



RIZA TERRAX

Riza Asset Management

OBJETIVO

O FII Riza Terrax tem como principal objetivo gerar retorno para os investidores no longo prazo através do arrendamento, compra e venda de propriedades agrícolas em 3 diferentes estratégias: Sale&Leaseback, Buy to Lease e Land Equity. O Fundo tem foco no território nacional, com atuação nas regiões consolidadas de produção de grãos e fibras.

Gestão	Riza Asset Management (Riza Gestora de Recursos LTDA)
Administração	Banco Genial
Consultoria Imobiliária	Não há
Início das Atividades	Outubro/2020
Prazo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Código de Negociação	RZTR11
Quantidade de Emissões	4
Quantidade de Cotas	18.851.720
Taxa de Administração	1,25%
Taxa de Perfomance	20% acima de CDI + 2% ao ano
Divulgação de Rendimentos	Último dia do mês
Data Ex-Rendimentos	1º dia útil do mês subsequente
Pagamento de Rendimentos	5º dia útil do mês subsequente

12,02

% Dividend Yield
Mensal Anualizado

72.973

Área Total
(Hectares)

94,70

Valor de Mercado
(R\$/cota)

0,90

Último Dividendo
(R\$/Cota)

21

Nº de Ativos

99,88

Valor Patrimonial**
(R\$/Cota)

100%

Contratos de
Arrendamento Rural

3.772

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

127.345

Nº de Investidores**

10

Prazo Médio Final dos
Contratos (Anos)

13,12

% Taxa de
Arrendamento Médio
dos contratos

4,40

Liquidez Média Diária
Cota (R\$ Milhões)

*Avaliação realizada pela IHS Markit em julho de 2023 / ** Referente ao mês anterior da data do relatório

PANORAMA

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Desempenho dos Fundos Imobiliários

Em junho de 2024, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) apresentou uma queda de -1,04%, refletindo uma leve correção no mercado. No acumulado do ano, o IFIX registra um retorno positivo de 1,08%. Em contraste, o Índice Bovespa (Ibovespa) teve uma recuperação mensal de 1,48%, mas ainda acumula uma desvalorização de -7,66% em 2024. Os fundos imobiliários (FIs) tiveram um mês de junho marcado por ajustes e algumas movimentações estratégicas importantes. Fundos de recebíveis continuam atraindo investidores devido ao seu bom rendimento e menor risco de perda de patrimônio, especialmente em um cenário de alta volatilidade do mercado. Esses fundos se beneficiam da manutenção de juros elevados, oferecendo retornos atrativos indexados ao CDI e à inflação. Ainda observamos uma grande parte dos fundos com desconto expressivo em seu valor de mercado quando comparado a seus valores patrimoniais, o que pode sinalizar oportunidades para investimentos com ótima relação de risco retorno e altos dividend yields.

Influência das Políticas Monetárias

As políticas de controle monetário dos Bancos Centrais continuam a influenciar significativamente os mercados. Nos Estados Unidos, a probabilidade de uma queda nas taxas de juros em setembro aumentou, dado a constante melhora nas métricas econômicas observadas. O Federal Reserve (FED) tem sinalizado que uma flexibilização pode ocorrer caso os indicadores econômicos mostrem uma desaceleração consistente.

No Brasil, o Banco Central manteve a taxa SELIC em 10,50% ao ano na última reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM), realizada no final de junho de 2024. A decisão foi baseada na avaliação de que, embora a inflação tenha mostrado sinais de desaceleração, ainda é necessária uma postura cautelosa para assegurar a convergência da inflação para a meta. O comunicado da reunião destacou a persistência de riscos inflacionários, especialmente relacionados aos preços administrados e aos ajustes fiscais em curso.

Segundo o Relatório Focus divulgado no final de junho, as expectativas de inflação para 2024 se aproximam de 4% e para 2025 de 3,90%, refletindo as pressões inflacionárias persistentes. Como resultado do prolongamento deste ciclo de juros altos globais, observamos as taxas dos títulos do Tesouro apresentando retornos reais acima de 6% durante todo o mês de junho, diminuindo a competitividade no curto prazo de outros tipos de investimentos, como os FIs.

