



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 do CDI+ 2%
Divulgação de Rendimentos	Último dia do mês
Data Ex-Rendimentos	1º dia útil do mês subsequente
Pagamento de Rendimentos	5º dia útil do mês subsequente

13,90

% Dividend Yield
Anualizado (2023)

48.532

Área Total
(Hectares)

100,84

Valor de Mercado
(R\$/cota)

1,10

Último Dividendo
(R\$/Cota)

14

Nº de Ativos

101,09

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

100%

Contratos de
Arrendamento Rural

2.906

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

92.058

Nº de Investidores

8

Prazo Médio Final dos
Contratos (Anos)

12,59

% Taxa de
Arrendamento Médio
dos contratos

2,35

Liquidez Média Diária
Cota (R\$ Milhões)

*Avaliação realizada pela IHS Markit em julho de 2023

PANORAMA

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Ao completar o sexto mês consecutivo em alta, o IFIX encerrou o mês de setembro com um ganho de 0,20%, atingindo 3.219 pontos. Esse aumento foi impulsionado, desta vez, pelos fundos de papel, apesar destes terem iniciado o mês em queda, testemunhamos uma reviravolta na rentabilidade, o que corroborou para o índice ter o maior aumento consecutivo desde 2019. Vale reforçar que os fundos de papel são aqueles que têm sua maioria de investimentos em títulos de crédito ligados ao mercado imobiliário. O aumento do risco global nas últimas semanas, bem como o risco-país, tem levado a uma elevação na curva de juros futuros, impactando o preço dos fundos imobiliários. Em 2023, foram registradas 26 ofertas na B3, com um volume negociado de R\$9 bilhões.

AGRONEGÓCIO

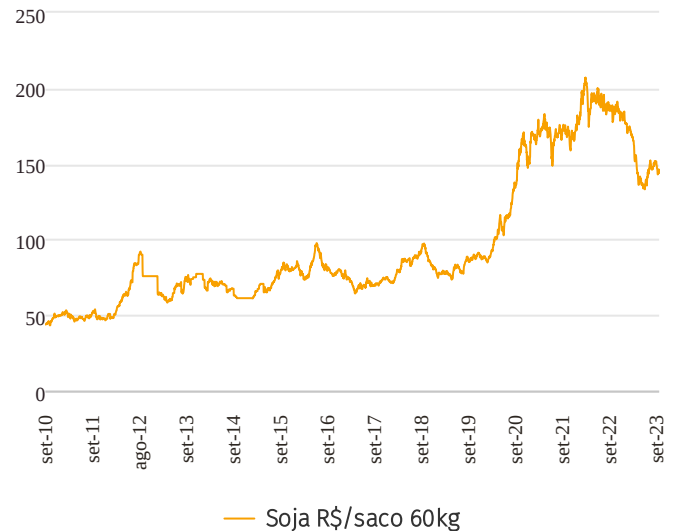
ACOMPANHAMENTO DE SAFRA DO TERRAX

O mês de setembro marca o início do plantio da soja nas propriedades do Mato Grosso e Goiás, que representam aproximadamente 48% da área plantada do portfólio do fundo. As chuvas no final de agosto deixaram umidade no solo, essencial para o desenvolvimento da cultura. O decorrer de setembro foi de chuvas abaixo do normal, mas sem impactos significativos no plantio. As precipitações devem se normalizar na segunda quinzena de outubro, favorecendo a finalização do plantio da safra sem impactos na janela para o cultivo da segunda safra, de milho ou algodão.

COMMODITIES AGRÍCOLAS

Soja | O início da safra 2023/2024 no Brasil foi marcado pelo otimismo de estabelecer novos recordes de área plantada e produção. Estima-se um aumento de 2,8% na área plantada e de 5% na produção, com a expectativa de alcançar 45 milhões de hectares plantados e uma produção de 162,4 milhões de toneladas. O ritmo de plantio segue a tendência das safras recentes, com cerca de 6% da área total plantada até o final de setembro, sendo que o estado líder na produção, Mato Grosso, já atingiu 5% de seu plantio. Enquanto isso, nos Estados Unidos, a safra está chegando ao seu término, com mais de 20% da área já colhida até o final do mês. No entanto, o relatório mensal mais recente do USDA revelou que a seca que afetou o país ao longo do ciclo da cultura continua causando impactos, resultando em uma revisão para baixo na produção, que passou de 114,4 para 112,8 milhões de toneladas. No mercado interno, as cotações no porto de Paranaguá sofreram uma queda de 5%, com a saca sendo cotada a R\$143,94. Enquanto na bolsa de Chicago, as cotações do contrato de novembro, primeiro vencimento, fecharam com uma redução de 6%, sendo negociadas a U\$12,75 por bushel.

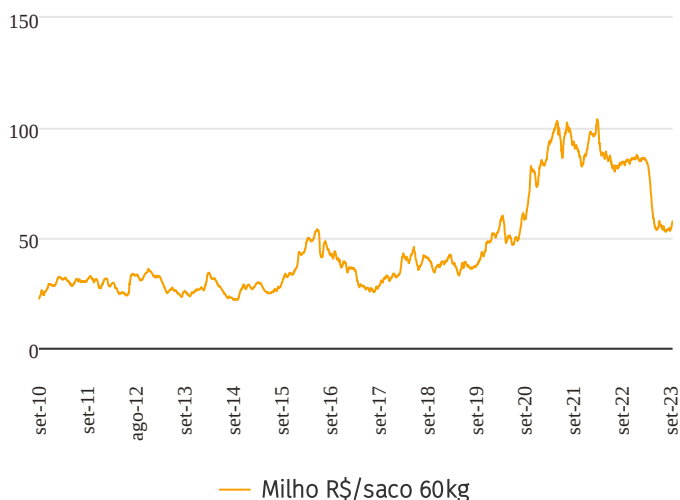
INDICADOR SOJA CEPEA - PARANAGUÁ



Milho | O cenário no mercado de milho permanece desafiador, com as cotações se mantendo significativamente abaixo dos níveis observados nas safras anteriores. Isso resulta em uma margem final apertada para os produtores, e, em alguns casos, até mesmo negativa, dependendo do nível de investimento e dos preços dos insumos comprados. Devido a essa conjunção de fatores, as projeções apontam para uma redução de 4,7% na área plantada na safra 2023/2024 em comparação com a safra anterior. Nos Estados Unidos, a colheita segue um ritmo normal, em conformidade com a média dos últimos cinco anos. As boas condições das lavouras têm exercido pressão sobre as cotações do milho no mercado internacional. De acordo com o relatório mais recente do USDA, estima-se uma produção de 384,4 milhões de toneladas, representando um leve aumento em relação ao relatório de agosto. No mercado doméstico, as cotações encerraram com um aumento de 7,3%, com a saca de milho sendo cotada a R\$57,47, de acordo com o indicador de Milho BM&F. Na bolsa de Chicago, o mês de setembro se encerrou com o milho cotado a U\$4,76 por bushel, apresentando uma queda de 0,33% em relação ao último dia de agosto.



INDICADOR MILHO ESALQ/BM&F BOVESPA



Algodão | Com a colheita concluída, o Brasil está prestes a finalizar a safra 2022/2023 com uma produção de pluma de algodão estimada em 3,1 milhões de toneladas, refletindo um aumento de 4,6% em relação à área plantada na safra anterior, 2021/2022. Nos Estados Unidos, a colheita da safra de algodão encerrou o mês de setembro com aproximadamente 18% da área colhida, seguindo a média das últimas cinco safras. O último relatório do Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA) revisou para baixo a projeção de produção de pluma de algodão no país, reduzindo-a de 3,1 para 2,86 milhões de toneladas. Caso essas projeções se confirmem, o Brasil se tornaria o terceiro maior produtor de pluma de algodão do mundo. Na bolsa de Nova York, as cotações dos contratos de primeiro vencimento (dezembro de 2023) fecharam com uma queda de 0,8%, sendo cotadas a 87,15 centavos por libra-peso. No mercado doméstico, as cotações com referência ao índice CEPEA encerraram o mês de setembro com um leve aumento de 0,65%, situando-se em R\$134,72 por arroba.

