

A yellow geometric line graphic on the left side of the page, consisting of several connected line segments forming a stylized, angular 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 subsquente

10,99

% Dividend Yield
Anualizado (2023)

62.972

Área Total
(Hectares)

97,44

Valor de Mercado
(R\$/cota)

0,85

Último Dividendo
(R\$/Cota)

15

Nº de Ativos

99,48

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

100%

Contratos de
Arrendamento Rural

3.772

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

117.137

Nº de Investidores

7

Prazo Médio Final dos
Contratos (Anos)

12,59

% Taxa de
Arrendamento Médio
dos contratos

4,75

Liquidez Média Diária
Cota (R\$ Milhões)

*Avaliação realizada pela IHS Markit em julho de 2023

PANORAMA

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O índice de fundos imobiliários fechou o mês de fevereiro com alta de 0,79%, atingindo o maior patamar desde a sua criação. Na janela de 12 meses, a alta é de quase 20%.

No nosso entendimento, o segmento vive o bom momento por conta de alguns fatores:

- i) Perspectiva de inflação mais controlada atrelada a possíveis novos cortes na taxa de juros. Em momentos como esse, investidores tendem a migrar parte de seus recursos para ativos com mais retorno do que a renda fixa tradicional, atraindo fluxo para fundos imobiliários, por exemplo.
- ii) Maior atratividade para a classe por conta da mudança de regras por parte do CMN, a qual basicamente restringe a emissão de uma parcela de outros ativos isentos disponíveis no mercado.

No fechamento do mês, já observamos mais de 2,6mi de investidores com alocação na classe, em um mercado que possui quase 250bi sob custódia.

AGRONEGÓCIO

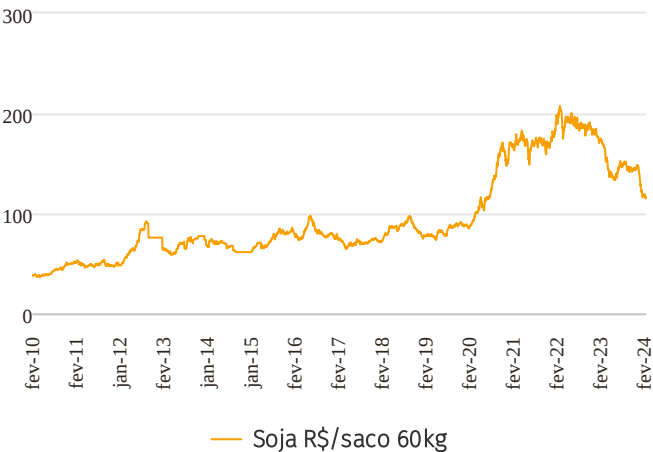
ACOMPANHAMENTO DE SAFRA DO TERRAX

O mês de fevereiro é marcado pelo plantio de milho e algodão safrinha nas áreas do Centro Oeste e desenvolvimento da fase final da safra nos estados do MATOPIBA. Apesar dos desafios climáticos que vivenciamos no decorrer dessa safra, as fazendas do fundo, por terem localizações privilegiadas, principalmente nas questões de clima e fertilidade do solo, foram afetadas, mas não sofreram como outros produtores de regiões mais afetadas pelos veranicos do início da safra. Em Goiás, as propriedades do fundo fecharam numa média de produtividade de 62 sacos por hectare. Nas fazendas do Mato Grosso, os talhões com aptidão para algodão foram os que mais sofreram com clima por conta de os grupos optarem, na grande maioria das vezes, por cultivares de soja precoce nas áreas, visando garantir a janela ideal de plantio do algodão segunda safra. Essas cultivares são mais suscetíveis a ter um prejuízo com um stress hídrico no início do desenvolvimento por não terem tempo hábil de se recuperar até a colheita. Mesmo assim, a média de produtividade dessas áreas fechou próxima a 60 sacas por hectare. Em relação a média nacional esperada para essa safra de soja, as áreas, respectivamente, ficaram 5 e 9% acima da produtividade em relação à média nacional prevista para o período.

COMMODITIES AGRÍCOLAS

Soja | No final de fevereiro, já havia sido colhido 38% da área plantada, marcando um aumento de 4,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. O destaque dessa colheita é o Mato Grosso, o principal estado produtor do país, que já atingiu 69,9% de colheita. No entanto, a comercialização está acontecendo de forma lenta no estado, com apenas 40% da safra vendida, o que representa uma queda de 12% em comparação com o ano anterior. A safra argentina está progredindo bem, com projeção do USDA para uma produção de 50 milhões de toneladas do grão, aumento de 28,9 milhões de toneladas em relação à safra passada. O aumento da produção argentina, que acontece pelo fato da produção no país ano passado ter sido 50% menor que o esperado, compensará a redução de produção brasileira no mercado internacional. Recentemente, houve uma melhora nos prêmios nos portos brasileiros devido à disponibilidade imediata local e à demanda da China. No indicador CEPEA para o Porto de Paranaguá, as cotações encerraram o mês com uma queda de 1,35%, ficando em R\$115,45 por saca, seguindo um movimento semelhante às cotações da bolsa de Chicago, que fecharam o mês em U\$11,08 por bushel, representando uma queda de 7,51%.

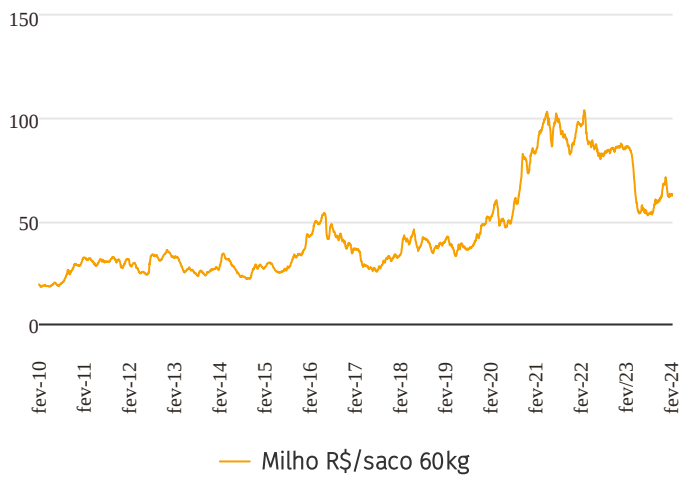
INDICADOR SOJA CEPEA - PARANAGUÁ



Milho | A colheita da safra de verão, responsável por 20% da produção total de milho, continua a avançar, encerrando o mês de fevereiro com aproximadamente 25% da área já colhida. A CONAB (Companhia Nacional de Abastecimento) prevê uma produção de 113 milhões de toneladas do grão, o que representa uma redução de 13% em comparação com a safra 22/23.

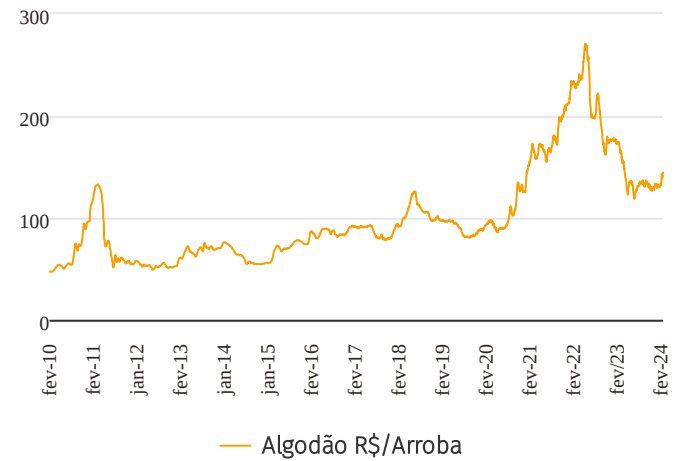
A antecipação da colheita da soja em comparação com a safra anterior tem impulsionado o plantio do milho segunda safra e, até o final do mês, 59% da área prevista já estava plantada, beneficiada por condições climáticas mais favoráveis ao crescimento inicial da cultura. No entanto, a comercialização em Mato Grosso permanece lenta, com apenas 19% da produção comercializada, uma queda de 11% em relação ao ano anterior. Os produtores têm optado por esperar a comercialização da safra na expectativa de um aumento de demanda pelo grão no segundo semestre, pela aceleração do ritmo de exportação e aumento da demanda interna, nas usinas de etanol de milho e fábricas de ração animal. No mercado interno, o indicador do milho na BM&F BOVESPA registrou uma queda de 0,18% ao fechar o mês de fevereiro, com a saca cotada a R\$62,23. Na bolsa de Chicago, o contrato futuro para maio de 2024 fechou o mês cotado a U\$4,29 por bushel, marcando uma queda de 4,66%.

