

Imobiliário

Riza Domus

Riza Asset Management



Objetivo

O Riza Domus seleciona ativos no setor imobiliário, visando um portfólio que melhor se adequa às nossas perspectivas de risco-retorno-liquidez. A união dos três núcleos de gestão: Allocation, Securitização e Carteiras e Real Estate, permite uma gestão completa e especializada em uma visão macroeconômica, microeconômica e de estruturas. Por meio dessa abordagem, temos um Fundo Imobiliário completo, pronto para navegar pelos diferentes ciclos do setor, buscando as melhores oportunidades.

Gestão

Riza Real Estate

Administração

XP Investimentos CCTVM S.A.

Consultoria Imobiliária

Não há

Início das Atividades

Setembro | 2023

Prazo

Indeterminado

Público Alvo

Investidores em Geral

Código de Negociação

RZDS11

Quantidade de Emissões

2

Quantidade de Cotas

32.742.817

Taxa de Administração

1,25%

Taxa de Performance

20% acima de CDI

Divulgação de Rendimentos

14º dia útil do mês subsequente

Data Ex-Rendimentos

14º dia útil do mês subsequente

Pagamento de Rendimentos

15º dia útil do mês subsequente

Indicadores de Rentabilidade

Dividend Yield

13,00%

% Spread Médio (CDI+)

2,6

Duration da Carteira

2,1

% de CRIs

47,6

% de FIs

43,8

Nº de Ativos

24

% Alocado do Patrimônio Líquido

108,0

Valor Patrimonial (R\$/ Cota)

10,08

Nº de Investidores

8.954

Resultados

Ao final do mês de dezembro, o fundo apresentava alocação de 108,0% de seu Patrimônio Líquido e, conforme comentado no último relatório, aproveitando todo o carregado do portfólio.

Resultado (R\$)	Março/2026	2026	2025
Receita CRI	792.714	4.073.986	27.067.536
Rendimentos FII	1.529.657	6.591.923	19.626.868
Receita Ativos Reais	272.097	596.465	3.672.387
Receita FIDC	-	-	195.114
Receita Caixa	37.459	140.368	492.292
Total Receitas	2.631.926	11.402.742	51.054.197
Taxa de ADM	(298.440)	(1.031.603)	(4.034.833)
Taxa Performance	-	(1.256.204)	(4.311.701)
Outras Despesas	(8.585)	(25.362)	(286.968)
Total Despesas	(307.025)	(2.313.169)	(8.633.502)
Resultado Fundo	2.324.901	9.089.573	42.420.695
Quantidade de Cotas*	32.742.817	32.742.817	32.742.817
Resultado/Cota	0,0710	0,2776	1,2956
Rendimento Distribuído/Cota	0,1100	0,3300	1,3200
Rendimento Distribuído/Rend. Total	154,9%	118,9%	101,9%
Patrimônio Líquido	329.902.127	329.902.127	329.588.264
VP/Cota	10,0756	10,0756	10,0660

(1) Considera a quantidade média de cotas; (2) Resultado proporcional à quantidade de dias úteis de cotas integralizadas dentro de um mês

Portfólio

Posicionamento Atual

Ao longo do mês, o Fundo teve o desembolso do CRI Pro Soluta Direcional e do CRI Meli KSM, além de ter aumentado posição em ativos que já possuía e que contam com chamada de capital. Mais informações dos ativos podem ser encontradas na Seção Ativos Financeiros. Comentamos abaixo os principais indicadores da carteira, iniciando pela alocação bruta por Estratégia:

Estratégia	% Alocação-Alvo	% PL	Volume (R\$ '000)
Caixa	2,5%	1,2%	3.920
Crédito Estruturado	30,0%	32,2%	106.273
Crédito Pulverizado	30,0%	21,7%	71.518
Desenvolvimento Imobiliário	20,0%	22,7%	74.964
Aquisição de Ativos Reais	12,5%	19,4%	64.092
Dividendos	5,0%	11,9%	39.300
Total	100,0%	109,1%	360.068

Seguimos com a divisão da carteira de ativos em Teses de Investimento (a explicação sobre cada um desses termos pode ser encontrada no Anexo I).