INDICADOR ALGODÃO EM PLUMA CEPEA



RESULTADOS

RETORNOS

No início de setembro, o Riza Terrax distribuiu R\$ 1,10 reais por cota referente ao mês de agosto, equivalente à um dividend yield de 1,09%. A cota no mercado secundário variou de R\$ 98,70 para R\$ 100,84 reais, um retorno total bruto positivo de 3,06%.

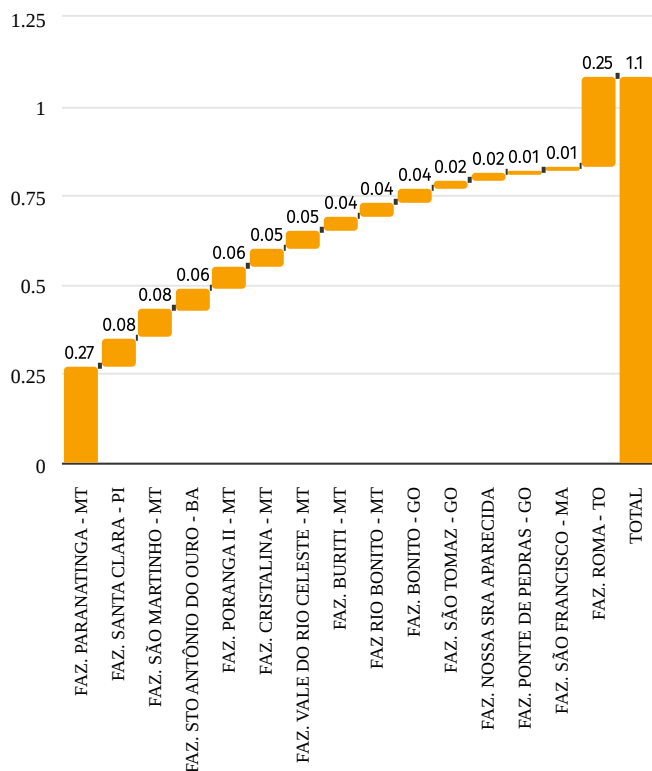
Resultado - R\$	1ºS - 2023	ago/23	set/23	Início
Receita Imobiliária	63.015.188	9.947.074	29.947.074	406.077.981
Arrendamento	63.015.188	9.947.074	9.947.074	331.304.139
Valorização Imobiliária	0	0	20.000.000	74.787.727
Receita Financeira	1.425.707	421.080	421.080	18.218.670
Total Receitas	64.440.895	10.368.154	30.368.154	424.296.651
Taxa de ADM	-6.269.411	-1.066.885	-1.078.525	-34.852.214
Taxa Performance	0	0	0	-11.983.448
Outras Despesas*	0	-2.179	-19.259	-3.726.891
Total Despesas	-6.269.411	-1.069.064	-1.097.784	-50.562.553
Resultado Fundo	58.171.484	9.299.091	29.270.371	373.734.097
Resultado/Cota	5,27	0,84	2,65	36,5
Redimento Distribuído/Cota	5,1	0,85	1,1	34,69
Saldo de Resultado Acumulado	0,11	0,09	1,64	-
Saldo de Resultado Acumulado a Receber**			4,87	

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

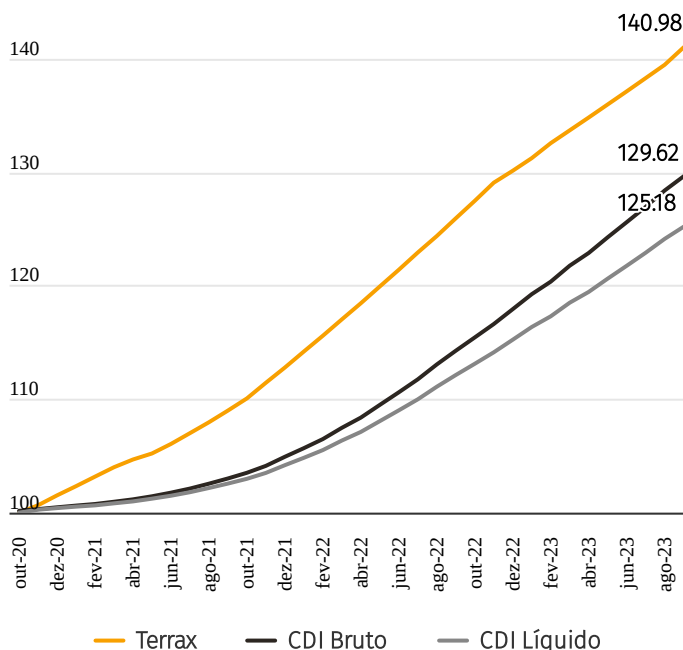
**O saldo de resultado acumulado a receber corresponde ao fluxo de pagamentos futuros da Fazenda Roma e seu valor foi ajustado com base em uma projeção de IPCA.



ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE



TERRAX X CDI



RESUMO

	jul/23	ago/23	set/23	Acum. 2023
Cotas				
Emitidas	11.048.018	11.048.018	11.048.018	11.048.018
Mercado Início do Período	R\$ 91,69	R\$ 94,00	R\$ 98,70	R\$ 100,00
Mercado Final do Período	R\$ 94,00	R\$ 98,70	R\$ 100,84	R\$ 100,84
Cota Contábil	R\$ 97,29	R\$ 97,29	R\$ 101,09	R\$ 101,09
Rentabilidade				
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 1,10	R\$ 7,90
Dividend Yield (% a.a.)	0,90%	0,86%	1,09%	7,83%
Retorno Total Bruto	3,48%	5,96%	3,06%	9,77%
CDI	1,07%	1,14%	0,97%	9,92%
CDI+	2,38%	4,77%	2,06%	-0,14%
IFIX	1,33%	0,49%	0,20%	12,28%
IFIX+	2,12%	5,44%	2,85%	-2,24%

PERSPECTIVAS

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Conforme planejado anteriormente e divulgado via fato relevante, o fundo celebrou o Compromisso de Venda e Compra tendo por finalidade a venda da Fazenda Roma, relacionada aos imóveis abaixo:

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 Tupiratins-TO, com área total de 13.764,06 hectares.

A Fazenda Roma foi adquirida pelo valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) em 28/12/2022, com base na tese de investimento Land Equity. Ao longo do ano de 2023 foram realizados investimentos em solo e infraestrutura no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

O Compromisso de Venda e Compra foi firmado no valor de R\$ 112.000.000,00 (cento e doze milhões de reais), o qual será pago com o seguinte fluxo:

Entrada: R\$ 20.000.000,00
 30/10/2023 - R\$ 15.000.000,00 + IPCA
 30/05/2024 - R\$ 12.833.333,33 + IPCA
 30/05/2025 - R\$ 12.833.333,33 + IPCA
 30/05/2026 - R\$ 12.833.333,33 + IPCA
 30/05/2027 - R\$ 12.833.333,33 + IPCA
 30/05/2028 - R\$ 12.833.333,33 + IPCA
 30/05/2029 - R\$ 12.833.333,33 + IPCA



A TIR (taxa interna de retorno) estimada da operação, incluindo todos os custos, é de 44,32% a.a.

A venda do ativo gerará um lucro estimado, em regime caixa, de aproximadamente R\$73,7 milhões ao longo do prazo da operação, o que representa cerca de R\$ 6,68 (seis reais e sessenta e oito centavos) por cota.

A gestão tem a intenção de distribuir 100% dos lucros auferidos com a venda anual, de acordo com o fluxo de recebimentos.

Apesar do laudo de avaliação da propriedade indicar um valor superior, a gestão julga que o valor de liquidação da Fazenda Roma era de aproximadamente R\$ 100 milhões, conforme divulgado no relatório de ativos. Entendemos que qualquer negociação, na modalidade Land Equity com TIR acima de 35% a.a. é bastante lucrativa e, dentro de condições normais, deveria ser realizada.