AGRONEGÓCIO

ACOMPANHAMENTO DE SAFRA DO TERRAX

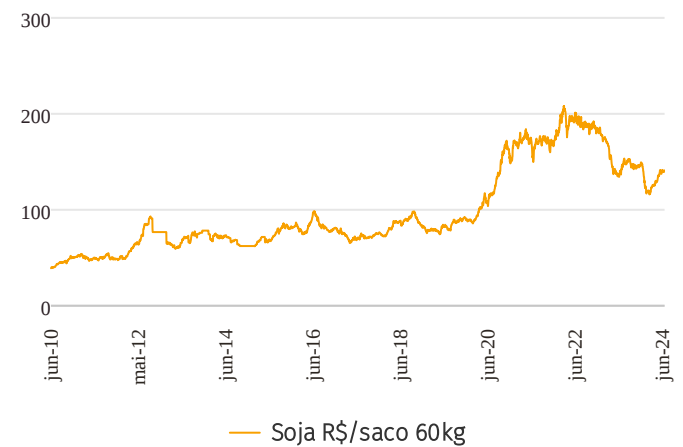
Nas propriedades do Mato Grosso, tivemos um avanço significativo na colheita do milho safrinha, concretizando as boas produtividades que eram esperadas durante o andamento da safra. No algodão, o clima seco tem contribuído para o avanço da colheita nas áreas de primeira safra e final da maturação e início de colheita nas áreas de segunda safra. Nas propriedades de Goiás, a colheita do milho safrinha já atingiu 20% e espera-se boas produtividades, com um resultado um pouco superior ao da safra passada. No Tocantins, a colheita do milho safrinha está em 30%, e a produtividade tende a variar de acordo com a época de plantio. Na Bahia, a colheita do algodão evolui e está apresentando boa qualidade de fibra. No Maranhão e Piauí, a colheita do milho safrinha foi iniciada. No Paraná, a colheita do milho está bem avançada em comparação ao ano passado. A maior parte das fazendas do fundo registrou pouca ou nenhuma chuva este mês, o que é normal para o período e auxilia nas atividades no campo durante a colheita.

COMMODITIES AGRÍCOLAS

Soja | No início de junho, as mudanças nas regras de impostos do PIS/Cofins preocuparam o mercado, entretanto a medida provisória foi cancelada dias depois. Ao mesmo tempo, a moeda brasileira desvalorizou 6% contra o dólar, estimulada por preocupações do mercado com a política fiscal que o governo tem adotado. Essa desvalorização impulsionou a comercialização em todo o país. No Mato Grosso, o avanço foi de sete pontos percentuais em relação ao último mês para a safra 2023/2024. Na safra dos Estados Unidos, o plantio avançou sem dificuldades, e foi concluído num ritmo levemente acima da média das últimas 5 safras. No momento, 67% das lavouras estão em condições boas/excelentes, 17 pontos percentuais a mais que no ano anterior. O USDA divulgou informações no final do mês que mostram que a área plantada aumentou 3% e os estoques em posse do produtor aumentaram 22% em relação ao ano passado. Além disso, boa parte da soja ainda não foi comercializada, indicando que o produtor norte americano tem segurado a comercialização na espera de melhora nas cotações. Em relação aos preços, o indicador CEPEA para o Porto de Paranaguá encerrou o mês com uma alta de 1,56%, atingindo R\$139,94 por saca. As cotações na bolsa de Chicago fecharam o mês em US\$11,50 por bushel no primeiro contrato futuro, representando uma queda de 4,56%.