Estratégia & Tese de Investimento	% Carteira	Volume (R\$ '000)
Crédito Pulverizado	20,1%	71.518
Carteira Estática	17,7%	63.109
Carteira Revolvente	2,4%	8.409
Crédito Estruturado	29,8%	106.273
Financiamento para Compra de Participação Acionária	0,7%	2.483
Financiamento de Projeto	21,2%	75.337
Permuta Financeira	5,6%	20.059
Empréstimo Colateralizado	2,4%	8.395
Desenvolvimento Imobiliário	21,0%	74.964
Incorporação para Venda	21,0%	74.964
Aquisição de Ativos Reais	18,0%	64.092
Sale Leaseback com Opção de Recompra	18,0%	64.092
Dividendos	11,0%	39.300
Valor com Viés Positivo	11,0%	39.300
Total	100,0%	356.148

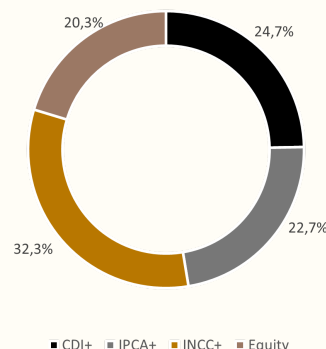
Segue abaixo a composição dos ativos por instrumento e tipo:

Instrumento & Tipo Ativo	% Carteira	Volume (R\$ '000)
CRI	47,6%	169.382
Tranche Única	32,6%	116.027
Tranche Sênior	12,8%	45.516
Tranche Mezanino	0,7%	2.584
Tranche Subordinada	1,5%	5.255
FII	43,8%	156.128
Cota Única	25,6%	91.068
Equity	18,3%	65.061
FIDC	2,4%	8.409
Cota Subordinada	2,4%	8.409
Ativo Real	6,2%	22.228
Unidades	4,2%	14.870
Equity	2,1%	7.358
Total	100,0%	356.148

Na sequência, detalhamos a composição do portfólio do fundo por indexador, com a respectiva abertura de spread over e duration média. A alocação segue bem equilibrada entre ativos indexados à inflação (IPCA+ e INCC+), ativos atrelados ao CDI+, títulos préfixados e ativos de equity sem indexação.

Indexador Remuneração	Spread médio	Duration média	Volume (R\$ '000)	% Total
CDI+	4,3%	2,0	87.993	24,7%
IPCA+	9,8%	2,6	80.810	22,7%
INCC+	10,9%	1,7	114.926	32,3%
Equity	-	-	72.418	20,3%

Portfólio por Indexador



Posicionamento Atual

Conforme comentado no último relatório, as estruturas de kickers e deságios em algumas operações devem contribuir para resultados esporádicos para compor o retorno do fundo. É importante ressaltar que o fundo conta com sua cota patrimonial subindo nos últimos meses, com pouca variação em relação ao valor da emissão e com a distribuição de R\$ 0,11/cota, reforçando a estratégia da equipe de gestão de uma composição entre rendimentos e valorização patrimonial.

