

An abstract graphic consisting of three thin, light orange lines forming a partial rectangular frame in the upper-left quadrant of the page.

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%

14,61

% Dividend Yield
Anualizado
(2022)

57.298

Área Total
(Hectares)

1.076

Valor de
Mercado
(R\$ Milhões)

1,25

Último Dividendo
(R\$/Cota)

15

Nº de Ativos

97,42

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

100%

Contratos de
Arrendamento Rural

3.109*

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

78.310

Nº de Investidores

8

Prazo Médio Final
dos Contratos (Anos)

12,60**

% Yield Médio dos
Contratos

3,74

Liquidez Média Diária
Cota (R\$ Milhões)

*Avaliação realizada pela IHS Markit em setembro de 2022

**Não foi considerado o ganho imobiliário relativo à venda dos ativos adquiridos da EMBAÚBA PARTICIPAÇÕES S.A. e PEQUI PARTICIPAÇÕES S.A.

**simplesmente
diferente**

PANORAMA

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

A ano fechou com um IFIX valorizando 2,8%, perdendo para o Ibovespa que valorizou no período 5,6%. Iniciamos o ano com juros no patamar de 10,75% a.a. e após três altas no primeiro semestre e uma alta no segundo semestre, chegamos ao patamar de 13,75% a.a., acumulando no ano 12,3%.

Em relação a evolução do mercado de FIIs no ano, fechamos o ano em linha com os anos de 2020 e 2021 onde tivemos cerca de 75 ofertas por ano, totalizando aproximadamente R\$25 bilhões em ofertas distribuídas. O patrimônio líquido desse mercado hoje em dia já ultrapassa os R\$ 150 bilhões.

Quanto ao número de investidores, continuamos a perceber pessoas físicas crescendo neste mercado, atingindo o maior patamar da história, próximo de 2 milhões de investidores com este tipo de ativo em custódia.

AGRONEGÓCIO

ACOMPANHAMENTO DE SAFRA DO TERRAX

O mês de dezembro foi caracterizado pela continuidade de grandes volumes de chuvas na região Nordeste e o retorno de bons níveis de precipitações no Centro-Oeste. As propriedades do fundo localizadas no Nordeste e Centro Oeste foram amplamente beneficiadas pelas chuvas em um momento decisivo para a produtividade, o período de enchimento de grãos. A falta de chuva ocorrida no mês de novembro impactou pouco os estados de Goiás e Mato Grosso, portanto não se considera perdas relevantes nas produtividades de soja destes estados. Os meses de janeiro e fevereiro serão marcados pelo início da colheita da safra de soja 2022/2023 e plantio da safrinha de milho.

COMMODITIES AGRÍCOLAS

Soja | A safra da soja brasileira 2022/23 que se iniciou com muita chuva entre o Norte e Nordeste e irregularidades no centro-sul deve terminar sob transição do fenômeno La Niña para neutralidade climática dado que o fenômeno está em fase de enfraquecimento e com previsões de neutralidade. Até o final de dezembro, a soja atingiu 98,4% da área total semeada estimada para o país, conforme o levantamento da Conab, com aumento de área plantada em relação a safra passada de +4,6%.

Na safra americana o USDA atualizou a produção da safra de soja para aproximadamente 127,9 milhões de toneladas. Os preços na bolsa de Chicago tiveram um ligeiro aumento no mês de dezembro, com o contrato de março/23 em torno de US\$ 15,1625/bushel. A variação do dólar foi mínima frente ao real e o indicador CEPEA fechou o mês sem grandes mudanças R\$ 184,43/saca (valorização de 0,03% em relação a novembro).

INDICADOR SOJA CEPEA-PARANAGUÁ



Milho | O USDA manteve a estimativa de produção da safra americana em 353,84 milhões de tons com uma produtividade média de 180,25 scs/ha. Esta safra foi negativamente impactada principalmente pelo clima seco no Corn Belt. Em dezembro os preços na bolsa de Chicago tiveram uma mínima queda fechando o contrato futuro base março/23, cotado a US\$ 6,56/bushel. No Brasil, a semeadura da safra de verão 22/23 já foi iniciada com expectativas de produção e de um volume recorde de 126 mm de toneladas para esta safra. Houve uma leve redução na área plantada que acabou sendo mais que compensado pelo crescimento na produtividade, o que consequentemente ocasionou em uma maior produção total. O indicador CEPEA encerrou o mês cotado a R\$ 86,07/ saca de 60kg, desvalorização de 0,15% em relação a novembro.



