

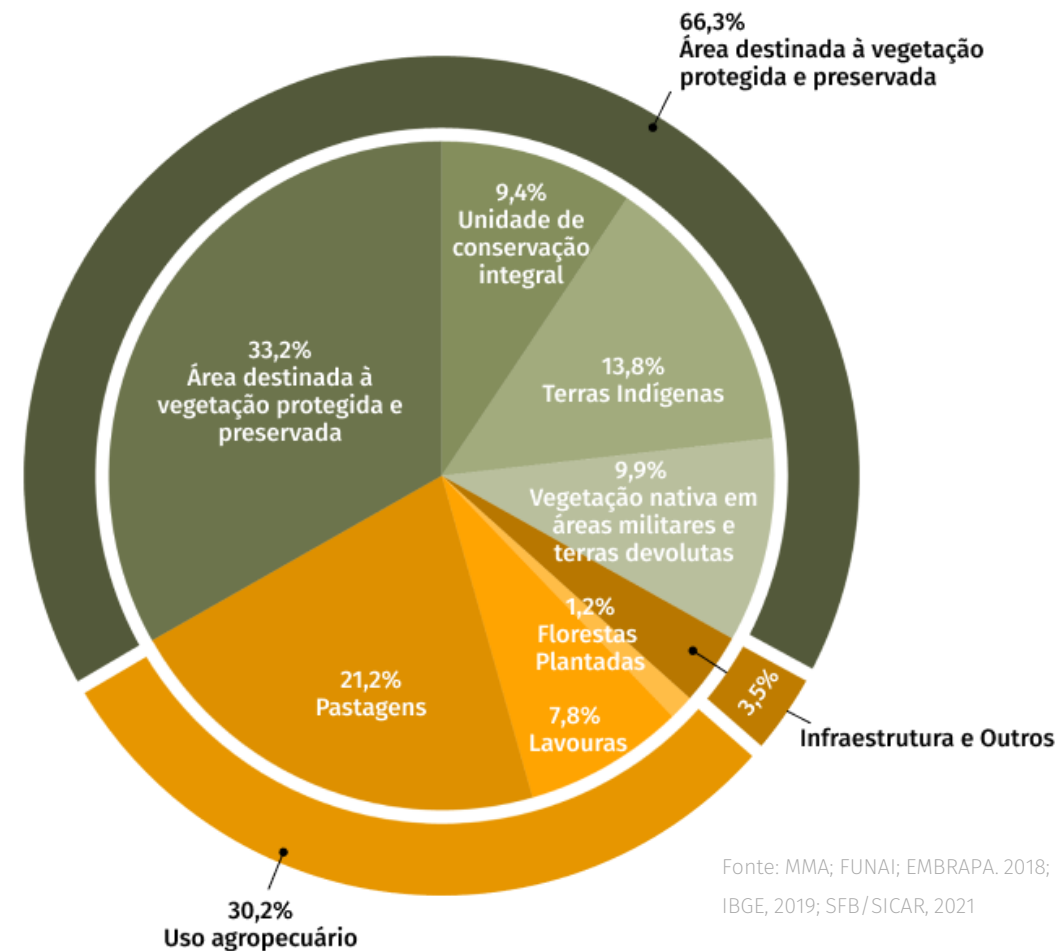
Riza Asset Management

RZTR11 Terrax | Investimentos em Terras Agrícolas

Com o objetivo de levar informações sobre o mercado de atuação do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax, a equipe de gestão da Riza resolveu elaborar um relatório sobre a dinâmica do mercado de terras agrícolas no Brasil e a precificação dos ativos.

O mercado de Terras Agrícolas no Brasil e no Mundo

- Atualmente, o Brasil detém apenas 9% de seu território destinado à agricultura e florestas, ao passo que 21,2% do território encontra-se ocupado por pastagens, sejam elas nativas ou plantadas. Apesar da percepção de que o Brasil é um país onde a agricultura já alcançou um alto grau de desenvolvimento, ainda existem muitas áreas que podem e provavelmente serão convertidas para fins agrícolas nos próximos anos.
- O progresso da agricultura tropical possibilitou a expansão em direção ao cerrado nas décadas de 80, 90 e 2000, e o desenvolvimento tecnológico mais recente possibilitou a conversão de terras antes consideradas inférteis, abrindo a perspectiva de uma expansão ainda mais abrangente.



Com o objetivo de levar informações sobre o mercado de atuação do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax, a equipe de gestão da Riza resolveu por fazer uma breve dissertação sobre a dinâmica do mercado de terras agrícolas no Brasil e a precificação dos ativos.

O mercado de Terras Agrícolas no Brasil e no Mundo

- ✎ A avaliação de uma propriedade agrícola leva em consideração diversos fatores, incluindo a escassez de terras férteis e adequadas para a mecanização. Isso resulta em uma metodologia de precificação de terras no Brasil que difere daquela aplicada em países onde a agricultura já se encontra em estágio avançado de desenvolvimento, tais como os Estados Unidos, Canadá, Argentina e grande parte da Europa.
- ✎ Diversos fatores devem ser analisados para avaliar uma fazenda e seu potencial de valorização ao longo do tempo. Alguns desses fatores são objetivos, enquanto outros possuem um caráter mais subjetivo, o que confere um elevado grau de complexidade ao processo de avaliação.
- ✎ Com o intuito de fornecer uma compreensão inicial aos interessados no tema, apresentaremos a seguir uma lista de alguns dos critérios que são utilizados e como eles podem impactar na precificação dos ativos.



Com o objetivo de levar informações sobre o mercado de atuação do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax, a equipe de gestão da Riza resolveu por fazer uma breve dissertação sobre a dinâmica do mercado de terras agrícolas no Brasil e a precificação dos ativos.

Critérios de influência na precificação de Terras Agrícolas

🏠 Qualidade do Solo

O Brasil, em grande parte de seu território, apresenta uma **escassez de terras naturalmente férteis**, como exemplo os Chernossolos da Ucrânia ou o 'Pampa Úmido' da Argentina. A maioria das áreas cultiváveis no Brasil é caracterizada pelos Latossolos, que requerem correção de acidez e fertilidade. Outros tipos de solos também podem ser utilizados para cultivo atualmente, dependendo das técnicas agrícolas empregadas.

Solos com **teor de argila entre 25% e 60% são considerados ideais para o cultivo** devido ao seu potencial de retenção de umidade e nutrientes. Solos que são adequadamente manejados com práticas como o plantio direto e a incorporação de resíduos vegetais **se tornam mais produtivos ao longo do tempo**, uma vez que os nutrientes presentes em sua composição sofrem alterações, assim como o percentual de matéria orgânica.

🏠 Clima regional

Boas quantidades de chuva, associadas a **temperaturas amenas**, criam um ambiente propício para a agricultura. Regiões que possibilitam o plantio de mais de uma safra por ano têm um potencial de valorização maior do que aquelas onde se cultiva apenas uma safra. A **estabilidade das chuvas ao longo de vários anos** torna a região mais adequada para o cultivo de culturas de valor agregado, o que resulta em uma valorização mais expressiva da terra a longo prazo.

Por exemplo, regiões onde são realizadas safras de soja e algodão no mesmo ano tendem a apresentar preços mais elevados em comparação com as regiões onde se cultiva apenas uma safra.