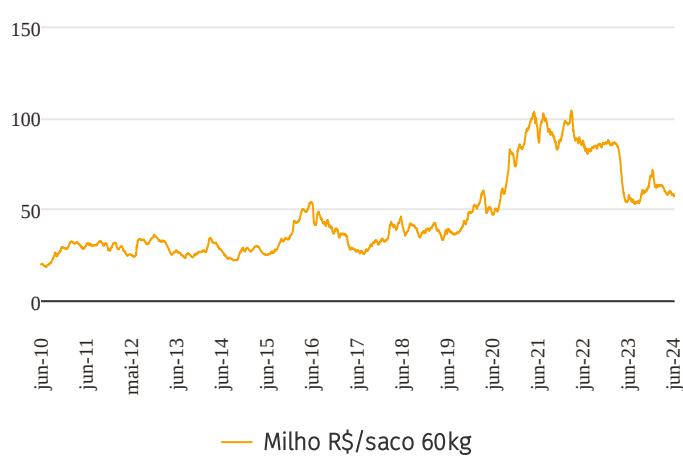


INDICADOR SOJA CEPEA - PARANAGUÁ



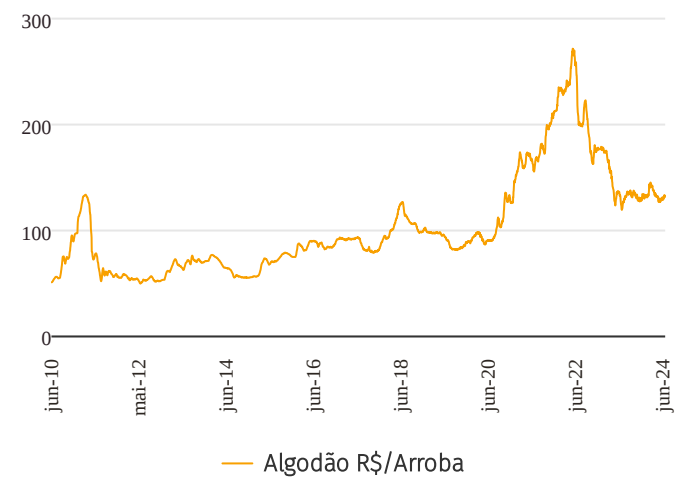
Milho | No fechamento do mês, a colheita da safra de verão atingiu 94% da área plantada. Em relação à safrinha, a colheita progride muito bem, com 48% da área semeada já colhida e com boas produtividades, principalmente nos estados do Mato Grosso e Goiás. A produção da segunda safra deve ficar próxima das 100 milhões de toneladas, mesmo com uma área estimada 5% menor que a safra passada. Nos Estados Unidos, o plantio da safra de milho progrediu bem e foi finalizado na primeira quinzena do mês, com 67% das lavouras em condições boas/excelentes, 7% a mais em condições excelentes, 16% acima em comparação ao ano passado. O USDA divulgou no final do mês as estatísticas de área plantada, que caiu 3% e estoque nas fazendas, que cresceu 22% em relação ao ano passado. As cotações do grão, tanto internas quanto externas, caíram no mês devido às boas perspectivas para as safras brasileira e americana, além de uma comercialização mais lenta. No mercado interno, o indicador do milho na BM&F BOVESPA encerrou o mês de abril com queda de 3,61%, com a saca cotada a R\$57,22. Na bolsa de Chicago, o contrato futuro para julho de 2024 fechou o mês cotado a US\$3,97 por bushel, uma queda de 10,98%.

INDICADOR MILHO ESALQ/BM&F BOVESPA



Algodão | A colheita progride bem e já atingiu aproximadamente 10%, com bom rendimento e qualidade de fibra na Bahia e Mato Grosso, acompanhada por condições climáticas favoráveis para a atividade no campo. Nos Estados Unidos, o plantio da safra de algodão está quase finalizado, com 97% da área já plantada, perto dos 98% da safra anterior e alinhado com a média dos últimos cinco anos. Em relação à condição das lavouras, 50% estão em condições boas/excelentes contra 48% no mesmo período do ano passado. O USDA divulgou no final do mês os números de área plantada da safra, que aumentaram 14%. O mercado global continua enfrentando uma demanda fraca devido ao cenário geopolítico e macroeconômico desfavorável, com inflação e taxas de juros elevadas, gerando incerteza e cautela entre os compradores. Na bolsa de Nova York, o contrato de primeiro vencimento do algodão encerrou o mês cotado a US\$69,81 por libra-peso, refletindo uma queda de 8,32%. No mercado interno, a arroba de algodão foi cotada a R\$131,27, registrando uma alta de 1,72%.