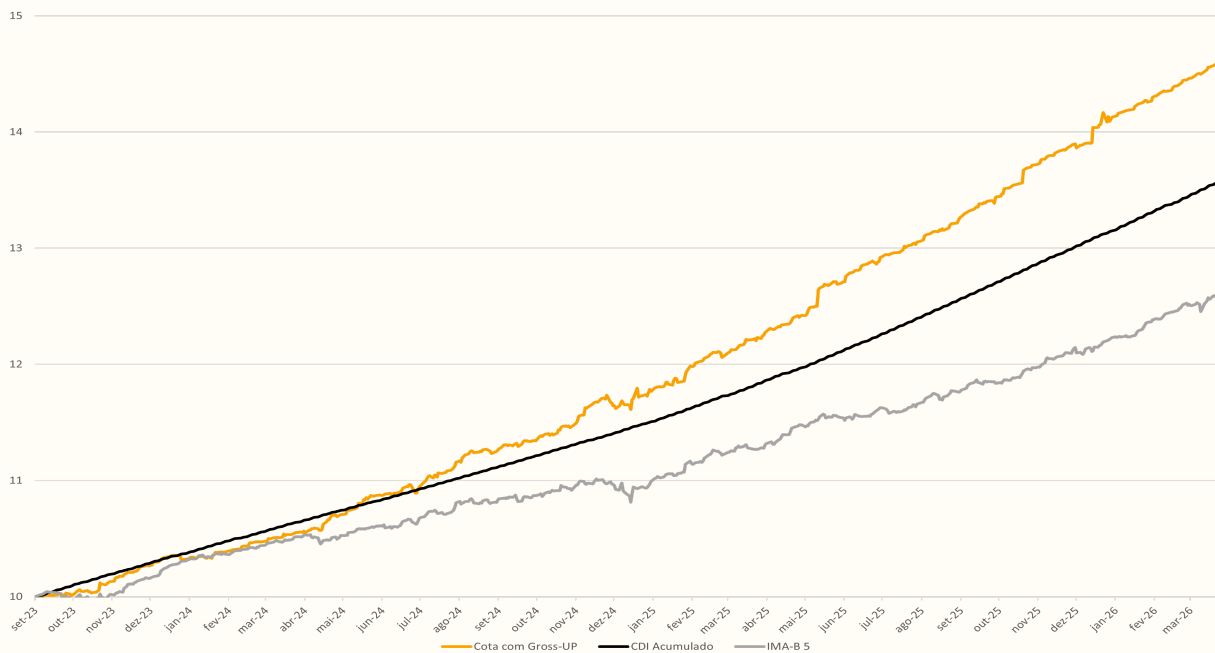
Distribuição de dividendos

Para o mês de março, referente ao resultado do mês de fevereiro, o Fundo distribuiu R\$ 0,11/cota. Gostaríamos de reforçar que todos os ativos do nosso portfólio continuam 100% adimplentes em suas obrigações.

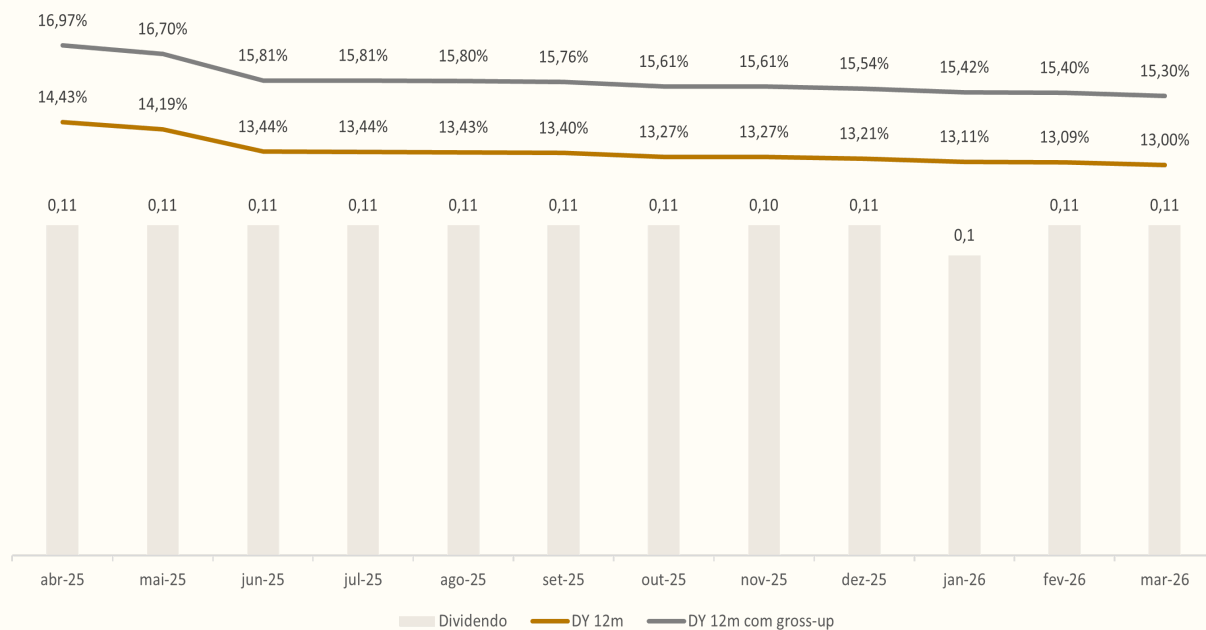
Rentabilidade

Considerando a variação patrimonial e os dividendos distribuídos, corrigidos CDI e com gross-up do benefício tributário, o Riza Domus entregou uma rentabilidade de CDI+ 4,20% a.a. nos últimos 12 meses. Nos últimos meses, o fundo vem distribuindo uma média de R\$0,11/cota a.m., com um Dividend Yield (referente aos últimos 12 meses) médio de 15,41%.

Rentabilidade



Dividendos



Anexo I

Núcleo de Gestão

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

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.

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

Estratégias

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. Por vezes, as aquisições definitivas de direitos creditórios permitem uma solução de crédito off balance para as empresas. Dada a amplitude de atuação em diferentes setores e tipos de carteira, a especialização de análise e estruturação são fundamentais para mitigar tanto os riscos de crédito quanto operacionais e regulatórios. Dessa forma buscamos garantir o alinhamento de interesse no longo prazo entre gestor, investidor e originador (Sponsor). Importante ressaltar que o Crédito Pulverizado como estratégia se aplica também a Fundos, contanto que esses sejam fechados, com prazo determinado.