Com o objetivo de levar informações sobre o mercado de atuação do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax, a equipe de gestão da Riza resolveu por fazer uma breve dissertação sobre a dinâmica do mercado de terras agrícolas no Brasil e a precificação dos ativos.

Critérios de influência na precificação de Terras Agrícolas

🏠 Topografia

Quanto **mais plana** for uma propriedade, mais fácil e econômica é sua mecanização, **gerando economia de escala**.

A altitude em relação ao nível do mar pode influenciar no cultivo de culturas de valor agregado que dependem de uma maior variação de temperatura durante o dia e a noite. Desta forma, propriedades com **altitudes elevadas tem uma maior aptidão para a diferenciação de culturas** e maior potencial produtivo de algumas delas.

Por exemplo, em uma fazenda plana de 2.000 hectares, é possível realizar o plantio utilizando uma plantadeira de 36 linhas, com um trator de 320cv e um único operador. Já em uma fazenda de 2.000 hectares com terreno ondulado, provavelmente seriam necessárias 3 ou 4 plantadeiras de 12 linhas, 3 ou 4 tratores e o mesmo número de operadores.

🏠 Logística

Quanto **mais próximo do destino**, seja ele um porto, uma fábrica ou um terminal ferroviário, **menor será o custo de transporte** para a comercialização da produção. Da mesma forma, quanto mais próximos estiverem os locais de produção dos insumos necessários para o plantio e a manutenção das lavouras, como calcário, fertilizantes e produtos químicos, mais eficiente será a logística de aquisição.



Com o objetivo de levar informações sobre o mercado de atuação do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax, a equipe de gestão da Riza resolveu por fazer uma breve dissertação sobre a dinâmica do mercado de terras agrícolas no Brasil e a precificação dos ativos.

Critérios de influência na precificação de Terras Agrícolas

🏠 Consolidação de Mercado

Uma fazenda localizada em uma região agrícola altamente consolidada tende a ter um valor subjetivo mais elevado. Isso ocorre devido à escassa disponibilidade de novas áreas para conversão. Os grandes players regionais de produção tendem a consolidar o mercado, estes não querem se deslocar para regiões mais distantes e acabam pagando um “prêmio” de valor pela terra.

Por exemplo, terras nos estados de São Paulo, Paraná, no meio norte, oeste e sudeste do Mato Grosso possuem um prêmio de valor em comparação com regiões menos desenvolvidas, como Roraima, Rondônia, Tocantins, Acre, Pará, entre outros.

🏠 Módulo ideal de produção

Em regiões pouco consolidadas, a escala é necessária, e pequenas propriedades apresentam baixa liquidez, resultando em um desconto em relação à média de preços. Por outro lado, em regiões altamente consolidadas, as pequenas propriedades tem boa liquidez e um prêmio de valor.

Grandes blocos de produção localizados em regiões muito consolidadas possuem um valor muito elevado, o que pode limitar o número de potenciais compradores. Portanto, muitas vezes é necessário aplicar um desconto para garantir a liquidez do ativo. Por outro lado, em regiões em processo de consolidação, os grandes blocos de produção podem ter um prêmio de valor e boa liquidez.

Em resumo, cada região possui um tamanho de propriedade ideal que maximiza o valor do ativo, dependendo do perfil dos produtores que atuam naquela área.



Com o objetivo de levar informações sobre o mercado de atuação do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax, a equipe de gestão da Riza resolveu por fazer uma breve dissertação sobre a dinâmica do mercado de terras agrícolas no Brasil e a precificação dos ativos.

Critérios de influência na precificação de Terras Agrícolas

🏠 Câmbio, Inflação e Taxa de Juros

Terras agrícolas no Brasil geralmente são precificadas com base em múltiplos das commodities que são mais produzidas na região onde estão localizadas, tais como soja, arroba de boi, toneladas de cana, entre outras. A maioria das commodities agrícolas produzidas no Brasil é destinada à exportação e precificada em dólares, dessa forma, a taxa de câmbio exerce influência direta sobre a precificação desses ativos.

Devido à sua natureza finita, as terras agrícolas tendem a se valorizar além da inflação. Não há criação de novas terras, no máximo é possível desenvolver novas técnicas para transformar terras anteriormente improdutivas em áreas de cultivo, embora esse processo envolva riscos e custos geralmente elevados. Para muitos investidores, as terras agrícolas são consideradas um ativo "hedge contra a inflação" devido à sua escassez.

A taxa básica de juros de um país é sempre a referência para qualquer investimento. Nas regiões onde a taxa de juros flutua com maior frequência e amplitude, a dinâmica de precificação das terras agrícolas também varia. A demanda por ativos fixos aumenta quando a taxa básica de juros diminui e diminui quando a taxa sobe.

Em resumo, a política econômica e monetária adotada pelos governos pode causar mudanças significativas na inflação, na taxa de juros e no câmbio, afetando assim a dinâmica de precificação dos ativos agrícolas.



Com o objetivo de levar informações sobre o mercado de atuação do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax, a equipe de gestão da Riza resolveu por fazer uma breve dissertação sobre a dinâmica do mercado de terras agrícolas no Brasil e a precificação dos ativos.

Comentário do Time Riza

A percepção de valor de um ativo agrícola pode variar consideravelmente entre diferentes partes interessadas. Empresas e investidores comuns geralmente calculam o retorno sobre o capital investido e a TIR (taxa interna de retorno) que uma venda pode gerar naquele momento. Isso difere da perspectiva de muitos produtores rurais, que consideram a terra como um patrimônio que não têm a intenção de vender em vida. No final das contas, trata-se de uma simples diferença na percepção do fluxo de caixa futuro do ativo.

Devido à escassez de dados de mercado disponíveis sobre transações de compra e venda de terras agrícolas, identificar as assimetrias de preço é uma das tarefas mais complexas realizadas diariamente pela equipe da Riza na gestão do RZTR11. Estar próximo dos produtores, que são os principais agentes desse mercado, nos auxilia significativamente a compreender melhor o cenário de mercado e a tomar decisões mais assertivas na alocação do fundo.

Reflexão

No final, praticamente todos os critérios conduzem à reflexão que, como a terra é um recurso essencial para a produção, quanto maior e mais estável for o fluxo de caixa descontado gerado pela operação de produção, maior será o valor do ativo.

O fluxo de caixa futuro da produção pode ser afetado por mudanças tecnológicas, de infraestrutura, condições sociais, segurança jurídica, política econômica e diversos outros fatores, o que torna necessária uma análise profunda para identificar regiões onde o potencial de valorização será maior ao longo dos anos.



O Riza Terrax possui em seu portfólio fazendas com opção de compra/recompra por parte dos parceiros (Sales & Leaseback e Buy to Lease), bem como fazendas que podem ser vendidas a qualquer momento (Land Equity).

Abaixo o portfólio do fundo com algumas informações relevantes.

