



RIZA TERRAX

Riza Asset Management

OBJETIVO

O FII Riza Terrax tem como principal objetivo gerar retorno para os investidores no longo prazo através do arrendamento, compra e venda de propriedades agrícolas em 3 diferentes estratégias: Sale&Leaseback, Buy to Lease e Land Equity. O Fundo tem foco no território nacional, com atuação nas regiões consolidadas de produção de grãos e fibras.

Gestão	Riza Asset Management (Riza Gestora de Recursos LTDA)
Administração	Banco Genial
Consultoria Imobiliária	Não há
Início das Atividades	Outubro/2020
Prazo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Código de Negociação	RZTR11
Quantidade de Emissões	2
Quantidade de Cotas	11.048.018
Taxa de Administração	1,25%
Taxa de Performance	20% acima de CDI+ 2%

12,76

% Dividend Yield
Anualizado
(2023)

57.298

Área Total
(Hectares)

934

Valor de
Mercado
(R\$ Milhões)

0,85

Último Dividendo
(R\$/Cota)

15

Nº de Ativos

96,50

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

100%

Contratos de
Arrendamento Rural

3.132*

Avaliação de Mercado dos
Imóveis + Caixa
(R\$ Milhões)

83.146

Nº de Investidores

8

Prazo Médio Final
dos Contratos (Anos)

12,60**

% Yield Médio dos
Contratos

3,11

Liquidez Média Diária
Cota (R\$ Milhões)

*Avaliação realizada pela IHS Markit em setembro de 2022

simplesmente
diferente

PANORAMA

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O IFIX fechou o segundo mês do ano com desvalorização de -0,5%, e o Ibovespa apresentou queda de -7,5%. Além disso, permanecemos com a taxa Selic no patamar de 13,75%.

Até o momento, tivemos 5 ofertas totalizando 3 bilhões de reais, o que representa um início de ano fraco se comparado aos anos anteriores, onde tivemos: 27 ofertas totalizando 20 bilhões de reais (2022) e 76 ofertas totalizando 24 bilhões de reais (2021).

Entretanto, estamos no maior patamar histórico de FIs, totalizando 472. Neste momento, já ultrapassamos os 2 milhões de investidores com fundos imobiliários em custódia, em sua grande maioria (+99%) pessoas físicas que representam quase dois terços de toda a custódia deste mercado. Em seguida, em termos de custódia, temos investidores institucionais com 19,1% e investidores não residentes com 4,8% em posição.

AGRONEGÓCIO

ACOMPANHAMENTO DE SAFRA DO TERRAX

O mês de fevereiro foi marcado por grandes volumes de chuva nos estados do Mato Grosso e Goiás, atrapalhando a colheita da soja e reduzindo a janela ideal de plantio da safrinha. Apesar das dificuldades, a colheita da soja tem sido farta, mas a continuidade das chuvas ao longo dos meses de março e abril definirá as produtividades do milho e algodão safrinha.

No Nordeste, os estados da Bahia, Maranhão, Piauí e Tocantins a colheita da soja encontra-se avançada e tem-se observado ótimas produtividades. Na sequência da colheita da soja os produtores se preparam para implementação da cultura de cobertura (sorgo, milheto e capim) a fim de proteger o solo para a próxima safra.

Modelos meteorológicos apontam probabilidade de El Niño para safra 2023/2024, fenômeno que pode provocar a redução das chuvas na região nordeste.

COMMODITIES AGRÍCOLAS

Soja | O tempo chuvoso nas principais regiões de produção agrícola atrasaram a colheita da safra 2022/23, o mês de fevereiro fechou com 42% da safra colhida, alongando o ciclo da lavoura. O Sul continua prejudicado pela seca, porém em fevereiro ocorreu algumas chuvas irregulares de baixo volume que pode ajudar a qualidade da parcela final da lavoura e normalizar um pouco a safra. Com tudo, a estimativa de produção da safra 2022/23 no Brasil segue com a expectativa recorde de 153 mm ton segundo a Conab.

Na safra americana o USDA manteve a produção da safra de soja para aproximadamente 116,4 milhões de toneladas. Os preços na bolsa de Chicago tiveram uma pequena redução no mês de fevereiro, com o contrato de março/23 em torno de US \$ 14,9050/bushel. O dólar teve um pequeno aumento e o indicador CEPEA acompanhou a queda do mercado externo e fechou o mês com o preço de R\$ 168,9/saca (redução de 2,98% em relação a janeiro).

INDICADOR SOJA CEPEA-PARANAGUÁ



Milho | A previsão de área plantada da safrinha de milho brasileira reduziu para 17,1 mm de hectares, um pouco abaixo da expectativa, resultado do atraso na colheita da soja impactando a janela de plantio da safrinha. Ao final do mês de fevereiro, foram semeados 58% da área, em linha com os últimos anos. Ainda assim, a estimativa de produção ainda é acima comparada aos últimos anos, mantendo a expectativa de ser o maior exportador de milho nessa safra. Em fevereiro os preços na bolsa de Chicago tiveram uma pequena redução com o contrato futuro base março/23, cotado a US\$ 6,29/bushel. O indicador CEPEA encerrou o mês cotado a R\$ 86,08/ saca de 60kg, valorização de 0,69% em relação a janeiro, reflexo das alterações do mercado interno.

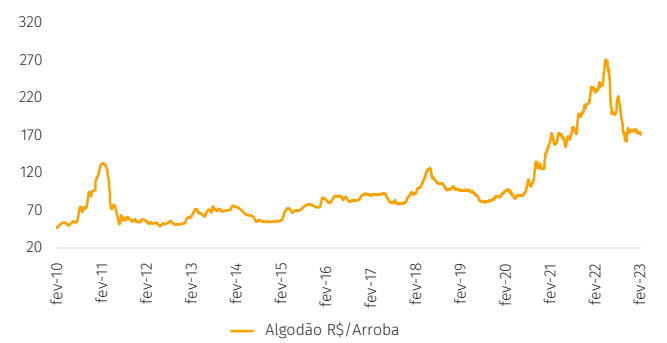
INDICADOR MILHO ESALQ/BM&F BOVESPA





Algodão | O mês de fevereiro continua com um fraco consumo global de algodão, com revisões negativas da demanda global e nas importações. O preço do mercado internacional segue com pequenas oscilações e na Bolsa de NY o contrato de Mar/23 encerrou o mês de fevereiro cotado a 0,8419 dólares por libra-peso. No Brasil, a safra 2022/23 foi 100% semeada e estamos atentos ao desenvolvimento das lavouras que segundo a CONAB deve registrar produção recorde. As negociações durante o mês de fevereiro da pluma de algodão seguem com poucas oscilações pela CEPEA/ESALQ e o preço fechou o mês atingindo R\$ 171,13/arroba, redução de 1,57% comparado a janeiro.