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. Dada a amplitude de atuação, as particularidades regulatórias, as ciclicidades setoriais, o risco de crédito do devedor e a liquidez das garantias são considerados na análise para determinarmos as características da operação como carência, fluxo de pagamentos e indexadores. Importante ressaltar que o Crédito Estruturado como estratégia se aplica também a Fundos, contanto que esses sejam apenas o veículo para um único ativo.

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. As teses de investimento refletem o perfil de o risco envolvido no desenvolvimento, quando de um extremo a Incorporação para Venda tende a apresentar mais riscos relacionados à dinâmica de venda (preço e velocidade), do outro, o Built to Suit costuma ser menos arriscado, por se eliminar o risco de vacância e valor do aluguel.

Aquisição de Ativos Reais | A estratégia consiste na aquisição de imóveis. 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.

Dividendos | Estratégia com foco em investimentos em ações de empresas que pagam dividendos consistentes e crescentes, visando gerar fluxo de caixa e retorno total ao longo do tempo.

Teses de Investimento

Carteira Estática | Carteiras compostas por créditos de recebíveis, empréstimos ou financiamentos, com ou sem garantias, pulverizados ou diversificados, sempre com reciclagem de capital inexistente ou irrelevante para a operação.

Carteira Revolvete | Carteiras compostas por créditos de recebíveis, empréstimos ou financiamentos, com ou sem garantias, pulverizados ou diversificados, sempre com reciclagem de capital relevante para a operação.

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).

Anexo I

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 (EquitiesRepurchase), ou quando a companhia recompra ações a mercado (EquityBuyback). Em geral, as ações adquiridas são dadas em garantia, assim como o fluxo de dividendos.

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.

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).

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.

Sale Leaseback | 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 término do contrato de aluguel / arrendamento. A aquisição para Renda diferentemente do Buy to Lease.

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.

Valor com Viés Positivo | Investimento em índices de ações que consideramos subvalorizados com base em métricas financeiras como P/E. Buscamos capturar a valorização da posição a medida que o mercado ajusta os preços das ações e reflete valuations mais justos.