INDICADOR MILHO ESALQ/BM&F BOVESPA



Algodão | O plantio praticamente alcançou a conclusão nas principais regiões produtoras, com aproximadamente 99,5% da área projetada já plantada, mantendo-se em linha com o mesmo período do ano anterior. No Estado do Mato Grosso, apesar de alguns períodos de excesso de chuva, que prejudicaram os trabalhos no campo, o clima colaborou para o desenvolvimento inicial da cultura. As estimativas indicam um aumento de cerca de 11,6% na área plantada e 3,1% na produção, que deve alcançar 3,4MM de toneladas de pluma na safra 23/24. No mercado internacional, a previsão do USDA de corte na produção e aumento da demanda nos Estados Unidos têm impulsionado as cotações futuras na Bolsa de Chicago, o que refletiu positivamente nas cotações internas das fibras. O contrato de primeiro vencimento da pluma na bolsa de Nova York encerrou o mês cotado a U\$99,57 por libra-peso, refletindo uma alta de 15,22%. Enquanto isso, no mercado interno, a arroba de pluma foi cotada a R\$144,32, registrando um aumento de 9,46%.

INDICADOR ALGODÃO EM PLUMA CEPEA



RESULTADOS

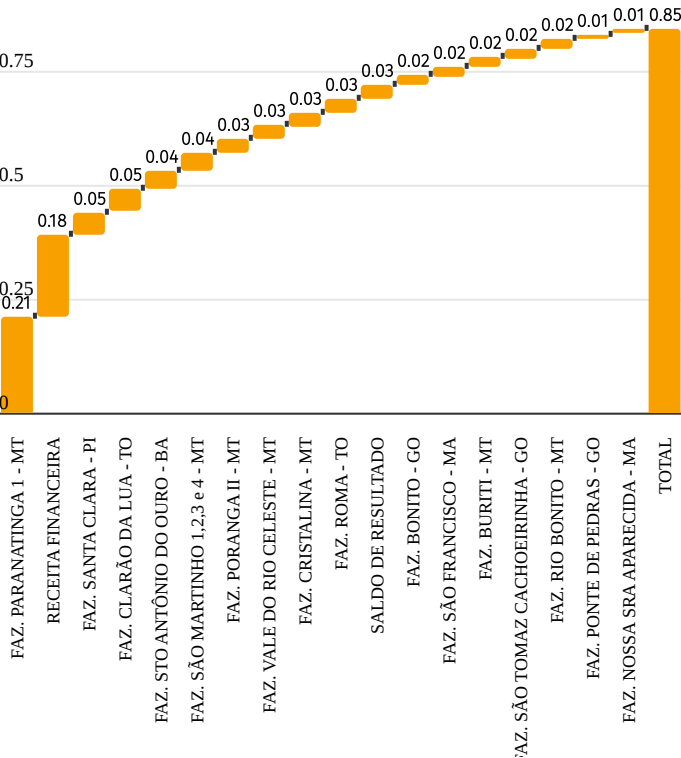
RETORNOS

No início de março, o Riza Terrax distribuiu R\$ 0,85 reais por cota referente ao mês de fevereiro, equivalente a um dividend yield de 0,87%. A cota no mercado secundário variou de R\$ 103,48 para R\$ 97,44 reais, um retorno total bruto negativo de 5,06%.

Resultado - R\$	2023	jan/24	fev/24	Início
Receita Imobiliária	141.069.938	10.625.374	12.693.686	457.615.596
Arrendamento	122.753.933	10.625.374	12.693.686	384.525.748
Valorização Imobiliária	18.316.006	0	0	73.103.733
Receita Financeira	5.032.422	2.487.439	3.512.543	26.489.908
Total Receitas	146.102.361	13.112.813	16.206.229	484.105.504
Taxa de ADM	-12.987.565	-1.246.366	-1.635.240	-41.226.259
Taxa Performance	0	0	0	-11.983.448
Outras Despesas*	-1.771.625	0	0	-5.429.148
Total Despesas	-14.759.190	-1.246.366	-1.635.240	-58.638.856
Resultado Fundo	131.343.171	11.866.447	14.570.989	425.466.649
Resultado/Cota	11,89	0,85	0,77	40,35
Redimento Distribuído/ Cota	11,8	0,85	0,85	40,29
Saldo de Resultado Acumulado**	5,21	5,21	3,05	-

*Custos de cartório, monitoramento das áreas por satélite, custos de CVM e Anbima, prestadores de serviços ambientais.
**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.

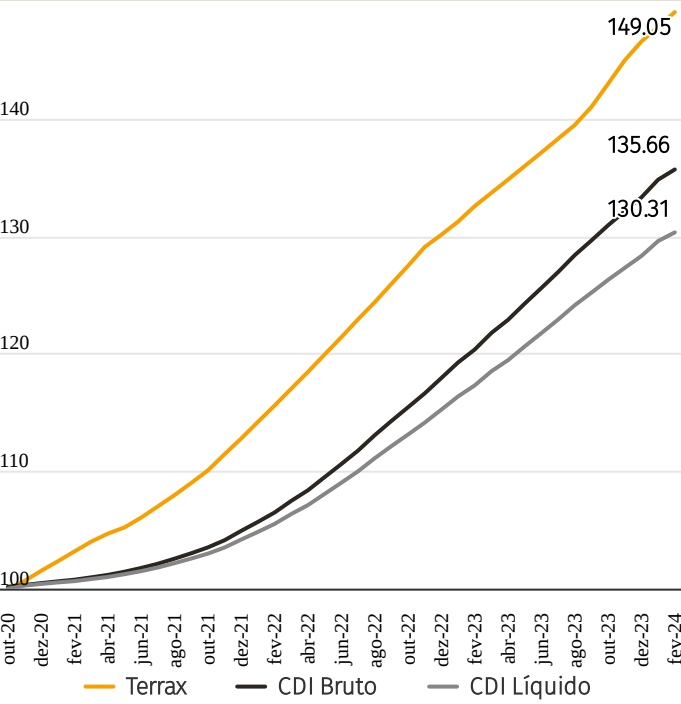
ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE



RESUMO

	jan/24	fev/24	Acum. 2023	Acum. 2024
Cotas				
Emitidas	14.428.829	18.851.720	11.048.018	18.851.720
Mercado Início do Período	R\$ 108,40	R\$ 103,48	R\$ 100,00	R\$ 108,40
Mercado Final do Período	R\$ 103,48	R\$ 97,44	R\$ 102,06	R\$ 97,44
Cota Contábil	R\$ 100,61	R\$ 99,48	R\$ 99,48	R\$ 99,48
Rentabilidade				
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 10,70	R\$ 1,70
Dividend Yield (% a.a.)	0,82%	0,87%	10,48%	1,74%
Retorno Total Bruto	-3,56%	-5,06%	13,88%	-8,44%
CDI	0,97%	0,80%	12,04%	1,77%
CDI+	-4,48%	-5,81%	1,65%	-10,03%
IFIX	0,67%	0,79%	10,79%	1,47%
IFIX+	-4,20%	-5,81%	2,79%	-9,76%

TERRAX X CDI



PERSPECTIVAS

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

A Gestora informa que possui 5 Termos de Compromisso de Compra e Venda Vinculantes para aquisição de mais 5 propriedades nos municípios de Alto Parnaíba-MA, Santa Rosa do Tocantins-TO, São Miguel das Missões-RS, Montividiu-GO e Sambaíba-MA no montante total de R\$ 360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), conforme descrito no último fato relevante, e trabalha ativamente para formalização dos Instrumentos Particulares de Compra e Venda destes ativos nas próximas semanas. Quando totalmente formalizados, a gestão completará a alocação de toda a oferta da 3ª emissão de cotas e 62% da 4ª emissão.

