

A yellow geometric line graphic on the left side of the page, consisting of a vertical line segment and two diagonal line segments forming a partial hexagonal shape.

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	4
Quantidade de Cotas	18.851.720
Taxa de Administração	1,25%
Taxa de Perfomance	20% acima de CDI + 2% ao ano
Divulgação de Rendimentos	Último dia do mês
Data Ex-Rendimentos	1º dia útil do mês subsequente
Pagamento de Rendimentos	5º dia útil do mês subsequente

12,59

% Dividend Yield Mensal Anualizado

82.661

Área Total (Hectares)

90,61

Valor de Mercado (R\$/cota)

0,90

Último Dividendo (R\$/Cota)

21

Nº de Ativos

97,83

Valor Patrimonial** (R\$/Cota)

1,87

Patrimônio Líquido (R\$ Bilhões)

3,77

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

131.146

Nº de Investidores**

10

Prazo Médio Final dos Contratos (Anos)

13,12

% Taxa de Arrendamento Médio dos contratos

3,75

Liquidez Média Diária Cota (R\$ Milhões)

*Avaliação realizada pela IHS Markit em junho de 2024 / ** Referente ao mês anterior da data do relatório

PANORAMA

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Desempenho dos Fundos Imobiliários

Em setembro de 2024, o Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) apresentou uma queda de -2,58%, refletindo o impacto das incertezas no cenário global e a volatilidade nos mercados. No acumulado do ano, o IFIX registra uma leve desvalorização de -0,16%, marcando uma reversão frente aos meses anteriores. O Índice Bovespa (IBOV) também sofreu uma queda de -3,08% no mês, acumulando uma desvalorização de -1,77% no ano.

No cenário internacional, o setor imobiliário foi impactado negativamente pelos sinais de desaceleração econômica na China e na Europa, além do aumento das tensões geopolíticas no Oriente Médio. Ainda assim, os fundos de recebíveis no Brasil, atrelados ao CDI, continuam a oferecer uma proteção contra os juros altos, embora a recente queda no IFIX indique uma postura mais cautelosa dos investidores. Os fundos indexados ao IPCA também podem se mostrar atrativos no médio prazo, dada a constante preocupação com o controle inflacionário local.

Influência das Políticas Monetárias

As recentes decisões monetárias globais têm tido impacto direto sobre os FIIs. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve (Fed) reduziu a Fed Funds em 50 pontos-base, colocando a taxa de juros entre 4,75% e 5,0%. Esse foi o primeiro corte desde o início do ciclo de aperto monetário em março de 2022, e a redução foi possível devido a sinais de desaceleração da inflação e do mercado de trabalho. Esse movimento de flexibilização nos Estados Unidos traz certo alívio para os mercados globais, mas as incertezas continuam.

No Brasil, o Banco Central, que havia iniciado um ciclo de cortes da taxa SELIC em 2023, foi forçado a reverter essa trajetória. Em setembro, a SELIC foi elevada para 10,75% ao ano, com um aumento de 0,25 pontos-base. A mudança na política monetária foi impulsionada pela postura do governo em relação aos gastos, diminuindo a confiança sobre a reponsabilidade fiscal. Além disso, as expectativas de inflação desancoraram, com o Boletim Focus estimando que a SELIC possa alcançar 11,75% até o final de 2024. A decisão do Comitê de Política Monetária (COPOM) foi justificada pela necessidade de manter o controle inflacionário, especialmente diante da incerteza sobre os preços administrados e as políticas fiscais.

Perspectivas para FIIs

Com a manutenção das taxas de juros elevadas, os títulos do Tesouro continuam oferecendo retornos competitivos, o que pode reduzir a atratividade dos FIIs no curto prazo. No entanto, para investidores de longo prazo, os FIIs que estão sendo negociados com desconto em relação ao valor patrimonial ainda representam uma oportunidade interessante de rendimentos constantes, sobretudo para aqueles que buscam diversificação

em seus portfólios diante da volatilidade do mercado e da expectativa de ajustes futuros nas políticas monetárias.

AGRONEGÓCIO

ACOMPANHAMENTO DE SAFRA DO TERRAX

Em setembro, a falta de chuvas afetou todas as regiões produtoras de soja e milho no Brasil, causando um atraso significativo no plantio das culturas de primeira safra. Apenas 1,9% da área destinada à soja foi plantada até o final do mês, abaixo da média histórica para o período. Nas fazendas localizadas no Mato Grosso, vimos atrasos no plantio de soja, programado para começar a partir da segunda metade de setembro. Cenário este semelhante ao visto no estado do Goiás, onde o baixo índice pluviométrico também trouxe atrasos no plantio. No entanto, em ambos os estados, as previsões de chuva para o início de outubro trazem a expectativa de que o impacto desses atrasos não seja relevante no longo prazo. Nas propriedades do MATOPIBA, devido ao calendário de plantio ser naturalmente mais tardio em comparação às demais regiões produtoras, a ausência de chuvas em setembro não gerou o mesmo nível de incerteza observado em outras áreas.

COMMODITIES AGRÍCOLAS

Soja | Até o dia 30 de setembro deste ano, o plantio de soja no Brasil contava, apenas, com 1,9% da área semeada, em comparação com 3,8% no mesmo período da safra anterior e 2,7% da média dos últimos cinco anos. Esse atraso se dá por conta da falta de chuvas na maior parte do território nacional, que tem afetado as principais regiões produtoras até o momento. As cotações da soja, tanto no mercado internacional quanto nacional, registraram alta durante a última semana de setembro, impulsionadas pelo clima seco no Brasil, pela forte demanda chinesa e pelo aumento nos preços dos derivados. No estado do Mato Grosso, maior produtor do país, apenas 0,5% da área havia sido plantada ao final do mês, uma queda significativa em relação aos 4% registrados no mesmo período do ano passado. Porém, as previsões de alta pluviometria no país para o mês de outubro, principalmente no Centro-Oeste, Sudeste, Norte e Sul, devem ser suficientes para acelerar o plantio de grãos da safra 24/25. O indicador CEPEA para o Porto de Paranaguá registrou alta de 2,19% no mês, alcançando R\$141,16 por saca. Na Bolsa de Chicago, o contrato futuro de novembro fechou a US\$10,57 por bushel, representando um aumento de 5,84%

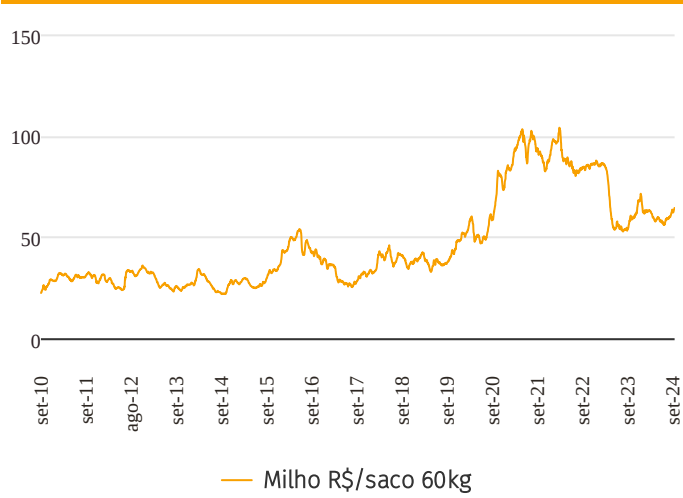


INDICADOR SOJA CEPEA - PARANAGUÁ



Milho | As cotações do milho finalizaram o mês de setembro registrando alta, refletindo a crescente atenção ao clima no Brasil, que pode afetar significativamente a janela de plantio da segunda safra, além da pressão da demanda interna em expansão. Apesar do cenário altista de preços no mercado doméstico, o ritmo de exportação do grão desacelerou em comparação ao mesmo período do ano anterior, em parte devido à seca que impacta a região do arco norte. Segundo dados do IMEA, o preço médio do milho em Mato Grosso apresentou um aumento de 7% em relação ao ano anterior, passando de R\$37,50 para R\$43 por saca, principalmente em função da menor oferta do grão, o que tem contribuído para a valorização nas regiões produtoras. O indicador de milho da BM&F BOVESPA encerrou setembro com uma alta de 7,99%, cotando a saca a R\$68,90. Na Bolsa de Chicago, o contrato futuro para dezembro de 2024 fechou o mês a US\$4,24 por bushel, uma alta de 5,73%.

INDICADOR MILHO ESALQ/BM&F BOVESPA



Algodão | Ao longo do mês de setembro, diversos fatores econômicos e climáticos sustentaram a alta dos preços do algodão, com destaque para as tempestades nas principais regiões produtoras, a desvalorização do dólar americano, o corte de juros pelo FED e a redução da safra americana, conforme relatado pelo USDA. Apesar desse cenário favorável, a demanda internacional, especialmente a chinesa, continua fraca, resultando em uma queda de 8% nas exportações semanais. Na Ásia, os principais países produtores enfrentaram no mês de setembro desafios climáticos, como inundações, que têm dificultado o início do plantio, agravando as incertezas quanto à oferta global da pluma. Na Bolsa de Nova York, o contrato futuro para dezembro de 2024 encerrou o mês cotado a US\$73,61 por libra-peso, uma alta de 5,17%. No mercado interno, a arroba de algodão foi cotada a R\$401,97, registrando uma alta de 3,43%.

INDICADOR ALGODÃO EM PLUMA CEPEA



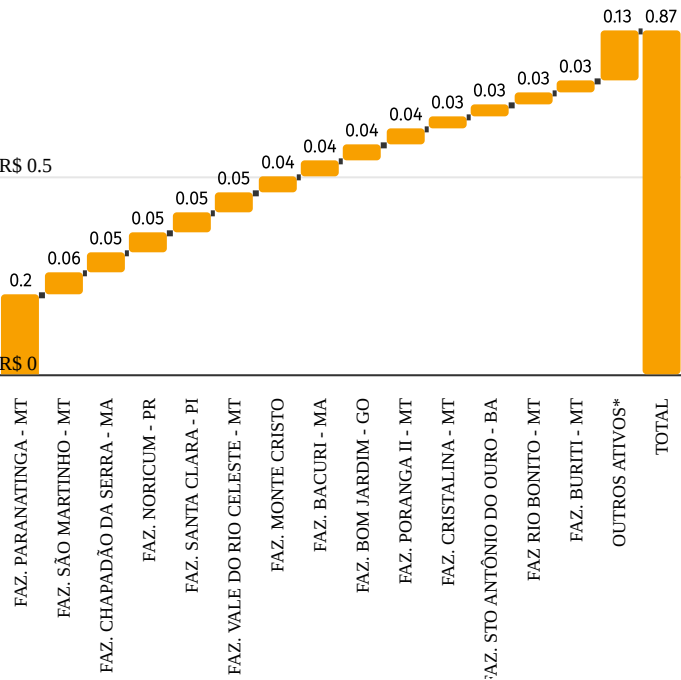
RESULTADOS

RETORNOS

No início de setembro, o Riza Terrax distribuiu R\$ 0,90 reais por cota referente ao mês de agosto, equivalente a um dividend yield de 0,99%. A cota no mercado secundário variou de R\$ 93,97 para R\$ 90,61, um retorno total bruto negativo de 3,57%.