Ativo	Código B3	Instrumento	Estratégia	Tese de Investimento	Tomador/ Cedente	Indexador Remuneração	Taxa Aquisição	Duration	Data de Vencimento	Volume (R\$ '000)	% PL	Tipo Risco
CRI Arquiplan	23E1314342	CRI	Crédito Estruturado	Financiamento de Projeto	Arquiplan	INCC+	11,25%	0,7	22-dez-2026	49.226	14,92%	Projeto
CRI Vanguarda	23F2872002	CRI	Crédito Estruturado	Financiamento de Projeto	Vanguarda	INCC+	14,00%	0,8	21-jan-2027	20.378	6,18%	Projeto
CRI Lavvi	24E1605364	CRI	Crédito Estruturado	Permuta Financeira	Lavvi	INCC+	10,00%	6,1	19-mai-2032	20.059	6,08%	Projeto
CRI Pro Solutio Direcional 1T26	26C5056799	CRI	Crédito Pulverizado	Carteira Estática	Direcional	CDI+	2,11%	2,7	15-dez-2028	15.009	4,55%	Pulverizado
CRI Galleria Sênior	23I0010003	CRI	Crédito Pulverizado	Carteira Estática	Galleria	IPCA+	10,00%	2,4	25-mai-2038	14.725	4,46%	Pulverizado
CRI Pro Solutio V Senior	23L2159971	CRI	Crédito Pulverizado	Carteira Estática	Direcional	CDI+	3,45%	1,1	26-dez-2028	11.141	3,38%	Pulverizado
CRI MRV	23I1230828	CRI	Crédito Pulverizado	Carteira Estática	MRV	IPCA+	10,00%	4,4	17-out-2033	10.262	3,11%	Pulverizado
CRI Bemol	24D2944088	CRI	Crédito Pulverizado	Carteira Estática	Bemol	IPCA+	9,00%	3,9	25-abr-2039	9.389	2,85%	Pulverizado
CRI Meli KSM	25J2375938	CRI	Crédito Estruturado	Empréstimo Colateralizado	NM KSM Log	CDI+	4,00%	2,6	10-out-2029	5.255	1,59%	Projeto
CRI Alfa Ipiranga	25L2618541	CRI	Crédito Estruturado	Financiamento de Projeto	Alfa	CDI+	4,25%	2,6	26-set-2029	4.028	1,22%	Projeto
CRI MRV II	25D1625364	CRI	Crédito Estruturado	Empréstimo Colateralizado	MRV	IPCA+	12,00%	3,2	20-mar-2030	3.140	0,95%	Projeto
Cri Galleria Mezanino	23I0010202	CRI	Crédito Pulverizado	Carteira Estática	Galleria	IPCA+	14,00%	3,0	25-mai-2038	2.584	0,78%	Pulverizado
CRI CFL I	22G1038258	CRI	Crédito Estruturado	Financiamento para Compra de Participação Acionária	CFL INC PAR S/A	INCC+	12,00%	1,2	21-jul-2027	2.483	0,75%	Corporativo
CRI Mitre	25E385233	CRI	Crédito Estruturado	Financiamento de Projeto	Mitre	CDI+	3,50%	2,7	24-out-2029	1.706	0,52%	Projeto
FII Riza Viseu	FII Riza Viseu	FII	Dividendos	Valor com Viés Positivo	Riza	Equity	-	-	-	39.300	8,32%	-
FII Riza Kalithea	Kalithea	FII	Aquisição de Ativos Reais	Sale Leaseback com Opção de Recompra	JHSF	IPCA+	9,00%	2,8	25-mai-2029	25.840	7,83%	Projeto
FII Lago da Pedra	LPLP11	FII	Desenvolvimento Imobiliário	Incorporação para Venda	Direcional	CDI+	5,00%	1,0	-	25.373	7,69%	Projeto
FII Ícone	ICNE11	FII	Desenvolvimento Imobiliário	Incorporação para Venda	Mitre	INCC+	13,00%	1,0	-	22.781	6,91%	Projeto
FII Estia	Estia	FII	Aquisição de Ativos Reais	Sale Leaseback com Opção de Recompra	Mitre	CDI+	4,30%	2,8	-	17.073	5,18%	Projeto
FIDC Riza Imobiliário	FIDC Riza Imobiliário	FIDC	Crédito Pulverizado	Carteira Revolvente	FIDC Riza	CDI+	9,27%	2,2	-	8.409	2,55%	-
FII Jesuino	FII Lucio	FII Equity	Desenvolvimento Imobiliário	Incorporação para Venda	Lucio	Equity	-	-	-	19.452	5,90%	Projeto
You Unidades Oscar	You Unidades Oscar	Ativo Real	Aquisição de Ativos Reais	Sale Leaseback com Opção de Recompra	You Inc	IPCA+	11,50%	0,5	28-ago-2026	14.870	4,51%	Projeto
Tellus	Tellus	Ativo Real	Desenvolvimento Imobiliário	Incorporação para Venda	Tellus	Equity	-	-	-	7.358	2,23%	Projeto
FII BRL Direcional	BRL Direcional	FII Equity	Aquisição de Ativos Reais	Sale Leaseback com Opção de Recompra	Direcional	Equity	-	-	-	6.309	1,91%	Projeto
Caixa	Caixa	Caixa								3.687	1,19%	Caixa

Ativos Financeiros | *Real Estate*

CRI Arquiplan

Crédito Estruturado | Financiamento de Projeto

CRI para financiamento de obras de empreendimento da Arquiplan em São Paulo no bairro de Higienópolis. A Arquiplan é uma incorporadora da família Ginzberg atuante há 20 anos com a atual configuração. O empreendimento já tem 38% de vendas e 13% de obras, trazendo um LTV confortável na análise da gestora.

Posição Atual

R\$ 49,2 milhões

Garantias

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Alienação Fiduciária de Unidades;
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Alienação Fiduciária de Quotas;
- Aval Arquiplan e Sócios.

INCC+ 11,25%

Taxa de Remuneração

22/12/2026

Data de Vencimento

Em Dia

Status de Pagamentos

CRI Vanguarda

Crédito Estruturado | Financiamento de Projeto

CRI para financiamento de obras de empreendimento da Vanguarda em Teresina. A Vanguarda é uma incorporadora fundada há 20 anos focada em empreendimentos de média e alta renda de Teresina. O empreendimento já tem aproximadamente 50% de vendas e 5% de obras.

Posição Atual

R\$ 20,4 milhões

Garantias

- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Alienação Fiduciária de Unidades;
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis;
- Alienação Fiduciária de Quotas;
- Aval ~Vanguarda e Sócios.

INCC+ 14,00%

Taxa de Remuneração

21/01/2027

Data de Vencimento

Em Dia

Status de Pagamentos

CRI Lavvi

Crédito Estruturado | Permuta Financeira

CRI de Permuta pra financiar aquisição de terreno objeto de incorporação residencial vertical pela Lavvi, nos Jardins, São Paulo. O projeto foi lançado em maio de 2025.

Posição Atual

R\$ 20,1 milhões

Garantias

- Aval da Lavvi;
- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Alienação Fiduciária de 100% das Quotas da SPE.