INDICADOR MILHO ESALQ/BM&F BOVESPA



Algodão | A colheita de algodão nos Estados Unidos está em fase avançada e segundo o USDA a área colhida está em torno de 84% da produção total. Na Bolsa de NY, o preço da pluma se recuperou das últimas quedas, o contrato de Mar/23 encerrou o mês de novembro cotado a 0,84 dólares por libra-peso. No Brasil, o indicador do algodão em pluma CEPEA/ESALQ também acompanhou a visão do mercado externo, com uma recuperação durante o mês atingindo R\$ 173,20/arroba, aumento de 3,83% dentro do mês. A colheita da safra 21/22 brasileira foi finalizada, conforme a CONAB a produção ficou em torno de 2,92 mm de tons de algodão em pluma no Brasil, incremento de 14,7% versus a safra anterior.

INDICADOR ALGODÃO EM PLUMA CEPEA



RESULTADOS

RETORNOS

No início de janeiro, o Riza Terrax distribuiu R\$ 0,86 reais por cota referente ao mês de dezembro, equivalente à um dividend yield de 0,86%. A cota no mercado secundário variou de R\$ 101,86 para R\$ 100,00 reais, um retorno total bruto negativo de 1,83%.

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

	nov-22	dez-22	Acum. 2022	Acum. 2021
Cotas				
Emitidas	11.048.018	11.048.018	11.048.018	11.048.018
Mercado Início do Período	R\$ 103,78	R\$ 101,86	R\$ 101,77	R\$ 105,16
Mercado Final do Período	R\$ 101,86	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 101,77
Cota Contábil	R\$ 96,55	R\$ 97,42	R\$ 97,42	R\$ 100,88
Rentabilidade				
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 1,25	R\$ 0,86	R\$ 14,61	R\$ 10,62
Dividend Yield (% a.a.)	1,23%	0,86%	14,61%	10,44%
Retorno Total Bruto	-0,26%	-0,61%	13,77%	6,31%
CDI	1,02%	1,12%	12,39%	4,42%
CDI+	1,66%	-1,71%	1,23%	1,81%
IFIX	4,15%	0,00%	2,22%	-2,28%
IFIX+	3,65%	-0,60%	11,29%	8,79%

Tese de Investimento	Out	Nov	Dez	Alocação-Alvo
Caixa	6%	6%	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	0%	0%	0%	5%
Desembolsado	0%	0%	4%	
A Liquidar	0%	0%	0%	
Total	100%	100%	100%	100%

PORTFÓLIO

POSICIONAMENTO ATUAL

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

PERSPECTIVAS

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Os rendimentos distribuídos aos cotistas ao longo do ano de 2022 somaram R\$ 14,61 por cota, reflexo não só da renda advinda dos contratos de arrendamento, mas também do lucro obtido com a venda dos ativos EMBAÚBA PARTICIPAÇÕES S.A. e PEQUI PARTICIPAÇÕES S.A, realizadas no mês de novembro de 2021. Todo o lucro relativo à venda destes ativos já foi distribuído até o mês de dezembro 2022, e para o momento atual o fundo volta a ter renda somente dos contratos de arrendamento.

Apesar do fundo ter um histórico superior a 2 anos, optamos nesse relatório por detalhar 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.

Neste contexto, foi adquirida uma participação na empresa ECO Brasil Florestas S.A. A participação é equivalente as fazendas Bela Vista I, Bela Vista II, Bom Jesus, Cachoeira – Lote 1, Cachoeira – Lote 2, Caititu, Estância Córdoba, Feio, Lontra, Pitanga, União I, União II, União III, Vai Quem Quer, Vitória, Vitória II e Capivara com as suas respectivas matrículas 640, 641, 455, 457, 456, 458, 586, 446, 459, 454, 507, 508, 442, 644, 585, 610 e 464 do CRI de Tupiratis-TO. A área total das propriedades é de 13.764,06 hectares.

A aquisição se deu pelo valor de R\$40.000.000,00, valor equivalente a R\$ 2.906,12 por hectare. As áreas encontram-se em pastagem limpa e pastagem degradada e a gestão julga que será necessário um investimento entre R\$ 12.000.000,00 e R\$ 15.000.000,00 para o desenvolvimento total das áreas ao longo do ano de 2023.