Resultado - R\$	2023	1ºS - 2024	set/24	Início
Receita Imobiliária	141.069.938	88.201.256	18.584.441	574.591.380
Arrendamento	122.753.933	81.061.938	18.584.441	494.362.213
Valorização Imobiliária	18.316.006	7.139.319	0	80.243.051
Receita Financeira	5.032.422	20.185.921	999.965	45.113.869
Total Receitas	146.102.361	108.387.178	19.584.406	619.705.248
Taxa de ADM	-12.987.565	-10.162.463	-1.928.907	-54.202.674
Taxa Performance	0	0	0	-11.983.448,45
Outras Despesas*	-1.771.625	-550.053	-1.197.317	-7.526.871
Total Despesas	-14.759.190	-10.712.516	-3.126.223	-73.712.993
Resultado Fundo	131.343.171	97.674.661	16.458.182	545.992.255
Resultado/Cota	11,89	5,4	0,87	46,69
Redimento Distribuído/Cota	11,8	5,3	0,9	46,59
Saldo de Resultado Acumulado**	5,21	2,67	2,59	-

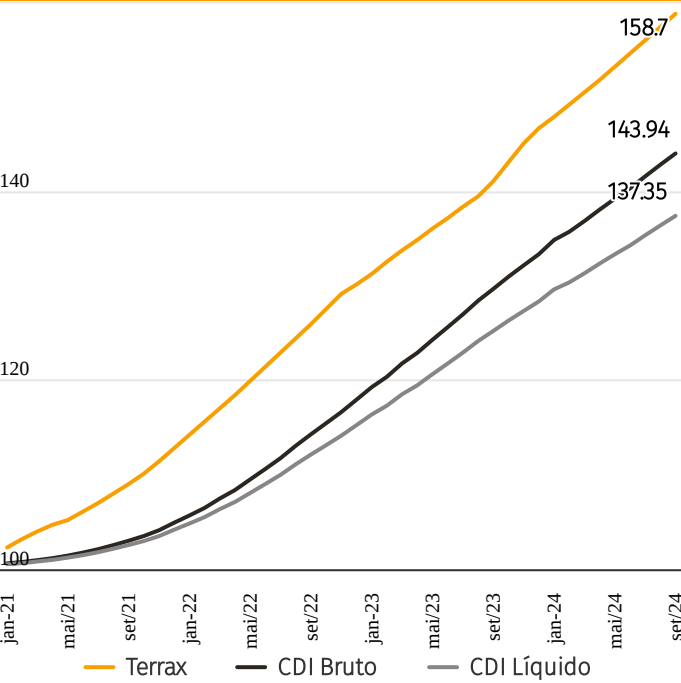
ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE



RESUMO

	ago/24	set/24	Acum. 2024	Acum. 2023
Cotas				
Emitidas	18.851.720	18.851.720	18.851.720	13.969.333
Mercado Início do Período	R\$ 93,97	R\$ 94,74	R\$ 108,40	R\$ 100,00
Mercado Final do Período	R\$ 94,74	R\$ 90,61	R\$ 90,61	R\$ 108,40
Cota Contábil	R\$ 100,45	R\$ 100,45	R\$ 100,45	R\$ 99,40
Rentabilidade				
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,90	R\$ 0,90	R\$ 7,10	R\$ 11,80
Dividend Yield (% a.a.)	0,95%	1,00%	7,00%	10,89%
Retorno Total Bruto	0,18%	0,00%	-8,00%	22,64%
CDI	0,91%	1,00%	6,00%	13,04%
CDI+	-0,72%	-1,00%	-13,00%	8,49%
IFIX	0,52%	1,00%	2,00%	15,50%
IFIX+	-0,34%	0,00%	-9,00%	6,18%

TERRAX X CDI



*Outros Ativos referem as Fazendas São Tomaz, Bonito, Flórida, Receita Financeira, Trevisan, Nossa Senhora Aparecida, Ponte de Pedras, São Francisco e Mirai
**O saldo de resultado acumulado a receber corresponde ao fluxo de pagamentos futuros da Fazenda Roma e seu valor foi ajustado com base em uma projeção de IPCA.
O gráfico de atribuição de performance do mês apresenta uma estimativa dos retornos dos arrendamentos, considerando que os pagamentos são realizados anualmente pelos arrendatários.

PERSPECTIVAS

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

A gestora informa que, à data deste relatório, possui um Termo de Compromisso de Compra e Venda Vinculante para adquirir uma nova propriedade no município de Alto Parnaíba, Maranhão, no valor de R\$ 27.314.091,53, e trabalha para formalizar os Instrumentos Particulares de Compra e Venda desses ativos nas próximas semanas.

Desde a redução da taxa Selic no segundo semestre de 2023, atualmente a 10,75% a.a., as operações de Sale & Leaseback e Buy to Lease se tornaram bastante atrativas, com uma média de taxas já alocadas de 13,12% a.a. A gestão também está focada na venda dos ativos da estratégia de Land Equity, visando à obtenção de ganho de capital e o incremento dos dividendos.

PORTFÓLIO

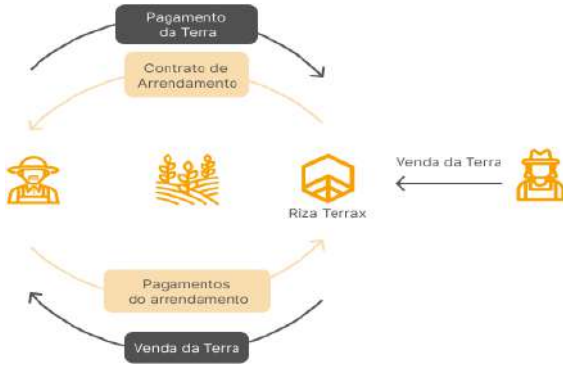
A alocação do fundo atualmente está em 97%. Segue abaixo a quebra de alocação entre as teses de investimento.

Tese de Investimento	Julho	Agosto	Setembro	Alocação-Alvo
Caixa	8%	3%	3%	3%
Buy to Lease	27%	30%	30%	30%
Desembolsado	27%	30%	30%	
A Liquidar	0%	0%	0%	
Sale & Leaseback	54%	51%	51%	57%
Desembolsado	52%	48%	48%	
A Liquidar	3%	3%	3%	
Land Equity	11%	16%	16%	10%
Desembolsado	11%	16%	16%	
A Liquidar	0%	0%	0%	
Total	100%	100%	100%	100%

ESTRATÉGIA SALE & LEASEBACK



ESTRATÉGIA BUY TO LEASE



Nas estratégias de Sale & Leaseback e Buy to Lease as operações têm uma dinâmica muito próxima a 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: Nestas estratégias as aquisições dos ativos são realizadas com deságios relevantes, em torno de 30 a 50% do valor de mercado. Além disso, os recebimentos dos recursos relativos aos arrendamentos são feitos de forma antecipada e são aplicados em títulos indexados ao CDI, garantido a sua correção.

Potencial de retorno: O retorno destas estratégias advém dos contratos de arrendamento com opção de recompra. Caso aconteça o default da operação, o fundo tem potencial de retorno na alienação do ativo a valor de mercado. A gestão busca retornos próximos a 13,50% ao ano neste tipo de estratégia. Para efeito de comparação, um arrendamento tradicional dificilmente ultrapassaria o 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 investem em títulos de dívidas tal qual os FIIs e FIAGROs em geral? O Risco de calote!

Consideramos baixo o risco de inadimplência envolvido nestas operações, uma vez que, em caso de default dos contratos, a opção de recompra é rescindida. Neste cenário o fundo seria beneficiado por toda a valorização imobiliária acumulada desde a aquisição, a qual é realizada com deságio, pois o ativo poderia ser vendido a qualquer momento a preço de mercado. Vale ressaltar que os ativos são propriedade do Fundo, o que difere de operação de dívida com garantia imobiliária, seja ela alienação fiduciária ou hipoteca, que em caso de default, precisaria ser executada e posteriormente levada a leilão.



ESTRATÉGIA 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/ou 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 ficar estagnado;
- Fundiário: Risco de invasões e ou risco de expropriação;
- Ambiental: Risco de queimadas, 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, visitas periódicas aos ativos e expertise no mercado de commodities, são essenciais para avaliação dos ativos e operacionalização das transações de compra e venda das 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 tradicional 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 retorna ao fundo, a tendência é que a alocação cresça na estratégia de Land Equity, que visa ganho de capital e, potencialmente, maiores retornos.

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, buscando e avaliando ativos para composição da carteira do Terrax.



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 TERRAX FII

CNPJ

36.501.128/0001-86

ADMINISTRADORA

BANCO GENIAL S.A.

www.bancogenial.com



Gestão de Recursos



ANEXO I

[illegible]



PORTFÓLIO DE PROPRIEDADES

RIZA TERRAX

FAZENDA SANTA CLARA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Bom Jesus -PI
Área Total | 12.272 hectares
Área de Plantio | 7.857 hectares
Culturas | Soja, Milho e Sorgo (Potencial para Cultivo de Algodão)



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

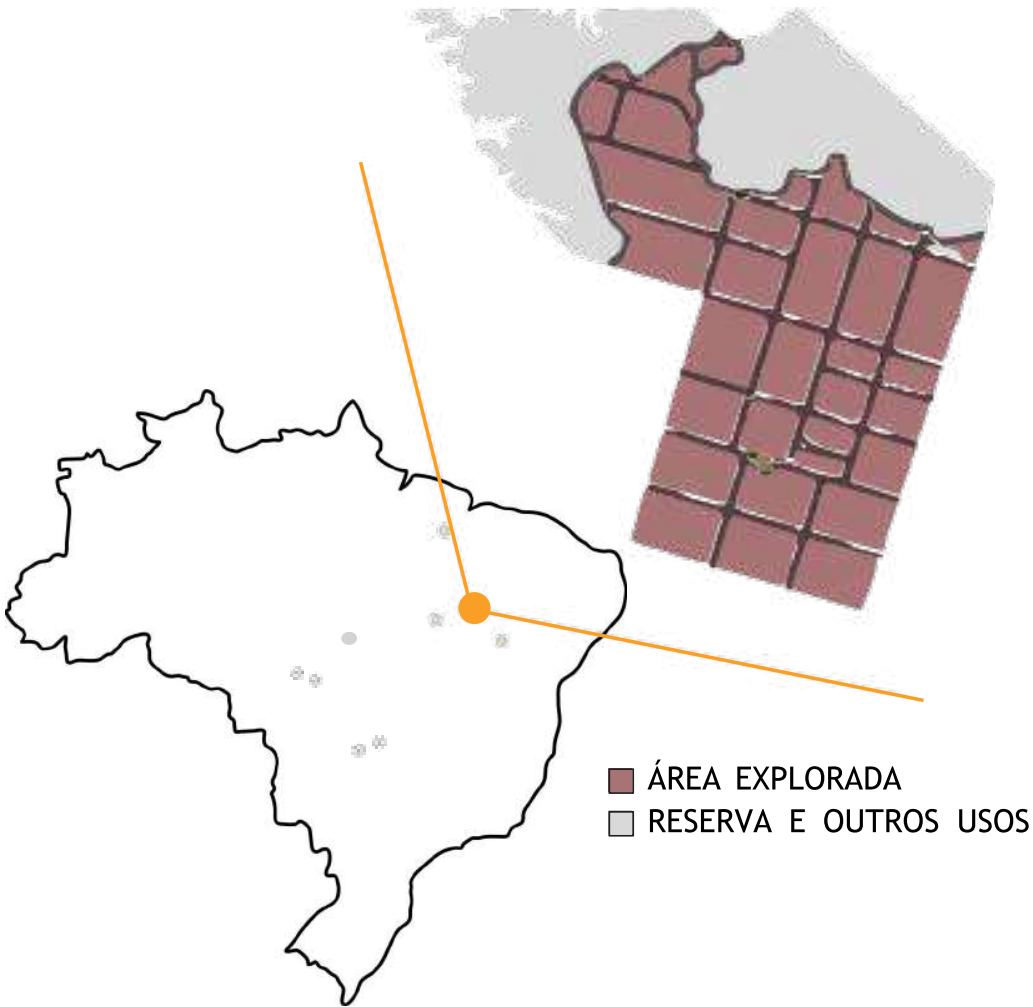
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 122.400.000,00
Valor por Hectare | R\$ 9.973,61



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.