INDICADOR ALGODÃO EM PLUMA CEPEA



RESULTADOS

RETORNOS

No início de março, o Riza Terrax distribuiu R\$ 0,85 reais por cota referente ao mês de fevereiro, equivalente à um dividend yield de 1,01%. A cota no mercado secundário variou de R\$ 90,50 para R\$ 84,50 reais, um retorno total bruto negativo de 6,63%.

DRE

A atualização da DRE do Terrax é realizada semestralmente e não de forma mensal como em outros fundos, dado que o pagamento dos arrendamentos é feito pelo produtor rural parceiro de forma antecipada ao ano safra, em parcela única ou semestral.

Resultado - R\$	1ºS - 2021	2ºS - 2021	1ºS - 2022	2ºS - 2022	Início
Receita Imobiliária	32.160.851	75.663.028	91.123.836	85.746.111	293.226.597
Receita Financeira	1.823.058	6.276.256	2.455.612	4.249.830	15.457.504
Total Receitas	33.983.909	81.939.284	93.579.447	89.995.941	308.684.101
Total Despesas	-4.538.765	-10.678.657	-13.187.479	-11.449.546	-40.998.060
Resultado Fundo	29.445.144	71.260.627	80.391.968	78.546.395	267.686.041
Resultado/Cota	4,42	6,45	7,28	7,11	26,90
Redimento Distribuído/Cota	4,42	6,20	7,50	7,11	26,79
Redimento Distribuído/Rend. Total	100%	96%	103%	100%	100%



RESUMO

	Jan-23	Fev-23	Acum.2023	Acum.2022
Cotas				
Emitidas	11.048.018	11.048.018	11.048.018	11.048.018
Mercado Início do Período	R\$ 100,00	R\$ 90,50	R\$ 100,00	R\$ 101,77
Mercado Final do Período	R\$ 90,50	R\$ 84,50	R\$ 84,50	R\$ 100,00
Cota Contábil	R\$ 97,43	R\$ 96,50	R\$ 96,50	R\$ 97,43
Rentabilidade				
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 1,70	R\$ 14,61
Dividend Yield (% a.a.)	0,94%	1,01%	2,01%	14,61%
Retorno Total Bruto	-9,50%	-5,74%	-13,96%	13,77%
CDI	1,12%	0,92%	2,05%	12,39%
CDI+	-10,51%	-6,60%	-15,69%	1,23%
IFIX	-1,60%	-0,45%	-2,05%	2,22%
IFIX+	-8,02%	-5,32%	-12,16%	11,29%

PORTFÓLIO

POSICIONAMENTO ATUAL

A alocação do fundo atualmente está em 98%. Segue ao lado a quebra de alocação entre as teses de investimento.

Tese de Investimento	Dez	Jan	Fev	Alocação-Alvo
Caixa	2%	2%	2%	3%
Comprometido	0%	0%	0%	
Buy to Lease	49%	49%	49%	35%
Desembolsado	49%	49%	49%	
A Liquidar	0%	0%	0%	
Sale & Leaseback	46%	46%	46%	57%
Desembolsado	46%	46%	46%	
A Liquidar	0%	0%	0%	
Land Equity	4%	4%	4%	5%
Desembolsado	4%	4%	4%	
A Liquidar	0%	0%	0%	
Total	100%	100%	100%	100%

PERSPECTIVAS

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Apesar do fundo ter um histórico superior a 2 anos, optamos detalhar no relatório a dinâmica do fundo e como funciona cada uma das 3 estratégias propostas pela gestão, sua dinâmica de alocação de capital, riscos envolvidos e potencial de retorno para maior transparência e clareza para todos os cotistas.

Estratégias de Sale & Leaseback e Buy to Lease
| Nas estratégias de Sale & Leaseback e Buy to Lease as operações têm uma dinâmica muito próxima à uma dívida, uma vez que o fundo adquire o ativo, mas não se beneficia da valorização imobiliária, pois o arrendatário possui uma opção de compra do ativo.



Principais riscos envolvidos: O principal risco envolvido nestas operações está relacionado a taxa de juros, uma vez que a todas das operações foram originadas em taxas pré-fixadas. Se os juros sobem, o fundo perde atratividade, se os juros caem, o fundo fica mais atrativo.

Mitigantes dos riscos: O recebimento dos recursos relativos aos arrendamentos anuais é feito de forma antecipada ao período de safra e eles são aplicados em papéis corrigidos pelo CDI, garantido sua correção.

Potencial de retorno: O potencial de retorno destas estratégias advém somente dos contratos de arrendamento com opção de recompra, a não ser que aconteça o default da operação. A gestão busca retornos próximos a 13% ao ano neste tipo de estratégia. Para efeito de comparação, um arrendamento puro dificilmente ultrapassaria um retorno de 3% ao ano.

Com essas informações detalhadas sobre as estratégias do fundo, qual a grande diferença do Terrax para os outros fundos que carregam dívidas tal qual os FII's e FIAGRO's em geral? O Risco de calote! Consideramos baixíssimo o risco de inadimplência envolvido nestas operações, uma vez que, se ocorre o default dos contratos de arrendamento ou de aquisição, a opção de recompra é resolvida. Neste cenário o fundo seria beneficiado por toda a valorização imobiliária acumulada desde a aquisição a qual é sempre realizada com deságio, pois o ativo poderia ser vendido a qualquer momento a preços de mercado. Vale ressaltar que os ativos são propriedade do Fundo, o que é completamente diferente de uma garantia imobiliária, seja ela alienação fiduciária ou hipoteca, que precisaria ser executada e posteriormente vendida em leilão.

Estratégia de Land Equity | Na estratégia de Land Equity a gestão opta por adquirir um ativo por entender que o potencial de valorização é alto ou que o preço de aquisição está abaixo do valor de mercado. Nesta estratégia existe o retorno através do contrato de arrendamento e da valorização imobiliária obtida na venda do ativo

Principais riscos envolvidos:

- Preço das commodities: Os ativos imobiliários rurais geralmente são indexados às commodities produzidas naquele ativo e ou região;
- Liquidez dos ativos e risco climático: Uma vez que podem ocorrer quebras de safra por questões climáticas, os potenciais compradores do ativo podem perder a capacidade financeira e o mercado regional fica estagnado;

- Fundiário: Risco de invasões e ou risco de expropriação;

- Ambiental: Risco de fogo, desmatamento ilegal etc.;

Mitigantes dos riscos: O conhecimento do mercado imobiliário rural regional, das boas práticas jurídicas e de crédito, experiência em diligência documental e ambiental, frequente presença física nos ativos e expertise no mercado de commodities e derivativos de proteção, são essenciais para avaliação dos ativos e operacionalização das transações de compra e venda de fazendas. A equipe da Riza está inserida nesse mercado há muitos anos e possui experiência relevante relacionada a transações de ativos imobiliários rurais em todo o Brasil.

Potencial de retorno: O histórico de valorização das terras no Brasil, principalmente nas regiões de atuação do fundo, é bastante positivo. A expectativa da gestão é realizar retornos próximos a 30% ao ano.