Com a continua queda de juros, onde na última reunião do COPOM foi anunciado o corte de mais 0,5% da Selic, atualmente em 11,25%a.a., o retorno das operações de Sales & Leaseback e Buy to Lease tornam-se mais atrativas ao longo do tempo, dado que a média das taxas das operações já alocadas está em torno de 12,60% a.a. e a gestão está buscando novas alocações com yield entre 13% e 15% a.a., visando aumentar o pagamento recorrente de dividendos do fundo.

Além disso, prevê-se que a segunda parcela proveniente da venda da Fazenda Roma seja recebida no final de maio, conforme indicado no relatório de gestão de setembro de 2023. Os rendimentos dessa transação estão sendo distribuídos ao longo do ano, com a gestão buscando equalizá-los com os rendimentos provenientes dos arrendamentos, a fim de buscar uma maior estabilidade dos dividendos.

Com relação as novas operações feitas no mês, realizadas em forma de ressarcimento de investimentos feitos dentro dos ativos do fundo, temos um descritivo das melhorias e das construções de novas benfeitorias feitas nos ativos.

- Construção de armazém com capacidade de 350 mil scs
- Construção de dois novos galpões de máquinas
- Construção de alojamentos na sede
- Asfalto nas estradas internas da fazenda
- Recapeamento da pista do aeroporto da fazenda
- Investimentos em perfil de solo

A gestão reforça que todos os novos valores desembolsados foram incluídos dentro das opções de compra e tivemos repactuação dos contratos de arrendamento nas duas operações, o que reforça o compromisso da gestão na busca por aumentar o yield médio das operações do fundo.



PORTFÓLIO

A alocação do fundo atualmente está em 65%. Segue abaixo a quebra de alocação entre as teses de investimento.

Tese de Investimento	Dezembro	Janeiro	Fevereiro	Alocação-Alvo
Caixa	3%	12%	35%	3%
Comprometido	0%	0%	0%	
Buy to Lease	47%	37%	28%	35%
Desembolsado	47%	37%	28%	
A Liquidar	0%	0%	0%	
Sale & Leaseback	44%	35%	26%	57%
Desembolsado	44%	35%	26%	
A Liquidar	0%	0%	0%	
Land Equity	5%	16%	12%	5%
Desembolsado	5%	16%	12%	
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 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 todas as 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 à 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.

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 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 à 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.



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 despesar 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

Áreas da Propriedade					Operação de Aquisição				Operação de Arrendamento			
Propriedade	Localização	Área Total Remanescente (ha)	Área de Plantio Remanescente (ha)	Culturas	Tese de Investimento	Valor da Aquisição R\$ MM	Saldo Remanescente R\$ MM	Valor por Hectare R\$ Mil	Opção de Compra	Arrendatário	Taxa	Vencimento do Arrendamento
1	Bom Jesus – PI	9.818	6.287	Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	122,4	96,0	9,8	Sim	Grupo Fritzen	11,8%	14/12/2034
2	Serranópolis – GO	2.304	1.557	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	51,8	51,8	22,5	Sim	Valter Giacomini	12,3%	01/12/2029
3	Sorriso - MT	2.522	2.077	Cana de Açúcar, Soja e Milho	Sale & Leaseback	70,0	70,0	27,8	Sim	Agropecuária Poranga	12,0%	21/10/2029
4	Nova Ubiratã – MT	2.084	1.626	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	58,0	58,0	27,8	Sim	Grupo Lermen	12,0%	01/07/2033
5	Sorriso - MT	3.374	2.387	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	90,5	90,5	26,8	Sim	Grupo Führ	12,4%	15/05/2030
6	Buritcupu - MA	1.069	1.066	Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	41,3	28,9	27,1	Sim	Scheffer	10,1%	14/12/2029
7	São José do Xingu - MT	3.354	2.368	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	58,6	48,8	14,5	Sim	Cereal Ouro	12,0%	07/01/2030
8	Rio Verde - GO	775	663	Soja, Milho e Sorgo e Feijão	Sale & Leaseback	25,0	25,0	32,3	Sim	Grupo São Tomaz	13,0%	24/04/2030
9	Formosa do Rio Preto - BA	6.374	3.334	Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	72,5	70,3	11,0	Sim	Sementes Oilema*	19,0%	07/07/2030
10	Canarana - MT	2.663	2.243	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	82,4	44,7	16,8	Sim	Úbere Agropecuária	13,2%	19/07/2034
11	Campo Verde - MT	1.623	1.363	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	57,0	57,0	34,9	Sim	Grupo Cultivo	12,5%	30/07/2030
12	Balsas - MA	1.494	1.065	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	25,5	25,5	17,1	Sim	Luis Felli	12,0%	19/07/2030
13	Sorriso - MT	8.235	5.092	Soja, Milho e Algodão	Buy to Lease	312,0	312,0	37,9	Sim	Grupo Lermen	12,0%	03/09/2030
14	Wanderlândia - TO	2.835	1.705	Eucalipto e Pastagem	Land Equity	19,0	19,0	6,7	Não	N/A	N/A	N/A
15	Wanderlândia - TO	14.440	4.982	Eucalipto	Land Equity	156,0	156,0	10,8	Não	N/A	N/A	N/A
Total		-	62.972	37.815							12,59%	

*Taxa do arrendamento médio do período



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

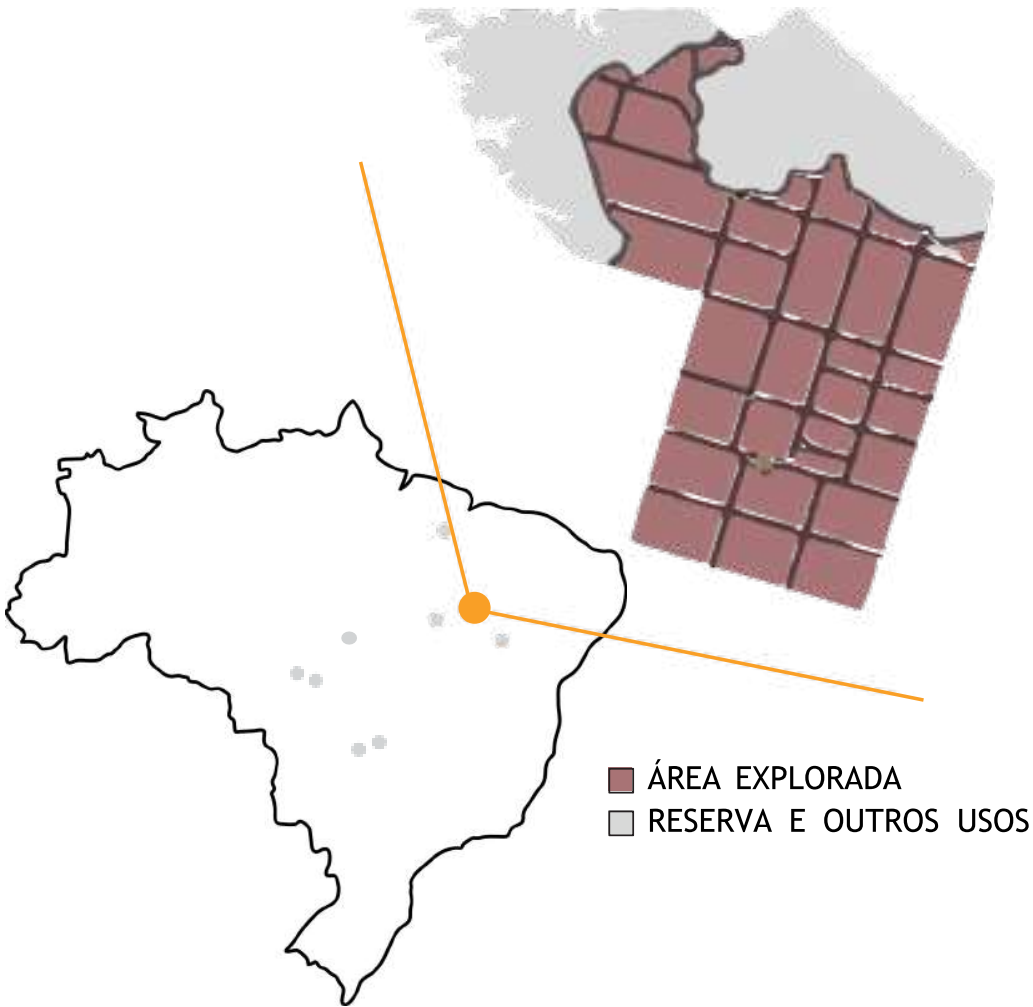
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 122.400.000,00
Valor por Hectare | R\$ 9.973,61