Acreditamos que, uma vez apta ao plantio de grãos em integração com a pecuária, o potencial de valorização dos ativos é muito alto, principalmente quando comparado a outras fazendas semelhantes já desenvolvidas na região, que são avaliadas entre R\$10.000 e R\$12.000 o hectare.



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	1522	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

DEZEMBRO | 2022

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

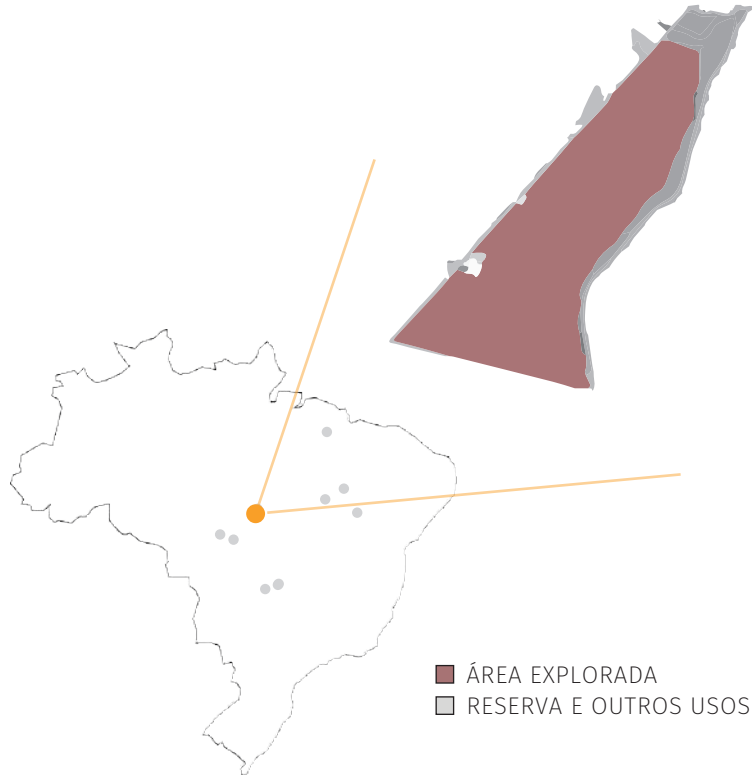
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 57.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 34.926



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

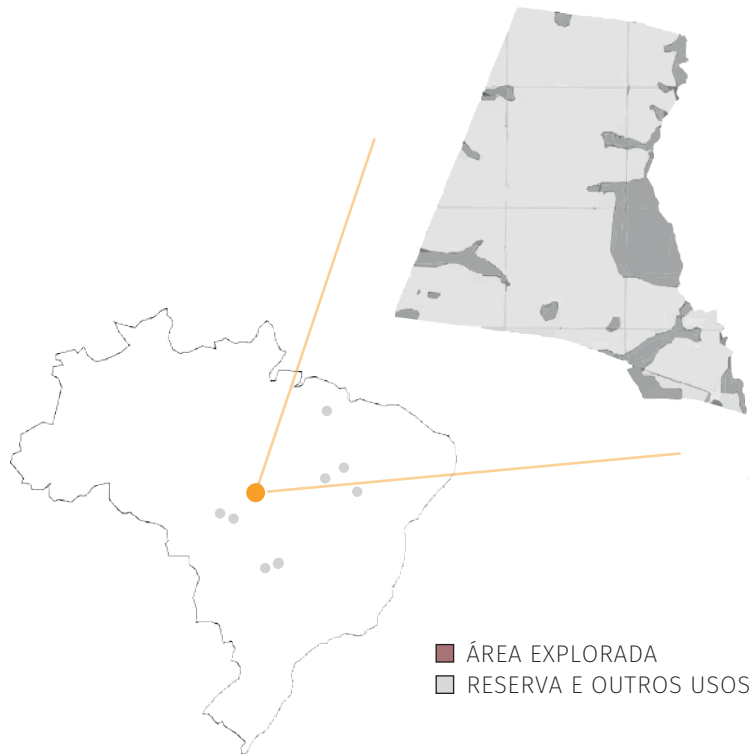
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 44.724.820,11
Valor por Hectare | R\$ 16.723