INDICADOR ALGODÃO EM PLUMA CEPEA



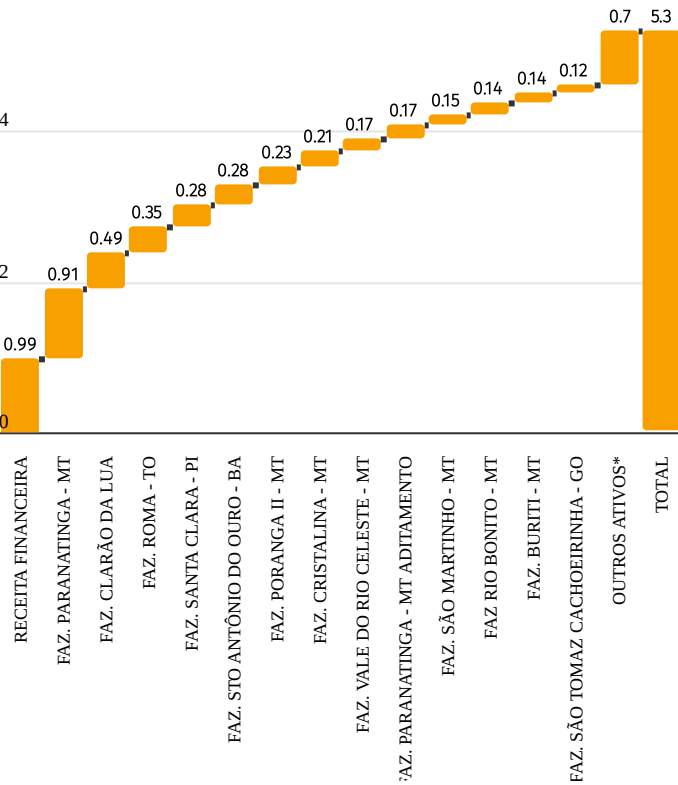
RESULTADOS

RETORNOS

No início de julho, o Riza Terrax distribuiu R\$ 0,90 reais por cota referente ao mês de junho, equivalente a um dividend yield de 0,95%. A cota no mercado secundário variou de R\$ 98,10 para R\$ 94,70, um retorno total bruto negativo de 2,57%.

Resultado - R\$	2023	1ºS - 2024	Início
Receita Imobiliária	141.069.938	88.201.256	522.497.792
Arrendamento	122.753.933	81.061.938	442.268.626
Valorização Imobiliária	18.316.006	7.139.319	80.243.051
Receita Financeira	5.032.422	20.185.921	40.675.848
Total Receitas	146.102.361	108.387.178	563.173.640
Taxa de ADM	-12.987.565	-10.162.463	-48.507.116
Taxa Performance	0	0	-11.983.448
Outras Despesas*	-1.771.625	-550.053	-5.979.201
Total Despesas	-14.759.190	-10.712.516	-66.469.766
Resultado Fundo	131.343.171	97.674.661	496.703.873
Resultado/Cota	11,89	5,40	44,07
Redimento Distribuído/ Cota	11,80	5,30	43,89
Saldo de Resultado Acumulado**	5,21	2,67	-

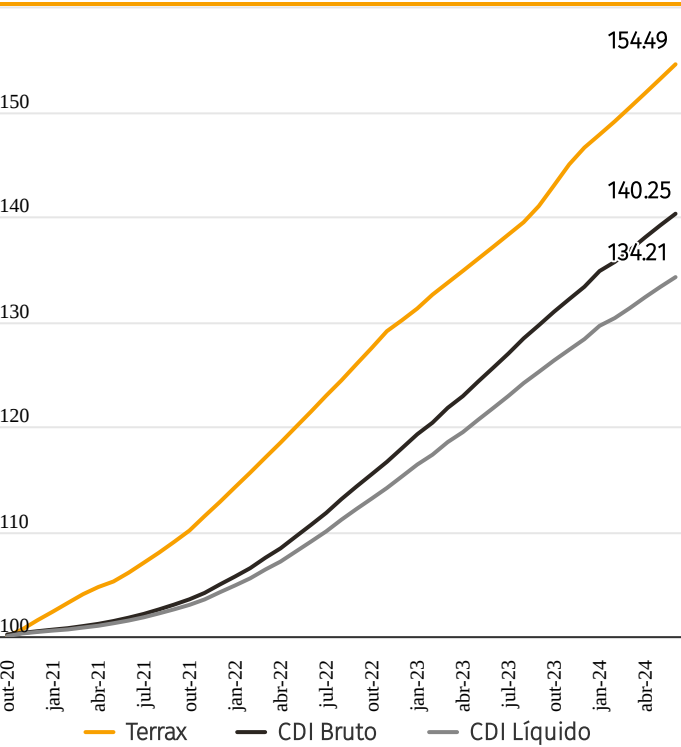
ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE DO SEMESTRE