INCC+ 10,00%

Taxa de Remuneração

19/05/2032

Data de Vencimento

Em Dia

Status de Pagamentos

CRI ProSoluto Direcional 1T26

Crédito Pulverizado | Carteira Estática

CRI para aquisição das carteiras de financiamentos a aquisição de empreendimentos modalidade MCMV (pro-soluto) originadas pela Direcional. Carteira pulverizada, com mais de 15 mil devedores, cedida para composição de lastro do CRI.

Posição Atual

R\$ 15,0 milhões

Garantias

- Estrutura de Subordinação;
- Carteira montada de forma que suporta até 2 vezes seu valor em inadimplência;

CDI+ 2,11%

Taxa de Remuneração

15/12/2028

Data de Vencimento

Em Dia

Status de Pagamentos

CRI Galleria Sênior

Crédito Estruturado | 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. 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.

Posição Atual

R\$ 14,7 milhões

Garantias

- Alienação fiduciária dos imóveis;
- LTV médio da carteira abaixo de 35%;
- Estrutura tem subordinação de 15%.

IPCA+ 10,00%

Taxa de Remuneração

25/05/2038

Data de Vencimento

Em Dia

Status de Pagamentos

Ativos Financeiros | *Real Estate*

CRI ProSoluto Direcional V - Sênior

Crédito Pulverizado | Carteira Estática

CRI lastreado em carteira cedida no formato "true sale" e de mais de 5.200 créditos da modalidade pro soluto que a Direcional possui em seu balanço, financiados através de recursos próprios para seus projetos de Minha Casa Minha Vida e Médio.

Posição Atual

R\$ 11,4 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

26/12/2028

Data de Vencimento

Em Dia

Status de Pagamentos

CRI MRV I

Crédito Pulverizado | Carteira Estática

Operação realizada com lastro em créditos originados pela MRV, provenientes do financiamento de unidades residenciais. Essa operação engloba uma carteira composta por 519 contratos distribuídos em todo o território nacional. Após a entrega dos imóveis, os créditos passam a contar com alienação fiduciária dos imóveis.

Posição Atual

R\$ 10,3 milhões

Garantias

- Fundo de Despesas e Fundo de Reserva;
- AF de Imóveis;
- Obrigação da MRV de aportar recursos no fundo de reservas até um limite de 50% do saldo devedor.

IPCA+ 10,00%

Taxa de Remuneração

17/10/2033

Data de Vencimento

Em Dia

Status de Pagamentos

CRI Bemol

Crédito Pulverizado | Carteira Estática

Operação que é lastreada em créditos com garantia em imóvel (home equity) cedidos pela Bemol por meio de cessão "true sale". A carteira é pulverizada, contando com mais de 580 devedores distribuídos na região norte do país. Adicionalmente, a estrutura possui uma subordinação inicial de 15%, que aumenta para 20% à medida que a carteira amadurece.

Posição Atual

R\$ 9,4 milhões

Garantias

- Alienação Fiduciária dos Imóveis;
- Alinhamento de interesse da Bemol, que faz a cobrança do crédito, com o desempenho da carteira cedida.

IPCA+ 9,00%

Taxa de Remuneração

25/04/2039

Data de Vencimento

Em Dia

Status de Pagamentos

CRI Meli KSM

Crédito Estruturado | Carteira Estática

CRI para financiamento de obras do galpão logístico localizado em Guarulhos. A KSM é uma incorporadora que tem atuação voltada para o desenvolvimento de empreendimentos de alto padrão e projetos inovadores, já tendo realizado mais de 120 projetos.

Posição Atual

R\$ 5,3 milhões

Garantias

- Alienação Fiduciária do Imóvel (Nave A);
- Cessão Fiduciária do contrato de locação da Nave A;

CDI+ 4,00%

Taxa de Remuneração

10/10/2029

Data de Vencimento

Em Dia

Status de Pagamentos

CRI Alfa Ipiranga

Crédito Estruturado | Financiamento de Projeto

CRI para financiamento de obras de empreendimento da Alfa Realty em São Paulo. A Alfa Realty é uma incorporadora focada em empreendimentos alto padrão de São Paulo.

Posição Atual

R\$ 4,0 milhões

Garantias

- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;
- Alienação Fiduciária do Imóvel;
- Fundo de Reserva (3 parcelas de juros);
- Aval Alfa.
- Aval dos Sócios.

