



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX

CNPJ nº 36.501.128/0001-86 – Código de Negociação na B3: RZTR11

FATO RELEVANTE

O **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 45.246.410/0001-55 (“Administradora”), e a **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 12.209.584/0001-99 (“Gestora”), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX** inscrito no CNPJ sob o nº 36.501.128/0001-86 (“Fundo”), comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que:

Em complemento ao **Termo de Distrato de Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural** com a Arrendatária Úbere Agropecuária Eireli referente à Fazenda Santo Antônio do Ouro, localizada em Formosa do Rio Preto – BA, o Fundo celebrou um novo **Contrato de Arrendamento Rural**, juntamente com o **Contrato de Outorga de Opção de Compra**, com o **Grupo Sementes Oilema**.

O imóvel mencionado acima, que está registrado sobre as matrículas 4784, 5325, 3135 e 4372 e 1320 nos cartórios de registro de Formosa do Rio Preto-BA e Riachão das Neves-BA, foi adquirido pelo valor de R\$ 70.640.000,00 (R\$21.094,72/ha agricultável) em maio de 2021, com base na tese de investimento **Land Equity**¹ e, em julho de 2021 foi negociada na tese de investimento **Buy To Lease**² pelo valor de R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais).

Ao final da operação, o lucro apurado, já descontando as despesas inerentes à aquisição, será de R\$67.417.945,59, sendo 48,15% superior ao valor do investimento inicial. O resultado por cota será de R\$6,10 e será distribuído ao longo dos 10 anos da operação. Considerando todos os valores expostos acima, a **Taxa Interna de Retorno será de 19,13%**.

Adicionalmente, foram exercidas as 2 (duas) únicas Opções de Compra que possuem o primeiro vencimento em 2021 sob os imóveis adquiridos durante o ano de 2020:

- **Grupo Fritzen**

O Grupo realizou o pagamento de **R\$ 8.000.000,00** referente a 1ª Opção de Compra envolvendo a **Fazenda Santa Clara**, a qual está registrada sob a matrícula de nº 7.388 do Cartório de Registro de Imóveis de Bom



Jesus – PI. O valor da aquisição pelo fundo, em 2020, foi de R\$ 122.400.000,00 (R\$ 9.973,00/hectare agricultável) e a Tese de Investimento adotada foi a **Buy To Lease**, com prazo de 15 anos.

- **Grupo Scheffer**

O Grupo realizou o pagamento de **R\$ 4.133.545,84** referente a 1ª Opção de Compra envolvendo as **Fazendas Água Funda e São Francisco** que estão registradas sob as matrículas de nº 2.574 e 2.577 do Cartório de Registro de Imóveis de Buriticupu - MA. O valor da aquisição, em 2020, foi de R\$ 41.134.800,80 (R\$ 26.281,00/hectare agricultável) e a Tese de Investimento adotada na operação foi a **Buy To Lease**, com prazo de 10 anos.

Os valores recebidos de ambos os grupos serão realocados em outros ativos alvo que estão no pipeline do fundo.

¹Aquisição de imóvel com foco na valorização imobiliária. O Fundo adquire a terra e arrenda, **sem a opção de compra**, para um produtor parceiro. Quando a gestão observa efetiva oportunidade de ganho na venda do imóvel, considerando os retornos mínimos estipulados para a estratégia, realiza-se a venda do ativo e distribui-se o lucro ao longo dos anos da operação.

²Produtor que busca expandir sua operação, mas não quer imobilizar grande parte do seu capital no momento. O Fundo adquire a terra e arrenda para o futuro comprador e vende o ativo via opção de compra com prazo e taxa pré-estabelecidos.

São Paulo, 16 de julho de 2021

BANCO GENIAL S.A
(Administradora)

RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA
(Gestora)