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

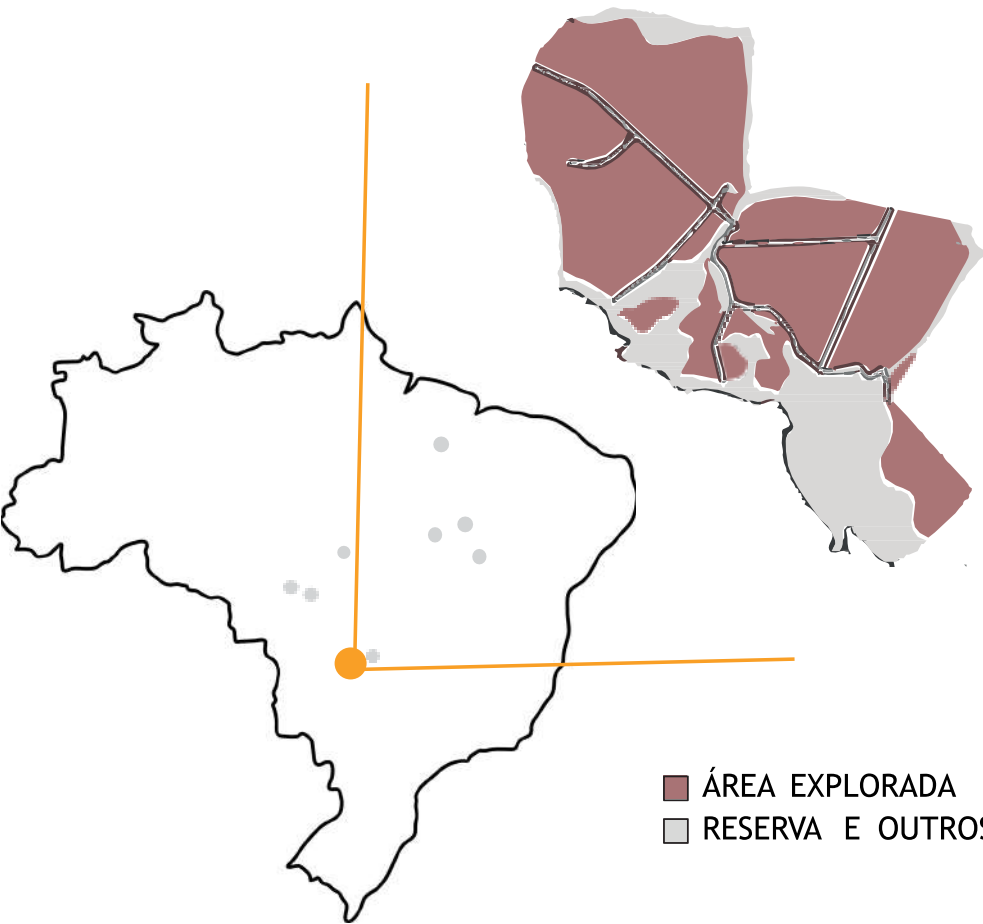
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 51.829.289,00
Valor por Hectare | R\$ 22.494



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.



■ ÁREA EXPLORADA
■ RESERVA E OUTROS USOS

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

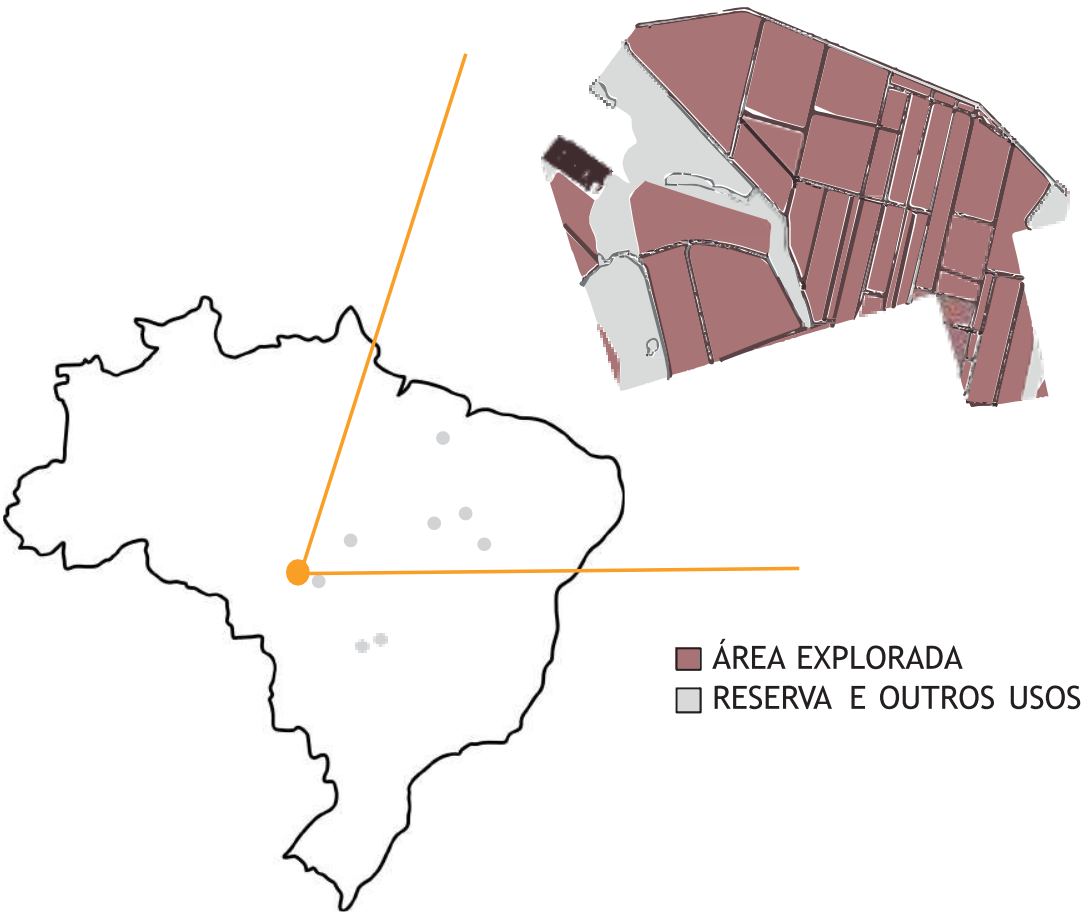
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 70.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 27.755