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

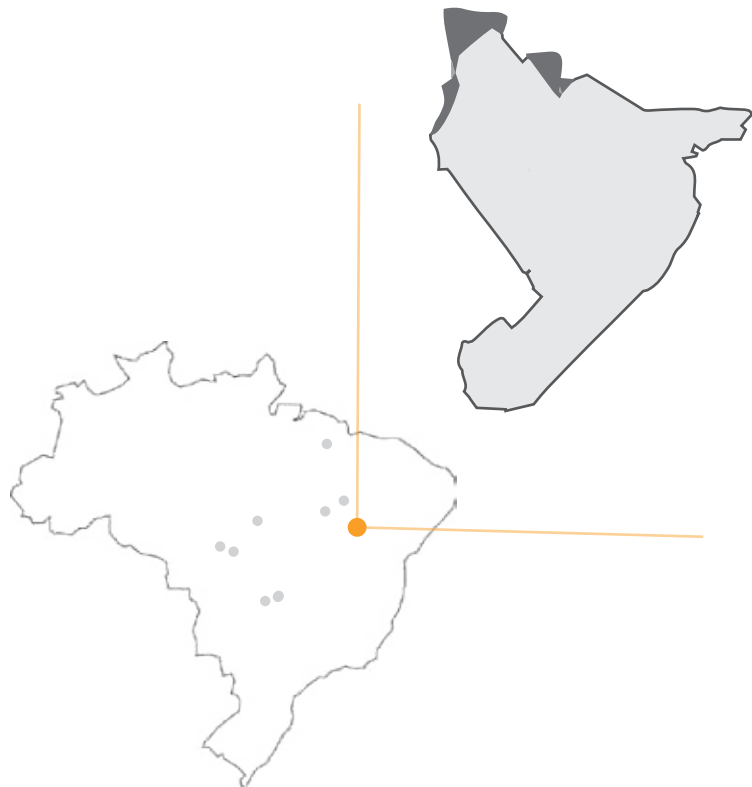
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 70.200.000,00
Valor por Hectare | R\$ 11.013



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

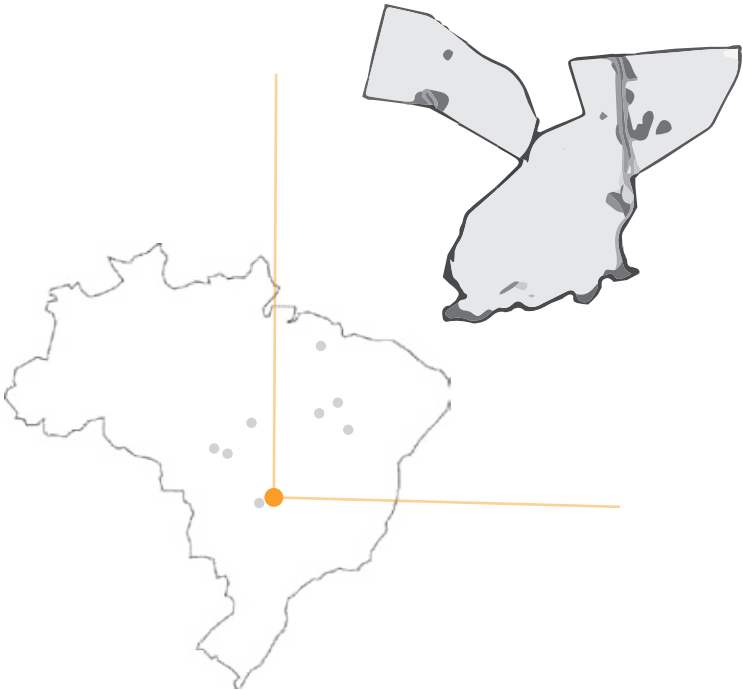
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 24.300.000,00
Valor por Hectare | R\$ 31,354



