projeto CRI emitido tendo como lastro uma Nota Comercial para compra de terreno. O projeto será desenvolvido pela You Inc, Kallas e Paladin e Moema em um projeto destinado ao público de alta renda na Cidade de São Paulo. Todos os sócios têm vasta experiência em empreendimentos destinados a esse público. A operação terá um LTV de 50%, sendo no início pelo valor do terreno e, após o lançamento.	Posição Atual R\$ 32,54 milhões Garantias - Alienação Fiduciária do Imóvel - Alienação Fiduciária de Unidades - Cessão Fiduciária de Recebíveis - Alienação Fiduciária de Quotas - Aval You Inc	IPCA+ 10,00% Taxa de Remuneração 16/12/2032 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
i Atualizações Recentes A obra ainda está em estágios iniciais, com 6,50% dela completa e a entrega projetada é em agosto de 2026. O projeto vem tendo excelente desempenho de vendas da empresa, que já apresentou 72% do VGV Vendido, sendo que o projetado para a data de referência era de 9,5%.		

Fundos de Investimento | Real Estate

FII Lago da Pedra Desenvolvimento Imobiliário Incorporação para Venda Fundo com foco em projetos de incorporação residencial da Direcional Engenharia e Riva Incorporadora. O fundo investe em uma holding imobiliária em uma estrutura de equity preferencial.	Posição Atual R\$ 64,18 milhões Garantias - 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.	CDI+ 5,00% Taxa de Remuneração - Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
FII Ícone Desenvolvimento Imobiliário Incorporação para Venda Fundo com participação em 80% da MTR-45 S.A., holding com participação em 3 projetos imobiliários desenvolvidos pela Mitre Realty no estado de São Paulo. Os projetos estão em fase de obras e comercialização, mitigando riscos iniciais do ciclo imobiliário.	Posição Atual R\$ 15,00 milhões Garantias - Cobertura de Recebíveis e Estoques dos Empreendimentos; - Contrato de PMG das obras; - Dividendos preferenciais.	INCC+ 13,00% Taxa de Remuneração - Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
FII Riza Kalithea Ativos Reais Unidades Residenciais com Recompra Fundo adquiriu 5 lotes da Fazenda Boa Vista com 60% do valor de mercado. A JHSF possui uma opção de recomprar esses lotes pelo preço da venda inicial, desde que tenha pago em dia IPCA+9% a.a. ao fundo.	Posição Atual R\$ 15,13 milhões Garantias - Ativos comprados a 60% do valor de mercado.	IPCA+ 8,72% Taxa de Remuneração - Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
FII Sede Direcional Ativos Reais Sale Leaseback com Opção de Recompra Fundo que adquiriu a sede da Direcional Engenharia S.A., alugada para a Direcional em um contrato atípico 10+10 anos, em uma estrutura alavancada protegida dado que o aluguel em todos os meses é superior ao serviço da dívida. Dessa forma, o fundo, com baixa exposição de caixa, terá o ativo sem dívida ao longo do tempo.	Posição Atual R\$ 12,94 milhões Garantias -	IPCA+ 8,00% Taxa de Remuneração - Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos