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

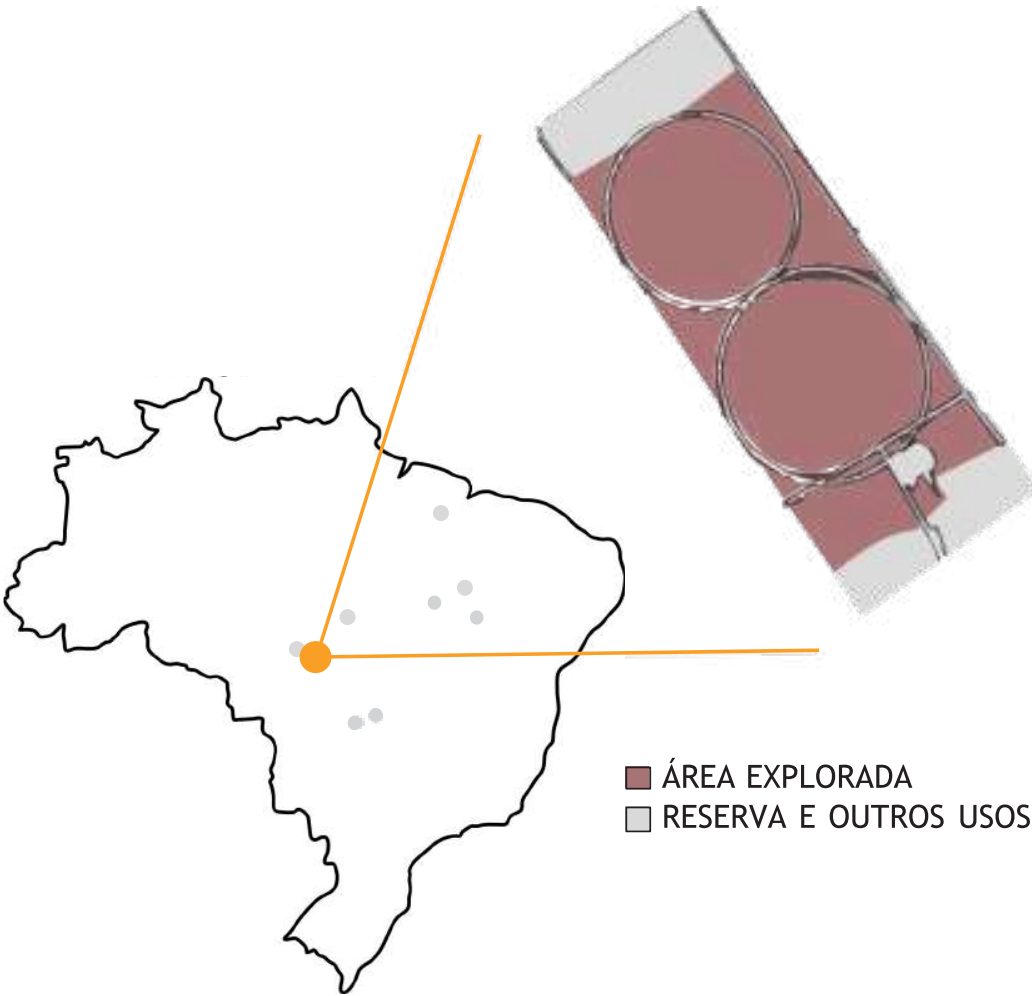
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 58.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 27.831



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 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\$ 90.500.000,00
Valor por Hectare | R\$ 26,826,49



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 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

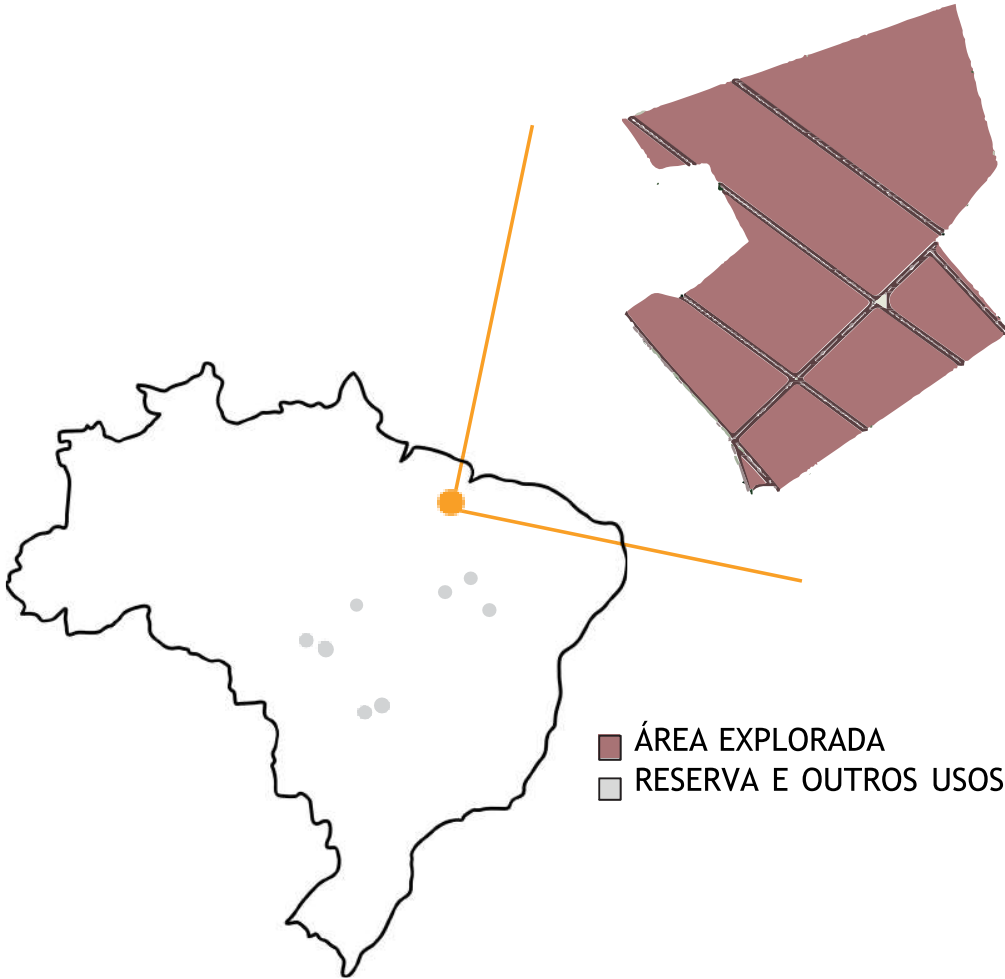
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 41.335.458,00
Valor por Hectare | R\$ 27.060,43