RESUMO

	mai-24	jun-24	Acum. 2024	Acum. 2023
Cotas				
Emitidas	18.851.720	18.851.720	18.851.720	13.969.333
Mercado Início do Período	R\$ 95,40	R\$ 98,10	R\$ 108,40	R\$ 100,00
Mercado Final do Período	R\$ 98,10	R\$ 94,70	R\$ 94,70	R\$ 108,40
Cota Contábil	R\$ 99,53	R\$ 99,89	R\$ 99,89	R\$ 99,40
Rentabilidade				
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,90	R\$ 0,90	R\$ 5,30	R\$ 11,80
Dividend Yield (% a.a.)	0,92%	0,95%	5,60%	10,89%
Retorno Total Bruto	3,81%	-2,57%	-7,67%	22,64%
CDI	0,83%	0,79%	5,22%	13,04%
CDI+	2,96%	-33,00%	-12,25%	8,49%
IFIX	0,02%	-1,04%	1,08%	15,50%
IFIX+	3,79%	-1,55%	-8,66%	6,18%

TERRAX X CDI



*Outros Ativos referem as Fazendas Bonito, Chapadão da Serra, Bom Jardim, Nossa Sra Aparecida, Florida, Bacuri, Trevisan, São Francisco, Noricum, Trevisan, Ponte de Pedras e Mirai
**O saldo de resultado acumulado a receber corresponde ao fluxo de pagamentos futuros da Fazenda Roma e seu valor foi ajustado com base em uma projeção de IPCA.

PERSPECTIVAS

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

A Gestora informa que, no momento da divulgação deste relatório, possui um Termo de Compromisso de Compra e Venda Vinculante para aquisição de mais uma propriedades nos município de Alto Parnaíba-MA no montante total de R\$ 27.314.091,53 (vinte e sete milhões, trezentos e quatorze mil, noventa e um reais e cinquenta e três centavos) e trabalha ativamente para formalização dos Instrumentos Particulares de Compra e Venda destes ativos nas próximas semanas. Quando totalmente formalizados, a gestão completará a alocação da 4ª emissão.

Com a queda da Selic desde o segundo semestre de 2023, atualmente em 10,50%a.a., o retorno das operações de Sale&Leaseback e Buy to Lease tornam-se bastante atrativas, dado que a média das taxas das operações já alocadas é de 13,12% a.a. e a gestão está em negociação de novas operações com taxas acima da média atual. Ressaltamos ainda que a gestão está empenhada na venda dos ativos da estratégia de Land Equity, a fim de aferir ganho de capital e incrementar os dividendos.

Em junho, o fundo realizou três aditivos contratuais com o objetivo de (i) ressarcir investimentos feitos pelos arrendatários, (ii) repactuar o valor do arrendamento e (iii) ajustar o cronograma de opção de compra. Com a formalização dos aditivos, a gestão conseguiu aumentar a cap rate dos contratos de arrendamento sem elevar o risco das operações, uma vez que os imóveis continuam com grande deságio em relação ao seu valor de mercado.

PORTFÓLIO

A alocação do fundo atualmente está em 92%. Segue abaixo a quebra de alocação entre as teses de investimento.

Tese de Investimento	Abril	Mai	Junho	Alocação-Alvo
Caixa	9%	8%	7%	3%
Buy to Lease	28%	28%	27%	30%
Desembolsado	28%	28%	27%	
A Liquidar	0%	0%	0%	
Sale & Leaseback	52%	53%	55%	57%
Desembolsado	39%	47%	53%	
A Liquidar	12%	6%	1%	
Land Equity	12%	12%	12%	10%
Desembolsado	12%	12%	12%	
A Liquidar	0%	0%	0%	
Total	100%	100%	100%	100%

ESTRATÉGIA SALE & LEASEBACK



ESTRATÉGIA BUY TO LEASE



Nas estratégias de Sale & Leaseback e Buy to Lease as operações têm uma dinâmica muito próxima a uma dívida, uma vez que o fundo adquire o ativo, mas não se beneficia da valorização imobiliária, pois o arrendatário possui uma opção de compra do ativo.

Principais riscos envolvidos: O principal risco envolvido nestas operações está relacionado a taxa de juros, uma vez que a todas das operações foram originadas em taxas pré-fixadas. Se os juros sobem, o fundo perde atratividade, se os juros caem, o fundo fica mais atrativo.

Mitigantes dos riscos: Nestas estratégias as aquisições dos ativos são realizadas com deságios relevantes, em torno de 30 a 50% do valor de mercado. Além disso, os recebimentos dos recursos relativos aos arrendamentos são feitos de forma antecipada e são aplicados em títulos indexados ao CDI, garantido a sua correção.