Na estratégia de Land Equity, o fundo ainda possui as Fazendas Monte Cristo I e II, que foram recém adquiridas por R\$ 17.180.400,00. As fazendas possuem aproximadamente 1.700 hectares úteis, com grande parte em eucalipto, que estão próximos ao ponto de colheita. A gestão está em contato com possíveis compradores para comercializar a madeira e já está realizando investimentos em preparo de solo das áreas em pousio/pastagem. São planejados investimentos na ordem de R\$ 8.000.000,00. A gestão almeja realizar a venda da fazenda nos próximos 12 meses, com valor de liquidação entre R\$ 35 e R\$ 40 milhões. Ressaltamos também que, além do valor patrimonial que retornará da venda da Fazenda Roma, o fundo receberá também algumas parcelas de recompra dos ativos ao longo do ano de 2024 (Estratégias de Sale & Leaseback e Buy to Lease) e deve concentrar seus esforços em realocar estes valores através de aquisições que possam trazer ganho de capital através da 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 máximo potencial de valor.

Com a perspectiva de queda de juros mais acelerada depois da última reunião do COPOM, que cortou 0,5% da SELIC, o retorno das operações de Sales & Leaseback e Buy to Lease podem se tornar bastante atrativos ao longo dos anos. A Gestão buscará otimizar a alocação nessas estratégias com Yields entre 13% e 15% ao ano em futuras operações.

PORTFÓLIO

A alocação do fundo atualmente está em 96%. Segue abaixo a quebra de alocação entre as teses de investimento.

Tese de Investimento	Julho	Agosto	Setembro	Alocação-Alvo
Caixa	2%	2%	3%	3%
Comprometido	0%	0%	0%	
Buy to Lease	47%	47%	47%	35%
Desembolsado	47%	47%	47%	
A Liquidar	0%	0%	0%	
Sale & Leaseback	44%	44%	44%	57%
Desembolsado	44%	44%	44%	
A Liquidar	0%	0%	0%	
Land Equity	6%	6%	5%	5%
Desembolsado	6%	6%	5%	
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

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, conseqüentemente, 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

www.bancoplural.com

Gestão de Recursos



ANEXO I

Propriedade	Áreas da Propriedade			Operação de Aquisição				Operação de Arrendamento				
	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	10,0	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	2387	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	17,5	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	10,1	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	37,8	Sim	Grupo Lermen	12,0%	03/09/2030
14	Wanderlândia - TO	2.835	1.705	Eucalipto	Land Equity	17,2	17,2	6,1	Não	N/A	N/A	N/A
Total	-	48.532	32.834								12,59%	

*Taxa do arrendamento médio do período



PORTFÓLIO DE PROPRIEDADES
RIZA TERRAX

SETEMBRO | 2023

FAZENDA SANTA CLARA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

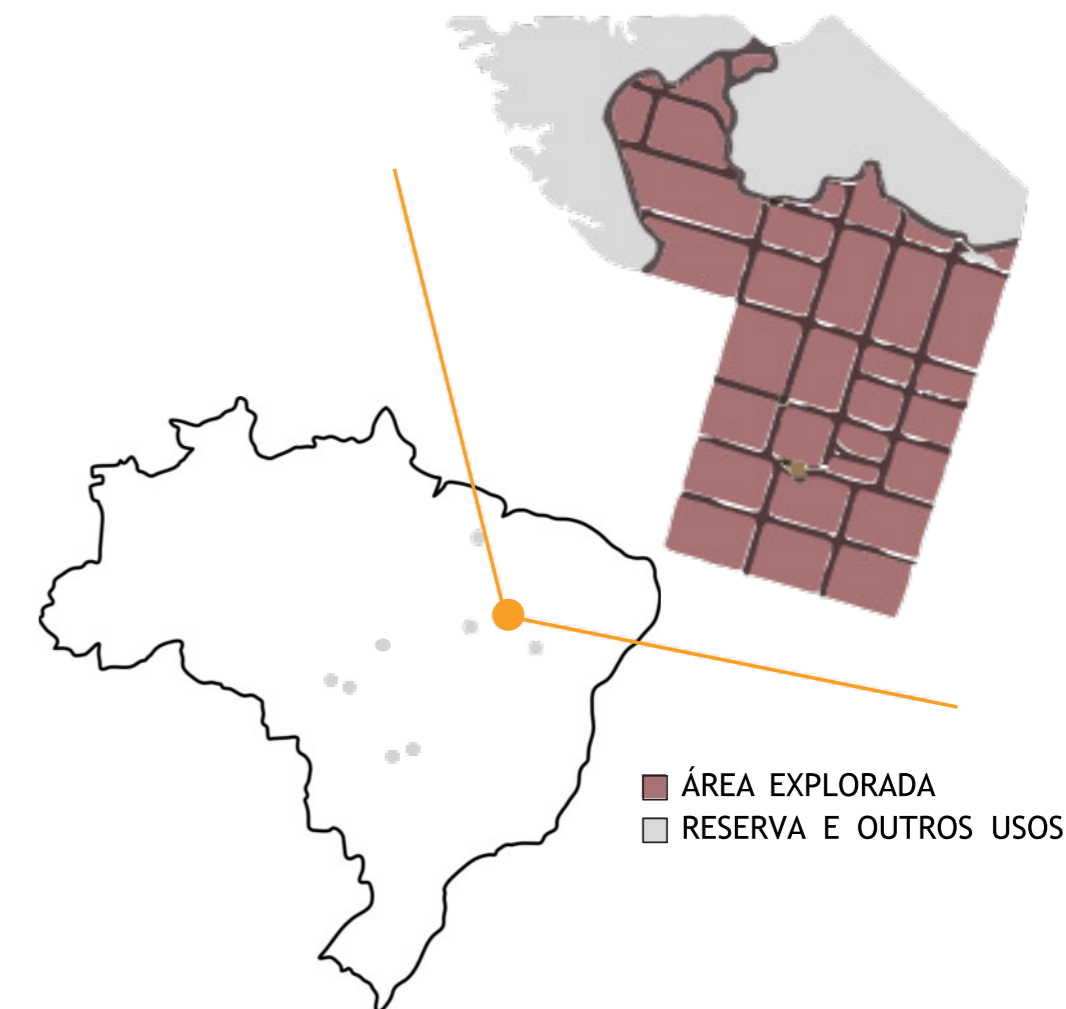
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 122.400.000,00
Valor por Hectare | R\$ 9.973,61