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

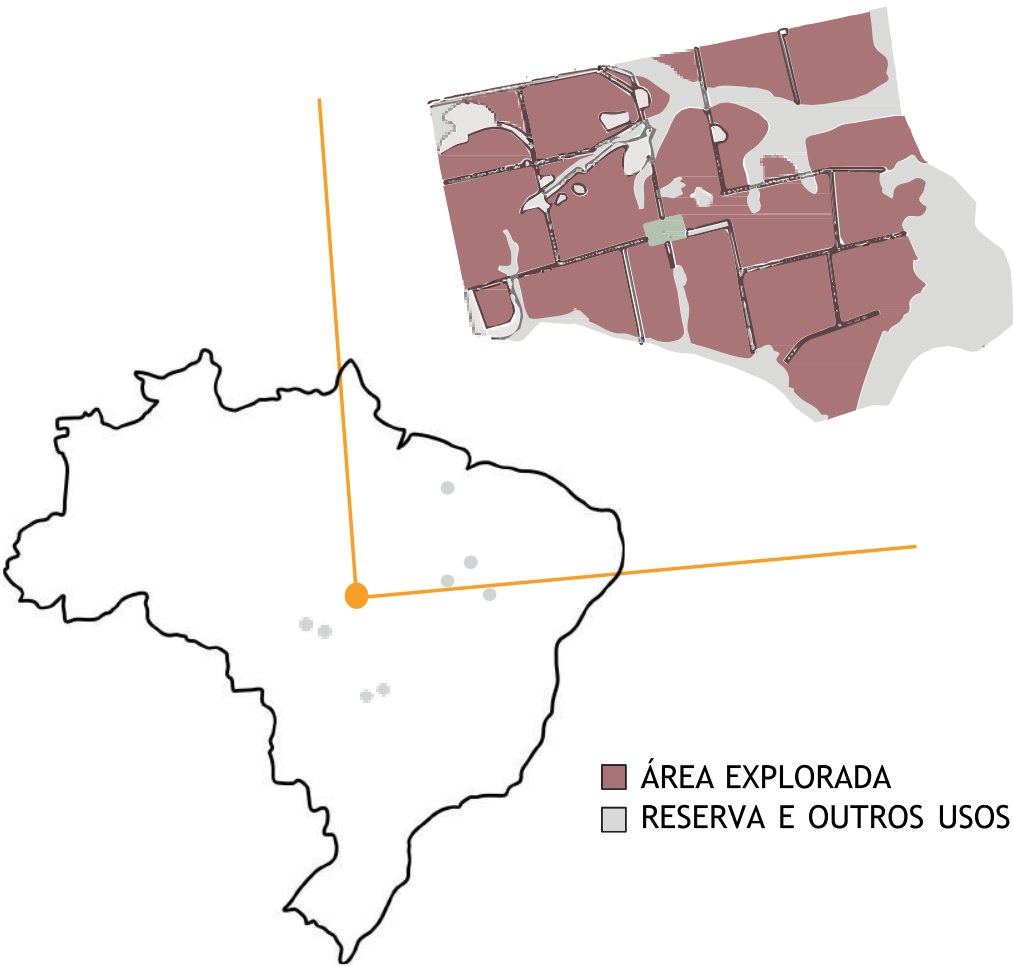
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 58.689.136,78
Valor por Hectare | R\$ 17.498



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

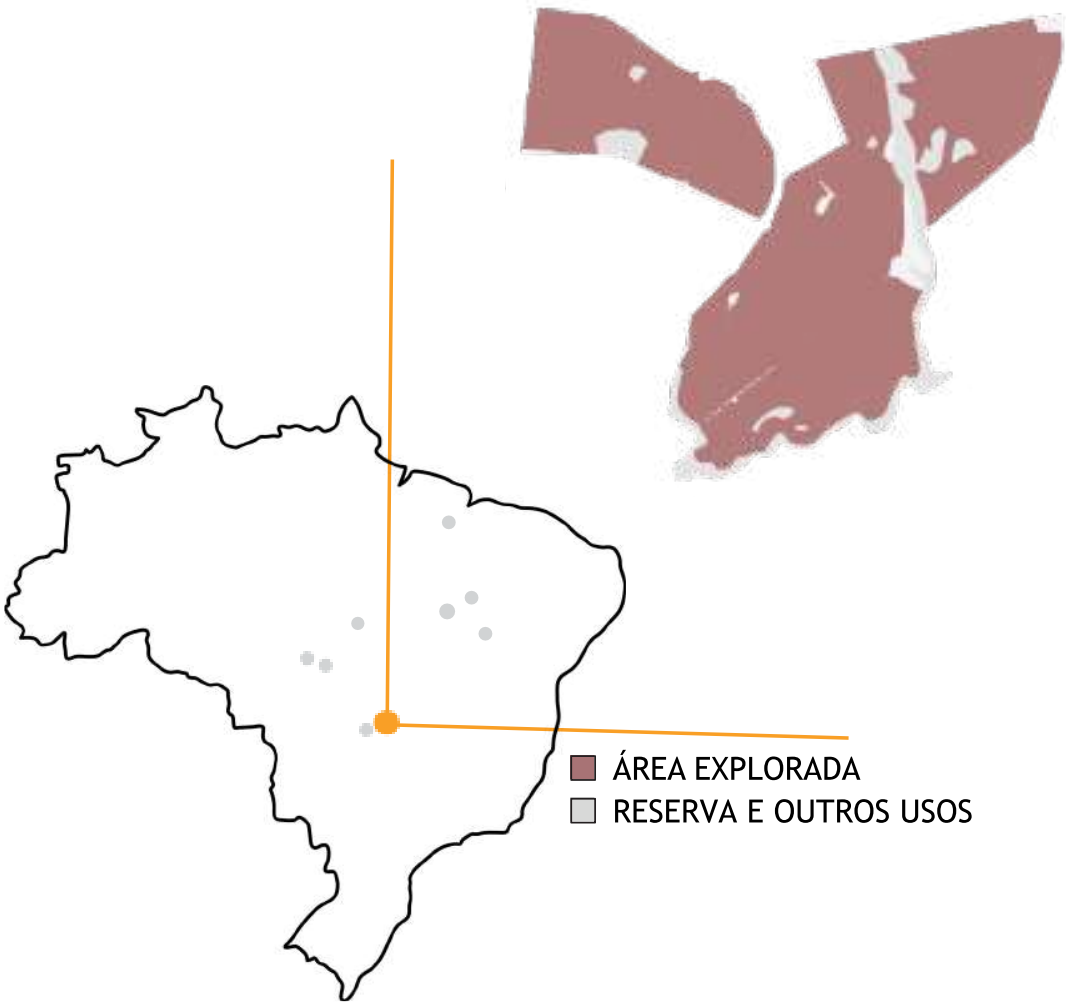
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 25.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 32.258,06



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 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

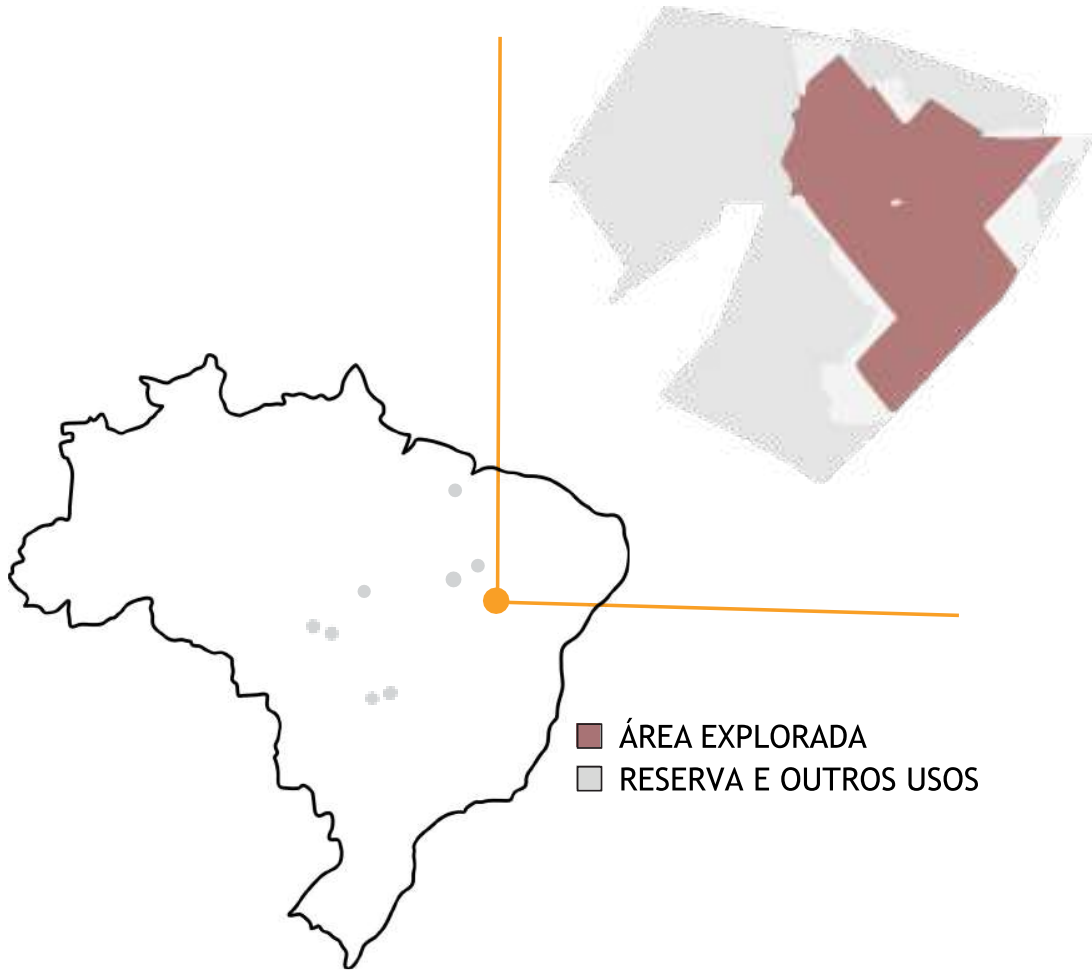
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 70.200.000,00
Valor por Hectare | R\$ 10.050,90