Ativos Financeiros | Securitização e Carteiras

CRI ProSoluto Direcional I - Sênior Crédito Pulverizado Carteira Estática 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, e cedida no formato "true sale" para a composição do lastro do CRI. Adicionalmente, a estrutura da operação tem uma subordinação de aproximadamente 30% para a série sênior.	Posição Atual R\$ 29,05 milhões Garantias - Estrutura de subordinação - Carteira montada de forma que suporta até 3 vezes seu valor em inadimplência - Direcional realizará as cobranças de crédito.	CDI+ 3,45% Taxa de Remuneração 05/06/2030 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
CRI ProSoluto Direcional IV - Sênior Crédito Pulverizado Carteira Estática 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, e cedida no formato "true sale" para a composição do lastro do CRI. Adicionalmente, a estrutura da operação tem uma subordinação de aproximadamente 30% para a série sênior.	Posição Atual R\$ 17,07 milhões Garantias - Estrutura de subordinação - Carteira montada de forma que suporta até 3 vezes seu valor em inadimplência - Direcional realizará as cobranças de crédito.	CDI+ 2,00% Taxa de Remuneração 05/07/2029 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
CRI ProSoluto Direcional IV - Mezanino Crédito Pulverizado Carteira Estática 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, e cedida no formato "true sale" para a composição do lastro do CRI.	Posição Atual R\$ 5,49 milhões Garantias - Estrutura de subordinação - Carteira montada de forma que suporta até 3 vezes seu valor em inadimplência - Direcional realizará as cobranças de crédito.	CDI+ 5,00% Taxa de Remuneração 05/07/2029 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
CRI ProSoluto Direcional V - Sênior Crédito Pulverizado Carteira Estática 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, e cedida no formato "true sale" para a composição do lastro do CRI. Adicionalmente, a estrutura da operação tem uma subordinação de aproximadamente 30% para a série sênior.	Posição Atual R\$ 13,02 milhões Garantias - Estrutura de subordinação - Carteira montada de forma que suporta até 3 vezes seu valor em inadimplência - Direcional realizará as cobranças de crédito.	CDI+ 2,50% Taxa de Remuneração 05/03/2029 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
CRI Prosoluto Direcional Crédito Pulverizado Carteira Estática 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, e cedida no formato "true sale" para a composição do lastro do CRI. Adicionalmente, a estrutura da operação tem uma subordinação de aproximadamente 30% para a série sênior.	Posição Atual R\$ 2,84 milhões Garantias - Estrutura de subordinação - Carteira montada de forma que suporta até 3 vezes seu valor em inadimplência - Direcional realizará as cobranças de crédito.	CDI+ 3,50% Taxa de Remuneração 05/07/2028 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos

Ativos Financeiros | Securitização e Carteiras

CRI MRV Flex Crédito Pulverizado Carteira Estática Operação lastreada em financiamentos imobiliários do produto "Flex", constituídos e cedidos pela MRV por meio de cessão true sale. Adicionalmente, a estrutura conta com: (1) um fundo de reserva constituído com o saldo integralizado pelos investidores, equivalente a 6,75% do saldo da emissão, com obrigação de aporte adicional pela MRV de 9,00% do saldo da emissão; e (2) uma série subordinada correspondente a 18% do saldo da emissão.	Posição Atual R\$ 29,62 milhões Garantias - Valor mínimo de Fundo de Reserva; - Recompra pela MRV de créditos inadimplidos pré-chaves - AF de imóveis no pós-chaves	IPCA+ 10,58% Taxa de Remuneração 15/03/2033 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
---	---	--

CRI Helbor Tourmalet Crédito Pulverizado Carteira Estática 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 Tourmalet Serviços Financeiros como Agente de Monitoramento, que também foi responsável pela originação e seleção dos créditos junto com a Helbor.	Posição Atual R\$ 9,78 milhões Garantias - Subordinação mínima - Alienação Fiduciária das unidades	IPCA+ 6,50% Taxa de Remuneração 25/08/2031 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
---	--	---

CRI CashMe Crédito Pulverizado Carteira Estática 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.	Posição Atual R\$ 4,11 milhões Garantias - Subordinação mínima - Alienação Fiduciária dos Imóveis	IPCA+ 8,00% Taxa de Remuneração 15/04/2030 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
---	---	---

i Atualizações Recentes O Agente Fiduciário da operação foi alterado recentemente, da H.COMMCOR para a Terra. Estamos monitorando o processo de transição de responsabilidades, e a operação segue saudável.		
--	--	--

CRI Galleria Crédito Pulverizado Carteira Estática 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. 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.	Posição Atual R\$ 19,83 milhões Garantias - Alienação Fiduciária dos imóveis; - LTV médio da carteira abaixo de 35%; - Subordinação mínima de 15%	IPCA+ 10,57% Taxa de Remuneração 15/07/2042 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
---	---	--

i Atualizações Recentes Operação segue saudável e estável, sem grandes mudanças ou atualizações relevantes. Neste sentido, vale destacar que a exposição atual do ativo é de, aproximadamente, 70% do projetado no momento do investimento, em função do cash sweep vigente no CRI.		
---	--	--