Parceiro	Fazenda	Estado	Tipo da Operação	Yield Contrato	R\$/Cota Mês	Saldo / Investimento
Grupo Fritzen	Santa Clara	PI	Buy to Lease	11.80% a.a	R\$ 0,08	R\$ 96.000.000,00
Grupo Daroit	Poranga	MT	Sales & Leaseback	12,00% a.a	R\$ 0,06	R\$ 70.000.000,00
Cereal Ouro	Bacuri	MT	Sales & Leaseback	12,00% a.a	R\$ 0,04	R\$ 48.773.711,15
Grupo Lermen	Vale do Rio Celeste	MT	Sales & Leaseback	12,00% a.a	R\$ 0,05	R\$ 58.000.000,00
Grupo Fuhr	São Martinho	MT	Sales & Leaseback	12,44% a.a	R\$ 0,08	R\$ 90.500.000,00
Valter Giacomini	Bonito, Morangas	GO	Sales & Leaseback	12.35% a.a	R\$ 0,05	R\$ 51.829.289,00
Scheffer	São Francisco	MA	Buy to Lease	10,10% a.a	R\$ 0,01	R\$ 28.934.921,00
Úbere Agropecuária	Rio Bonito	MT	Sales & Leaseback	13.20% a.a	R\$ 0,04	R\$ 44.724.820,11
Irmãos Gatto	Santo Antônio do Ouro	BA	Land Equity / Buy to Lease	19,00% a.a*	R\$ 0,06	R\$ 70.300.000,00
Grupo Cultivo	Cristalina	MT	Sales & Leaseback	12.53% a.a	R\$ 0,05	R\$ 57.000.000,00
Luis Felli	Nossa Sra Aparecida	MA	Buy to Lease	12,00% a.a	R\$ 0,02	R\$ 25.500.000,00
Ederaldo Brucelli	São Tomaz	GO	Sales & Leaseback	13,00% a.a	R\$ 0,02	R\$ 25.000.000,00
Grupo Lermen	Paranatinga	MT	Buy to Lease	12,00% a.a	R\$ 0,27	R\$ 312.000.000,00
N/A - Land Equity	Roma	TO	Land Equity	N/A **	N/A	R\$ 50.000.000,00
N/A - Land Equity	Monte Cristo	TO	Land Equity	N/A **	N/A	R\$ 17.180.402,00
Total					R\$ 0,85	R\$ 1.045.743.143,26

* TIR gerada na operação de venda da fazenda somada a TIR gerada na operação na modalidade Buy to Lease

** As operações de Land Equity terão sua TIR apurada e resultado distribuído no momento da conclusão da venda do ativo – Fazendas em desenvolvimento



Fazenda Santa Clara | Buy to Lease

Valor de Mercado	Venda Forçada	Liquidação Riza	Saldo / Investimento	Cobertura
R\$ 531.009.679,00	R\$ 371.706.775,30	R\$ 263.684.867,04	R\$ 96.000.000,00	275%

* Avaliação feita pela IHS Markit em Julho 2023

A Fazenda Santa Clara está localizada em Bom Jesus-PI, abrange uma área total de 12.272 hectares, dos quais 7.847 são úteis. As culturas predominantes na fazenda são soja e milho, mas a propriedade também possui aptidão para o cultivo de algodão safra.

Qualidade do Solo: A Fazenda possui Latossolo Amarelo Distrófico, com teor de argila entre 25% e 40%, onde são cultivados há mais de 15 anos. A propriedade passou por uma correção completa do solo nos anos de 2021 e 2022.

Clima: A região possui uma pluviometria média anual de 1.000mm a 1.100mm, com chuvas concentradas entre os meses de outubro e abril. Região com um potencial máximo de safrinha de 20% da área total plantada.

Logística: A fazenda está situada a cerca de 1.300 km do porto de Itaqui, no estado do Maranhão, e a 362 km da unidade da Bunge em Uruçuí-PI. Além disso, ela se encontra a menos de 10 km dos armazéns da CHS e da Bunge na região da Serra do Quilombo.

Topografia: A topografia da fazenda é plana, possibilitando ampla mecanização e ganho de escala, com uma altitude variando entre 560 e 620 metros.

Módulo: Consideramos o bloco de 7.847 hectares de área plantada como estando dentro do tamanho ideal para aquisição na região, que varia entre 3.000 e 10.000 hectares.

Consolidação de Mercado: A Serra do Quilombo é uma região de produção de soja e milho localizada no Sul do Piauí, onde a agricultura foi implementada em grande escala no final dos anos 90 e início dos anos 2000. É uma região em estágio avançado de consolidação.

Status: Em compra. Parceiro já exerceu a opção de compra de 3/10 da fazenda.

🏡 **Parceiro:** Agro Fritzen

O grupo é composto pelo patriarca Darsi Fritzen e seus três filhos, Leivandro, Janaílton e Fernando, a família atua na atividade de produção rural há mais de 50 anos. Em 2003 venderam as fazendas no RS e adquiriram novas propriedades na Região Sul do Piauí. O Grupo é um dos maiores produtores de soja e milho no estado do Piauí e destaca-se pela excelência operacional e de gestão.

🏡 **Dados Operacionais Safra 22/23** – Agro Fritzen

🏡 **Área física de plantio:** 45.000 ha

🏡 **Área cultivada de safra e safrinha 22/23:** 60.000 ha

🏡 **Área própria de plantio:** 34.000 ha

🏡 **Área arrendada:** 11.000 ha

🏡 **Principais Culturas:** Soja e Milho – Iniciou no algodão em 2023

🏡 **Representatividade Riza:** A Fazenda Santa Clara representa 17,5% da área física plantada pelo Grupo Fritzen na safra 22/23



[Clique aqui para obter a localização das propriedades do Riza Terrax](#)

RIZA

Fazenda Paranatinga | Buy to Lease

Valor de Mercado	Venda Forçada	Liquidação Riza	Saldo / Investimento	Cobertura
R\$ 609.975.909,77	R\$ 426.893.136,84	R\$ 488.867.760,00	R\$ 312.000.000,00	157%

* Avaliação feita pela IHS Markit em Julho 2023

A Fazenda Paranatinga está localizada em Sorriso-MT, possui área total de 8.235 hectares, dos quais 5.092 hectares são úteis. As principais culturas que são cultivadas na fazenda são soja, milho e algodão

Qualidade do Solo: A Fazenda possui Latossolo Vermelho Amarelo Distrófico, com teor de argila entre 25% e 50%, onde se planta há mais de 20 anos. A fazenda passou por correção parcial do solo em 2022.

Clima: A região tem pluviometria média de 1.700mm e 1.800mm ao ano, com chuvas concentradas entre setembro e abril. A fazenda tem aptidão para safra de soja e safrinha de milho ou algodão.

Logística: A fazenda está localizada a 1.021 km do porto de Miritituba, no estado do Pará, e a 20 km da cidade de Sinop-MT, onde existem silos das mais importantes multinacionais e tradings globais.

Topografia: A topografia da fazenda é plana, possibilitando ampla mecanização e ganho de escala, com uma altitude variando entre 300 e 400 metros.

Módulo: Consideramos o bloco de 5.100 hectares de área plantada dentro do tamanho ideal para compra na região, que varia entre 1.000 e 6.000 hectares.

Consolidação de Mercado: Sorriso-MT é uma região de produção de soja, milho e algodão onde a agricultura foi implantada em escala nos anos 80 e 90 configurando-se atualmente como o maior polo agrícola do Brasil. É uma região consolidada de produção.

Status: Em carência.