CDI+ 4,25%

Taxa de Remuneração

26/09/2029

Data de Vencimento

Em Dia

Status de Pagamentos

Ativos Financeiros | *Real Estate*

<p>CRI MRV II Crédito Estruturado Empréstimo Colateralizado</p> <p>CRI emitido tendo como lastro em um contrato de permuta com a MRV em 4 projetos na cidade de Manaus. Todos os projetos já foram lançados, sendo que dois deles estão em fase de habite-se e os demais já em obras.</p>	<p>Posição Atual R\$ 3,1 milhões</p> <p>Garantias</p> <ul style="list-style-type: none">- Alienação Fiduciária do Imóvel;- Cessão Fiduciária de Recebíveis.	<p>IPCA+ 12,00% Taxa de Remuneração</p> <p>20/03/2030 Data de Vencimento</p> <p>Em Dia Status de Pagamentos</p>
<p>CRI Galleria Mezanino Crédito Estruturado Carteira Estática</p> <p>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.</p>	<p>Posição Atual R\$ 2,6 milhões</p> <p>Garantias</p> <ul style="list-style-type: none">- Alienação fiduciária dos imóveis;- LTV médio da carteira abaixo de 35%;- Estrutura tem subordinação de 5%.	<p>IPCA+ 14,00% Taxa de Remuneração</p> <p>25/05/2038 Data de Vencimento</p> <p>Em Dia Status de Pagamentos</p>
<p>CRI CFL I Crédito Estruturado Financiamento para Compra de Participação Acionária</p> <p>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.</p>	<p>Posição Atual R\$ 2,5 milhões</p> <p>Garantias</p> <ul style="list-style-type: none">- Alienação Fiduciária de Ações da CFL;- Aval dos Sócios.	<p>INCC + 12,00% Taxa de Remuneração</p> <p>21/07/2027 Data de Vencimento</p> <p>Em Dia Status de Pagamentos</p>
<p>CRI Mitre Crédito Estruturado Financiamento de Projeto</p> <p>CRI para financiamento de obras de empreendimento da Mitre em São Paulo. A Mitre Realty é uma incorporadora focada em empreendimentos de média e alta renda de São Paulo, e foi fundada pela família Mitre, que há mais de 55 anos atua no setor imobiliário</p>	<p>Posição Atual R\$ 1,7 milhões</p> <p>Garantias</p> <ul style="list-style-type: none">- Alienação Fiduciária das Quotas da SPE;- Alienação Fiduciária de Terreno;- Cessão Fiduciária de Recebíveis;- Fundo de Reserva (2 parcelas de juros);- Aval Mitre.	<p>CDI+ 3,50% Taxa de Remuneração</p> <p>24/10/2029 Data de Vencimento</p> <p>Em Dia Status de Pagamentos</p>

Fundos de Investimento | *Real Estate*

<p>FII Riza Viseu Dividendos Valor com Viés Positivo</p> <p>FII estruturado pela Riza, foi constituído para comprar participação na Riva Incorporadora, subsidiária da Direcional. A Riva atua nas faixas 3 e 4 do Minha Casa Minha Vida, mas sem restrições quanto à atuações em faixas acima do MCMV.</p>	<p>Posição Atual R\$ 39,3 milhões</p> <p>Garantias</p>	<p>- Taxa de Remuneração</p> <p>- Data de Vencimento</p> <p>- Status de Pagamentos</p>
<p>FII Riza Kalithea Aquisição de Ativos Reais Sale-Leaseback</p> <p>O FII Kalithea adquiriu 5 terrenos na Fazenda Boa Vista, empreendimento de altíssimo padrão da JHSF na cidade de Porto Feliz-SP por cerca de 60% de seu valor de mercado. A empresa tem uma opção de compra das unidades mediante pagamento de prêmio de opção de compra, sendo que uma das unidades já foi recomprada.</p>	<p>Posição Atual R\$ 25,8 milhões</p> <p>Garantias - Aquisição por um valor de cerca de 60% do valor atualmente vendido e com empreendimento sem estoque.</p>	<p>IPCA+ 9,00% Taxa de Remuneração</p> <p>25/05/2029 Data de Vencimento</p> <p>Em Dia Status de Pagamentos</p>
<p>FII Lago da Pedra Desenvolvimento imobiliário Incorporação para Venda</p> <p>Fundo com foco em projetos de incorporação residencial da Direcional Engenharia e Riva Incorporadora. O fundo investe em uma holding imobiliária em uma estrutura preferencial. Atualmente o FII está diversificado em 27 diferentes projetos.</p>	<p>Posição Atual R\$ 25,4 milhões</p> <p>Garantias - Travas de responsabilidades do FII</p>	<p>CDI+ 5,00% Taxa de Remuneração</p> <p>- Data de Vencimento</p> <p>Em Dia Status de Pagamentos</p>
<p>FII Ícone Desenvolvimento imobiliário Incorporação para Venda</p> <p>O FII Ícone é um fundo para a aquisição de 80% de participação na empresa MTR-45 S.A., que possui participação acionária de 100% em 3 projetos imobiliários da Mitre Realty na cidade de São Paulo. Todos os projetos já estão com obras em andamento e com vendas, mitigando o risco do ciclo imobiliário. Além disso, há previsão de pagamentos mensais.</p>	<p>Posição Atual R\$ 22,8 milhões</p> <p>Garantias - Cobertura de Recebíveis e Estoques dos empreendimentos; - Contrato de PMG das obras; - Dividendos preferenciais.</p>	<p>INCC+ 13,00% Taxa de Remuneração</p> <p>- Data de Vencimento</p> <p>Em Dia Status de Pagamentos</p>
<p>FII Jesuíno Desenvolvimento imobiliário Incorporação para Venda</p> <p>Fundo com foco em um projeto de laje corporativa do Grupo Lucio na região da Faria Lima. Com 44 anos no mercado imobiliário, 2,5 milhões de m² construídos e mais de 150 empreendimentos, a Lucio tem a base financeira e expertise para desenvolver o projeto e entregar o retorno alvo do fundo de CDI + 18%.</p>	<p>Posição Atual R\$ 19,5 milhões</p> <p>Garantias</p>	<p>- Taxa de Remuneração</p> <p>- Data de Vencimento</p> <p>- Status de Pagamentos</p>