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

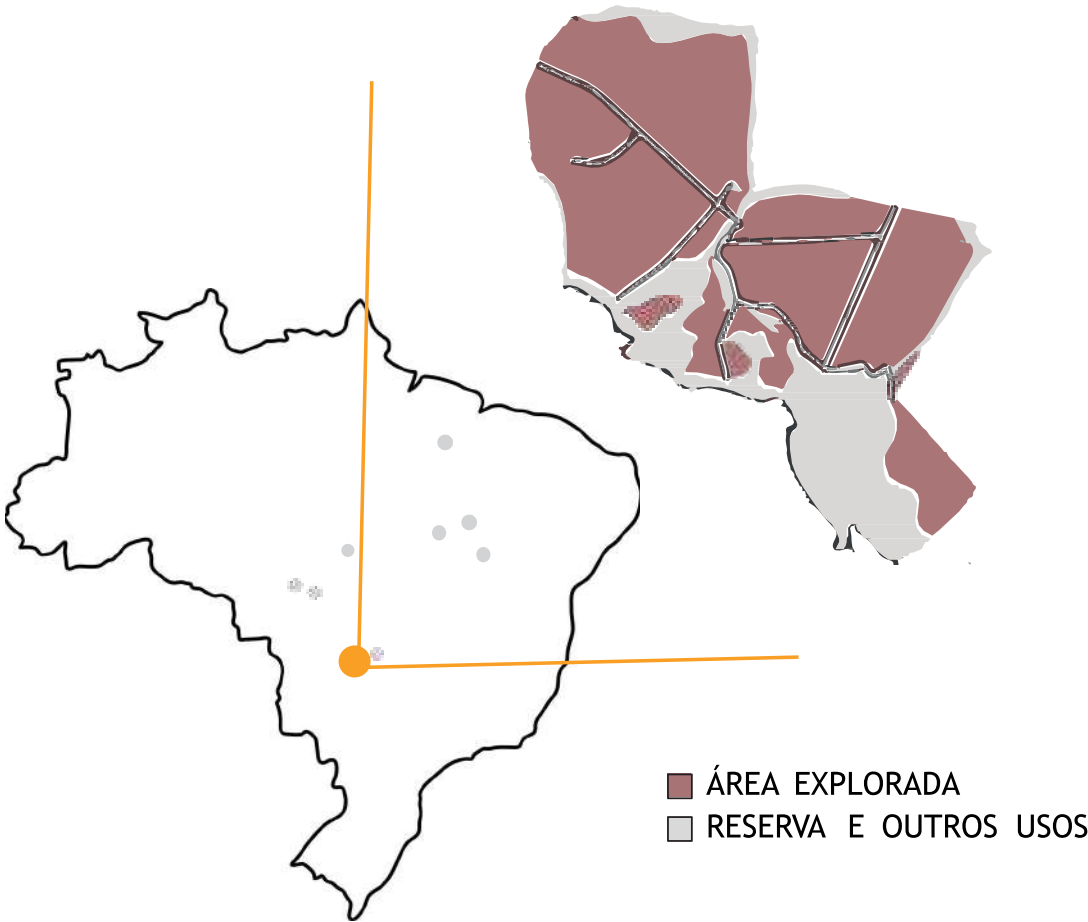
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 51.829.289,00
Valor por Hectare | R\$ 22.494



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 1.400mm por ano, concentrada nos meses de Outubro a Abril.



FAZENDA PORANGA II



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

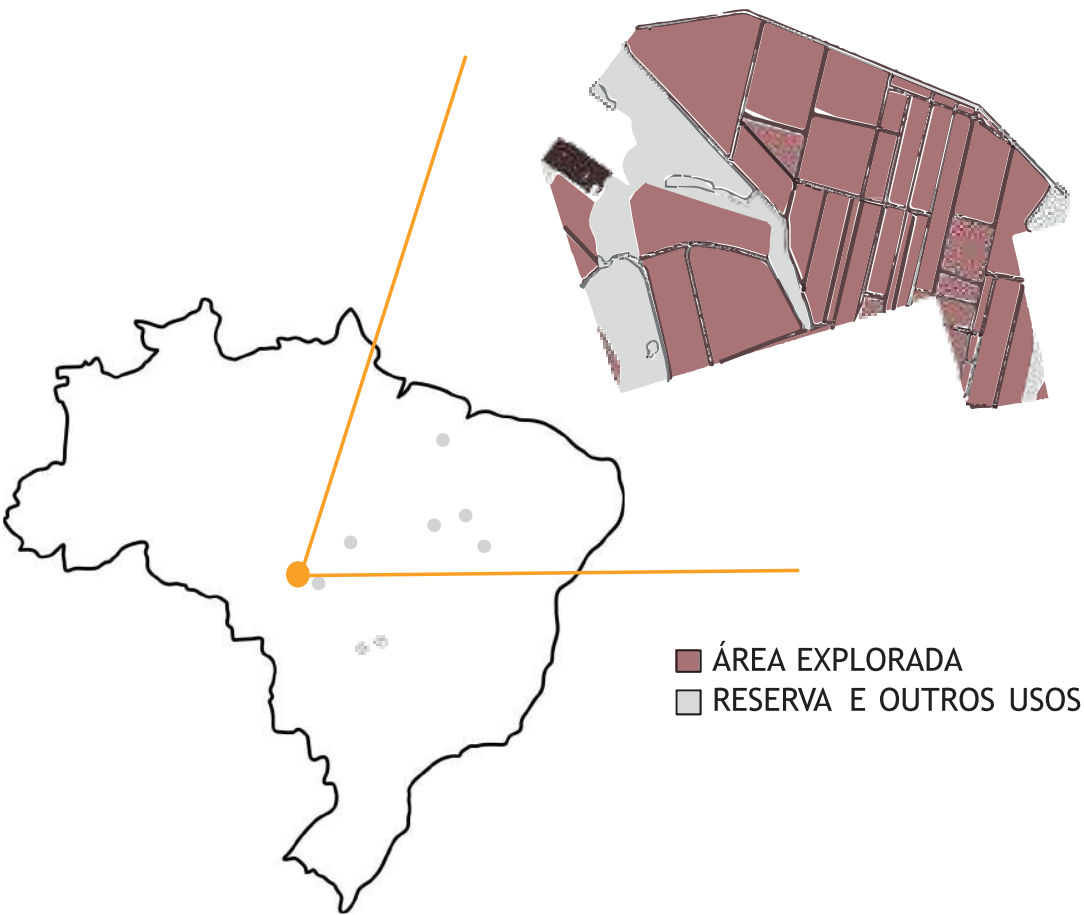
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 70.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 27.755



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



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Nova Uiratã - MT
Área Total | 2.084 hectares
Área de Plantio | 1.626 hectares
Culturas | Soja, Milho e Algodão



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

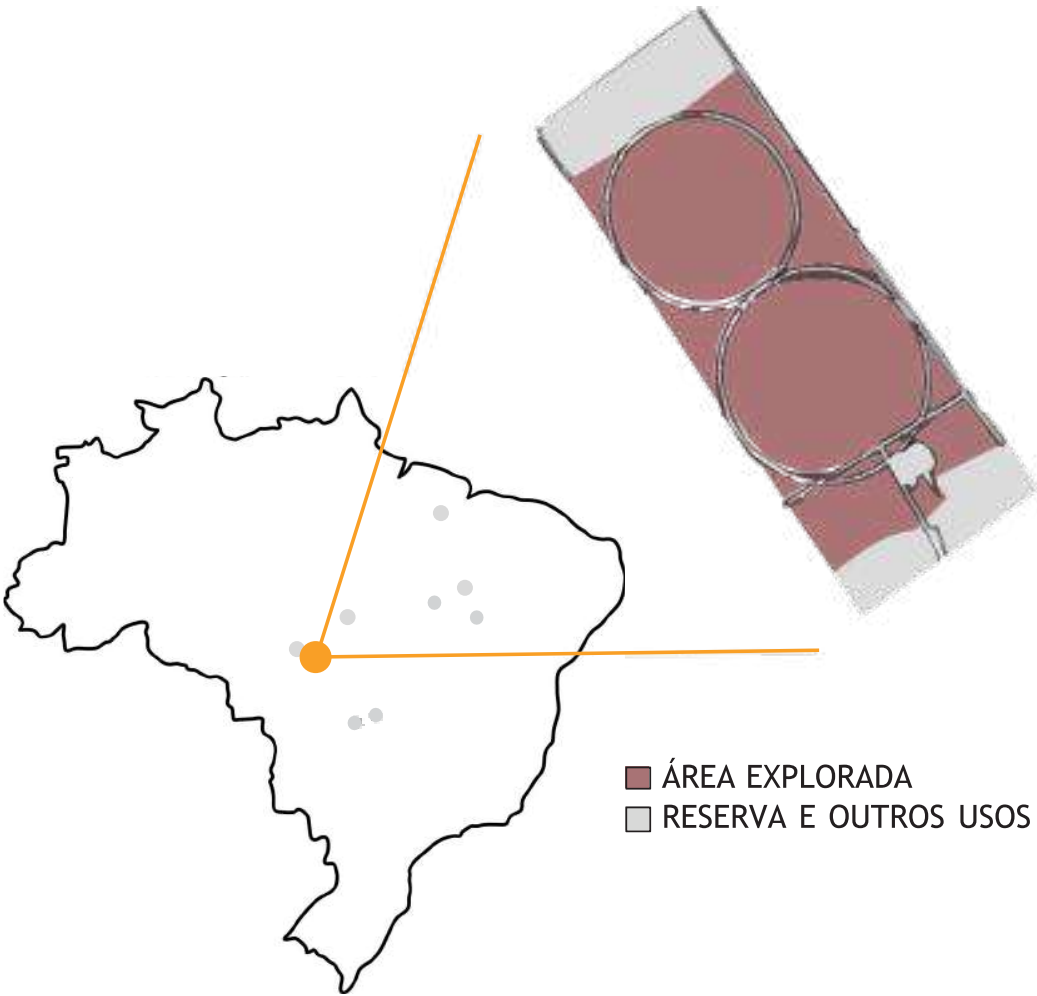
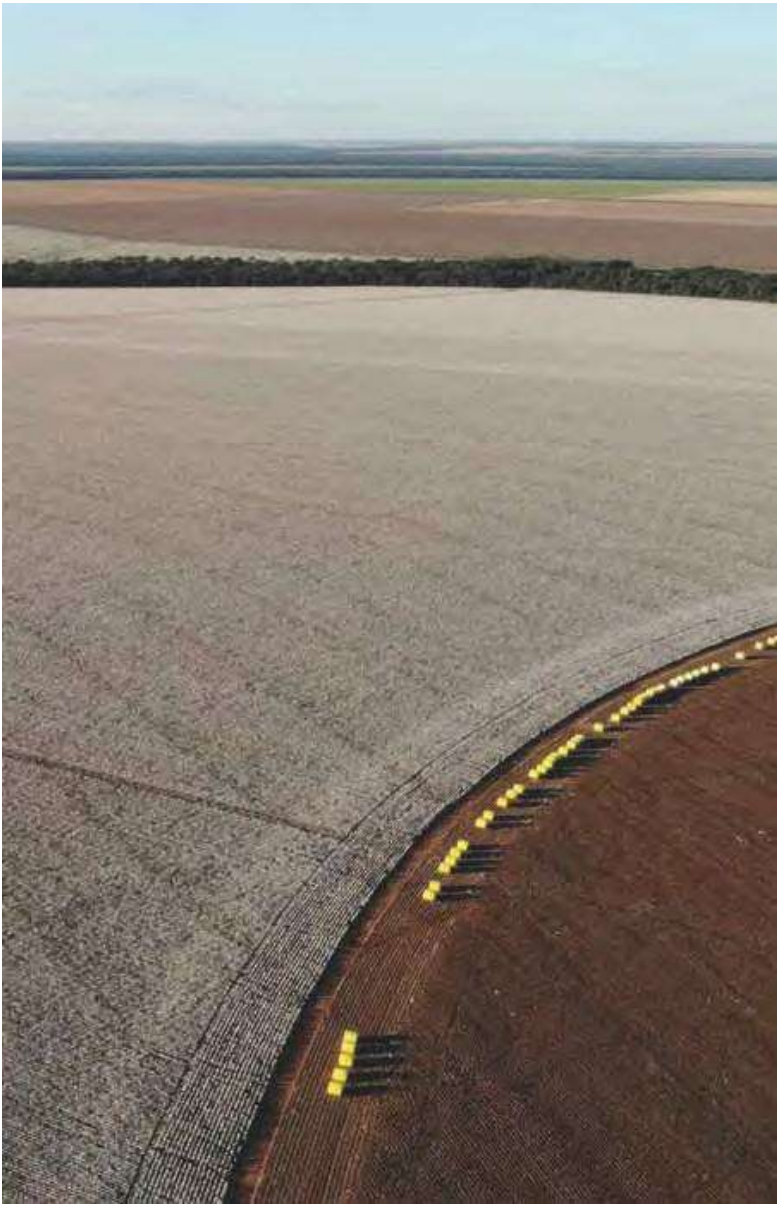
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 82.395.100,00
Valor por Hectare | R\$ 39.537,00