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

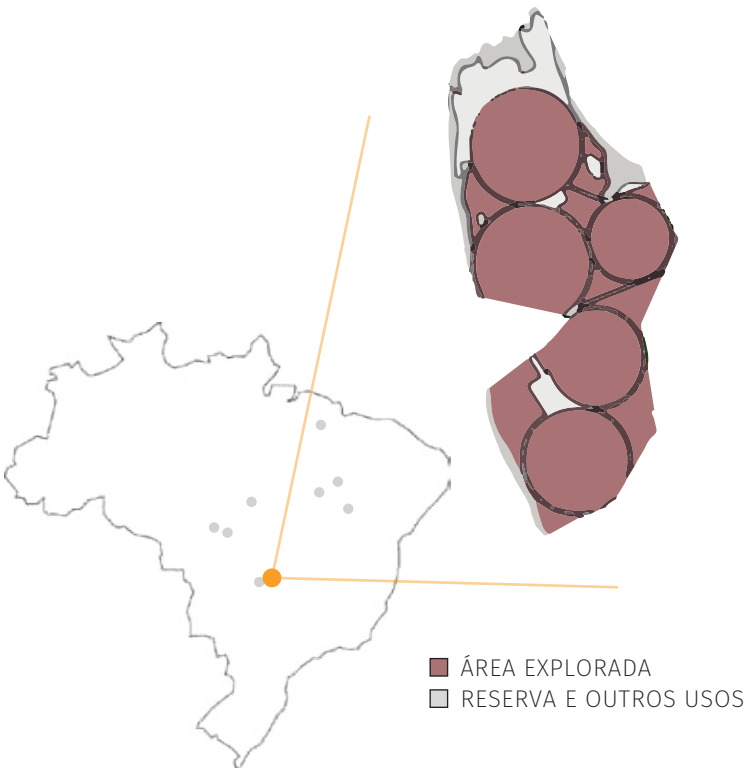
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 5.570.224,85
Valor por Hectare | R\$ 7.651,40



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

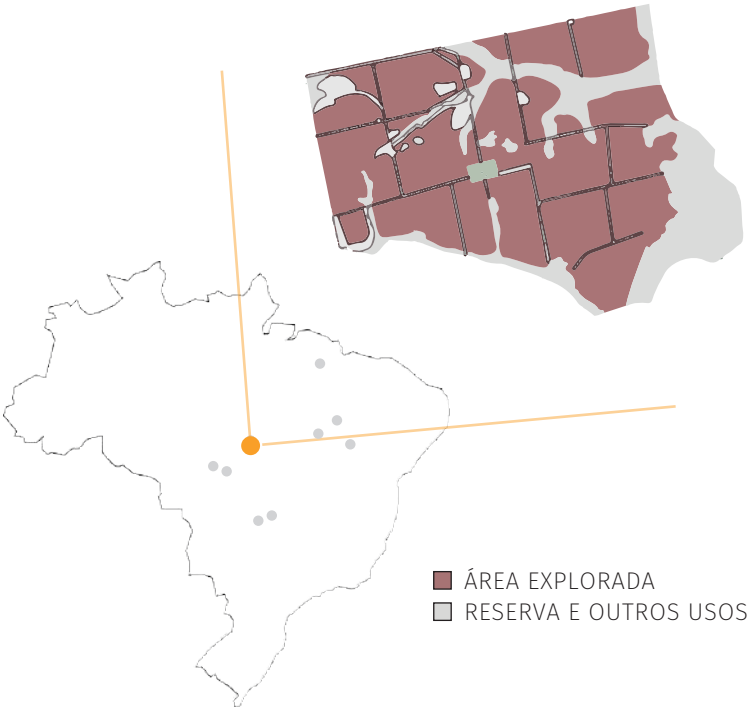
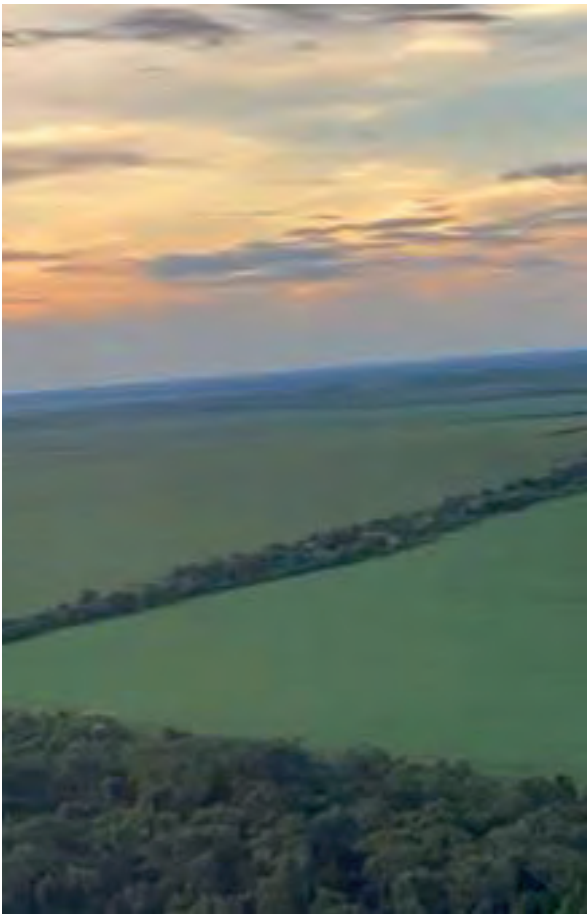
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 58.689.136,78
Valor por Hectare | R\$ 17.498