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 sequeiro 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

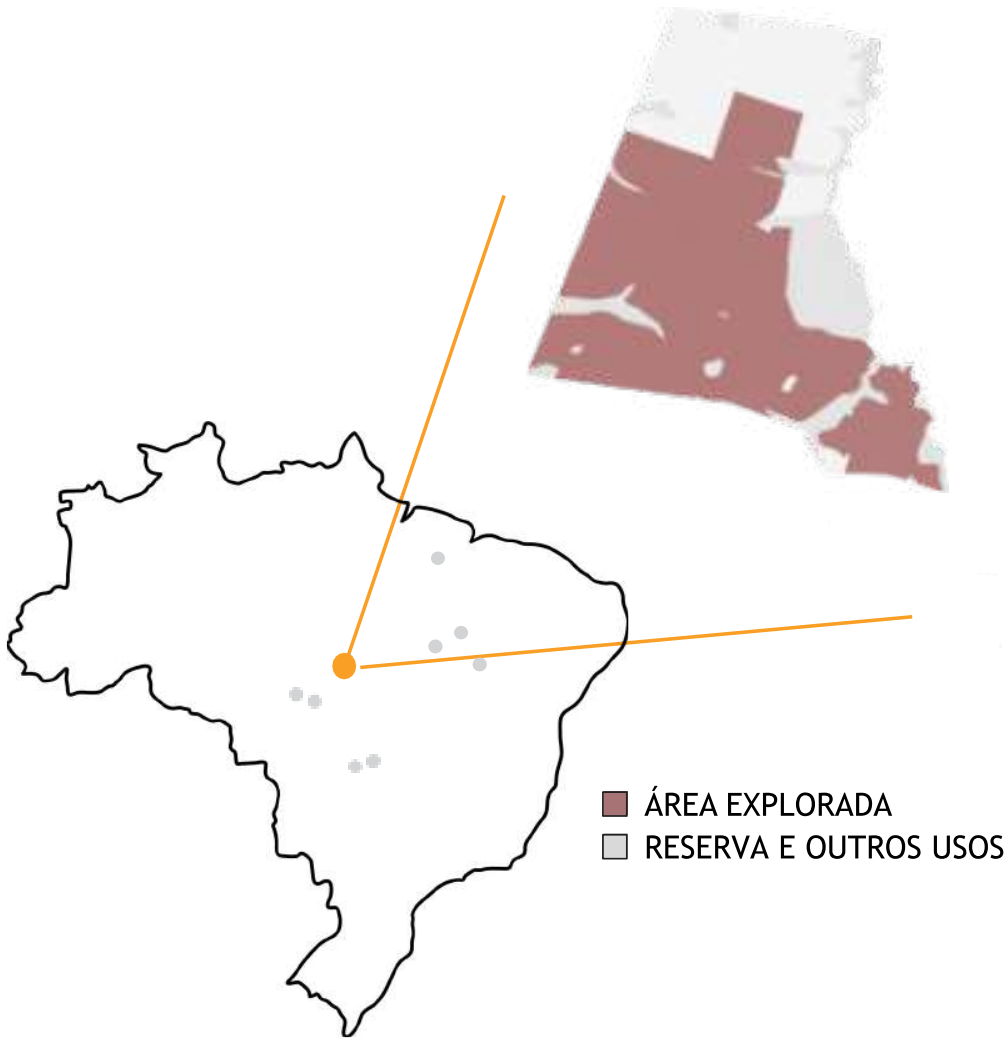
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 82.399.998,01
Valor por Hectare | R\$ 16.806,11



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

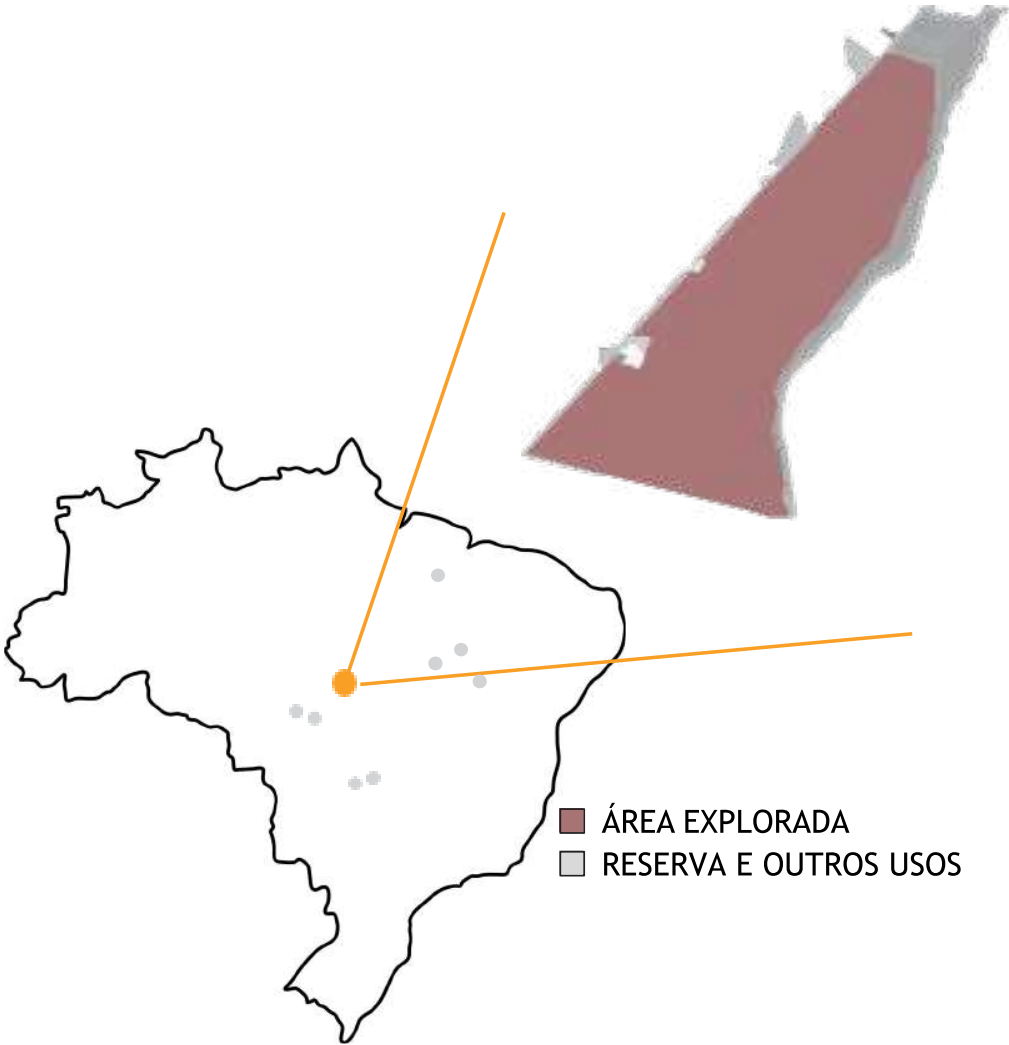
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 57.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 34.926