Conclusão | O Terrax foi pensado para ser um fundo multiestratégia. Como os retornos de arrendamento puro de terras já consolidadas no Brasil giram em torno de 3% ao ano, inicialmente a gestão optou por alocar a maioria dos recursos em operações de Sales & Leaseback e Buy to Lease, gerando rendimentos recorrentes em níveis adequados ao risco. Ao longo do tempo, conforme o fundo cresce e o capital advindo das recompras volta ao fundo, a tendência é que a alocação aconteça majoritariamente na estratégia de Land Equity que visa retornos maiores.

O mercado de terras agrícolas é muito amplo e os preços dos ativos continuam em ascendência. Julgamos que existem diversas oportunidades com ótima relação de risco x retorno a serem exploradas pelo fundo. As transações de terras agrícolas acontecem em certas "janelas" de tempo e a gestão está ativa, a todo momento buscando e avaliando ativos para composição da carteira do Terrax.

2023 | Em 2023 a gestão deve focar seus esforços em aquisições que possam trazer ganho de capital para o fundo através de valorização imobiliária (Estratégia de Land Equity), que podem compreender aquisições de fazendas que já estão totalmente desenvolvidas, ou fazendas que ainda necessitam de investimento para atingir seu potencial máximo de valor.



ANEXO I

Propriedade	Áreas da Propriedade				Operação de Aquisição			Operação de Arrendamento		
	Localização	Área Total (ha)	Área de Plantio (ha)	Culturas	Tese de Investimento	Valor Total R\$ MM	Valor por Hectare R\$ Mil	Opção de Compra	Arrendatário	Vencimento do Arrendamento
1	Bom Jesus -PI	7417	7417	Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	106,4	14,3	Sim	Grupo Fritzen	14/12/2034
2	Serranópolis – GO	2304	1557	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	51,8	22,5	Sim	Valter Giacomini	01/12/2029
3	Sorriso – MT	2522	2077	Cana de Açúcar, Soja e Milho	Sale & Leaseback	70,0	27,8	Sim	Agropecuária Poranga	21/10/2029
4	Nova Ubiratã – MT	2084	1626	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	58,0	27,8	Sim	Grupo Lermen	07/10/2029
5	Sorriso -MT	2719	1872	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	90,5	33,3	Sim	Grupo Führ	15/05/2030
6	Buriticupu – MA	1222	1219	Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	32,1	26,3	Sim	Scheffer	14/12/2029
7	São José do Xingu - MT	3354	2368	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	58,7	17,5	Sim	Cereal Ouro	07/01/2030
8	Rio Verde - GO	728	621	Soja, Milho, Sorgo e Feijão	Sale & Leaseback	5,6	7,7	Sim	Cereal Ouro	07/01/2030
9	Rio Verde - GO	775	663	Soja, Milho, Sorgo e Feijão	Sale & Leaseback	24,3	31,4	Sim	Grupo São Tomaz	24/04/2030
10	Formosa do Rio Preto - BA	6374	3334	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	70,2	11,0	Sim	Sementes Oilema	07/07/2030
11	Canarana - MT	2674	2254	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	44,7	16,7	Sim	Úbere Agropecuária	19/07/2034
12	Campo Verde - MT	1632	1363	Soja, Milho e Algodão	Sale & Leaseback	57,0	34,9	Sim	Grupo Cultivo	30/07/2030
13	Balsas - MA	1494	1065	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	25,5	17,1	Sim	Luis Felli	19/07/2030
14	Sorriso - MT	8235	5092	Soja, Milho e Algodão	Buy to Lease	299,5	36,4	Sim	Grupo Lermen	03/09/2030
15	Tupiratins - TO	13764	7516	Soja e Pastagem	Land Equity	40,0	2,9	Não	N/A	N/A



DISCLAIMER

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

NOME DO FUNDO

RIZA TERRAX FII

CNPJ

36.501.128/0001-86

ADMINISTRADORA

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
<https://www.bancoplural.com/>





PORTFÓLIO DE PROPRIEDADES

RIZA TERRAX

FEVEREIRO | 2023

FAZENDA PARANATINGA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Sorriso – MT
Área Total | 8.235 hectares
Área de Plantio | 5.092 hectares
Culturas | Soja, Milho e Sorgo



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 299.545.363,06
Valor por Hectare | R\$ 36.369,15



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo Lermen
Vencimento do Arrendamento | Set/30

A Fazenda Paranatinga está localizada no município de Sorriso-MT, maior município produtor de soja e milho do país. Possui no total 8.235 hectares, sendo 5.092 agricultáveis e produz ao longo do ano soja, milho, sorgo e alto potencial para o cultivo de algodão. A altitude da propriedade é de aproximadamente 380 metros e pluviometria média de 1.500 mm por ano, concentrada nos meses de setembro a maio.



FAZENDA NOSSA SRA. APARECIDA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Balsas –MA
Área Total | 1.494 hectares
Área de Plantio | 1.065 hectares
Culturas | Soja, Milho e Sorgo



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 25.500.000,00
Valor por Hectare | R\$ 17.068



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Luis Felli
Vencimento do Arrendamento | Jul/30

A Fazenda Nossa Senhora Aparecida está localizada nos municípios de Balsas e Sambaíba-MA, na região mais consolidada do estado. Atualmente conta com 1.065 hectares agricultáveis e produz ao longo do ano soja, milho e sorgo. A altitude da propriedade é de aproximadamente 400 metros e possui uma pluviometria média de 1.200 mm por ano, concentrada nos meses de outubro a maio.



FAZENDA CRISTALINA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Campo Verde – MT
Área Total | 1.632 hectares
Área de Plantio | 1.363 hectares
Culturas | Soja, Milho e Algodão



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

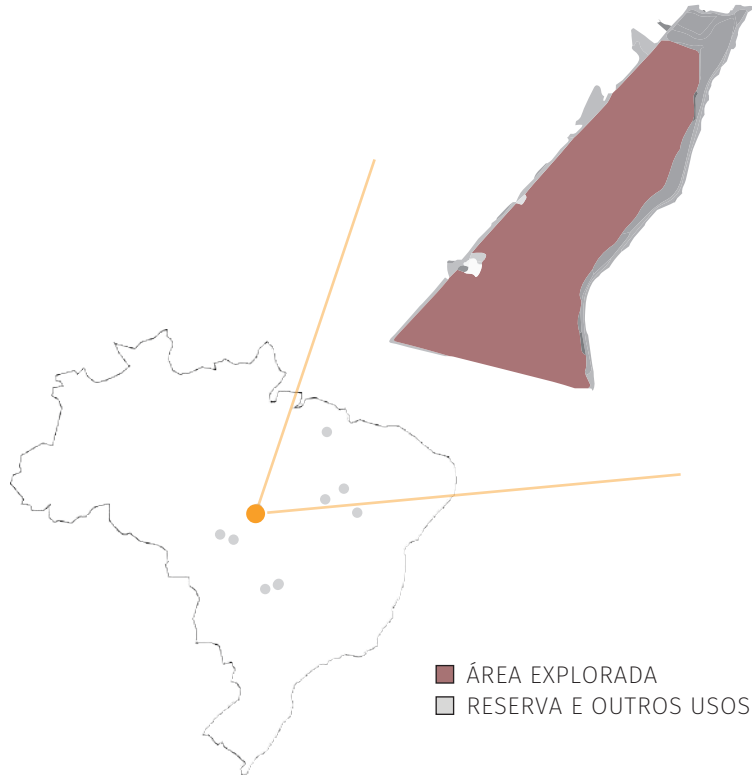
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 57.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 34.926