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

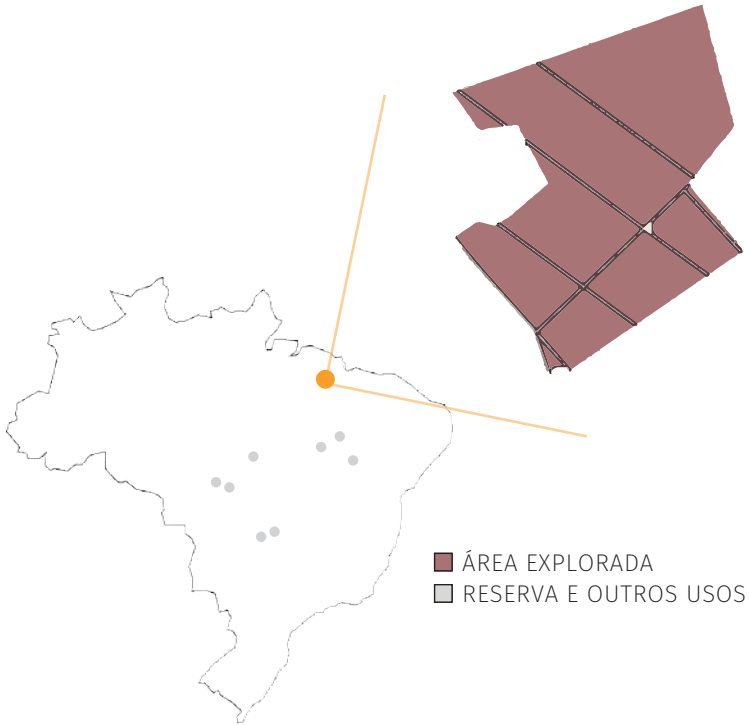
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 32.105.210,59
Valor por Hectare | R\$ 26.281,00



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

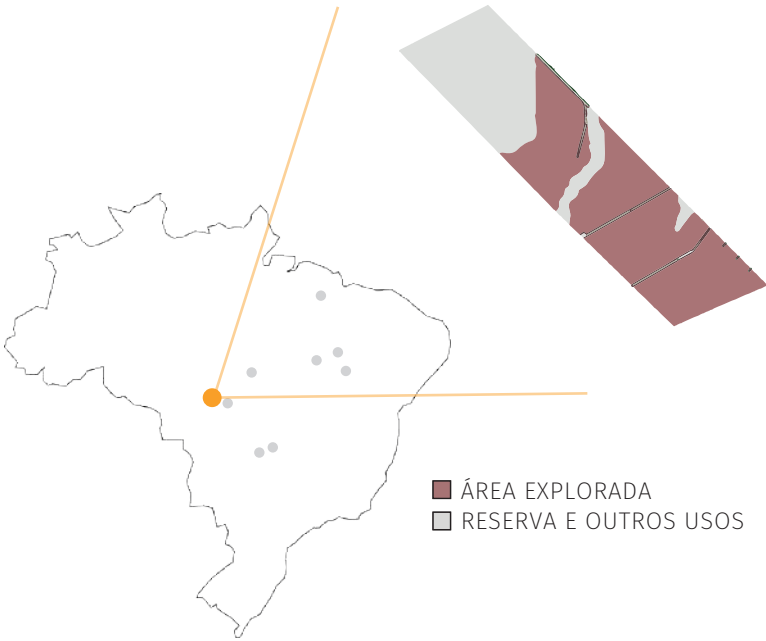
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 90.500.000,00
Valor por Hectare | R\$ 33,284