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



FAZENDAS MORANGAS, BONITO E PONTE DE PEDRAS



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

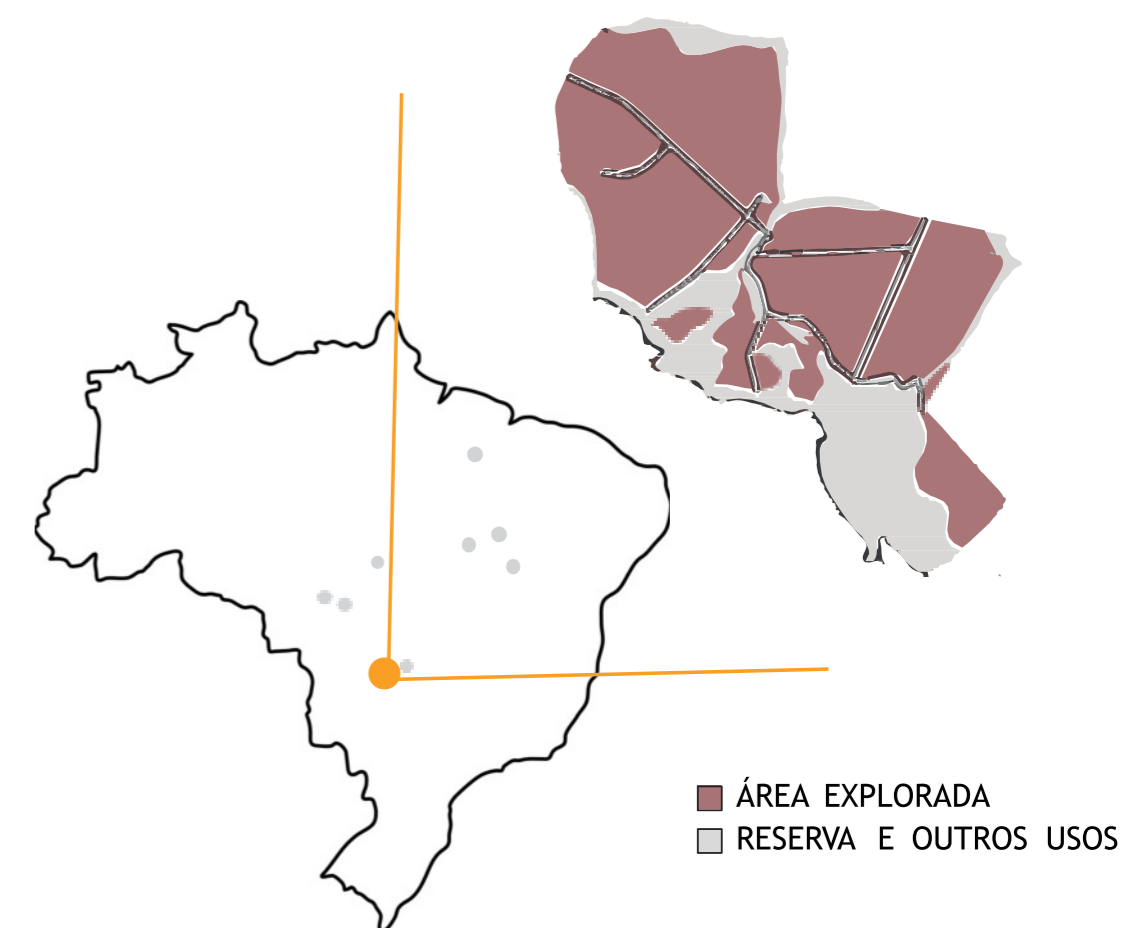
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 51.829.289,00
Valor por Hectare | R\$ 22.494



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



FAZENDA PORANGA II



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

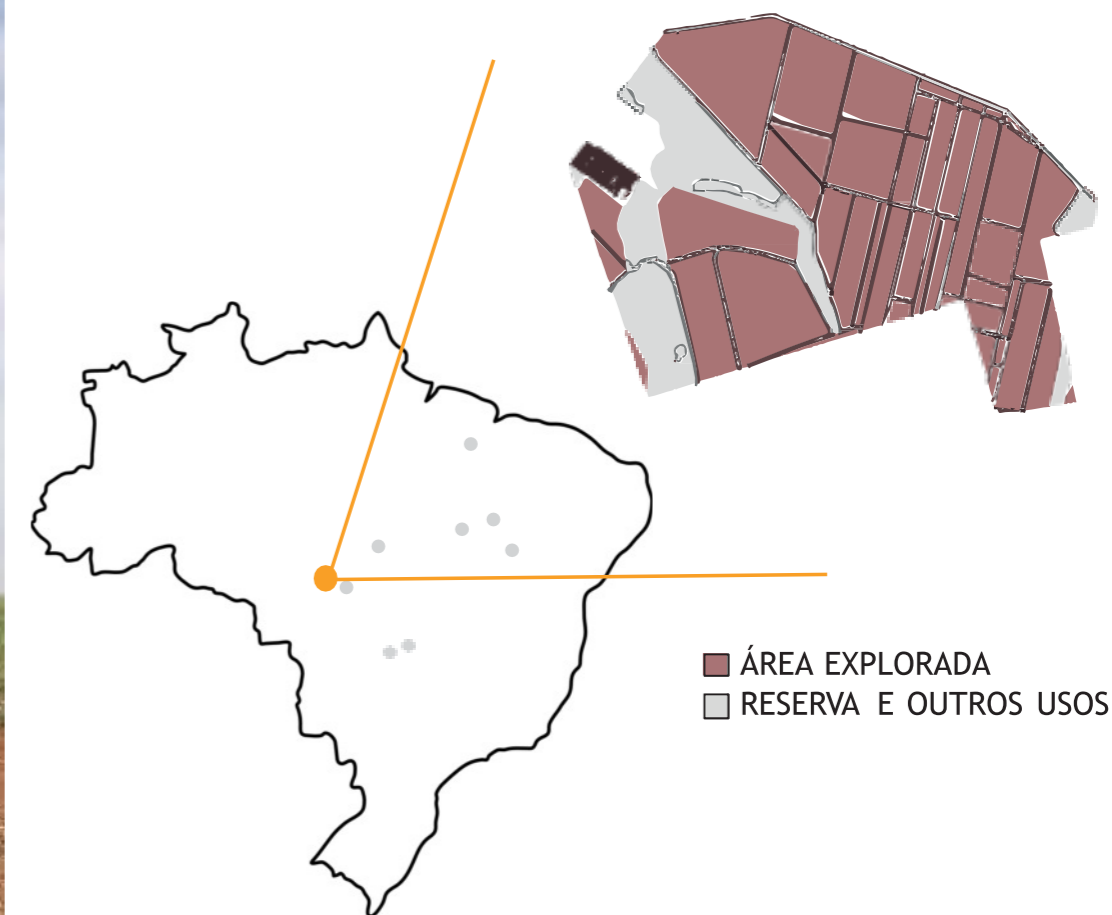
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 70.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 27.755



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



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



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

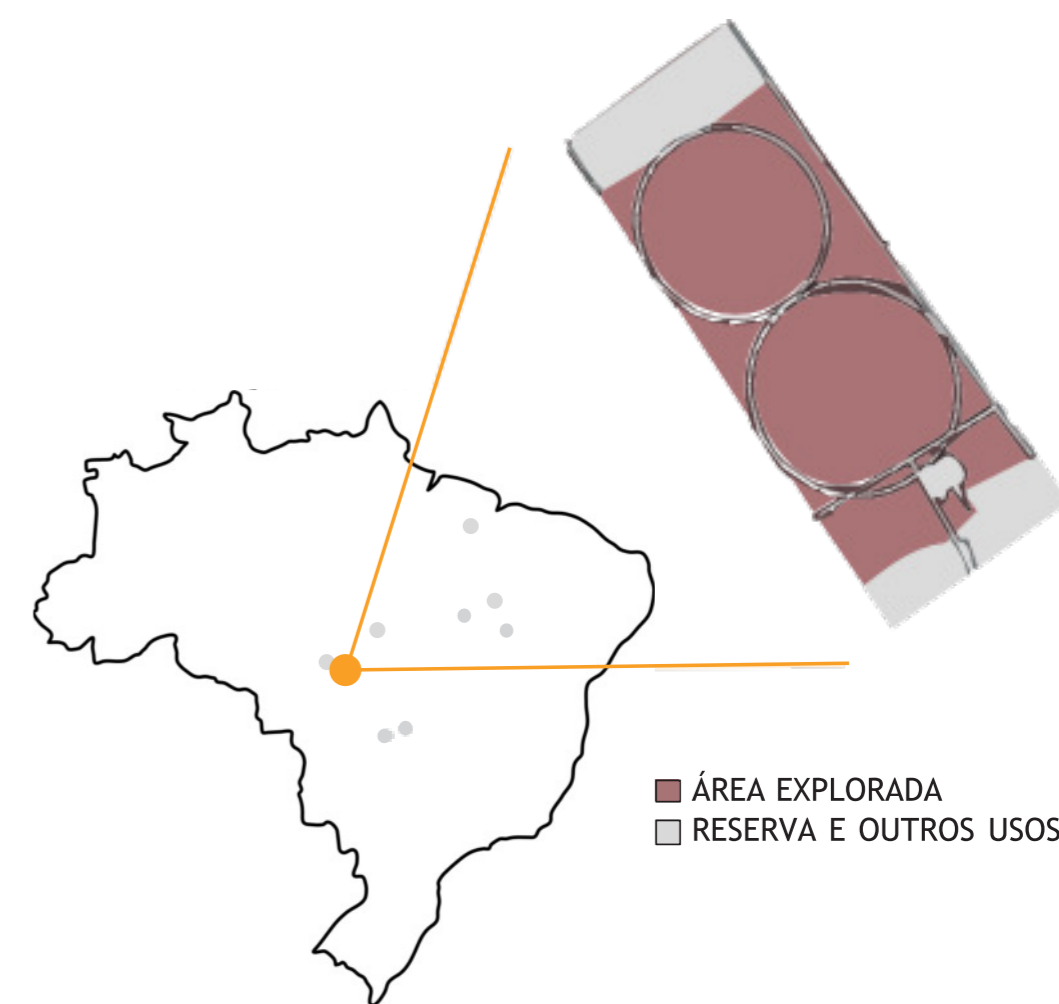
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 58.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 27.831



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 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.