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo Cultivo
Vencimento do Arrendamento | Jul/30

A Fazenda Cristalina está localizada no município de Campo Verde, uma das regiões mais consolidadas do estado do Mato Grosso. A propriedade teve sua área consolidada na safra de 1996, atualmente conta 338 hectares irrigados e produz ao longo do ano soja semente, milho semente e algodão, que são culturas de altíssimo valor agregado. A altitude da propriedade é de 680 metros e possui uma pluviometria média de 1.900mm por ano, concentrada nos meses de outubro a maio.



FAZENDA RIO BONITO



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Canarana - MT
Área Total | 2.674 hectares
Área de Plantio | 2.254 hectares
Culturas | Soja, Milho, Sorgo e Pastagem



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

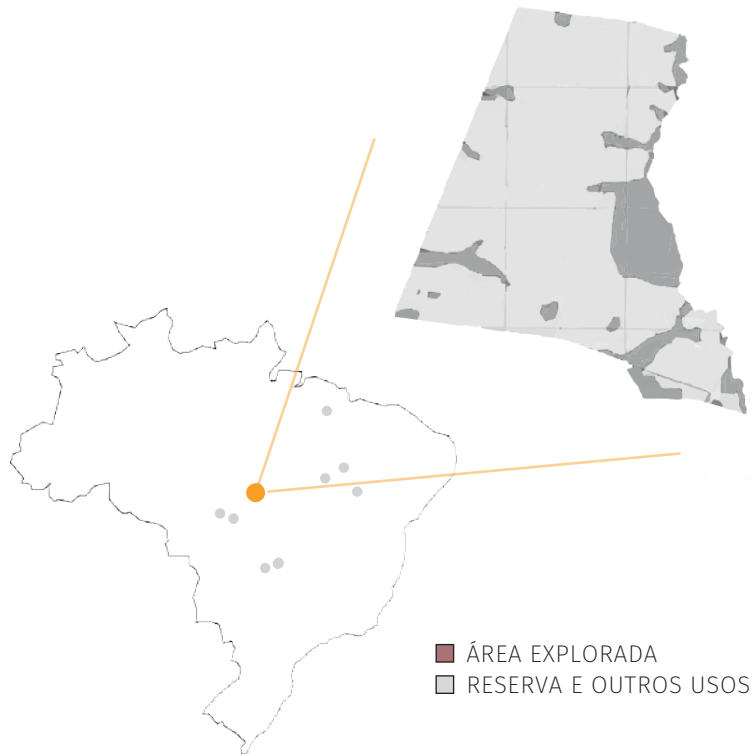
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 44.724.820,11
Valor por Hectare | R\$ 16.723



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Úbere Agropecuária
Vencimento do Arrendamento | Jul/34

A Fazenda Rio Bonito é uma propriedade de grande porte localizada no município de Canarana, região conhecida como “Vale do Araguaia” que é uma importante região de produção no nordeste do estado do Mato Grosso. As características de solo, relevo e pluviometria de 1.700mm por ano propiciam o cultivo de soja durante a safra e milho na safrinha.



FAZENDA SANTO ANTÔNIO DO OURO



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Formosa do Rio Preto – BA
Área Total | 6.374 hectares
Área de Plantio | 3.334 hectares
Culturas | Soja, Milho, Sorgo (Potencial para Cultivo de Algodão e Soja Semente)



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

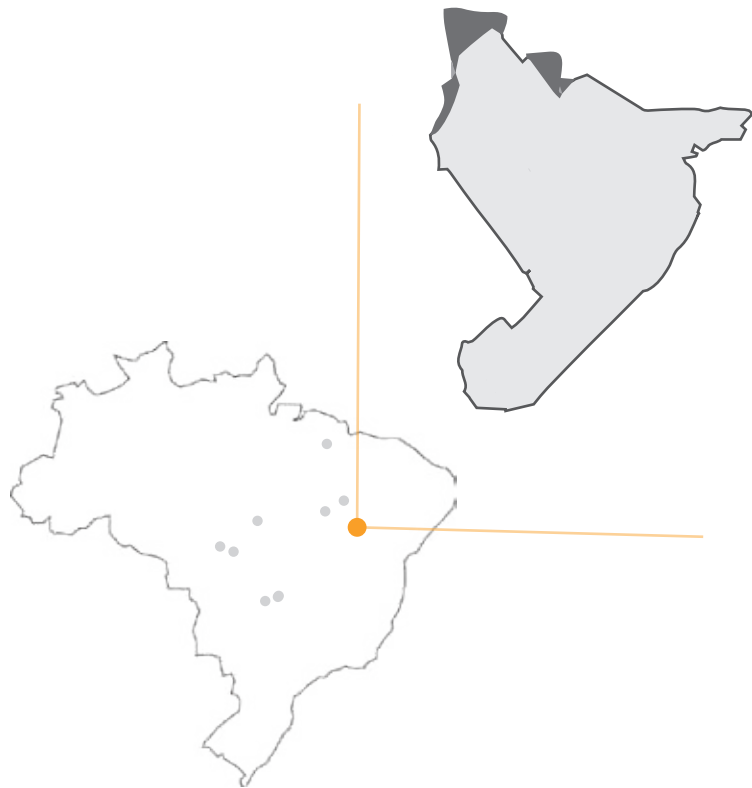
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 70.200.000,00
Valor por Hectare | R\$ 11.013



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Sementes Oilema
Vencimento do Arrendamento | Jul/30

A Fazenda Santo Antônio do Ouro é uma propriedade de grande porte localizada na linha do ouro, região consolidada de produção de grãos e fibras do oeste baiano. A Fazenda teve sua área de produção consolidada no ano de 2015, possui aptidão para o cultivo de algodão saqueiro bem como soja semente, devido sua elevada altitude (800m). A pluviometria média da região é de 1.100mm por ano, concentrada nos meses de Outubro a Abril.