🏠 **Parceiro:** Grupo Lermen

O grupo é composto pelo patriarca Oli Lermen e seus filhos Alexandro e Patrícia. A família atua na atividade agrícola desde a década de 70 e em 1977 migrou do Paraná para o Mato Grosso. Hoje, o grupo atua na produção de soja, milho e algodão nos municípios de Sorriso, Vera e Nova Ubiratã, além de possuir uma transportadora para atender às demandas logísticas.

🏠 **Dados Operacionais Safra 22/23** – Grupo Lermen

🏠 **Área física de plantio:** 18.300 ha

🏠 **Área cultivada de safra e safrinha 22/23:** 37.200 ha

🏠 **Área própria de plantio:** 8.200 ha

🏠 **Área arrendada:** 10.100 ha

🏠 **Principais Culturas:** Soja, Milho e Algodão

🏠 **Representatividade Riza:** A Fazenda Paranatinga representa 28% da área física plantada pelo Grupo Lermen na safra 22/23



[Clique aqui para obter a localização das propriedades do Riza Terrax](#)

RIZA

Fazenda Vale do Rio Celeste | Sale & Leaseback

Valor de Mercado	Venda Forçada	Liquidação Riza	Saldo / Investimento	Cobertura
R\$ 178.990.545,95	R\$ 125.293.382,17	R\$ 127.859.418,00	R\$ 58.000.000,00	220%

* Avaliação feita pela IHS Markit em Julho 2023

A Fazenda Vale do Rio Celeste está localizada em Nova Ubiratã-MT, possui área total de 2.084 hectares, dos quais 1.630 hectares são úteis. As principais culturas que são cultivadas na fazenda são soja, milho e algodão

Qualidade do Solo: A Fazenda possui Latossolo Vermelho Amarelo Distrófico, com teor de argila entre 30% e 40%, onde se planta há mais de 20 anos.

Clima: A região tem pluviometria média de 1.700mm e 1.800mm ao ano, com chuvas concentradas entre setembro e abril. A fazenda tem aptidão para safra de soja e safrinha de milho ou algodão.

Logística: A fazenda está localizada a 1.151 km do porto de Miritituba, no estado do Pará, e a 5 km da cidade de Nova Ubiratã-MT, onde existem silos das mais importantes multinacionais e tradings globais.

Topografia: A topografia da fazenda é plana, o que permite ampla mecanização e ganho de escala, com uma altitude variando entre 320 e 380 metros.

Módulo: Consideramos o bloco de 1.630 hectares de área plantada dentro do tamanho ideal para compra na região, que varia entre 1.000 e 6.000 hectares.

Consolidação de Mercado: Nova Ubiratã-MT é um polo agrícola muito próximo a Sorriso-MT, uma região de produção consolidada de soja, milho e algodão, onde a agricultura foi implementada em grande escala nas décadas de 80 e 90, configurando-se atualmente como o maior polo agrícola do Brasil. É uma região consolidada de produção.

Status: Em carência.

Parceiro: Grupo Lermen
O grupo é composto pelo patriarca Oli Lermen e seus filhos Alexandro e Patrícia. A família atua na atividade agrícola desde a década de 70 e em 1977 migrou do Paraná para o Mato Grosso. Hoje, o grupo atua na produção de soja, milho e algodão nos municípios de Sorriso, Vera e Nova Ubiratã, além de possuir uma transportadora para atender às demandas logísticas.

- Dados Operacionais Safra 22/23 – Grupo Lermen**
- Área física de plantio:** 18.300 ha
- Área cultivada de safra e safrinha 22/23:** 37.200 ha
- Área própria de plantio:** 8.200 ha
- Área arrendada:** 10.100 ha
- Principais Culturas:** Soja, Milho e Algodão
- Representatividade Riza:** A Fazenda Paranatinga representa 9% da área física plantada pelo Grupo Lermen na safra 22/23



[Clique aqui para obter a localização das propriedades do Riza Terrax](#)

Fazenda São Martinho | Sale & Leaseback

Valor de Mercado	Venda Forçada	Liquidação Riza	Saldo / Investimento	Cobertura
R\$ 289.042.388,12	R\$ 202.329.671,68	R\$ 204.950.727,00	R\$ 90.500.000,00	226%

* Avaliação feita pela IHS Markit em Julho 2023

A Fazenda São Martinho está localizada em Sorriso-MT, possui área total de 3.369 hectares, dos quais 2.376 hectares são úteis. As principais culturas que são cultivadas na fazenda são soja e milho, com aptidão para cultivo de algodão na safrinha

Qualidade do Solo: A Fazenda possui Latossolo Vermelho Amarelo Distrófico, com teor de argila entre 25% e 40%, onde se planta há mais de 20 anos.

Clima: A região tem pluviometria média de 1.700mm e 1.800mm ao ano, com chuvas concentradas entre setembro e abril. A fazenda tem aptidão para safra de soja e safrinha de milho ou algodão.

Logística: A fazenda está localizada a 1.120 km do porto de Miritituba, no estado do Pará, e a 30km da cidade de Sorriso-MT onde existem silos das mais importantes multinacionais e tradings globais.

Topografia: A topografia da fazenda é plana, o que possibilita ampla mecanização e ganho de escala, com uma altitude variando entre 350 e 390 metros.

Módulo: Consideramos o bloco de 1.630 hectares de área plantada dentro do tamanho ideal para compra na região, que varia entre 1.000 e 6.000 hectares.

Consolidação de Mercado: Sorriso-MT é uma região de produção de soja, milho e algodão onde a agricultura foi implementada em grande escala nas décadas de 80 e 90, configurando-se atualmente como o maior polo agrícola do Brasil. É uma região consolidada de produção.

Status: Em carência.

Parceiro: Grupo Fuhr
O grupo é composto pela matriarca Adiles Fuhr e seus filhos, Eduardo e Adreane. Atuam na atividade agrícola no Mato Grosso desde 1985. As áreas do grupo estão localizadas na microrregião do Barreiro e Tropical, regiões muito valiosas devido as características de clima e solo.

- Dados Operacionais Safra 22/23** – Grupo Fuhr
- Área física de plantio:** 9.700 ha
- Área cultivada de safra e safrinha 22/23:** 18.400 ha
- Área própria de plantio:** 7.334 ha
- Área arrendada:** Não possui
- Principais Culturas:** Soja e Milho
- Representatividade Riza:** A Fazenda São Martinho representa 25% da área física plantada pelo Grupo Fuhr na safra 22/23



[Clique aqui para obter a localização das propriedades do Riza Terrax](#)

Fazenda Poranga | Sale & Leaseback

Valor de Mercado	Venda Forçada	Liquidação Riza	Saldo / Investimento	Cobertura
R\$ 258.364.522,67	R\$ 180.855.165,87	R\$ 168.800.445,00	R\$ 70.000.000,00	241%

* Avaliação feita pela IHS Markit em Julho 2023

A Fazenda Poranga está localizada em Sorriso-MT, possui área total de 2.597 hectares, dos quais 2.103 hectares são úteis. As principais culturas que são cultivadas na fazenda são soja e milho e cana com aptidão para cultivo de algodão na safrinha

Qualidade do Solo: A Fazenda possui Latossolo Vermelho Amarelo Distrófico, com teor de argila entre 25% e 35%, onde se planta há mais de 20 anos.