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo Lermen
Vencimento do Arrendamento | Jul/36

As propriedades estão localizadas a 10 quilômetros da cidade de Nova Uiratã-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.



FAZENDAS SÃO MARTINHO



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Sorriso -MT
Área Total | 3.373 hectares
Área de Plantio | 2.387 hectares
Culturas | Soja, Milho e Sorgo
(Potencial para cultivo de algodão)



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 110.500.000,00
Valor por Hectare | R\$ 32.755,00



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo Führr
Vencimento do Arrendamento | Jul/32

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 ÁGUA FUNDA E SÃO FRANCISCO



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Buriticupu - MA
Área Total | 1.528 hectares
Área de Plantio | 1.523 hectares
Culturas | Soja, Milho e Sorgo



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

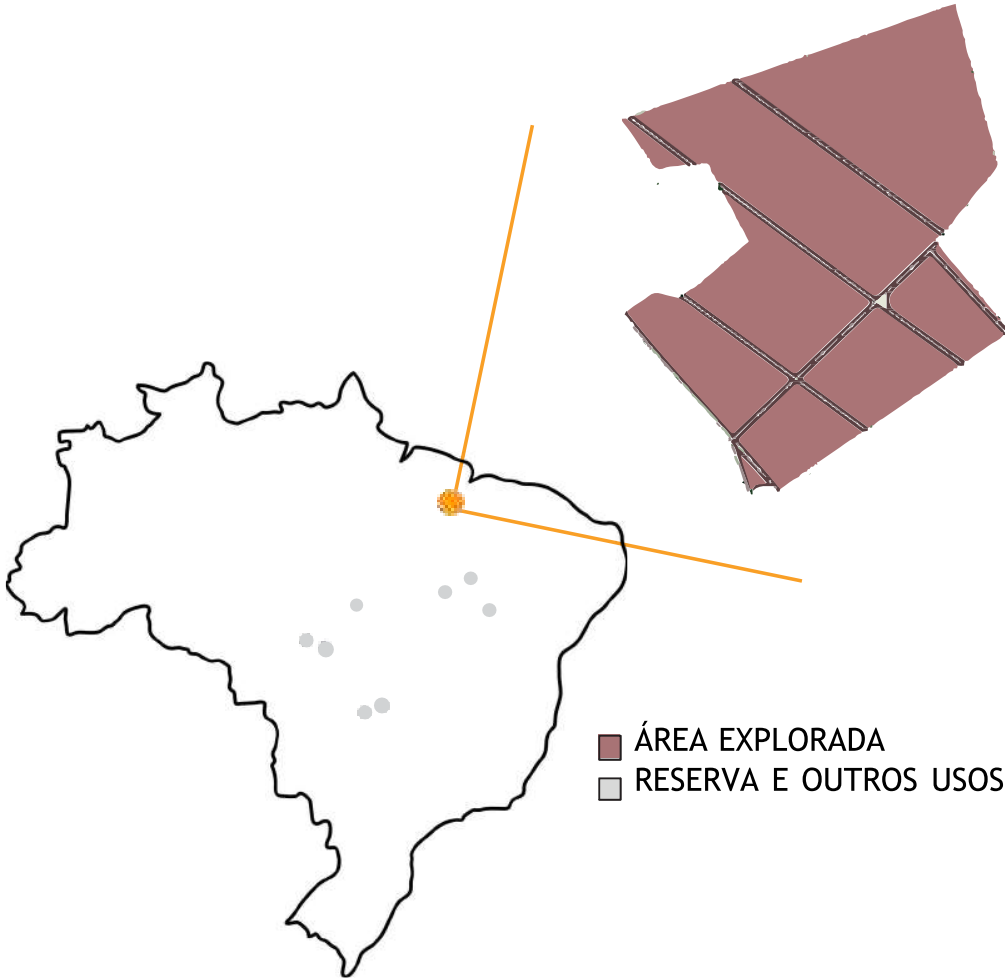
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 41.335.458,00
Valor por Hectare | R\$ 27.060,43



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 1.400mm por ano com ótima regularidade, permitindo o cultivo de uma safra com bastante segurança.



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

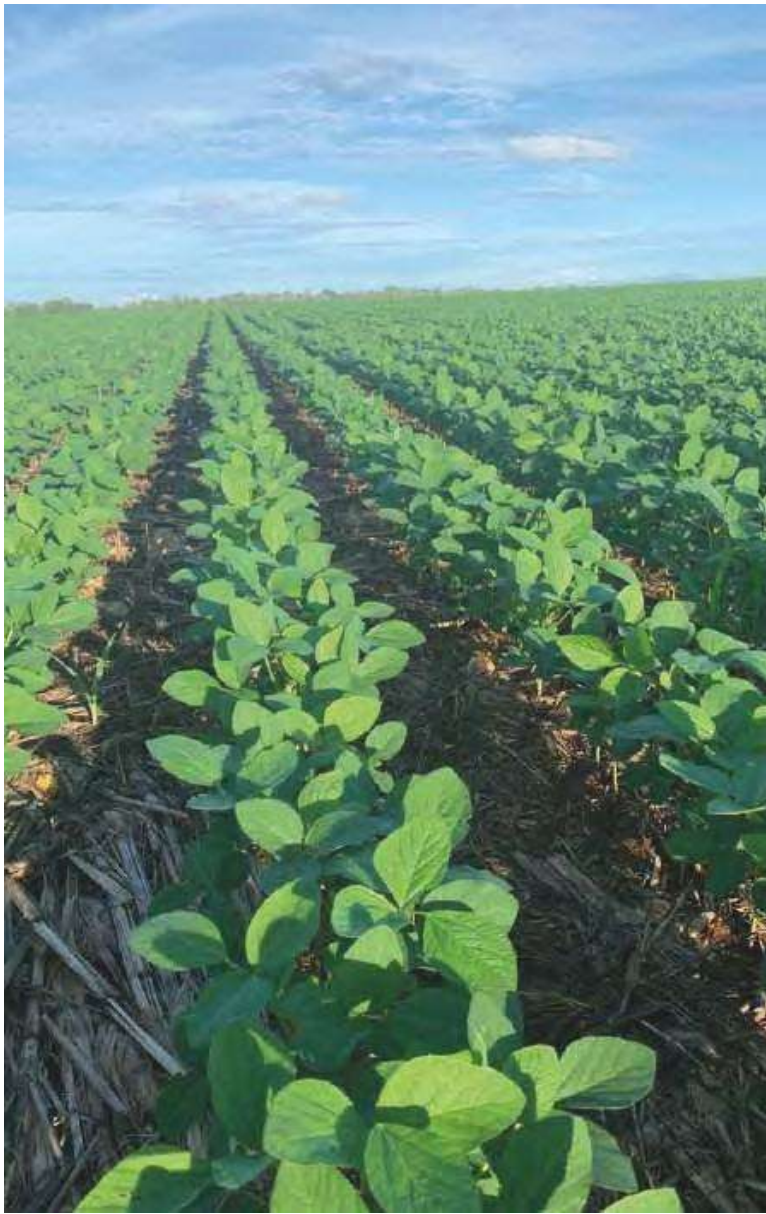
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 58.689.136,78
Valor por Hectare | R\$ 17.498



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.