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

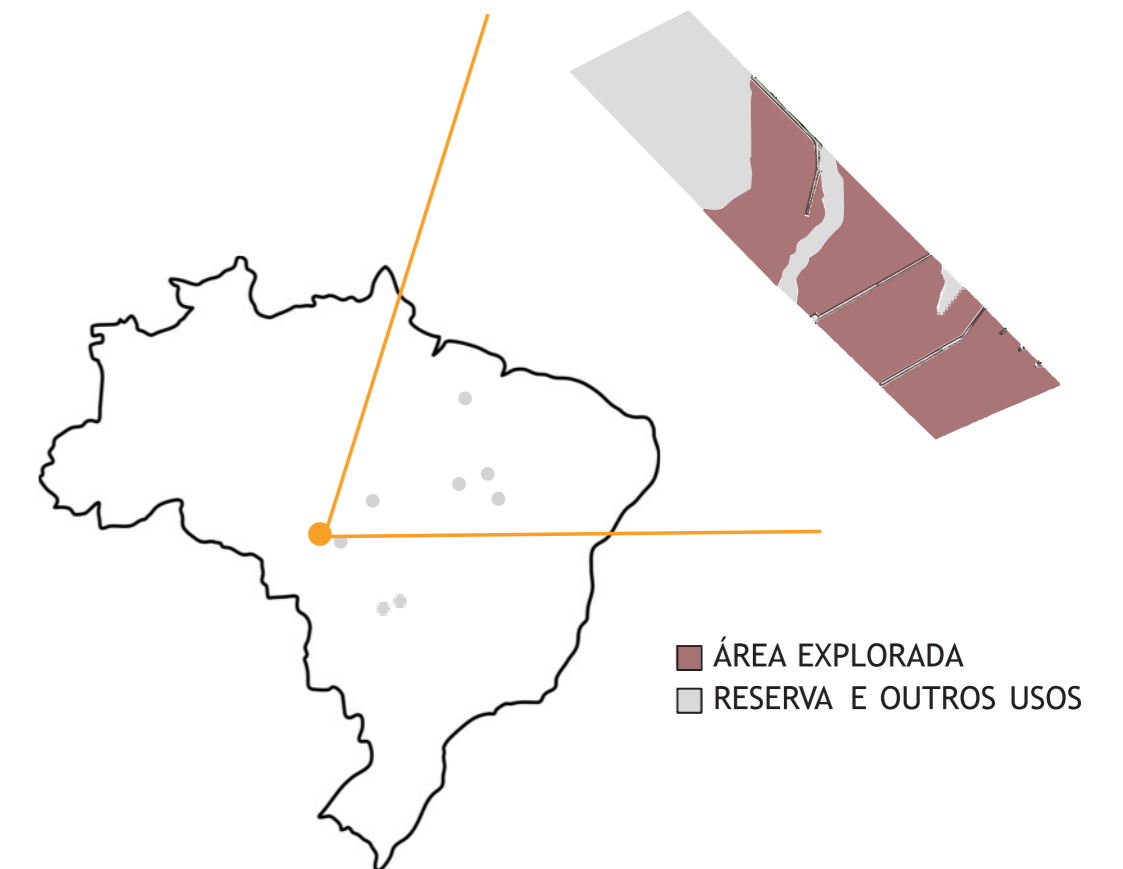
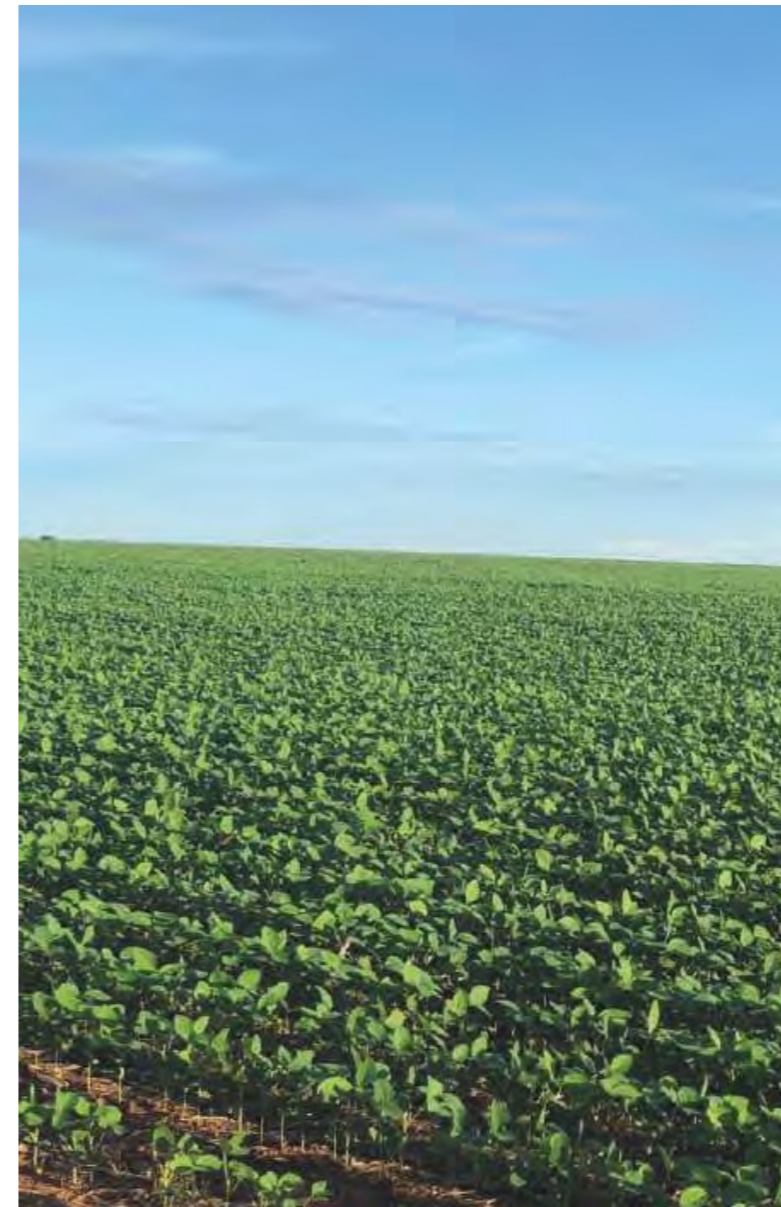
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 90.500.000,00
Valor por Hectare | R\$ 26,826,49