Clima: A região tem pluviometria média de 1.700mm e 1.800mm ao ano, com chuvas concentradas entre setembro e abril. A fazenda tem aptidão para safra de soja e safrinha de milho ou algodão

Logística: A fazenda está localizada a 1.050 km do porto de Miritituba, no estado do Pará, e a 8 km da cidade de Sorriso-MT, onde existem silos das mais importantes multinacionais e tradings globais. Além disso, a fazenda está situada em frente à planta da FS Bioenergia.

Topografia: A topografia da fazenda é plana, o que possibilita ampla mecanização e ganho de escala, com uma altitude variando entre 360 e 395 metros.

Módulo: Consideramos o bloco de 2.103 hectares de área plantada dentro do tamanho ideal para compra na região, que varia entre 1.000 e 6.000 hectares.

Consolidação de Mercado: Sorriso-MT é uma região de produção de soja, milho e algodão onde a agricultura foi implementada em grande escala nas décadas de 80 e 90, configurando-se atualmente como o maior polo agrícola do Brasil. É uma região consolidada de produção.

Status: Em carência

Parceiro: Grupo Daroit

O grupo é composto pelo patriarca Elpídio Daroit e suas 4 filhas. A família atua na atividade agrícola no Mato Grosso desde 1978. O Grupo tem áreas na cidade de Sorriso. Atuam nas culturas da soja, milho e possuem uma usina de etanol flex, de cana de açúcar e milho.

Dados Operacionais Safra 22/23 – Grupo Daroit

Área física de plantio: 8.100 ha

Área cultivada de safra e safrinha 22/23: 12.200 ha

Área própria de plantio: 8.100 ha

Área arrendada: Não possui

Principais Culturas: Soja, Milho e Cana

Representatividade Riza: A Fazenda Poranga representa 26% da área física plantada pelo Grupo Daroit na safra 22/23



[Clique aqui para obter a localização das propriedades do Riza Terrax](#)

RIZA

Fazenda Nossa Sra. Aparecida | Sale & Leaseback

Valor de Mercado	Venda Forçada	Liquidação Riza	Saldo / Investimento	Cobertura
R\$ 62.595.360,43	R\$ 43.816.752,30	R\$ 42.736.089,38	R\$ 25.500.000,00	168%

* Avaliação feita pela IHS Markit em Julho 2023

A Fazenda Nossa Sra. Aparecida está localizada em Balsas-MA, possui área total de 1.493 hectares, dos quais 1.068 hectares são úteis. As principais culturas que são cultivadas na fazenda são soja e milho

Qualidade do Solo: A Fazenda possui Latossolo Amarelo Distrófico e Argilossolo Vermelho-Amarelo Distrófico com teor de argila entre 35% e 55%, onde se planta há mais de 15 anos.

Clima: A região tem pluviometria média de 1.200mm e 1.300mm ao ano, com chuvas concentradas entre outubro e abril. A fazenda tem aptidão para safra de soja e safrinha de milho em até 30% da área.

Logística: A fazenda está localizada a 866 km do porto de Itaqui, no estado do Maranhão, e a 70 km da cidade de Balsas, onde se encontram armazéns das mais importantes multinacionais e tradings globais.

Topografia: A topografia da fazenda é plana, o que possibilita ampla mecanização e ganho de escala, com uma altitude variando entre 350 e 430 metros.

Módulo: Consideramos o bloco de 1.060 hectares de área plantada dentro do tamanho ideal para compra na região, que varia entre 1.000 e 5.000 hectares.

Consolidação de Mercado: Balsas-MA faz parte da região conhecida como MATOPIBA, onde a agricultura foi implementada em grande escala nas décadas de 90 e 2000, configurando-se atualmente como o maior polo agrícola do estado do Maranhão. É uma região consolidada de produção.

Status: Em carência.

🏠 **Parceiro:** Luis Felli

Luis Felli é um produtor rural que atua na produção de grãos no estado do Maranhão. Além de sua atividade agrícola, Felli ocupa a posição de Líder Global na AGCO, uma empresa que detém marcas renomadas como Massey Ferguson, Valtra, Valmet e Fendt. O Grupo possui áreas situadas na cidade de Balsas, que é reconhecida como o principal polo agrícola do estado.

🏠 **Dados Operacionais Safra 22/23** – Luis Felli

🏠 **Área física de plantio:** 5.900 ha

🏠 **Área cultivada de safra e safrinha 22/23:** 8.000 ha

🏠 **Área própria de plantio:** 4.400 ha

🏠 **Área arrendada:** Não possui

🏠 **Principais Culturas:** Soja e Milho

🏠 **Representatividade Riza:** A Fazenda Nossa Sra. Aparecida representa 18% da área física plantada por Luis Felli na safra 22/23



[Clique aqui para obter a localização das propriedades do Riza Terrax](#)

RIZA

Fazendas Morangas e Bonito | Sale & Leaseback

Valor de Mercado	Venda Forçada	Liquidação Riza	Saldo / Investimento	Cobertura
R\$ 253.778.262,05	R\$ 105.984.407,49	R\$ 127.070.387,40	R\$ 51.829.289,00	245%

* Avaliação feita pela IHS Markit em Julho 2023

As Fazendas Morangas e Bonito estão localizadas respectivamente em Jataí-GO e Serranópolis-GO, possuem área total de 2.410 hectares, dos quais 1.839 hectares são úteis. As principais culturas que são cultivadas nas fazendas são soja e milho

Qualidade do Solo: As Fazendas possuem Latossolo Vermelho Amarelo Distrófico e Latossolo Vermelho Distrófico com teor de argila entre 25% e 60%, onde se planta há mais de 20 anos.

Clima: A região tem pluviometria média de 1.400mm e 1.500mm ao ano, com chuvas concentradas entre outubro e abril. A fazenda tem aptidão para safra de soja e safrinha de milho em toda a sua extensão.

Logística: As fazendas estão localizadas a 1.033 km do porto de Santos, no estado de São Paulo, e a 30 km da cidade de Jataí-GO, onde se encontram armazéns das mais importantes multinacionais e tradings globais.

Topografia: A topografia das fazendas é plana, o que possibilita ampla mecanização e ganho de escala, com uma altitude variando entre 600 e 750 metros.

Módulo: Consideramos o bloco de 1.839 hectares de área plantada dentro do tamanho ideal para compra na região, que varia entre 1.000 e 4.000 hectares.

Consolidação de Mercado: Jataí-GO faz parte da região de produção de soja, milho do Sul de Goiás, onde a agricultura foi implantada em escala nos anos 70, 80 e 90, configurando-se atualmente como o maior polo agrícola do estado de Goiás.

Status: Em carência.

Parceiro: Valter Giacomini
O Sr. Valter Giacomini e família atuam na atividade de produção rural há mais de 40 anos no estado de Goiás, com fazendas localizadas nos municípios de Jataí – GO e Serranópolis – GO, regiões com alto grau de consolidação e terras altamente produtivas e valorizadas.