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

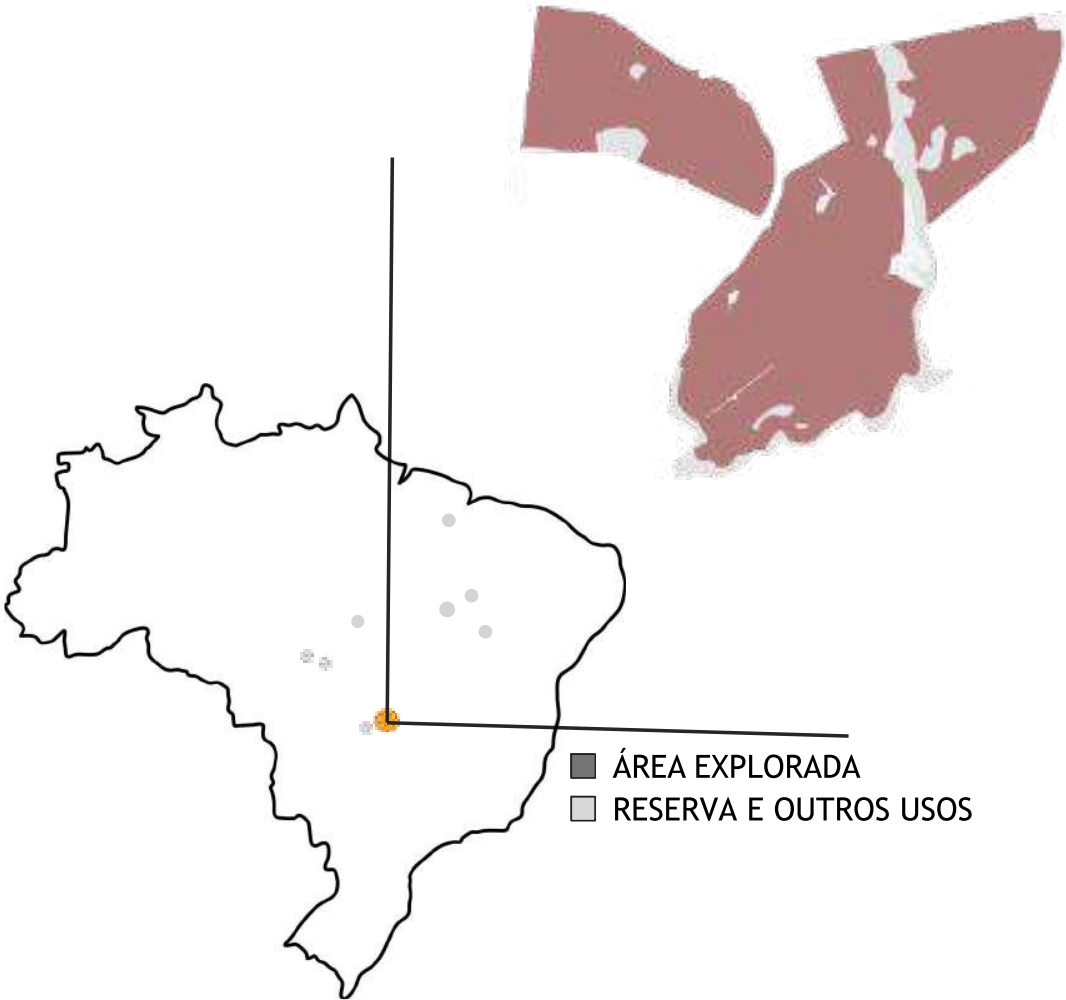
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 33.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 42.580,64



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo São Tomaz
Vencimento do Arrendamento | Abr/33

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 SANTO ANTÔNIO DO OURO



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Formosa do Rio Preto - BA
Área Total | 7.223 hectares
Área de Plantio | 3.349 hectares
Culturas | Soja, Milho, Sorgo (Potencial para Cultivo de Algodão e Soja Semente)



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

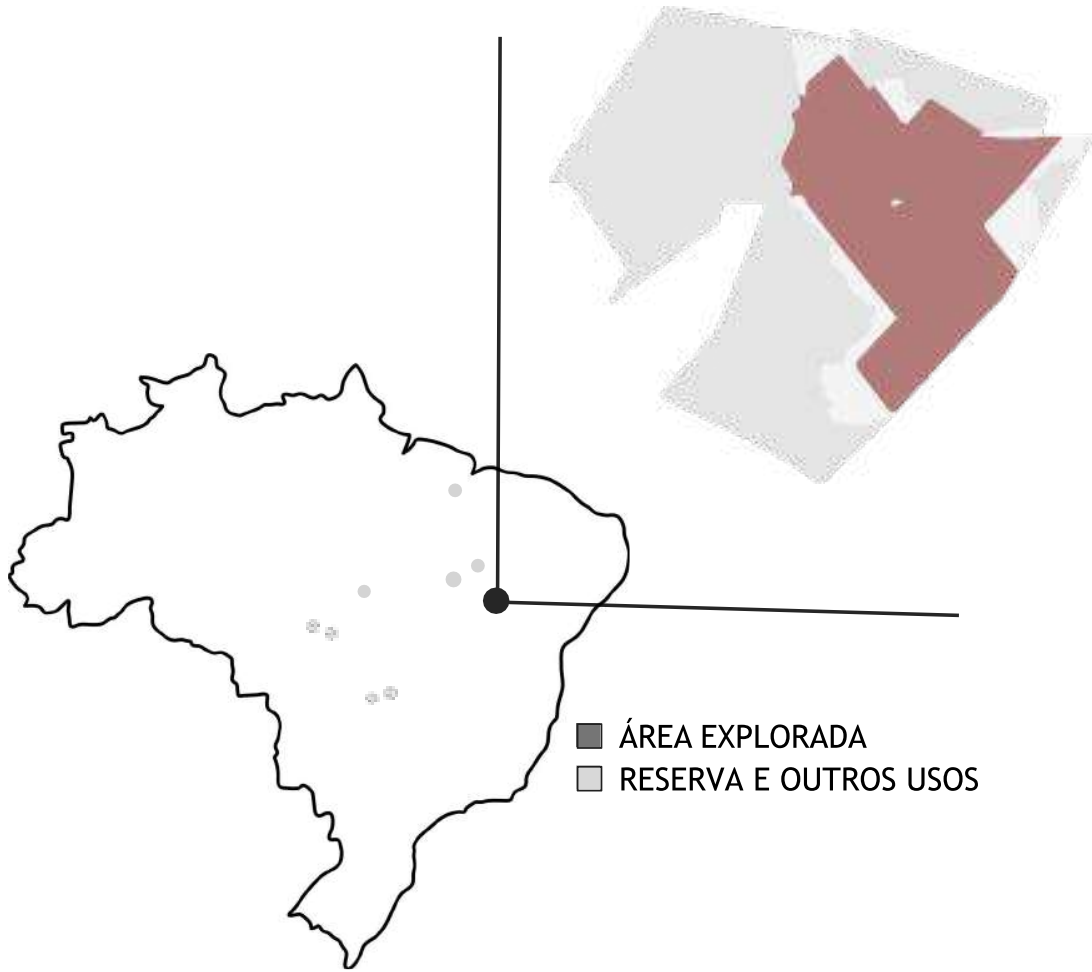
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 70.200.000,00
Valor por Hectare | R\$ 10.050,90



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 RIO BONITO



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Canarana - MT
Área Total | 4.903 hectares
Área de Plantio | 4.133 hectares
Culturas | Soja, Milho, Sorgo e Pastagem



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

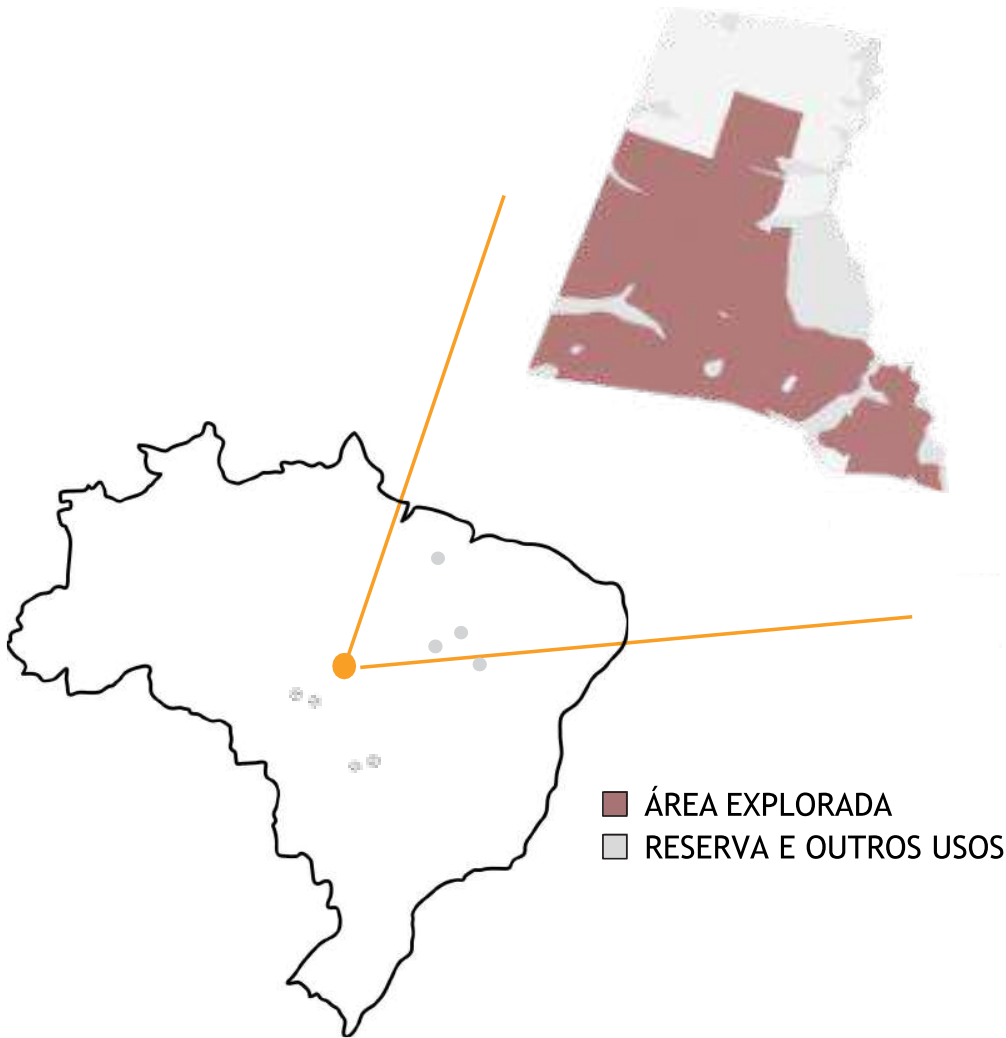
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 82.399.998,01
Valor por Hectare | R\$ 16.806,11



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 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

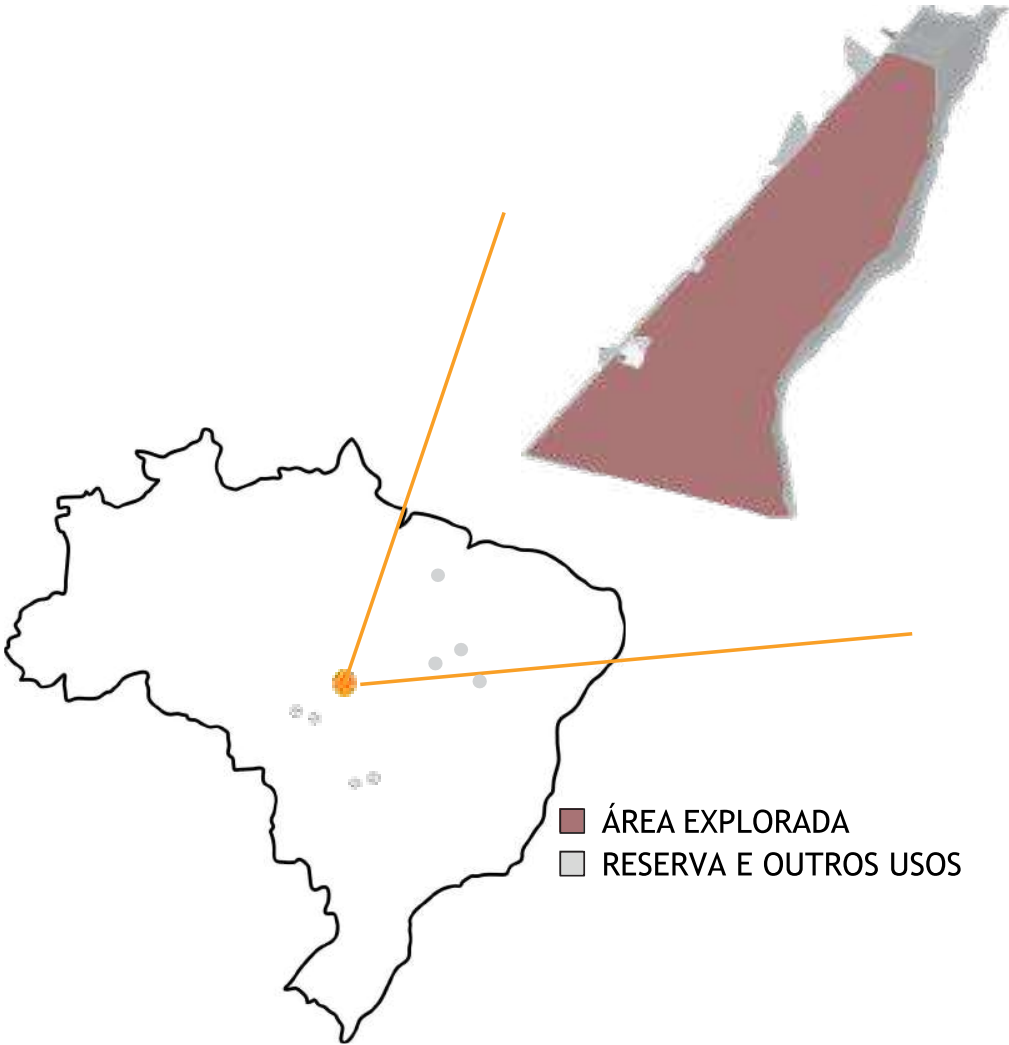
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 57.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 34.926