FAZENDA SÃO TOMAZ



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Rio Verde - GO
Área Total | 775 hectares
Área de Plantio | 663 hectares
Culturas | Soja, Milho, Sorgo e Feijão



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

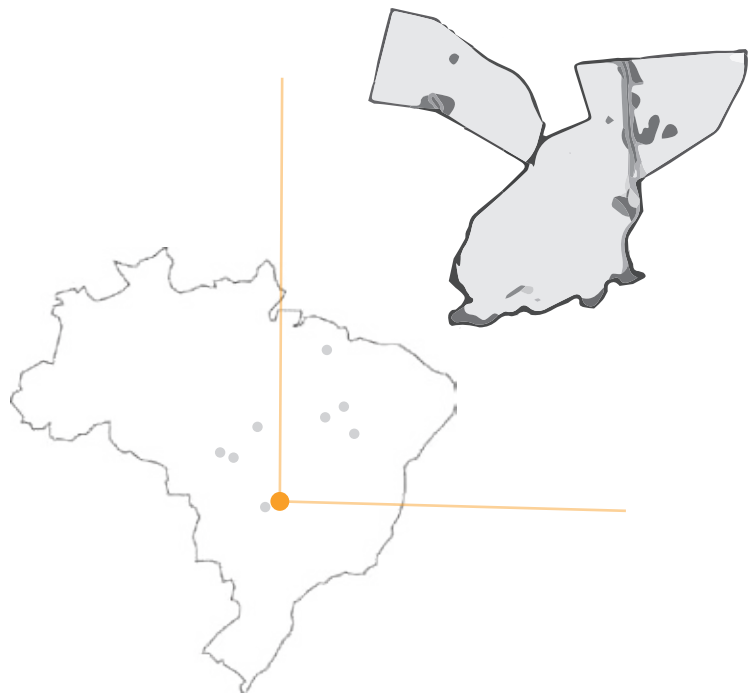
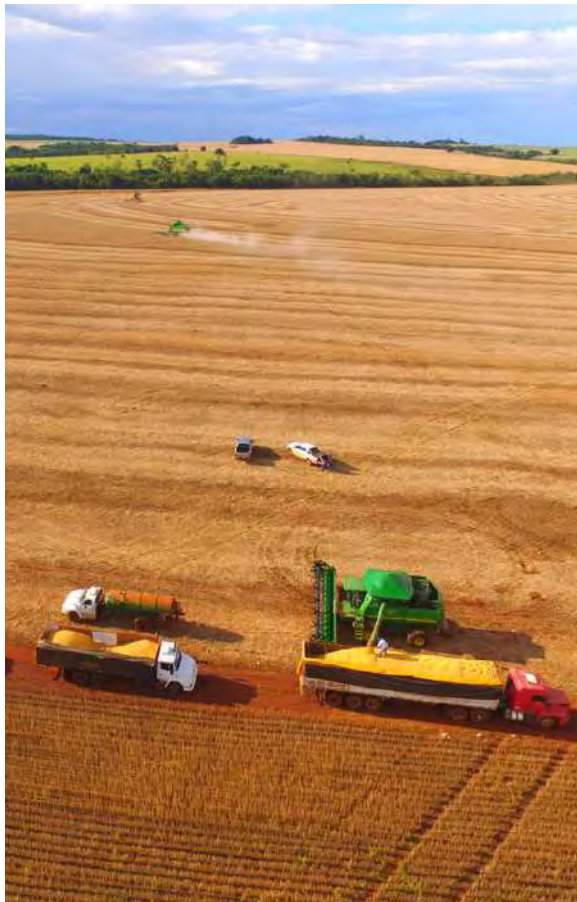
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 24.300.000,00
Valor por Hectare | R\$ 31,354



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo São Tomaz
Vencimento do Arrendamento | Abr/30

A Fazenda São Tomaz é uma propriedade de médio porte localizada no sudoeste goiano, uma das regiões mais consolidadas na produção de grãos do país. A Fazenda teve sua área de produção consolidada há mais de 20 anos e possui aptidão para o cultivo de 2 safras por ano. A pluviometria média da região é de 1.600mm por ano, concentrada nos meses de Outubro a Abril.



FAZENDA SÃO PAULO I E II



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Rio Verde - GO
Área Total | 728 hectares
Área de Plantio | 621 hectares
Culturas | Soja, Milho, Sorgo e Feijão



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

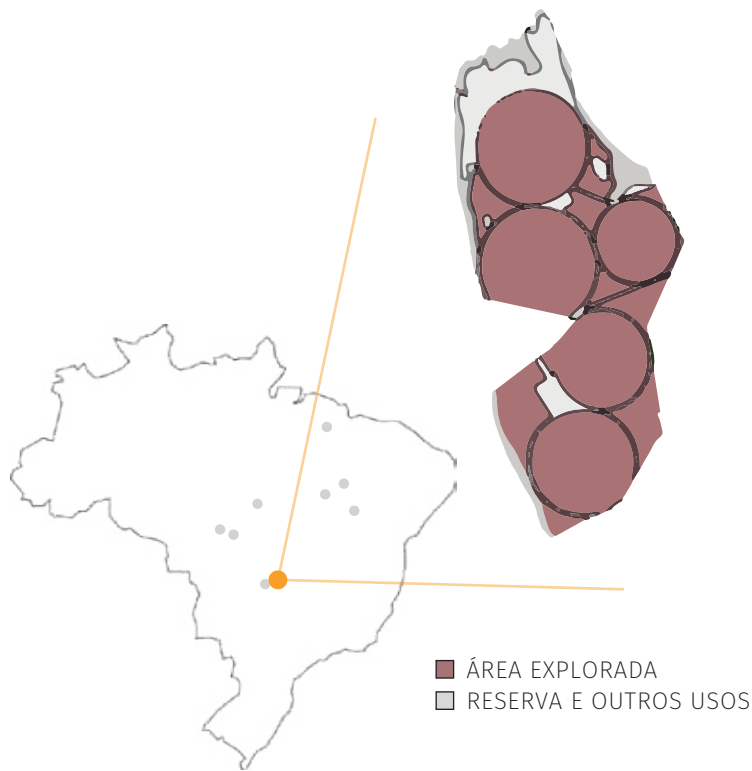
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 5.570.224,85
Valor por Hectare | R\$ 7.651,40



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Cereal Ouro
Vencimento do Arrendamento | Jan/30

A Fazenda São Paulo I e II é uma propriedade de médio porte localizada entre os municípios de Rio Verde e Montividiu, região consolidada de produção de grãos do sudoeste do estado de Goiás. A propriedade encontra-se em produção há mais de 25 anos e possui parte de sua área irrigada, propiciando o plantio de 3 safras por ano. A pluviometria média da região é de 1.600mm por ano, concentrada nos meses de Outubro a Abril.