Dados Operacionais Safra 22/23 – Valter Giacomini

Área física de plantio: 7.500 ha

Área cultivada de safra e safrinha 22/23: 15.000 ha

Área própria de plantio: 4.000 ha

Área arrendada: 3.500 ha

Principais Culturas: Soja e Milho

Representatividade Riza: As Fazendas Morangas e Bonito representam 32% da área física plantada por Valter Giacomini na safra 22/23



[Clique aqui para obter a localização das propriedades do Riza Terrax](#)

RIZA

Fazenda São Francisco | Sale & Leaseback

Valor de Mercado	Venda Forçada	Liquidação Riza	Saldo / Investimento	Cobertura
R\$ 79.943.762,85	R\$ 55.960.634,00	R\$ 69.502.342,00	R\$ 28.934.921,00	240%

* Avaliação feita pela IHS Markit em Julho 2023

A Fazenda São Francisco está localizada no município de Buriticupu-MA, possui área total de 1.527 hectares, dos quais 1.521 hectares são úteis. As principais culturas que são cultivadas na fazenda são soja e milho

Qualidade do Solo: A Fazenda possui Latossolo Amarelo Distrófico com teor de argila entre 40% e 50%, onde se planta há mais de 15 anos. A fazenda passou por correção total de solo em 2021.

Clima: A região tem pluviometria média de 1.300mm e 1.400mm ao ano, com chuvas concentradas entre dezembro e maio. A fazenda tem aptidão para safra de soja, milho ou algodão.

Logística: As fazendas estão localizadas a 408 km do porto de Itaqui, no estado do Maranhão, e a 20 km da cidade de Buriticupu-MA, onde existem armazéns pertencentes ao próprio arrendatário, bem como instalações de tradings como Bunge e Cargill.

Topografia: A topografia da fazenda é plana, possibilitando ampla mecanização e ganho de escala, com uma altitude variando entre 280 e 360 metros.

Módulo: Consideramos que o bloco de 1.527 hectares de área plantada está um pouco abaixo do tamanho ideal de compra na região, que varia entre 2.000 e 6.000 hectares.

Consolidação de Mercado: Buriticupu-MA faz parte da região de produção de soja e milho do Noroeste do Maranhão, onde a agricultura foi implantada em grande escala a partir de 2010 e está em processo de consolidação.

Status: Em compra. Parceiro já exerceu a opção de compra de 3/10 da fazenda.

🏠 **Parceiro:** Scheffer

O Grupo Scheffer é um dos maiores produtores de grãos e fibras do Brasil. Atua no setor há mais de 45 anos e possui operações no MT, nos municípios de Sapezal, Juara e União do Sul e Maranhão, em Buriticupu. São bastante conhecidos pelas boas práticas de governança e por isso tornaram-se o primeiro grupo familiar a acessar o mercado de capitais, tendo captado mais de R\$ 1bi em ofertas públicas de CRA's ao longo dos últimos anos.

🏠 **Dados Operacionais Safra 22/23** – Scheffer

🏠 **Área física de plantio:** 107.000 ha

🏠 **Área cultivada de safra e safrinha 22/23:** 215.000 ha

🏠 **Área própria de plantio:** 40.000 ha

🏠 **Área arrendada:** 67.000 ha

🏠 **Principais Culturas:** Algodão, Soja e Milho

🏠 **Representatividade Riza:** A Fazenda São Francisco representa 1,4% da área física plantada pela Scheffer na safra 22/23



[Clique aqui para obter a localização das propriedades do Riza Terrax](#)

RIZA

Fazenda Bacuri | Sale & Leaseback

Valor de Mercado	Venda Forçada	Liquidação Riza	Saldo / Investimento	Cobertura
R\$ 155.412.859,95	R\$ 105.412.859,95	R\$ 78.718.078,80	R\$ 48.773.711,15	161%

* Avaliação feita pela IHS Markit em Julho 2023

A Fazenda Bacuri está localizada no município de São José do Xingu-MT, possui área total de 3.353 hectares, dos quais 2.559 hectares são úteis. As principais culturas que são cultivadas na fazenda são soja e milho

Qualidade do Solo: A Fazenda possui Latossolo Vermelho Amarelo Distrófico e Argilossolo Vermelho Amarelo Distrófico, com teor de argila variando entre 20% e 35%, onde se planta há mais de 10 anos. A fazenda passou por correção total do solo em 2020.

Clima: A região tem pluviometria média de 1.800mm e 1.900mm ao ano, com chuvas concentradas entre setembro e maio. A fazenda tem aptidão para safra de soja e safrinha de milho em toda a sua extensão.

Logística: As fazendas estão localizadas a 1.413 km do porto de Barcarena, no estado do Pará, e a 40 km da cidade de Porto Alegre do Norte-MT, onde existem armazéns pertencentes a tradings como Bunge e Cargill.

Topografia: A topografia da fazenda é plana, permitindo ampla mecanização e ganho de escala, com uma altitude variando entre 280 e 360 metros.

Módulo: Consideramos que o bloco de 2.559 hectares de área plantada está dentro do tamanho ideal de compra na região, que varia entre 2.000 e 6.000 hectares.

Consolidação de Mercado: São José do Xingu-MT faz parte da região de produção de soja e milho do Xingú, onde a agricultura foi implantada em escala a partir de 2000 e se encontra em plena evolução. É uma região em consolidação.

Status: Em carência.

🏠 **Parceiro:** Cereal Ouro

O Grupo Cereal Ouro atua na atividade de produção rural há mais de 50 anos, conta com gestão profissionalizada e tem implementado boas práticas de governanças. Possuem operações concentradas em Rio Verde – GO e São José do Xingu – MT. Além da produção rural, o grupo também atua na produção e comercialização de sementes de soja, milho e sorgo, tendo importante market share no sudoeste goiano.

🏠 **Dados Operacionais Safra 22/23** – Cereal Ouro

🏠 **Área física de plantio:** 20.000 ha

🏠 **Área cultivada de safra e safrinha 22/23:** 42.000 ha

🏠 **Área própria de plantio:** 15.000 ha

🏠 **Área arrendada:** 11.000 ha

🏠 **Principais Culturas:** Soja, Semente de Soja, Milho, Semente de Milho e Feijão

🏠 **Representatividade Riza:** A Fazenda Bacuri representa 12,8% da área física plantada pelo Grupo Cereal Ouro na safra 22/23



[Clique aqui para obter a localização das propriedades do Riza Terrax](#)

RIZA

Fazenda Cristalina | Sale & Leaseback

Valor de Mercado	Venda Forçada	Liquidação Riza	Saldo / Investimento	Cobertura
R\$ 163.079.375,40	R\$ 114.155.532,78	R\$ 133.672.300,80	R\$ 57.000.000,00	235%

* Avaliação feita pela IHS Markit em Julho 2023

A Fazenda Cristalina está localizada no município de Campo Verde-MT, possui área total de 1.623 hectares, dos quais 1.392 hectares são úteis com mais de 300 ha irrigados. As principais culturas que são cultivadas na fazenda são soja, semente de soja, milho e algodão

- Qualidade do Solo:** A Fazenda possui Latossolo Vermelho Distrófico com teor de argila entre 30% e 50%, onde se planta há mais de 20 anos.
- Clima:** A região tem pluviometria média de 1.900mm e 2.000mm ao ano, com chuvas concentradas entre setembro e maio. A fazenda tem aptidão para safra de soja e safrinha de milho ou algodão em toda a sua extensão.
- Logística:** As fazendas estão localizadas a 168 km do Terminal Ferroviário da Rumo em Rondonópolis-MT e a 10 km da cidade de Campo Verde, onde existem instalações de multinacionais e tradings globais.
- Topografia:** A topografia da fazenda é plana, possibilitando uma mecanização ampla e ganho de escala, com altitude variando entre 600 e 750 metros.
- Módulo:** Consideramos o bloco de 1.392 hectares de área plantada dentro do tamanho ideal de compra na região, que varia entre 1.000 e 5.000 hectares.
- Consolidação de Mercado:** Campo Verde-MT faz parte da região de produção de soja e milho do Sudeste do Mato Grosso, onde a agricultura foi implantada em grande escala a partir dos anos 80, consolidando-se como uma das principais regiões produtoras do Brasil.
- Status:** Em carência.