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

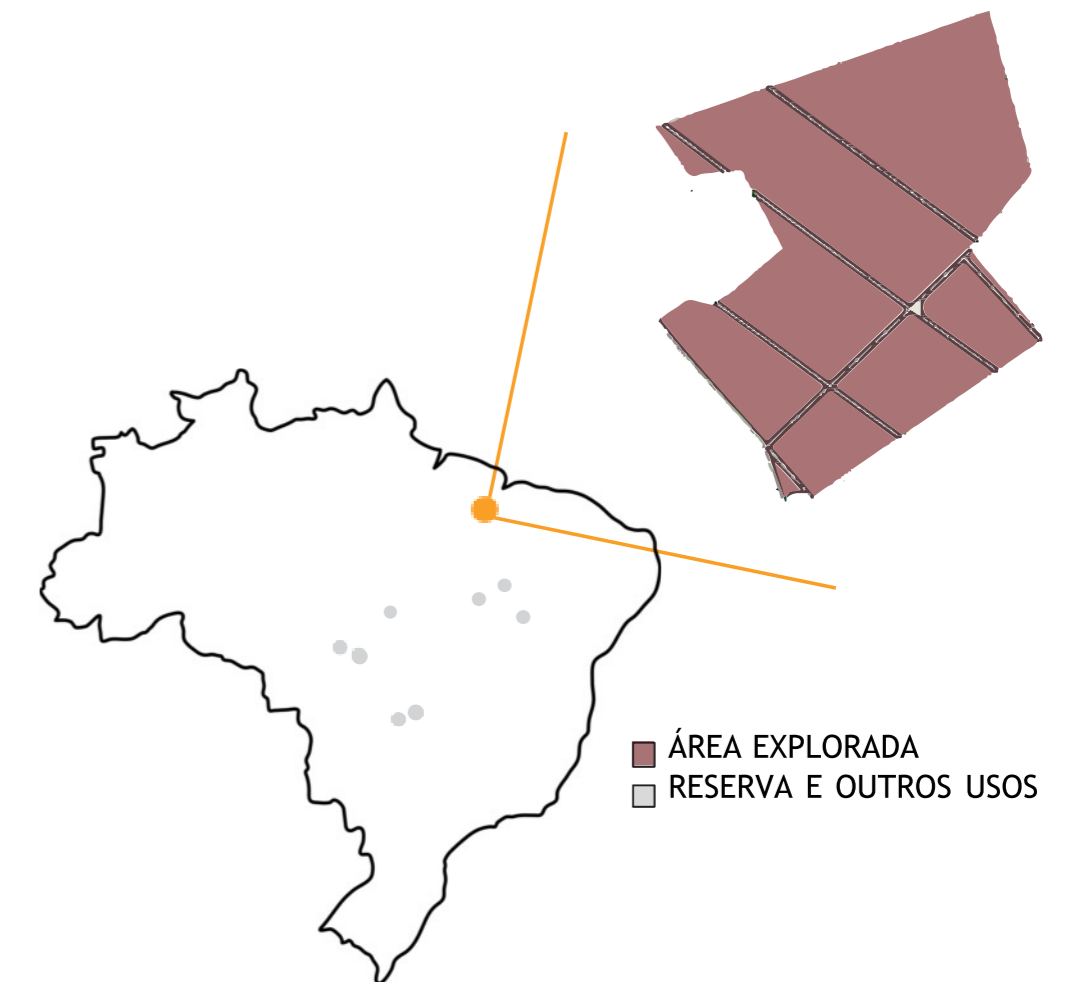
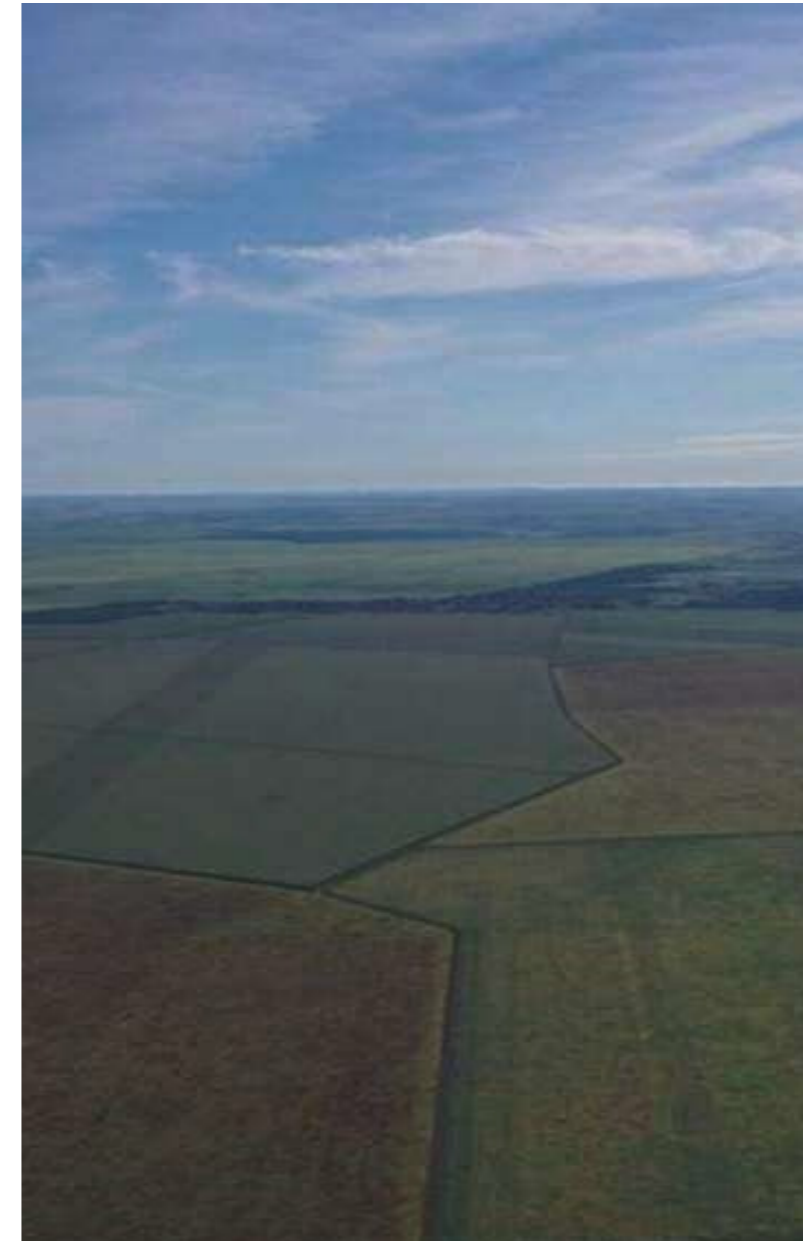
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 41.335.458,00
Valor por Hectare | R\$ 27.060,43



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

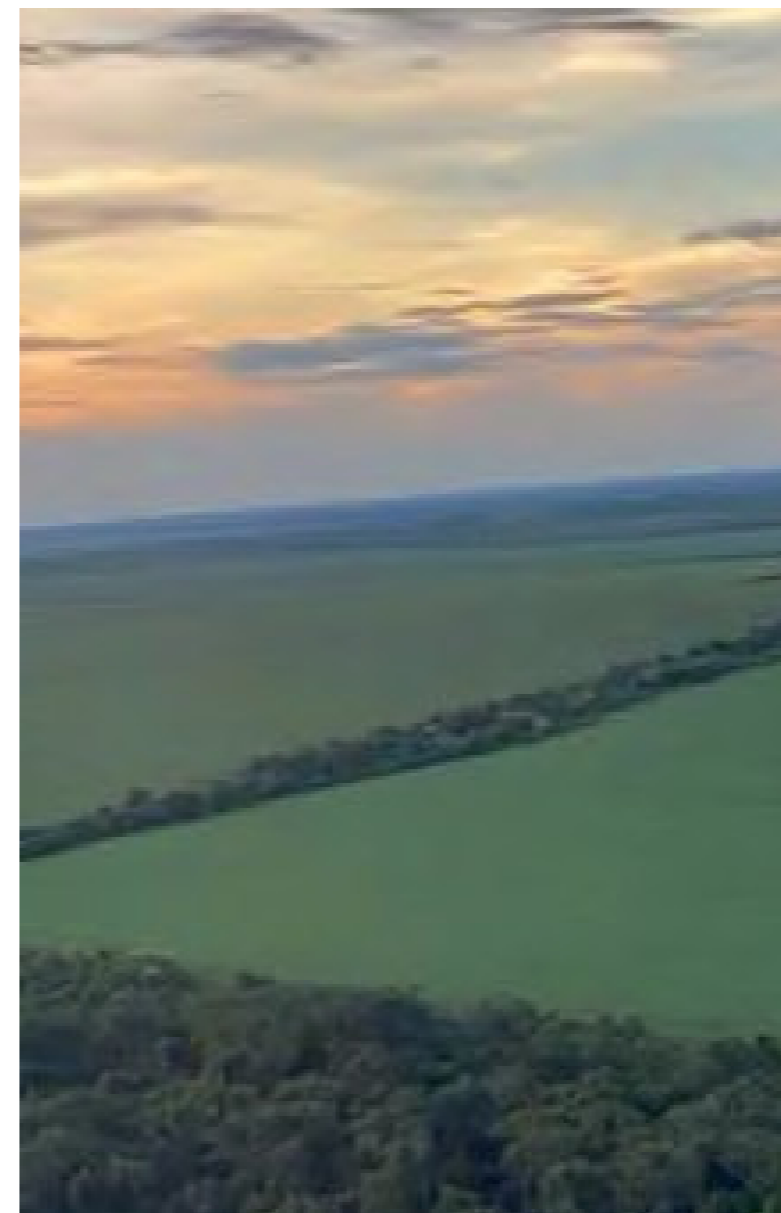
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 58.689.136,78
Valor por Hectare | R\$ 17.498