Potencial de retorno: O retorno destas estratégias advém dos contratos de arrendamento com opção de recompra. Caso aconteça o default da operação, o fundo tem potencial de retorno na alienação do ativo a valor de mercado. A gestão busca retornos próximos a 13,50% ao ano neste tipo de estratégia. Para efeito de comparação, um arrendamento tradicional dificilmente ultrapassaria o retorno de 3% ao ano.



Com essas informações detalhadas sobre as estratégias do fundo, qual a grande diferença do Terrax para os outros fundos que investem em títulos de dívidas tal qual os FIIs e FIAGROs em geral? O Risco de calote!

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

ESTRATÉGIA LAND EQUITY



Na estratégia de Land Equity a gestão opta por adquirir um ativo por entender que o potencial de valorização é alto ou que o preço de aquisição está abaixo do valor de mercado. Nesta estratégia existe o retorno através do contrato de arrendamento e/ou da valorização imobiliária obtida na venda do ativo.

Principais riscos envolvidos:

- Preço das commodities: Os ativos imobiliários rurais geralmente são indexados às commodities produzidas naquele ativo e/ou região;
- Liquidez dos ativos e risco climático: Uma vez que podem ocorrer quebras de safra por questões climáticas, os potenciais compradores do ativo podem perder a capacidade financeira e o mercado regional ficar estagnado;
- Fundiário: Risco de invasões e ou risco de expropriação;
- Ambiental: Risco de queimadas, desmatamento ilegal, etc;

Mitigantes dos riscos: O conhecimento do mercado imobiliário rural regional, das boas práticas jurídicas e de crédito, experiência em diligência documental e ambiental, visitas periódicas aos ativos e expertise no mercado de commodities, são essenciais para avaliação dos ativos e operacionalização das transações de compra e venda das fazendas. A equipe da Riza está inserida nesse mercado há muitos anos e possui experiência relevante relacionada a transações de ativos imobiliários rurais em todo o Brasil.

Potencial de retorno: O histórico de valorização das terras no Brasil, principalmente nas regiões de atuação do fundo, é bastante positivo. A expectativa da gestão é realizar retornos próximos a 30% ao ano.

Conclusão | O Terrax foi pensado para ser um fundo multiestratégia. Como os retornos de arrendamento tradicional de terras já consolidadas no Brasil giram em torno de 3% ao ano, inicialmente a gestão optou por alocar a maioria dos recursos em operações de Sales & Leaseback e Buy to Lease, gerando

rendimentos recorrentes em níveis adequados ao risco. Ao longo do tempo, conforme o fundo cresce e o capital advindo das recompras retorna ao fundo, a tendência é que a alocação cresça na estratégia de Land Equity, que visa ganho de capital e, potencialmente, maiores retornos.

O mercado de terras agrícolas é muito amplo e os preços dos ativos continuam em ascendência. Julgamos que existem diversas oportunidades com ótima relação de risco x retorno a serem exploradas pelo fundo. As transações de terras agrícolas acontecem em certas “janelas” de tempo e a gestão está ativa, buscando e avaliando ativos para composição da carteira do Terrax.



DISCLAIMER

Este conteúdo tem propósito exclusivamente informativo e se baseia em dados estatísticos, metodologias probabilísticas, fatos concretos do mercado financeiro e em resultados financeiros apurados. Em nenhum momento, o conteúdo desta mensagem representa opiniões pessoais ou recomendações de investimento financeiro de qualquer natureza. Não se configuram, portanto, como ideias, opiniões, pensamentos ou qualquer forma de posicionamento por parte Riza Asset e o Administrador. É terminantemente proibida a utilização, acesso, cópia ou divulgação não autorizada das informações presentes neste conteúdo. O investimento em ações é um investimento de risco. Na realização de operações com derivativos existe a possibilidade de perdas superiores aos valores investidos, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais. Para avaliação da performance de um fundo de investimentos é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Leia o prospecto e o regulamento antes de investir. Todas as informações sobre os produtos, bem como o regulamento e o prospecto e regulamento aqui listados, podem ser obtidas com seu agente de investimentos, em nosso site na internet ou no site do referido gestor. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor – FGC. A taxa de administração máxima compreende a taxa de administração mínima e o percentual máximo que a política do FUNDO admite despendar em razão das taxas de administração dos fundos de investimento investidos. Os fundos de ações e multimercados com renda variável /sem renda variável podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes. Os fundos de crédito privado estão sujeitos a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo. Os fundos de cotas aplicam em fundos de investimento que utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas. Os fundos de renda fixa estão sujeitos a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo. Para informações e dúvidas, favor contatar seu agente de investimentos. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. As rentabilidades divulgadas não são líquidas de impostos e taxas de saída e performance. As informações publicadas não levam em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. Caso os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros sejam expressos em uma moeda que não a do investidor, qualquer alteração na taxa de câmbio pode impactar adversamente o preço, valor ou rentabilidade. A Riza Asset e o Administrador não se responsabilizam por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização dessa plataforma. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. Investimentos nos mercados financeiros e de capitais estão sujeitos a riscos de perda superior ao valor total do capital investido.