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

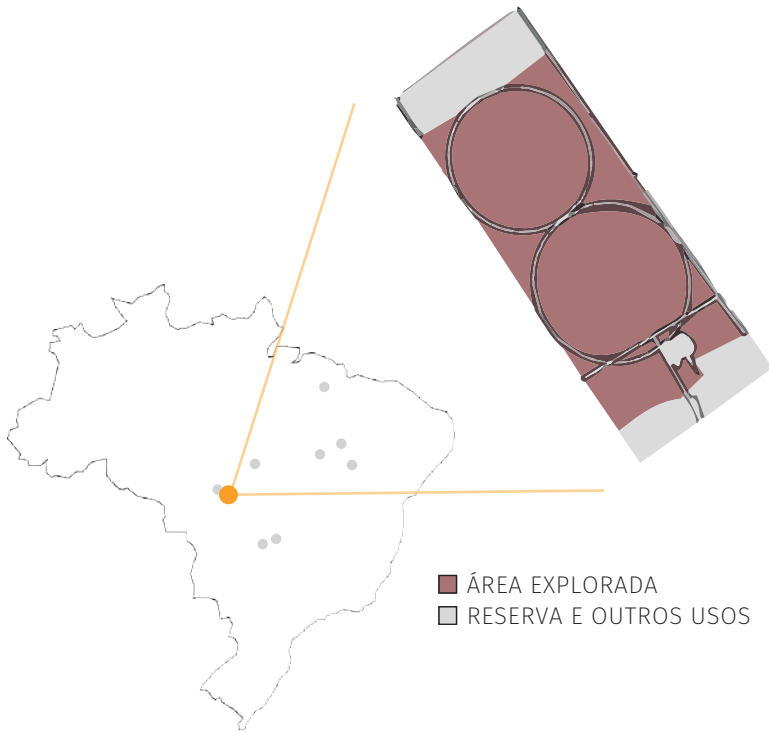
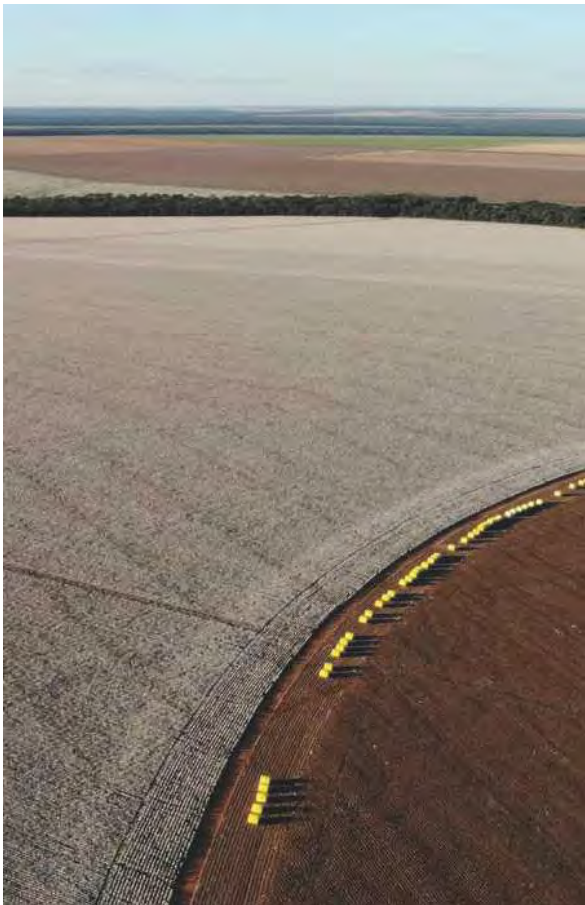
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 58.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 27.831



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

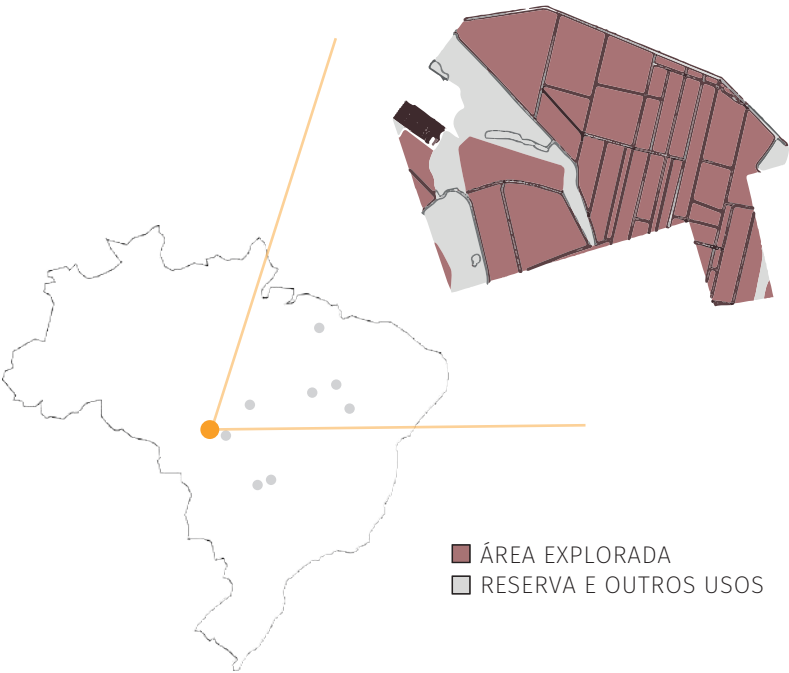
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 70.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 27.755