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo Cultivo
Vencimento do Arrendamento | Dez/35

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 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

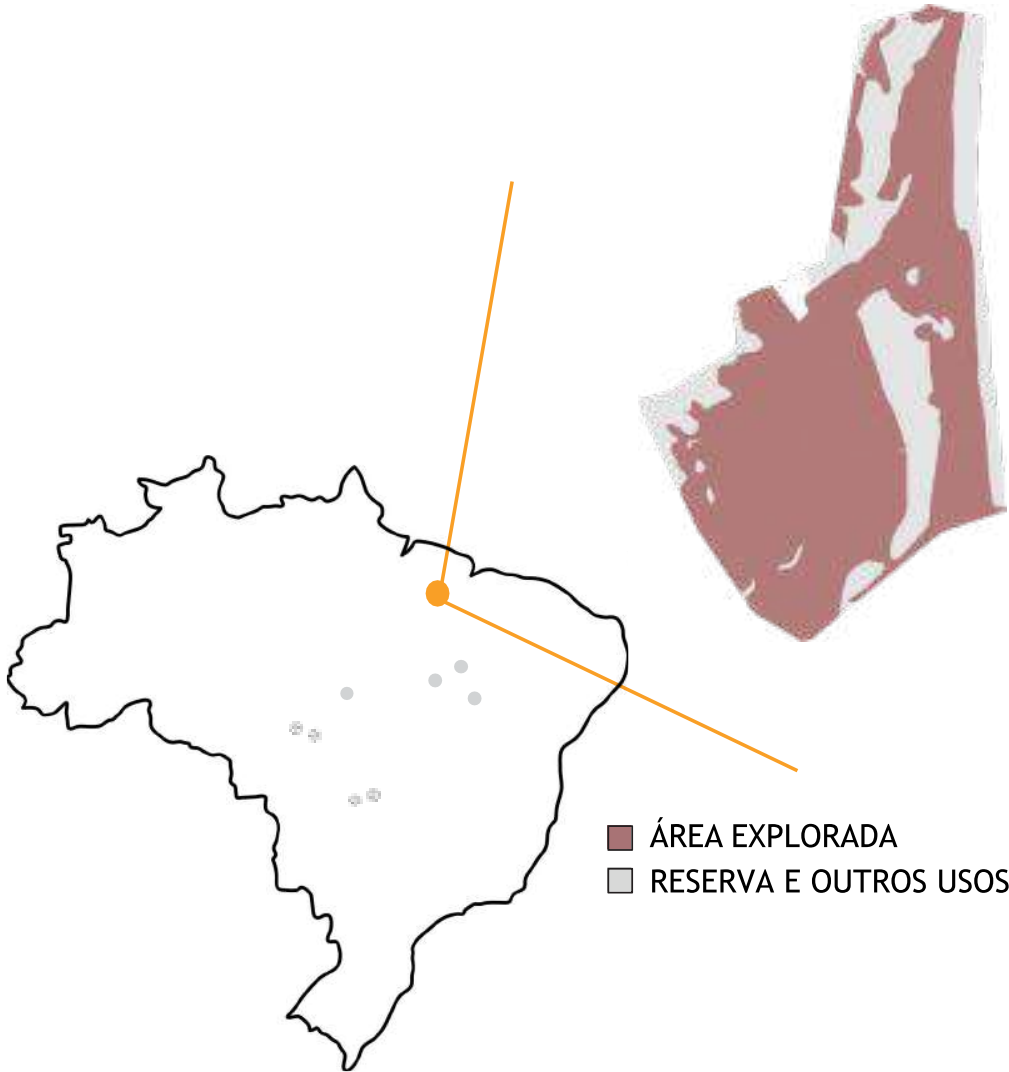
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 25.500.000,00
Valor por Hectare | R\$ 17.068



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 1.200mm por ano, concentrada nos meses de Outubro a Maio.



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

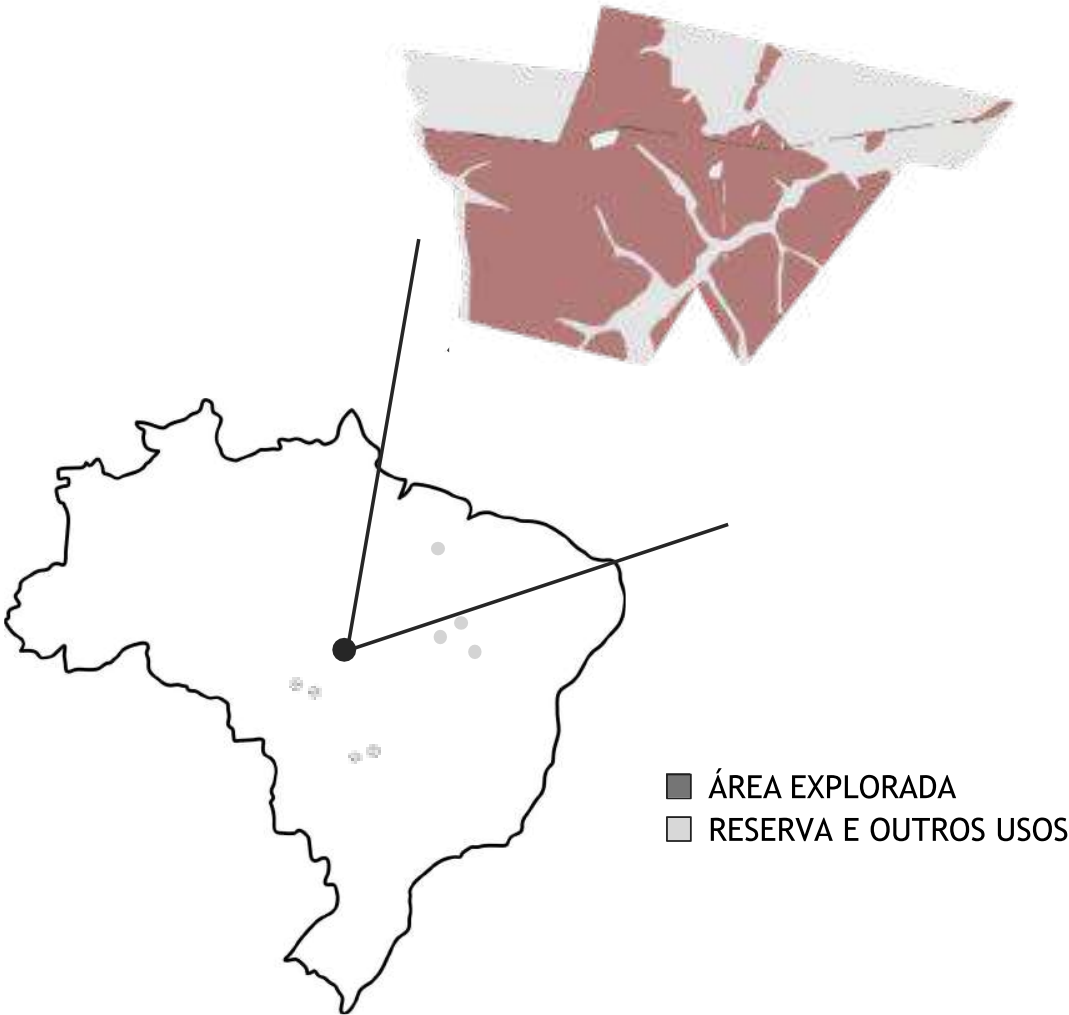
Tese de Investimento | Buy to Lease
valor Total | R\$ 372.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 45.173,04



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 CLARÃO DA LUA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Wanderlândia - TO
Área Total | 14.439 hectares
Área de Plantio | 4.981 hectares
Culturas | Pastagem e Eucalipto
(Potencial para cultivo de Soja e Milho)



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

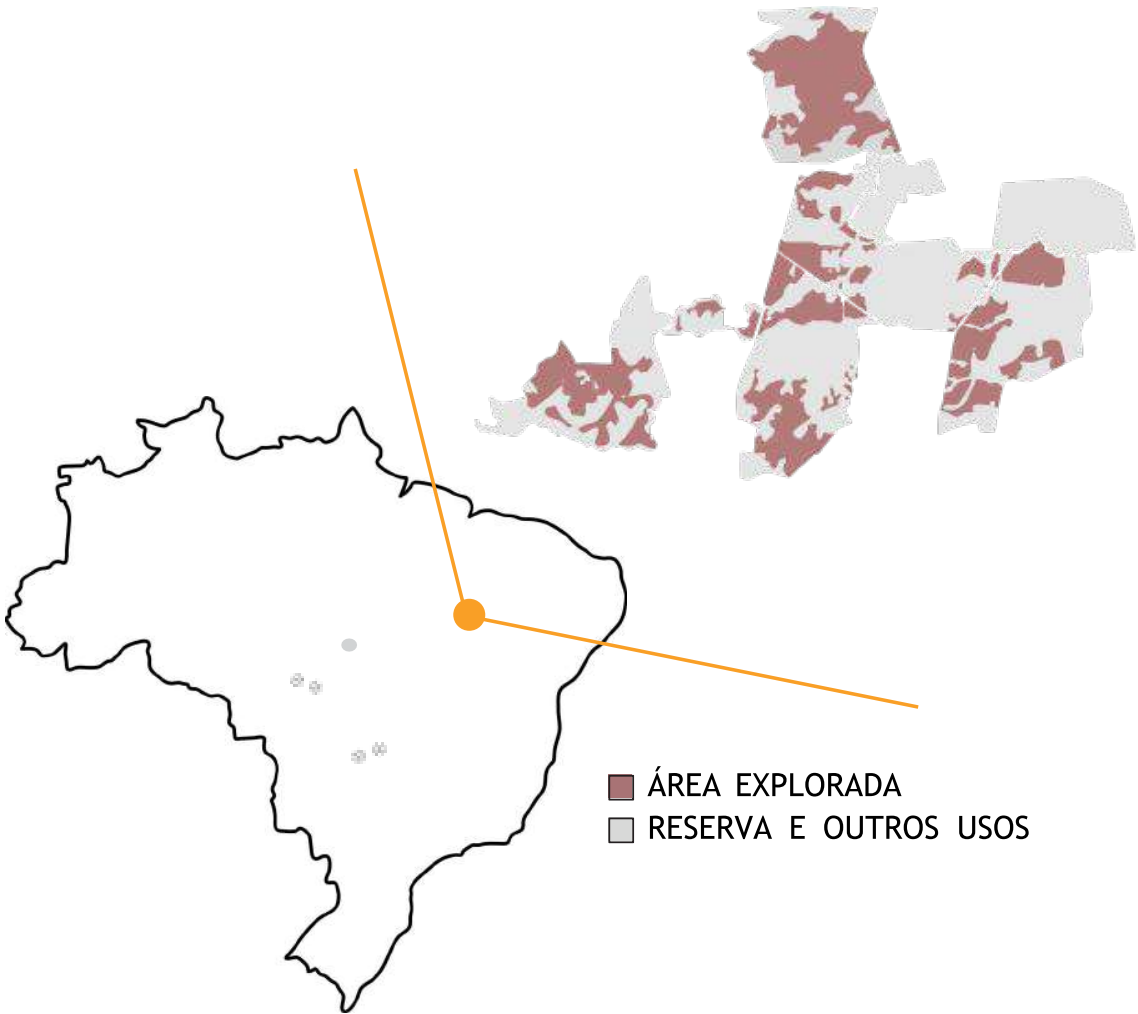
Tese de Investimento | Land Equity
Valor Total | R\$ 155.968.068,62
Valor por Hectare | R\$ 10.801,38