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 as 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

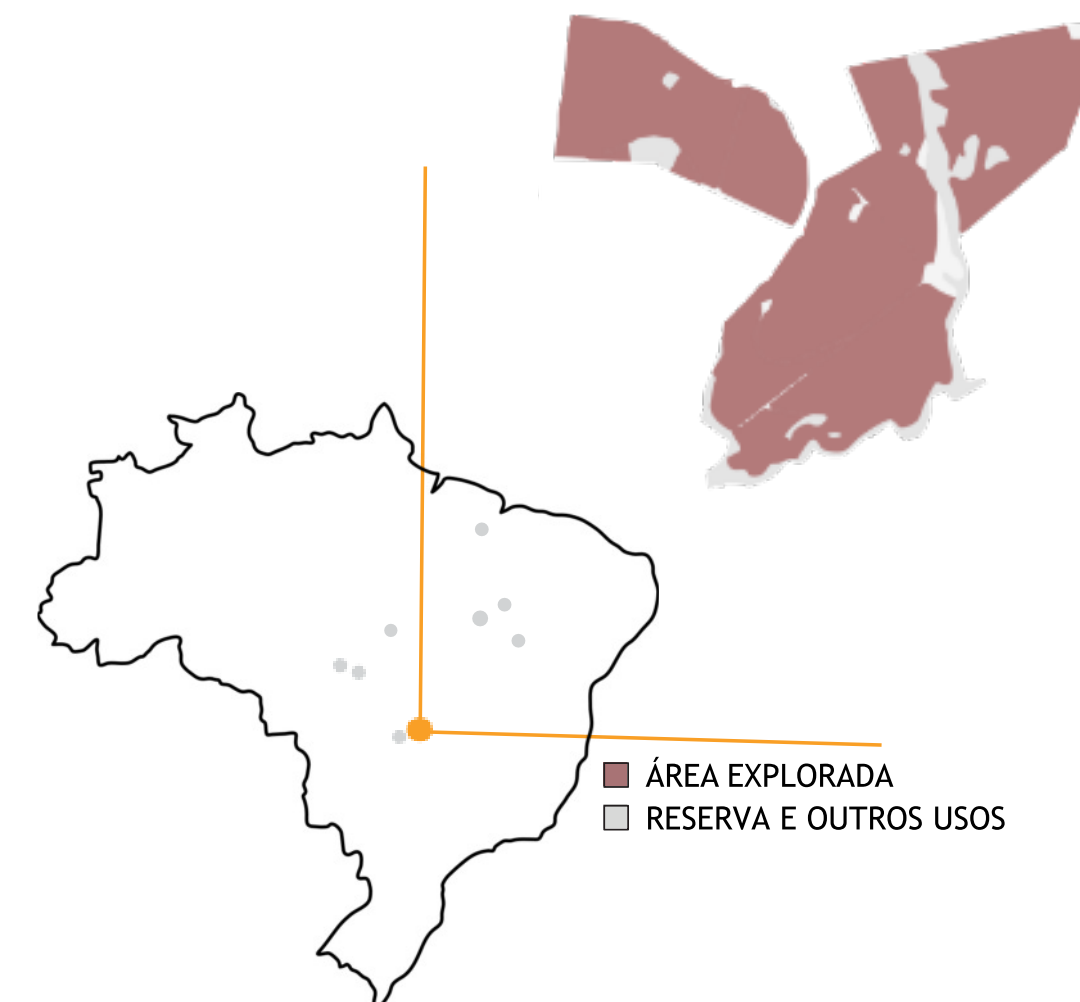
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 25.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 32.258,06



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

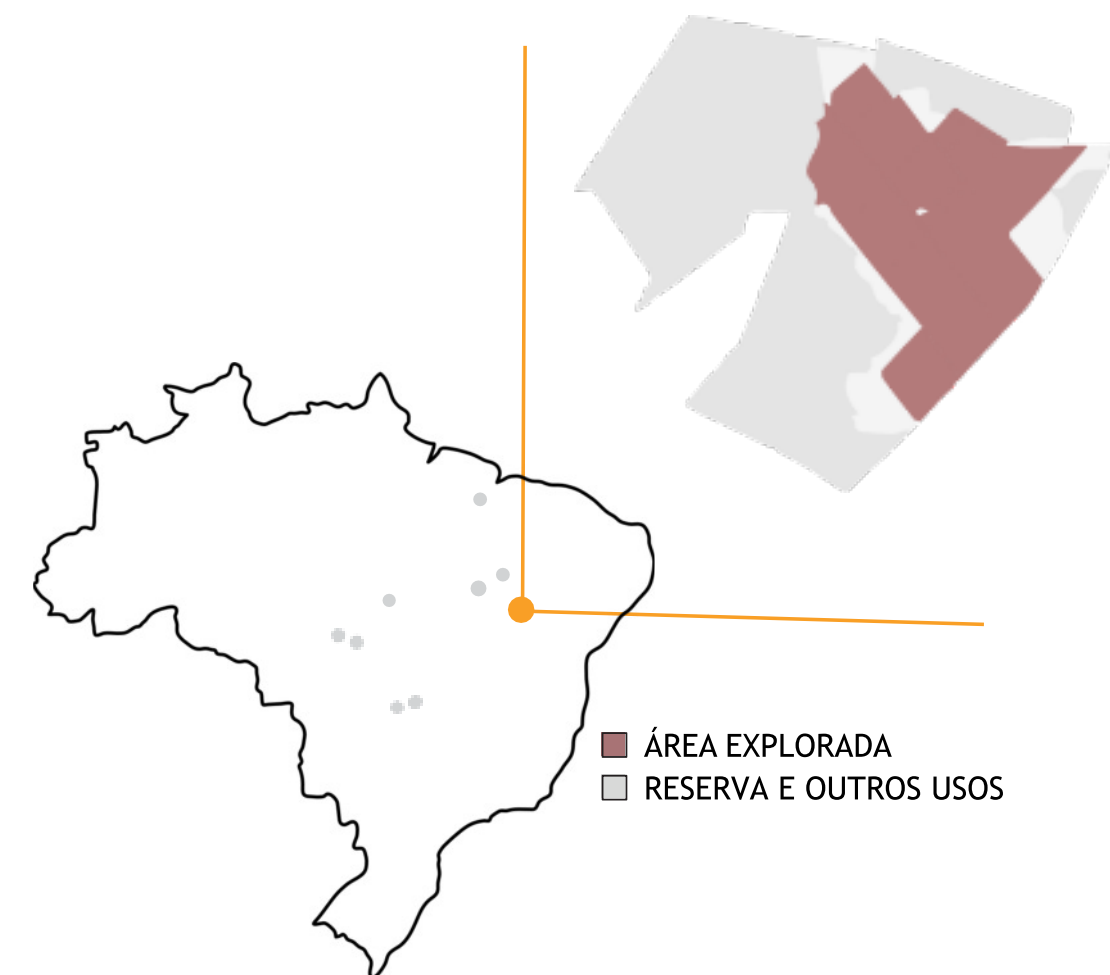
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 70.200.000,00
Valor por Hectare | R\$ 10.050,90