FAZENDAS BACURI E BURITI



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | São José do Xingu - MT
Área Total | 3.354 hectares
Área de Plantio | 2.368 hectares
Culturas | Soja, Milho e Sorgo



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

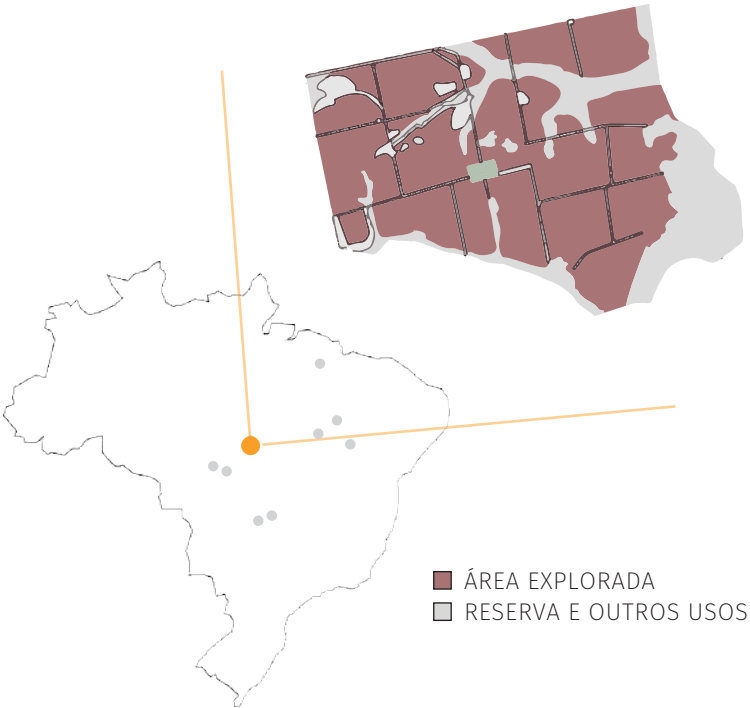
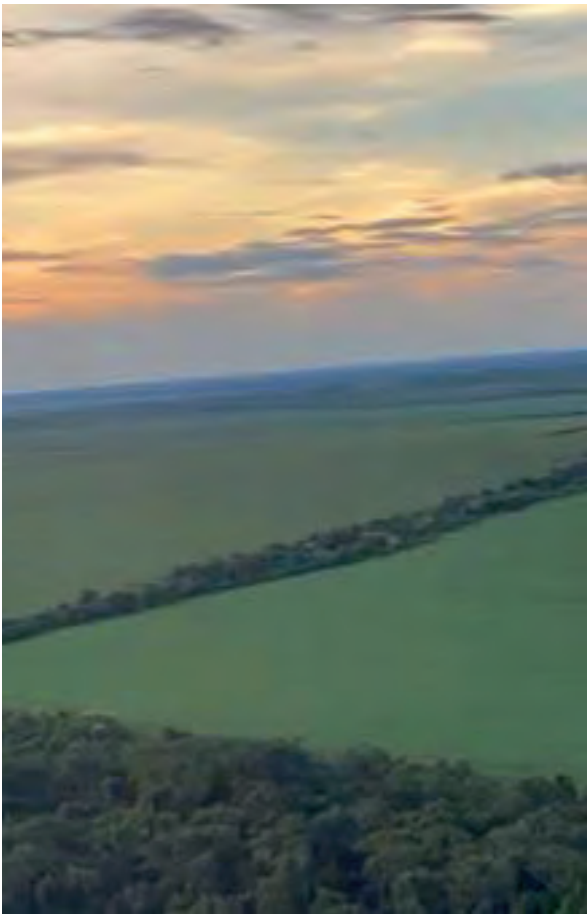
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 58.689.136,78
Valor por Hectare | R\$ 17.498



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Cereal Ouro
Vencimento do Arrendamento | Jan/30

As Fazendas Bacuri e Buriti estão localizadas no município de São José do Xingu, no norte do estado do Mato Grosso. A região foi por muitos anos tradicional em pecuária, mas vem passando por franca expansão de agricultura devido às condições favoráveis de precipitação e qualidade do solo. As características da região propiciam o plantio de soja durante a safra e milho na safrinha.



FAZENDAS ÁGUA FUNDA E SÃO FRANCISCO



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Buriticupu – MA
Área Total | 1.222 hectares
Área de Plantio | 1.522 hectares
Culturas | Soja, Milho e Sorgo



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

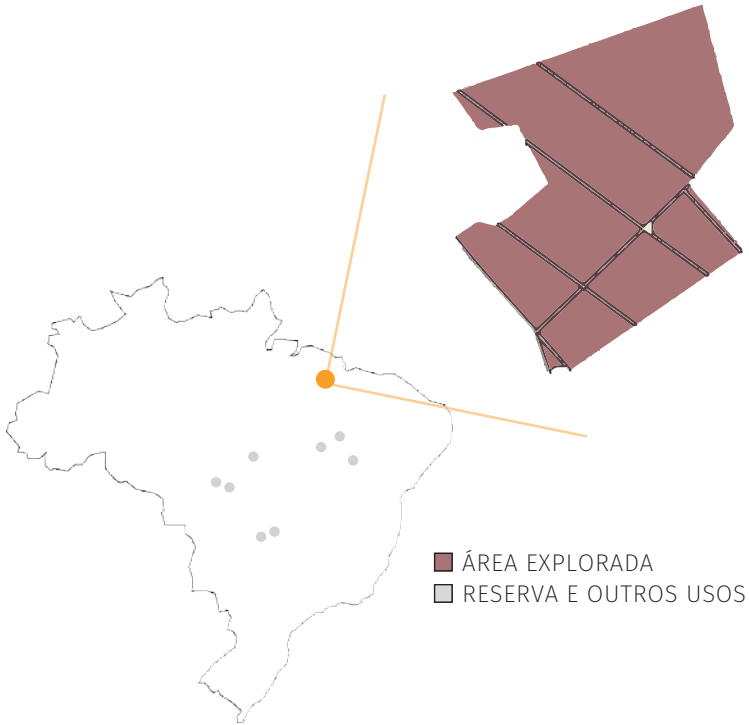
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 32.105.210,59
Valor por Hectare | R\$ 26.281,00



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Scheffer
Vencimento do Arrendamento | Dez/29

A Fazenda Byeta está localizada no noroeste do estado do Maranhão, mais precisamente no município de Buriticupu. A região é conhecida por possuir terras férteis com alto teor de argila, clima estável e logística altamente favorável para exportação de grãos dada a proximidade com o porto de Itaqui em São Luis. A pluviometria média da região é de 1400mm por ano com ótima regularidade, permitindo o cultivo de uma safra com bastante segurança.