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

As Fazendas Clarão Da Lua, Brejão, Brejão II, Cerrado Bom, Clarão Da Lua Lote 03, Clarão Da Lua Lote 02, Clarão Da Lua, Rio Lages, Boa Esperança e Clarão (Fazenda Clarão da Lua) estão localizadas no município de Wanderlândia, no norte do estado de Tocantins. A região é tradicional em silvicultura e pecuária, mas desde 2016 vem se transformando e a agricultura tem se tornado presente, devido às condições favoráveis de precipitação (acima de 1.700mm/ano), solo, relevo e logística.



FAZENDA BOM JARDIM



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Montividiu GO
Área Total | 969 hectares
Área de Plantio | 901 hectares
Culturas | Soja e Milho



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

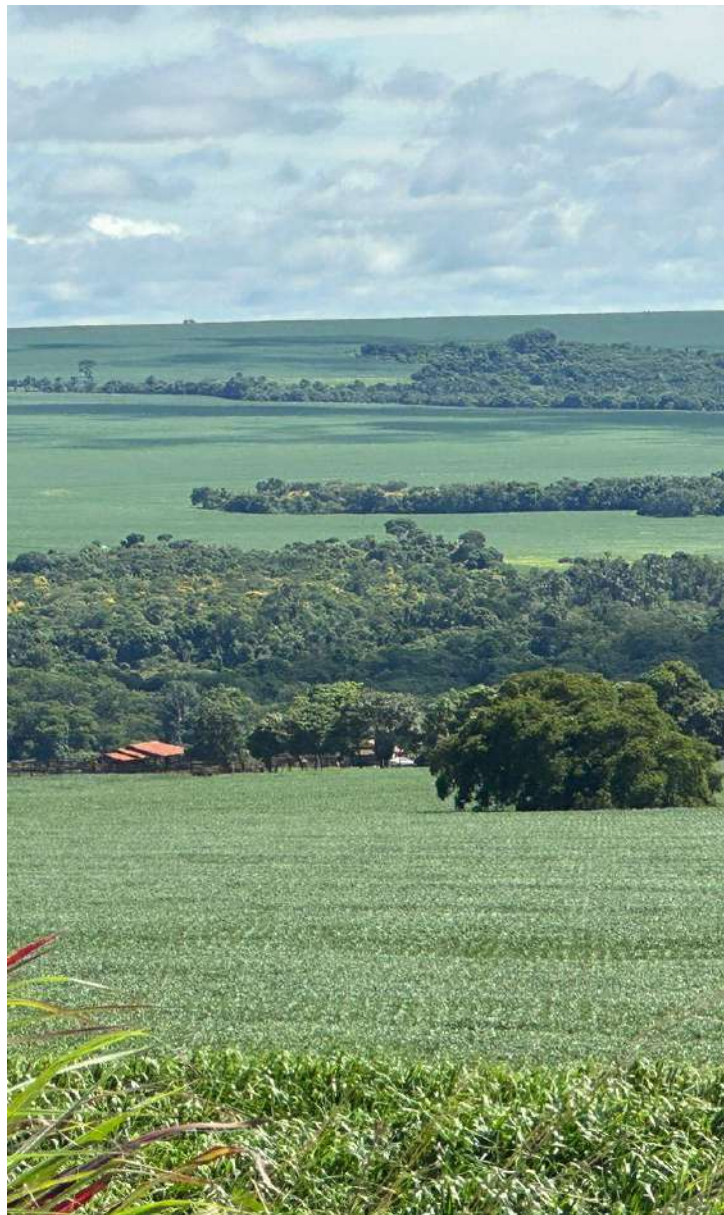
Tese de Investimento | Sale and Leaseback
Valor Total | R\$ 60.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 61.876,08



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Cruvinel Macedo
Vencimento do Arrendamento | 01/10/2037

A Fazenda Bom Jardim 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 FLÓRIDA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Chapada da Natividade TO
Área Total | 2.015 hectares
Área de Plantio | 1.196 hectares
Culturas | Soja, Milho e Pastagem



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

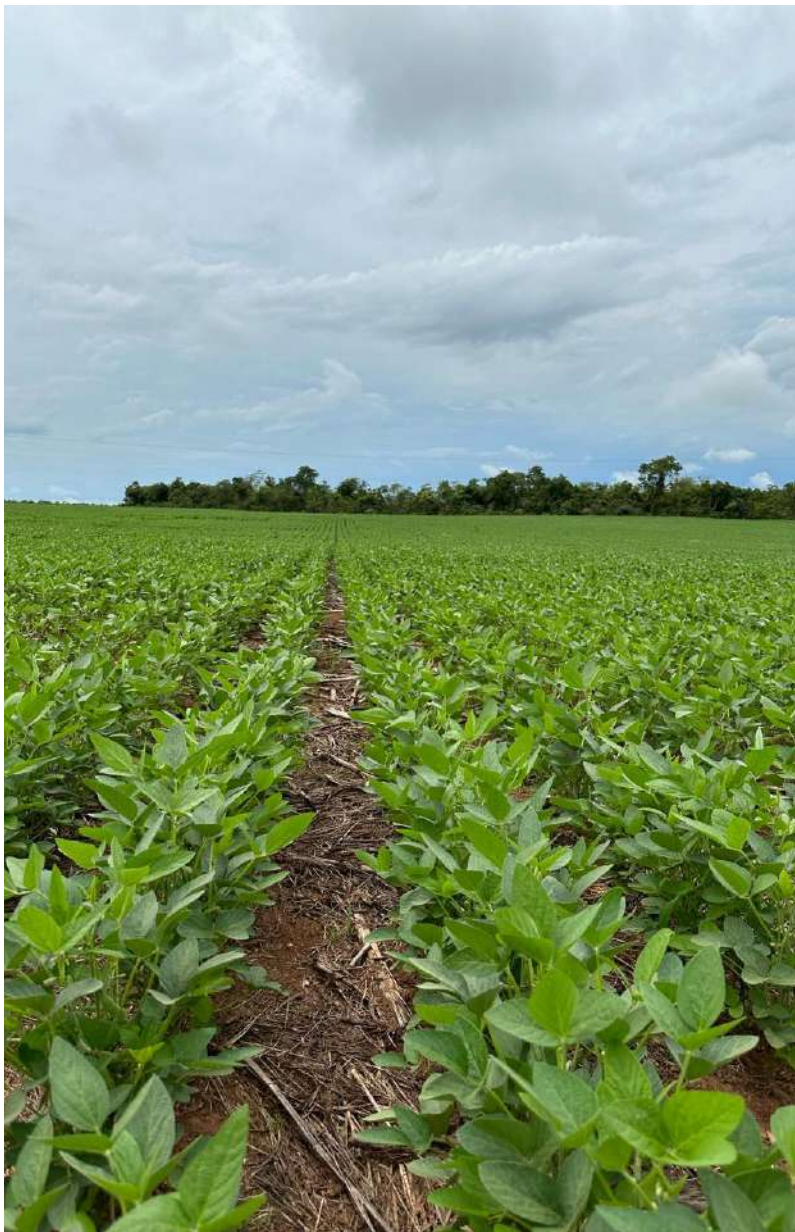
Tese de Investimento | Sale and Leaseback
Valor Total | R\$ 32.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 15.877,42



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo Dalosse
Vencimento do Arrendamento | 01/10/2037

A Fazenda Flórida está localizada no município de Chapada da Natividade, na região sul do estado do Tocantins. Atualmente, conta com 1.196 hectares agricultáveis e produz ao longo do ano soja e milho, além de contar com parte em pastagem plantada. A altitude da propriedade é de aproximadamente 300 metros e possui uma pluviometria média de 1.600mm por ano, concentrada nos meses de Outubro a Maio.



FAZENDA BACURI



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Riachão MA
Área Total | 2.353 hectares
Área de Plantio | 1.919 hectares
Culturas | Soja e Milho