Fundos de Investimento | *Real Estate*

<p>FII Estia Aquisição de Ativos Reais Sale Leaseback com Opção de Recompra</p> <p>Fundo com foco na aquisição de 15 unidades em imóveis de alto padrão em desenvolvimento pela Mitre. As unidades foram adquiridas com deságio, ou seja, quase 60% do valor total. Caso o vendedor queira efetuar a opção de recompra das unidades após o prazo, ele deverá remunerar o gestor com o prêmio e CDI + 5,0%.</p>	<p>Posição Atual R\$ 17,1 milhões</p> <p>Garantias - Aquisição por um valor de cerca de 60% do deságio.</p>	<p>CDI + 5,0% Taxa de Remuneração</p> <p>- Data de Vencimento</p> <p>Em Dia Status de Pagamentos</p>
<p>FII Sede Direcional Aquisição de Ativos Reais Sale Leaseback com Opção de Recompra</p> <p>Aquisição de quotas do FII BRL Direcional, que possui edifício corporativo localizado na cidade de Belo Horizonte e locado para a Direcional Engenharia através de um contrato atípico de locação.</p>	<p>Posição Atual R\$ 6,3 milhões</p> <p>Garantias</p>	<p>- Taxa de Remuneração</p> <p>- Data de Vencimento</p> <p>Em Dia Status de Pagamentos</p>
<p>FIDC Riza Imobiliário Crédito Estruturado Carteira Revolvente</p> <p>Investimento nas cotas subordinadas do fundo que adquire operações com lastro imobiliário.</p>	<p>Posição Atual R\$ 8,4 milhões</p> <p>Garantias -</p>	<p>CDI+ 10,28% Taxa de Remuneração</p> <p>- Data de Vencimento</p> <p>Em Dia Status de Pagamentos</p>

Ativos Reais | *Real Estate*

<p>Unidades You Oscar Aquisição de Ativos Reais Sale Leaseback com Opção de Recompra</p> <p>Aquisição de 4 unidades do empreendimento Oscar Unlimited by You da You Inc, incorporadora tradicional da Cidade de São Paulo. A empresa tem uma opção de compra das unidades mediante pagamento de prêmio de opção de compra.</p>	<p>Posição Atual R\$ 14,9 milhões</p> <p>Garantias</p> <ul style="list-style-type: none">- Alienação Fiduciária do Imóvel;- Alienação Fiduciária de Unidades;- Cessão Fiduciária de Recebíveis;- Alienação Fiduciária de Quotas;- Aval You Inc.	<p>IPCA+ 11,50% Taxa de Remuneração</p> <p>28/08/2026 Data de Vencimento</p> <p>Em Dia Status de Pagamentos</p>
<p>Tellus Desenvolvimento Imobiliário Incorporação para Venda</p> <p>Investimento em uma holding imobiliária para desenvolvimento de 3 projetos alto padrão na cidade de São Paulo.</p>	<p>Posição Atual R\$ 7,4 milhões</p> <p>Garantias</p>	<p>- Taxa de Remuneração</p> <p>- Data de Vencimento</p> <p>- Status de Pagamentos</p>



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 despende 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 DOMUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ

50.750.438/0001-65

Administradora

XP Investimentos CCTVM S.A.