- Parceiro:** Grupo Cultivo
O Grupo Cultivo atua na atividade de produção rural e comercialização de sementes há mais de 25 anos. São sócios de 50% junto à Invivo na *Joint Venture* chamada Produsol. As operações do grupo estão concentradas no estado do MT, município de Campo Verde e possuem grande parte da área com irrigação por pivôs e gotejo, que garante altas produtividades e segurança.
- Dados Operacionais Safra 22/23 – Grupo Cultivo**
 - Área física de plantio:** 4.000 ha
 - Área cultivada de safra e safrinha 22/23:** 5.000 ha
 - Área própria de plantio:** 1.608 ha
 - Área arrendada:** 2.392 ha
 - Principais Culturas:** Soja, Semente de Soja, Milho, Semente de Milho e Algodão
 - Representatividade Riza:** A Fazenda Cristalina representa 35% da área física plantada pelo Grupo Cultivo na safra 22/23



[Clique aqui para obter a localização das propriedades do Riza Terrax](#)

Fazenda São Tomaz | Sale & Leaseback

Valor de Mercado	Venda Forçada	Liquidação Riza	Saldo / Investimento	Cobertura
R\$ 96.431.104,17	R\$ 67.501.772,92	R\$ 67.548.576,00	R\$ 25.000.000,00	270%

* Avaliação feita pela IHS Markit em Julho 2023

A Fazenda São Tomaz está localizada no município de Rio Verde – GO, possui área total de 774 hectares, dos quais 703 hectares são úteis. As principais culturas que são cultivadas na fazenda são soja e milho.

Qualidade do Solo: A Fazenda possui Latossolo Vermelho Ácrico com teor de argila entre 40% e 50%, onde se planta há mais de 20 anos.

Clima: A região tem pluviometria média de 1.700mm e 1.800mm ao ano, com chuvas concentradas entre setembro e maio. A fazenda tem aptidão para safra de soja e safrinha de milho ou algodão em toda a sua extensão.

Logística: As fazendas estão localizadas a 30 km do Terminal Ferroviário da Rumo de Rio Verde-GO e a 10 km da cidade de Rio Verde-GO, onde existem instalações de multinacionais e tradings globais.

Topografia: A topografia da fazenda é plana, possibilitando uma mecanização ampla e ganho de escala, com altitude variando de 700 a 790 metros.

Módulo: Consideramos o bloco de 703 hectares de área plantada um pouco abaixo do tamanho ideal de compra na região, que varia entre 1.000 e 5.000 hectares.

Consolidação de Mercado: Rio Verde-GO faz parte da região de produção de soja e milho do Sul de Goiás, onde a agricultura foi implantada em grande escala nas décadas de 70, 80 e 90, e hoje é o maior polo agrícola do estado de Goiás.

Status: Em carência.

🏠 **Parceiro:** Grupo São Tomaz

O Grupo São Tomaz foi gerido pelo patriarca Ederaldo Brucelli até o ano de 2021, quando o mesmo veio a falecer e a gestão foi assumida pelas filhas Angélica, Karina e Cristiane. É especializado na produção de soja, milho e sorgo na região do planalto verde, em Rio Verde-GO, uma das regiões mais valorizadas e produtivas do Centro Oeste.

🏠 **Dados Operacionais Safra 22/23** – Grupo São Tomaz

🏠 **Área física de plantio:** 3.000 ha

🏠 **Área cultivada de safra e safrinha 22/23:** 5.800 ha

🏠 **Área própria de plantio:** 2.000 ha

🏠 **Área arrendada:** 1.000 ha

🏠 **Principais Culturas:** Soja e Milho

🏠 **Representatividade Riza:** A Fazenda São Tomaz representa 23% da área física plantada pelo Grupo São Tomaz na safra 22/23



[Clique aqui para obter a localização das propriedades do Riza Terrax](#)

RIZA

Fazenda Rio Bonito | Sale & Leaseback

Valor de Mercado	Venda Forçada	Liquidação Riza	Saldo / Investimento	Cobertura
R\$ 227.113.316,47	R\$ 158.979.321,53	R\$ 125.910.000,00	R\$ 44.724.820,11	282%

* Avaliação feita pela IHS Markit em Julho 2023

A Fazenda Rio Bonito está localizada no município de Canarana – MT, possui área total de 4.943 hectares, dos quais 4.095 hectares são úteis. As principais culturas que são cultivadas na fazenda são soja e milho

Qualidade do Solo: A Fazenda possui Neossolo Quartzênico, com teor de argila variando entre 15% e 25%, onde se planta há mais de 15 anos.

Clima: A região tem pluviometria média de 1.700mm e 1.800mm ao ano, com chuvas concentradas entre setembro e maio. A fazenda tem aptidão para safra de soja e safrinha de milho.

Logística: As fazendas estão localizadas a 570 km do Terminal Ferroviário da Rumo em Rondonópolis-MT e a 50 km da cidade de Canarana, onde existem instalações de multinacionais e tradings globais.

Topografia: A topografia da fazenda é plana, possibilitando uma mecanização ampla e ganho de escala, com altitude variando de 350 a 400 metros.

Módulo: Consideramos o bloco de 4.095 hectares de área plantada dentro do tamanho ideal de compra na região, que varia entre 2.000 e 5.000 hectares.

Consolidação de Mercado: Canarana-MT faz parte da região de produção de soja do Vale do Araguaia, onde a agricultura foi implantada em grande escala nos anos 90 e 2000. A região está em processo de consolidação.

Status: Em recompra. Parceiro já exerceu a de recompra de 4/10 da fazenda.

🏡 **Parceiro:** Úbere Agropecuária

O Grupo Úbere Agropecuária atua na atividade de produção rural e pecuária há mais de 25 anos, com operação no estado do MT, municípios de Canarana e Gaúcha do Norte. O responsável pelo grupo, Marcelo Coelho é bastante conhecido pela sua expertise tanto na pecuária de corte como nas transações imobiliárias de terras agrícolas, tendo realizado mais de 20 vendas e aquisições de propriedades do grupo nos últimos 10 anos.