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

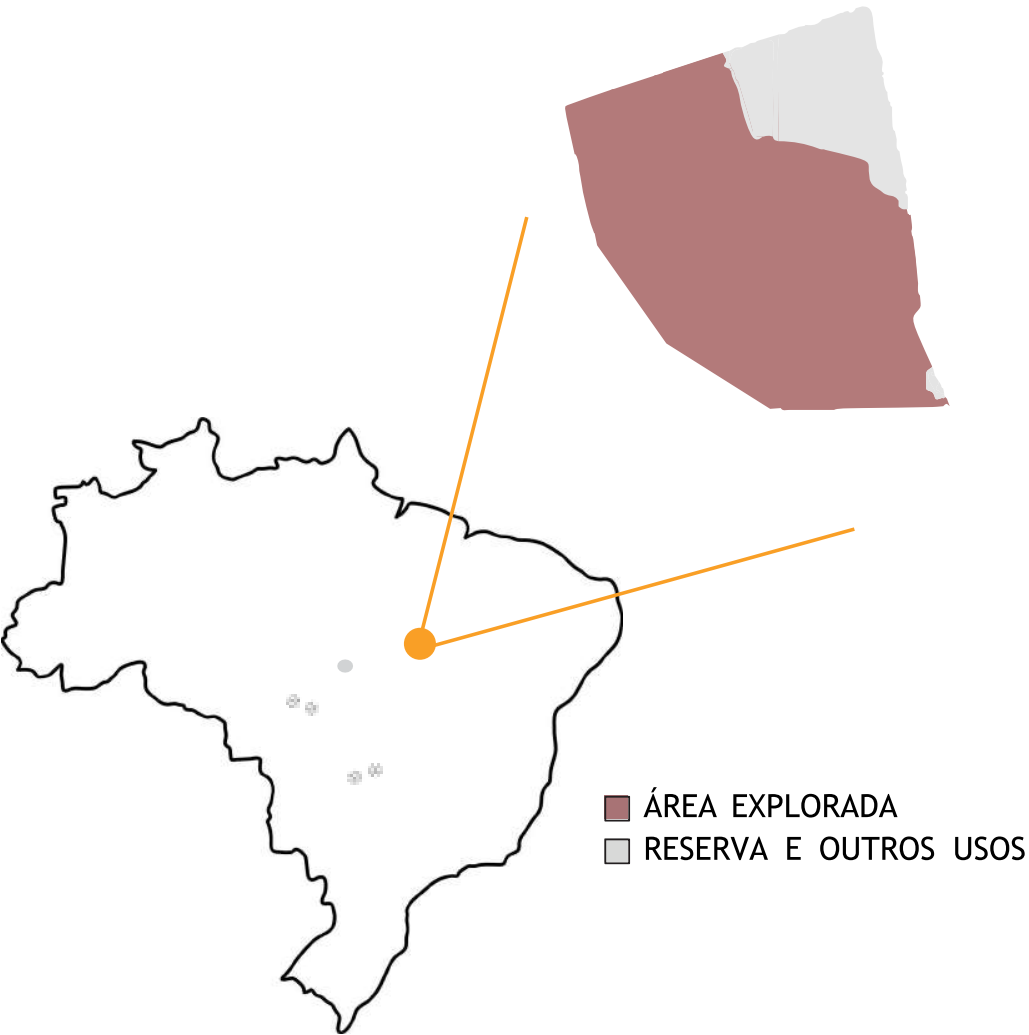
Tese de Investimento | Sale and Leaseback
Valor Total | R\$ 92.314.091,53
Valor por Hectare | R\$ 39.232,18



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo Kappes
Vencimento do Arrendamento | 01/10/2037

A Fazenda Bacuri está localizada no município de Riachão-MA, na região mais consolidada do estado. Atualmente, conta com 1.919 hectares agricultáveis e produz ao longo do ano soja e milho. A altitude da propriedade é de aproximadamente 500 metros e possui uma pluviometria média de 1.500mm por ano, concentrada nos meses de outubro a maio.



FAZENDA CHAPADÃO DA SERRA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Sambaíba MA
Área Total | 3.763 hectares
Área de Plantio | 3.374 hectares
Culturas | Soja e Milho



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

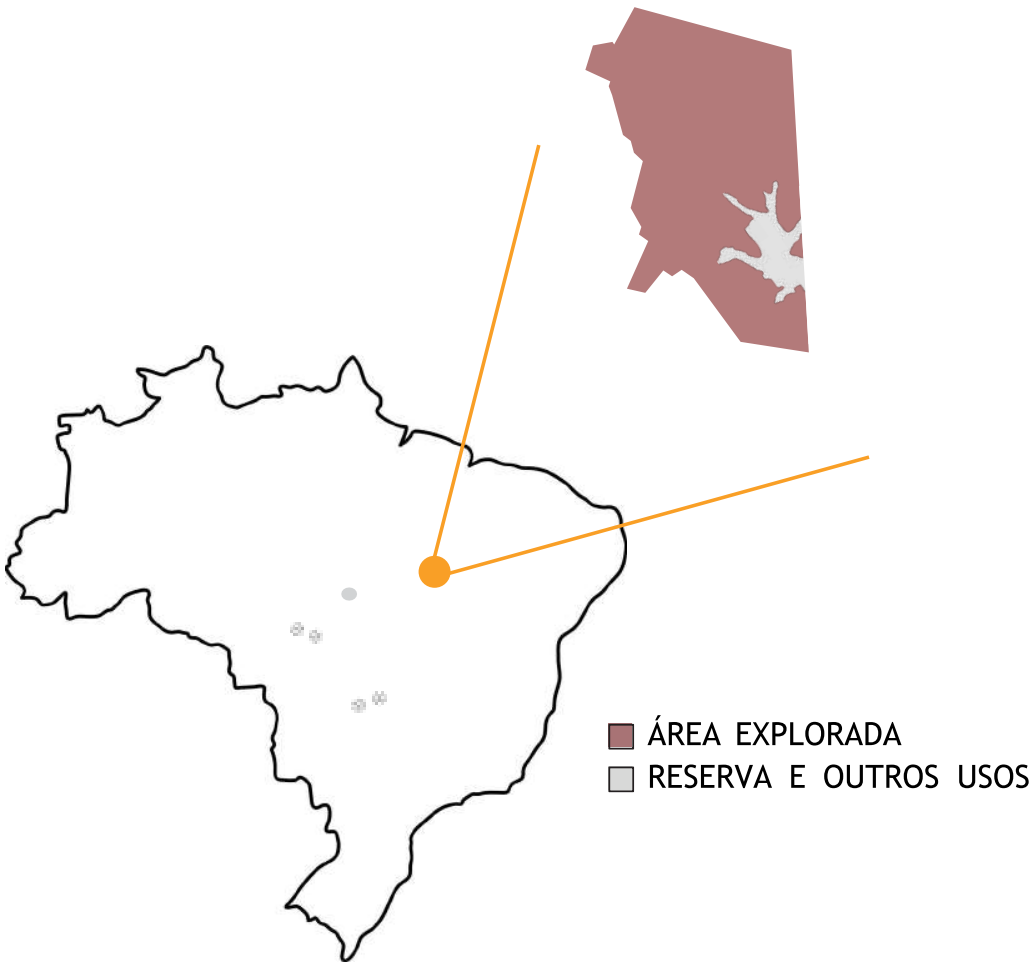
Tese de Investimento | Sale and Leaseback
Valor Total | R\$ 85.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 22.583,87



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo Montina
Vencimento do Arrendamento | 30/04/2038

A Fazenda Chapadão da Serra está localizada no município de Sambaíba-MA. Atualmente, conta com 3.763 hectares agricultáveis e produz ao longo do ano soja e milho. A altitude da propriedade é de aproximadamente 430 metros e possui uma pluviometria média de 1.300 mm por ano, concentrada nos meses de novembro a maio.



FAZENDA TREVISAN



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Santa Rosa do Tocantins TO
Área Total | 997 hectares
Área de Plantio | 625 hectares
Culturas | Soja e Milho



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

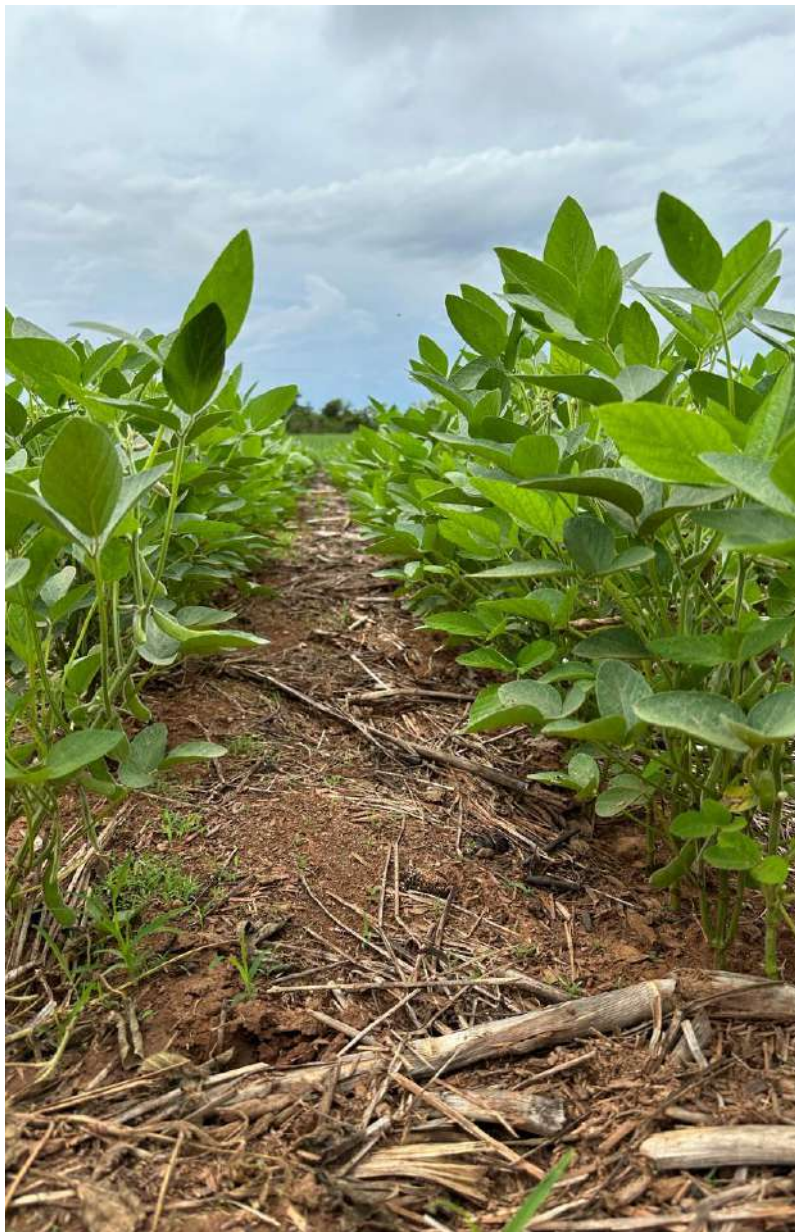
Tese de Investimento | Sale and Leaseback
Valor Total | R\$ 23.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 25.616,18



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo Dalosse
Vencimento do Arrendamento | 01/10/2037

A Fazenda Trevisan está localizada no município de Santa Rosa do Tocantins-TO, na região sul do estado. Atualmente, conta com 997 hectares agricultáveis e produz ao longo do ano soja e milho. A altitude da propriedade é de aproximadamente 300 metros e possui uma pluviometria média de 1.600mm por ano, concentrada nos meses de outubro a maio.



FAZENDA NORICUM



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Guarapuava PR
Área Total | 873 hectares
Área de Plantio | 527 hectares
Culturas | Soja e Milho



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

Tese de Investimento | Sale and Leaseback
Valor Total | R\$ 90.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 103.038,21



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo Leh's
Vencimento do Arrendamento | 30/05/2038

A Fazenda Noricum está localizada em Guarapuava-PR, na região centro-sul do estado, uma das principais regiões produtoras de grão do país. A fazenda conta com 527 hectares úteis, consolidados há mais de 30 anos, com aptidão para cultivo de duas safras, hoje cultivada com pastagem e grãos. A altitude da propriedade é de aproximadamente 1100 metros e pluviometria média de 1.900mm, concentrada nos meses de setembro a abril.



FAZENDA SAN FRANCISCO



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Canarana MT
Área Total | 12.940 hectares
Área de Plantio | 9.673 hectares
Culturas | Soja e Milho



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

Tese de Investimento | Land Equity
Valor Total | R\$ 297.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 22.952,25



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

A Fazenda San Francisco é uma propriedade rural de grande porte situada no município de Canarana, em um região conhecida como "Vale do Araguaia", um dos mais importantes polos produtivos do nordeste do Mato Grosso. A combinação favorável de solo, topografia e uma precipitação anual entre 1.700 e 1.800 mm cria condições ideais para o cultivo de soja durante a safra de verão, seguido pelo milho na safrinha.