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo Cultivo
Vencimento do Arrendamento | 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 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

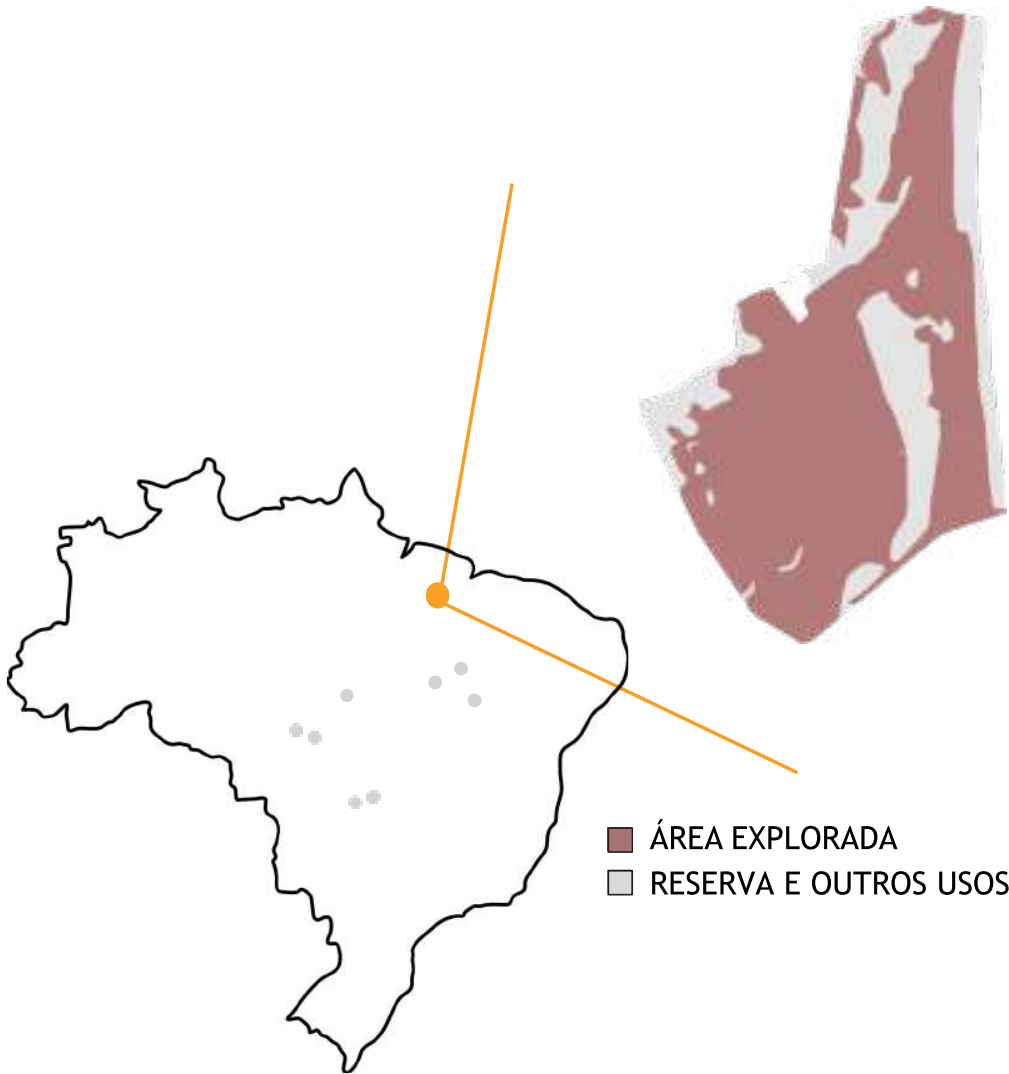
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 25.500.000,00
Valor por Hectare | R\$ 17.068



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

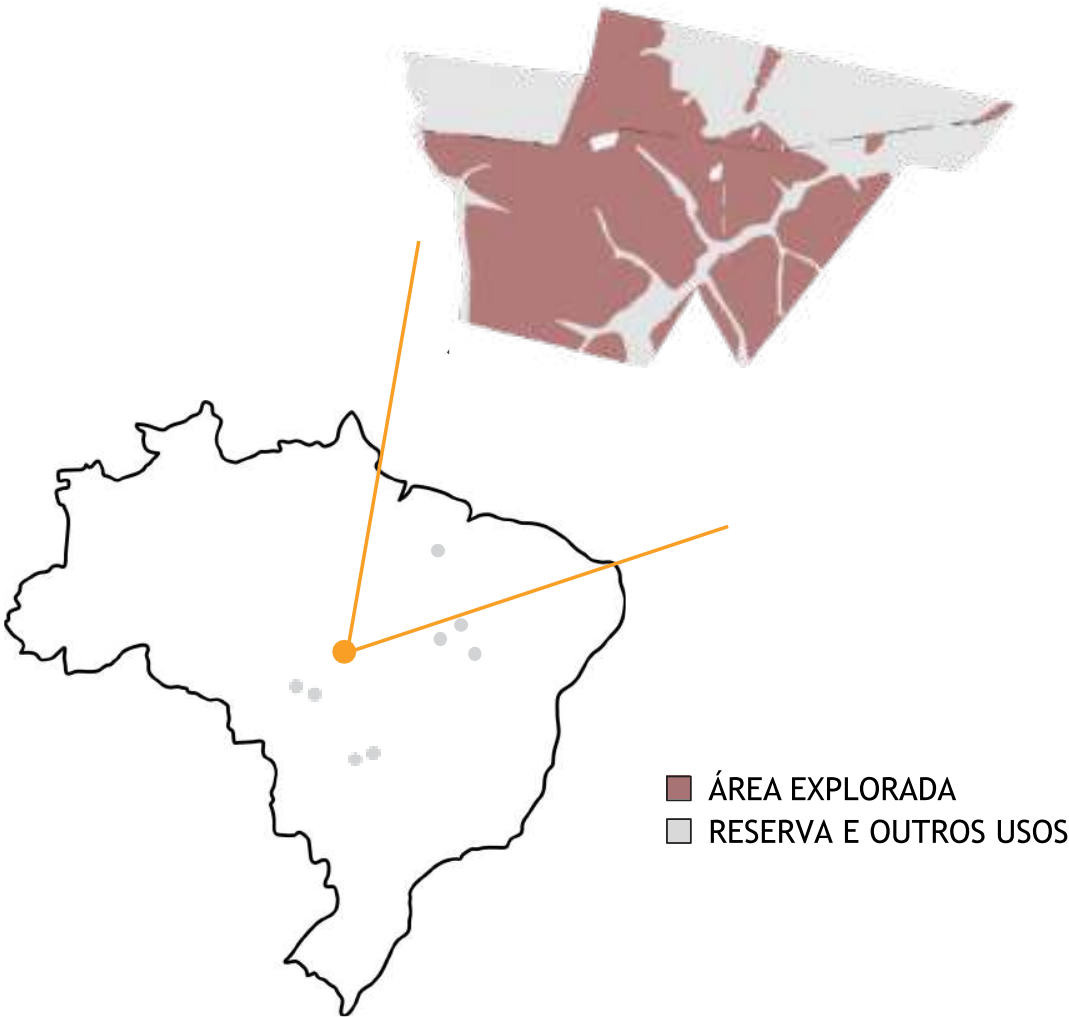
Tese de Investimento | Buy to Lease
valor Total | R\$ 312.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 37.887,07



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 MONTE CRISTO I E II



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Wanderlândia - TO
Área Total | 2.835 hectares
Área de Plantio | 1.705 hectares
Culturas | Pastagem e Eucalipto
Potencial para cultivo de Soja e Milho



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

Tese de Investimento | Land Equity
Valor Total | R\$ 19.022.178,36
Valor por Hectare | R\$ 6.710,88



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

As Fazendas Monte Cristo I e II 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 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.