FAZENDAS SÃO MARTINHO



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Sorriso -MT
Área Total | 2.719 hectares
Área de Plantio | 1.872 hectares
Culturas | Soja, Milho e Sorgo (Potencial para cultivo de algodão)



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

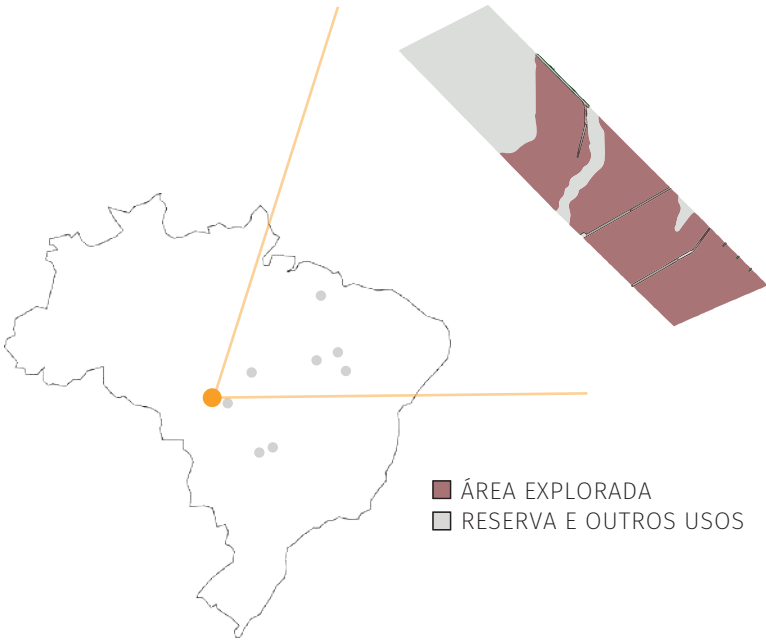
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 90.500.000,00
Valor por Hectare | R\$ 33,284



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo Führr
Vencimento do Arrendamento | Mai/30

As Fazendas São Martinho estão instaladas em uma das regiões mais consolidadas do ponto de vista de produção e valorização, conhecida como “Tropical” localizada no município de Sorriso-MT. A pluviometria média é de 1.900mm por ano durante os meses de Setembro a Maio, permitindo o cultivo de 2 safras ao ano.



FAZENDAS VALE DO RIO CELESTE, SÃO JOSÉ, SORRISO, RANCHO ALEGRE E MATTOS



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Nova Ubiratã – MT
Área Total | 2.084 hectares
Área de Plantio | 1626 hectares
Culturas | Soja, Milho e Algodão



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

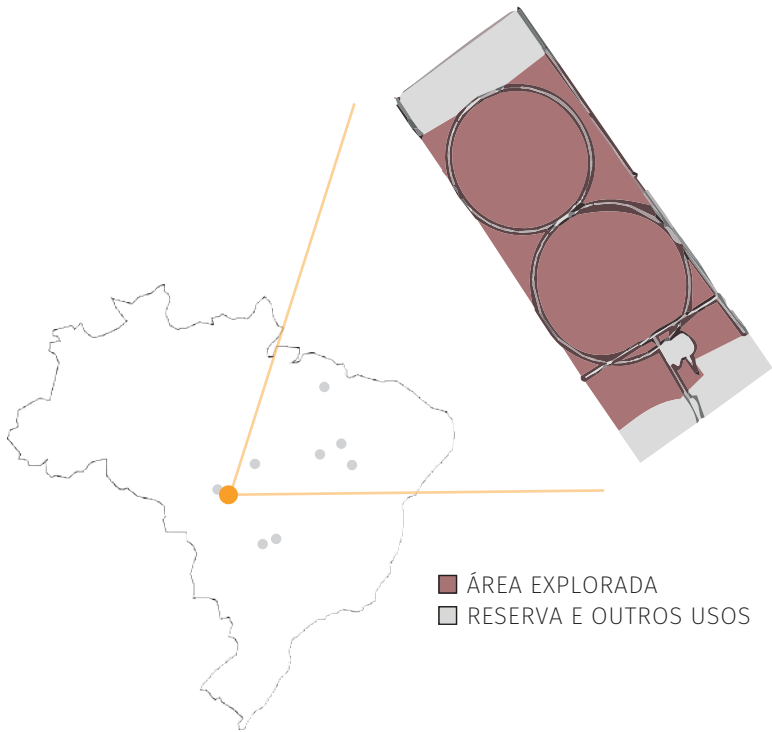
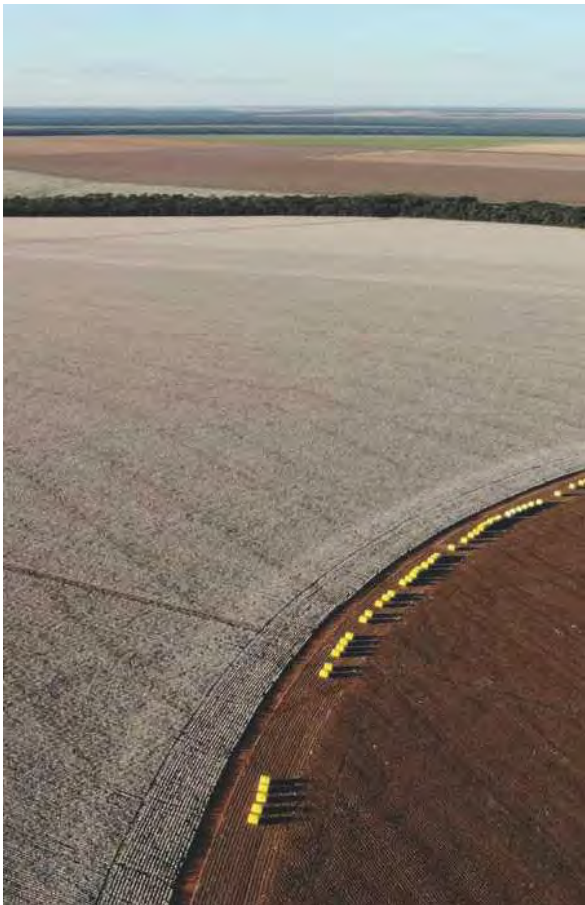
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 58.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 27.831



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo Lermen
Vencimento do Arrendamento | out/29

As propriedades estão localizadas a 10 quilômetros da cidade de Nova Ubiratã-MT. Existem dois pivôs centrais de irrigação instalados em uma das áreas, garantindo segurança e ganhos de produtividade. O clima favorável da região permite o cultivo de algodão safrinha, cultura de maior valor agregado.



FAZENDA PORANGA II



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Sorriso – MT
Área Total | 2.522 hectares
Área de Plantio | 2.077 hectares
Culturas | Canas-de-açúcar, Soja e Milho