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

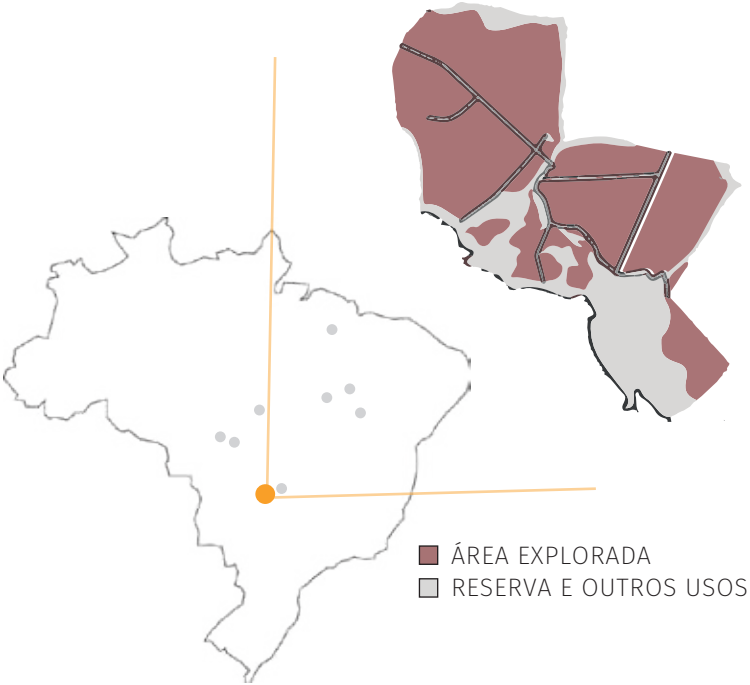
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 51.829.289,00
Valor por Hectare | R\$ 22.494



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

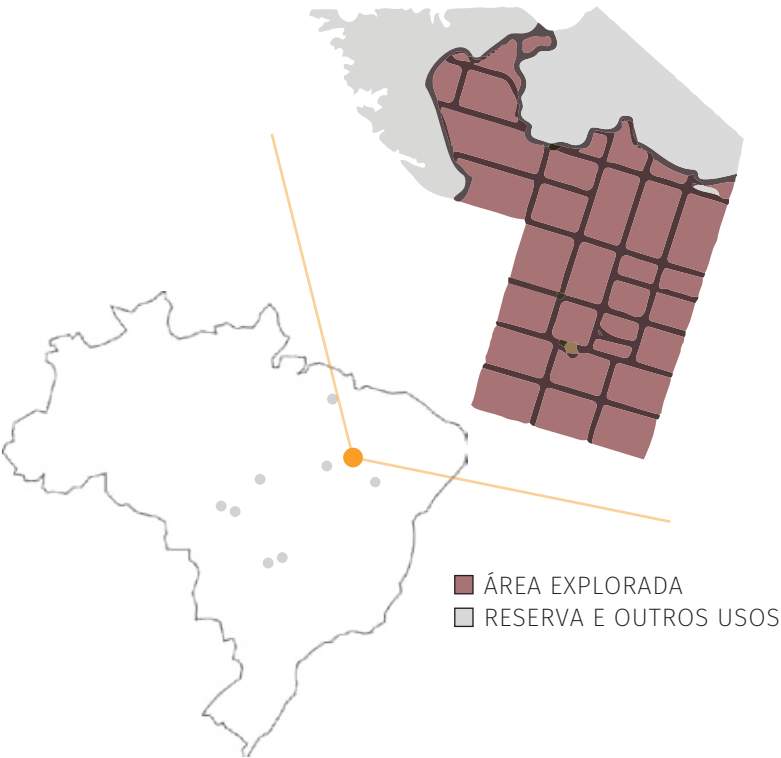
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 106.400.000,00
Valor por Hectare | R\$ 14,345



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.