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

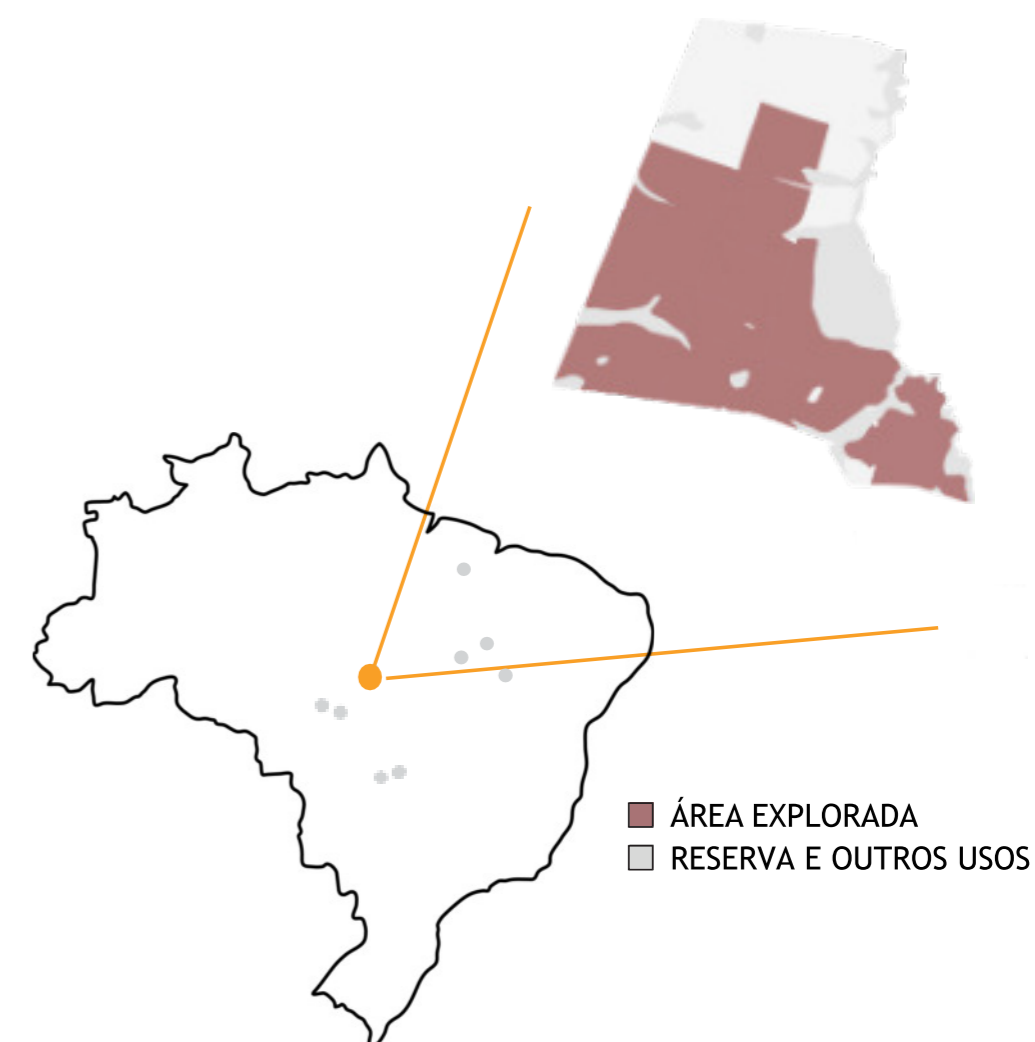
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 82.399.998,01
Valor por Hectare | R\$ 16.806,11



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

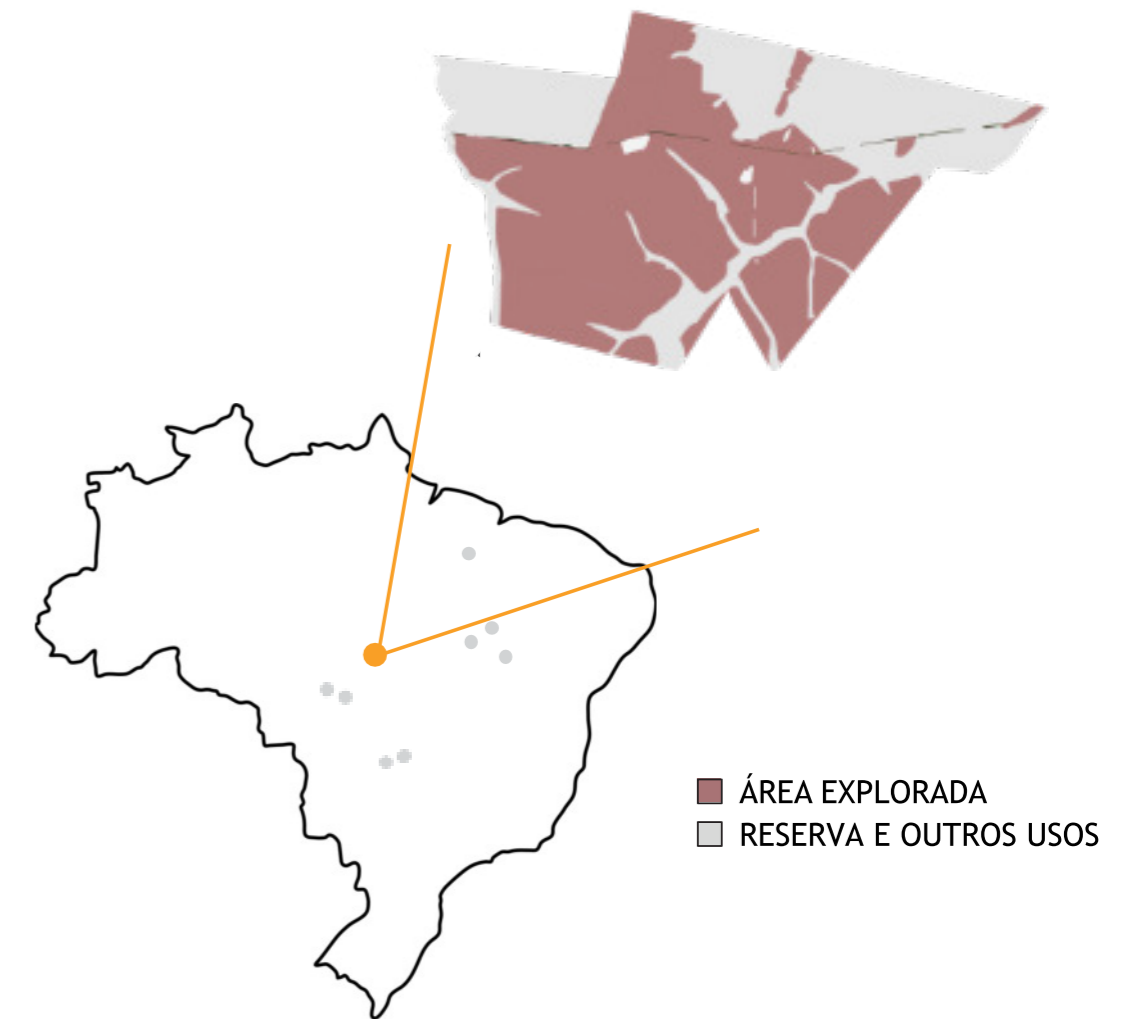
Tese de Investimento | Buy to Lease
valor Total | R\$ 312.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 37.887,07



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\$ 17.180.402,41
Valor por Hectare | R\$ 6.061,11



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.