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

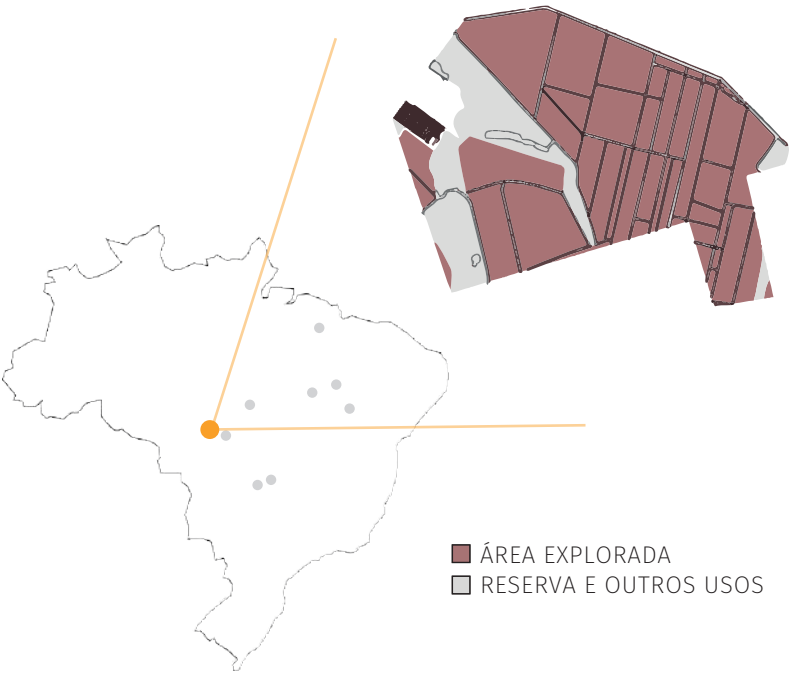
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 70.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 27.755



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Agropecuária Poranga
Vencimento do Arrendamento | Out/29

A Fazenda Poranga II está localizada a apenas de 16 km da cidade de Sorriso, município conhecido como “Capital do Agronegócio” as margens da BR-163, principal rota de escoamento da produção de grãos no Brasil. A pluviometria média da região é de 1.900mm ao ano, durante o período de Setembro a Maio, permitindo o cultivo de safra e safrinha.



FAZENDAS MORANGAS, BONITO E PONTE DE PEDRAS



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Serranópolis – GO
Área Total | 2.304 hectares
Área de Plantio | 1.557 hectares
Culturas | Soja, Milho e Sorgo (Potencial para Cultivo de Algodão)



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

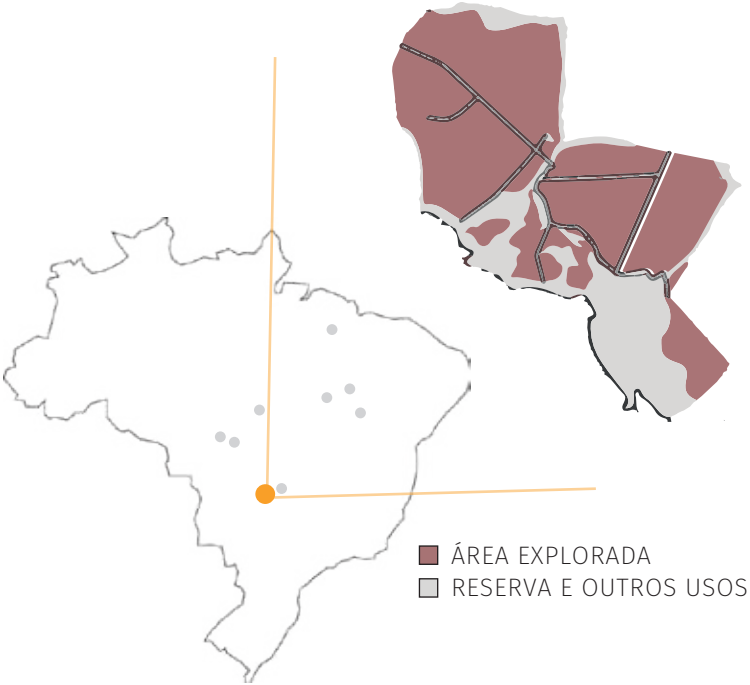
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 51.829.289,00
Valor por Hectare | R\$ 22.494



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Valter Miguel Giacomini
Vencimento do Arrendamento | Dez/29

As Fazendas Morangas, Bonito e Ponte de Pedras são propriedades de médio porte localizadas no município de Serranópolis, região consolidada de produção de grãos do sudoeste do estado de Goiás. A fazenda está em produção há mais de 10 anos, possui relevo plano e pluviometria média é de 1.400 mm por ano, concentrada nos meses de Outubro a Abril.



FAZENDA SANTA CLARA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Bom Jesus -PI
Área Total | 7.417 hectares
Área de Plantio | 7.417 hectares
Culturas | Soja, Milho e Sorgo (Potencial para Cultivo de Algodão)



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

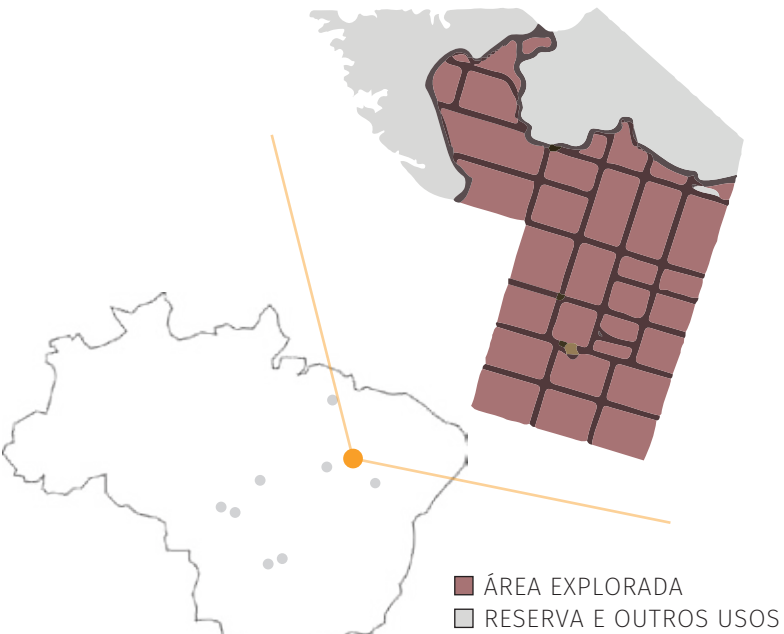
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 106.400.000,00
Valor por Hectare | R\$ 14,345



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo Fritzen
Vencimento do Arrendamento | Dez/34

A Fazenda Santa Clara é uma propriedade de grande porte localizada na Serra do Quilombo, região consolidada de produção de grãos e fibras do sul do Piauí. A fazenda teve sua área de produção consolidada no ano de 2006 e também possui boa aptidão para produção de algodão em regime de sequeiro. A pluviometria média da região é de 1.100mm por ano, concentrada nos meses de Outubro a Abril.



FAZENDA ROMA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Tupiratins - TO
Área Total | 13.764 hectares
Área de Plantio | 7.516 hectares
Culturas | Pastagem (Potencial para Cultivo de Soja)



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 40.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 2,906



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Não
Arrendatário | N/A
Vencimento do Arrendamento | N/A

As Fazendas Roma, Vitória e Capivara estão localizadas no município de Tupiratins, no médio norte do estado de Tocantins. A região é tradicional em pecuária, mas desde 2016 vem passando por uma transformação devido às condições favoráveis de precipitação, com várias áreas sendo atualmente exploradas pela agricultura. As características da região propiciam o plantio de soja durante a safra e pastagem na entre safra favorecendo a integração lavoura pecuária.