Ativos Financeiros | Securitização e Carteiras

CRI Galleria II Crédito Pulverizado Carteira Estática 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. Essa série do CRI conta com subordinação de 5%, já na largada, representada pelas série subordinada e que deve, gradativamente, aumentar dado o excesso de spread da carteira.	Posição Atual R\$ 1,84 milhões Garantias - Alienação Fiduciária dos imóveis; - LTV médio da carteira abaixo de 35%; - Subordinação mínima de 5%	IPCA+ 14,72% Taxa de Remuneração 25/11/2042 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
Atualizações Recentes O Agente Fiduciário da operação foi alterado recentemente, da H.COMMCOR para a Terra. Estamos monitorando o processo de transição de responsabilidades, e a operação segue saudável.		
CRI FGR Crédito Pulverizado Carteira Estática A operação é lastreada por créditos cedidos pela FGR por meio de cessão "true sale". A carteira é diversificada, contando com mais de 360 devedores. Adicionalmente, a estrutura nasce com excesso mínimo de recebível de 35%, podendo assumir o nível de 25% em caso de registro de alienação fiduciária de 80% dos créditos.	Posição Atual R\$ 5,84 milhões Garantias - Aval dos Sócios; - Excesso de Fluxo de Recebíveis - Fundo de Reserva	IPCA+ 9,00% Taxa de Remuneração 18/06/2041 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
CRI FGR II Crédito Pulverizado Carteira Estática A operação é lastreada por créditos cedidos pela FGR por meio de cessão "true sale". A carteira é diversificada, contando com mais de 360 devedores. Adicionalmente, a estrutura nasce com excesso mínimo de recebível de 35%, podendo assumir o nível de 25% em caso de registro de alienação fiduciária de 80% dos créditos.	Posição Atual R\$ 1,67 milhões Garantias - Aval dos Sócios; - Excesso de Fluxo de Recebíveis - Fundo de Reserva	IPCA+ 9,50% Taxa de Remuneração 19/09/2041 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
CRI Órigo Crédito Estruturado Financiamento de Projeto CRI feito com o objetivo de financiar a construção de parques solares pela Órigo, voltados para geração distribuída de energia elétrica. A operação possui um retorno atrativo para a carteira do Fundo aliado a um pacote robusto de garantias, que inclui os próprios parques e seus recebíveis. Além disso, é o primeiro CRI do mercado que possui a Climate Bonds Standard Certification.	Posição Atual R\$ 24,77 milhões Garantias - Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; - Alienação Fiduciária de Equipamentos; - Alienação Fiduciária de Cotas; - Conta Recebimento para recebíveis dos empreendimentos.	IPCA+ 10,00% Taxa de Remuneração 07/03/2031 Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos

Fundos de Investimento | Securitização e Carteiras

FII LOFT Desenvolvimento Imobiliário Retrofit para Renda 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%.	Posição Atual R\$ 940 mil Garantias - Mecanismos que suportam inadimplência até 3 vezes o histórico sem impacto na remuneração	IPCA+ 6,75% Taxa Alvo - Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
FII MAUA CAPITAL Alocação em Fundo Listados Carrego 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.	Posição Atual R\$ 11,96 milhões Garantias - O Fundo trabalha com as garantias usuais do setor de Real Estate, com alienação fiduciária de imóveis, recebíveis e cotas de empreendimentos.	- Taxa Alvo - Data de Vencimento Em Dia Status de Pagamentos
FII SUNO LOGÍSTICA Alocação em Fundo Listados Carrego Fundo dedicado ao setor logístico que detinha 6 imóveis em SP, RJ e MG com ABL aproximada de 92.500 m². Em outubro de 2024, foi convocada uma Assembleia para a incorporação do SNLG11 pelo GGRC11 e, com sua aprovação, cada cotista do SNLG11 recebeu 3 cotas do novo fundo para cada cota do SNLG11. o Riza Akin passa a deter cotas do GGRC11, também do segmento logístico, com 26 ativos e +580 mil m².	Posição Atual R\$ 5,82 milhões Garantias -	- Taxa de Remuneração - Data de Vencimento Em Recuperação Status de Pagamentos
 Atualizações Recentes A incorporação do SNLG11 ao GGRC11 teve sua conclusão no início de abril de 2025. O evento foi realizado com integralização de cotas pelo custo de aquisição, não gerando efeito caixa negativo.		