🏡 **Dados Operacionais Safra 22/23 – Úbere Agropecuária**

🏡 **Área física de plantio:** 9.000 ha

🏡 **Área cultivada de safra e safrinha 22/23:** 14.000 ha

🏡 **Área própria de plantio:** 9.000 ha

🏡 **Área arrendada:** 2.000 ha

🏡 **Principais Culturas:** Soja, Milho e Pecuária (18 mil cabeças)

🏡 **Representatividade Riza:** A Fazenda Rio Bonito representa 44% da área física plantada pelo Grupo Úbere na safra 22/23



[Clique aqui para obter a localização das propriedades do Riza Terrax](#)

RIZA

Fazenda Santo Antônio do Ouro | Land Equity | Buy to Lease

Valor de Mercado	Venda Forçada	Liquidação Riza	Saldo / Investimento	Cobertura
R\$ 234.572.861,23	R\$ 164.201.002,86	R\$ 146.125.000,00	R\$ 72.532.054,00	201%

* Avaliação feita pela IHS Markit em Julho 2023

A Fazenda Santo Antônio do Ouro está localizada em Formosa do Rio Preto – BA, possui área total de 7.223 hectares, dos quais 3.340 hectares são úteis. As principais culturas que são cultivadas na fazenda são soja semente, soja e milho

- Qualidade do Solo:** A Fazenda possui Latossolo Amarelo Distrófico, com teor de argila acima de 40%, onde se planta mais de 5 anos. A fazenda passou por correção parcial do solo em 2022 e 2023.
- Clima:** A região tem pluviometria média de 900mm e 1.000mm ao ano, com chuvas concentradas entre novembro e abril.
- Logística:** A fazenda está localizada na região denominada Linha do Ouro, a aproximadamente 960 km do porto de Salvador-BA e a 162 km da fábrica de esmagamento da Bunge em Luís Eduardo Magalhães-BA.
- Topografia:** A topografia da fazenda é plana, permitindo uma mecanização ampla e ganho de escala, com altitude superior a 750 metros.
- Módulo:** Consideramos o bloco de 3.340 hectares de área plantada dentro do tamanho ideal de compra na região, que varia entre 3.000 e 10.000 hectares.
- Consolidação de Mercado:** A Linha do Ouro é uma região de produção de soja e milho no Oeste da Bahia, onde a agricultura foi implantada em grande escala nos anos 90. A região está em processo avançado de consolidação.
- Status:** Em compra. Parceiro já exerceu a opção de compra de 2/10 da fazenda.

- Parceiro:** Irmãos Gatto Agropecuária
O grupo é composto por 5 irmãos Valter, Valdir, Vilson, Luiz e Roberto. A família atua na atividade de produção agrícola há mais de 40 anos. Na década de 90 venderam as fazendas em Espumoso-RS e adquiriram novas propriedades na região de Luís Eduardo Magalhães-BA. Adicionalmente, o grupo possui 80% da empresa Sementes Oilema, a qual se configura como uma das maiores produtoras de sementes de soja do MATOPIBA.
- Dados Operacionais Safra 22/23 – Irmãos Gatto Agropecuária**
 - Área física de plantio:** 33.000 ha
 - Área cultivada de safra e safrinha 22/23:** 46.000 ha
 - Área própria de plantio:** 20.000 ha
 - Área arrendada:** 13.000 ha
 - Principais Culturas:** Soja Semente, Soja, Milho e Milho Semente
 - Representatividade Riza:** A Fazenda Santo Antônio do Ouro representa 10% da área física plantada pelos Irmãos Gatto na safra 22/23



[Clique aqui para obter a localização das propriedades do Riza Terrax](#)

Fazenda Roma | Land Equity

Valor de Mercado	Venda Forçada	Liquidação Riza	Saldo / Investimento	Cobertura
R\$ 288.432.466,78	R\$ 201.902.936,75	R\$ 100.000.000,00	R\$ 50.000.000,00	200%

* Avaliação feita pela IHS Markit em Dezembro 2022

A Fazenda Roma está localizada no município de Tupiratins-TO, possui área total de 12.533 hectares, dos quais 6.900 hectares são úteis. A fazenda está em processo final de transformação de pastagem degradada para agricultura. Potencial para soja e milho

Qualidade do Solo: A Fazenda possui Neossolo Quartzenico com teor de argila entre 12% e 20%, e tem sido usada como pasto desde 2003.

Clima: A região tem pluviometria média de 1.700mm e 1.800mm ao ano, com chuvas concentradas entre setembro e maio. A fazenda tem aptidão para safra de soja e safrinha de milho

Logística: A fazenda está localizada a aproximadamente 40 km do Terminal Ferroviário da VLI em Palmeirante-TO, e a 20 km da cidade de Colinas-TO, onde existe a presença de várias multinacionais e tradings globais.

Topografia: A topografia da fazenda é plana, permitindo uma ampla mecanização e ganho de escala, com altitude de 365 a 370 metros.

Módulo: Consideramos o bloco de 6.900 hectares de área plantada como estando dentro do tamanho ideal de compra na região, que varia entre 2.000 e 8.000 hectares.

Consolidação de Mercado: Colinas-TO faz parte da região de produção de soja do médio norte do estado do TO. A agricultura começou a ser implantada em escala a partir da segunda década dos anos 2000, e está em franca expansão nos últimos 5 anos. A região está no início do processo de consolidação.

Status: Neste momento a fazenda está em processo de conversão para agricultura.



[Clique aqui para obter a localização das propriedades do Riza Terrax](#)

Fazenda Monte Cristo | Land Equity

Valor de Mercado	Venda Forçada	Liquidação Riza	Saldo / Investimento	Cobertura
R\$ 84.503.705,02	R\$ 59.152.593,51	R\$ 35.000.000,00	R\$ 17.180.402,00	204%

* Avaliação feita pela IHS Markit em Dezembro 2022

A Fazenda Monte Cristo está localizada no município de Wanderlândia-TO, possui área total de 2.834 hectares, dos quais 1.705 hectares são úteis. A fazenda está em processo de transformação de pastagem degradada para agricultura. Potencial para soja e milho

Qualidade do Solo: A Fazenda possui Neossolo Quartzenico com teor de argila entre 12% e 20%, e tem sido usada como pasto desde 2003.

Clima: A região tem pluviometria média de 1.700mm e 1.800mm ao ano, com chuvas concentradas entre setembro e maio. A fazenda tem aptidão para safra de soja e safrinha de milho

Logística: A fazenda está localizada a 82 km do Terminal Ferroviário da VLI em Porto Franco-MA, e a 1 km da cidade de Wanderlândia-TO. A fazenda fica a 50 km da cidade de Araguaína-TO, um polo regional de produção agropecuária com a presença de várias multinacionais e tradings.

Topografia: A topografia da fazenda é plana, permitindo uma ampla mecanização e ganho de escala, com altitude de 365 a 370 metros.

Módulo: Consideramos o bloco de 1.705 hectares de área útil, um pouco abaixo do tamanho ideal de compra na região, que varia entre 2.000 e 8.000 hectares.

Consolidação de Mercado: Wanderlândia-TO faz parte da região de produção de soja do médio norte do estado de Tocantins. A agricultura começou a ser implantada em grande escala a partir da segunda década dos anos 2000 e está em franca expansão nos últimos 5 anos. A região está no início do processo de consolidação.

Status: Fazenda estará disponível para venda à partir de Fevereiro-24. Neste momento a fazenda está em processo de conversão para agricultura.

🏠 Para o projeto de desenvolvimento da Fazenda Monte Cristo buscamos uma TIR à partir de 40% ao ano. Ultrapassando esse número, iremos negociar a fazenda.



[Clique aqui para obter a localização das propriedades do Riza Terrax](#)