NOME DO FUNDO

RIZA TERRAX FII

CNPJ

36.501.128/0001-86

ADMINISTRADORA

BANCO GENIAL S.A.

www.bancogenial.com



Gestão de Recursos



ANEXO I

	Áreas da Propriedade				Operação de Aquisição				Operação de Arrendamento			
Propriedade	Localização	Área Total Remanescente (ha)	Área de Plantio Remanescente (ha)	Culturas	Tese de Investimento	Valor da Aquisição R\$ MM	Saldo Remanescente R\$ MM	Valor por Hectare R\$ Mil	Opção de Compra	Arrendatário	Taxa	Vencimento do Arrendamento
1	Bom Jesus – PI	9.002	5.672	Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	122,4	88,0	9,8	Sim	Grupo Fritzen	11,80%	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	12,28%	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	12,00%	21/10/2029
4	Nova Ubiratã – MT	2.084	1.626	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	82,4	82,4	39,5	Sim	Grupo Lermen	12,74%	01/07/2036
5	Sorriso -MT	3.374	2.387	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	110,5	110,5	32,8	Sim	Grupo Führ	13,00%	01/07/2032
6	Buriticupu – MA	917	914	Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	41,3	28,9	27,1	Sim	Scheffer	10,10%	14/12/2029
7	São José do Xingu - MT	3.354	2.368	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	58,6	48,8	14,5	Sim	Cereal Ouro	12,00%	07/01/2030
8	Rio Verde - GO	775	663	Soja, Milho e Sorgo e Feijão	Sale & Leaseback	33,0	33,0	43,0	Sim	Grupo São Tomaz	14,50%	30/04/2033
9	Formosa do Rio Preto - BA	6.374	3.334	Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	72,5	70,3	11,0	Sim	Sementes Oilema*	19,00%	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	13,20%	19/07/2034
11	Campo Verde - MT	1.632	1.363	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	57,0	57,0	34,9	Sim	Grupo Cultivo	13,50%	30/12/2035
12	Balsas - MA	1.494	1.065	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	25,5	25,5	17,1	Sim	Luis Felli	12,00%	19/07/2030
13	Sorriso - MT	8.235	5.092	Soja, Milho e Algodão	Buy to Lease	372,0	372,0	45,2	Sim	Grupo Lermen	12,48%	03/09/2030
14	Wanderlândia - TO	2.835	1.705	Eucalipto e Pastagem	Land Equity	19,0	19,0	6,7	Não	N/A	N/A	N/A
15	Wanderlândia - TO	14.440	4.982	Eucalipto	Land Equity	156,0	156,0	10,8	Não	N/A	N/A	N/A
16	Montividiu - GO	969	901	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	60,0	60,0	61,9	Sim	Cruvinel Macedo	14,00%	30/04/2038
17	Chapada da Natividade - TO	2.015	1.196	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	32,0	32,0	15,9	Sim	Grupo Dalosse	13,75%	01/10/2037
18	Riachão-MA	2.353	1.919	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	92,3	92,3	39,2	Sim	Grupo Kappes	13,50%	01/10/2037
19	Sambaíba-MA	3.763	3.374	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	85,0	85,0	22,6	Sim	Grupo Montana	14,00%	30/04/2038
20	Santa Rosa do Tocantins -TO	997	625	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	23,0	23,0	23,1	Sim	Grupo Dalosse	13,75%	01/10/2037
21	Guarapuava - PR	873	527	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	90,0	90,0	103,1	Sim	Grupo Leh’s	13,20%	30/05/2038
Total	-	72.973	45.590					13,12%				



PORTFÓLIO DE PROPRIEDADES

RIZA TERRAX

FAZENDA SANTA CLARA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

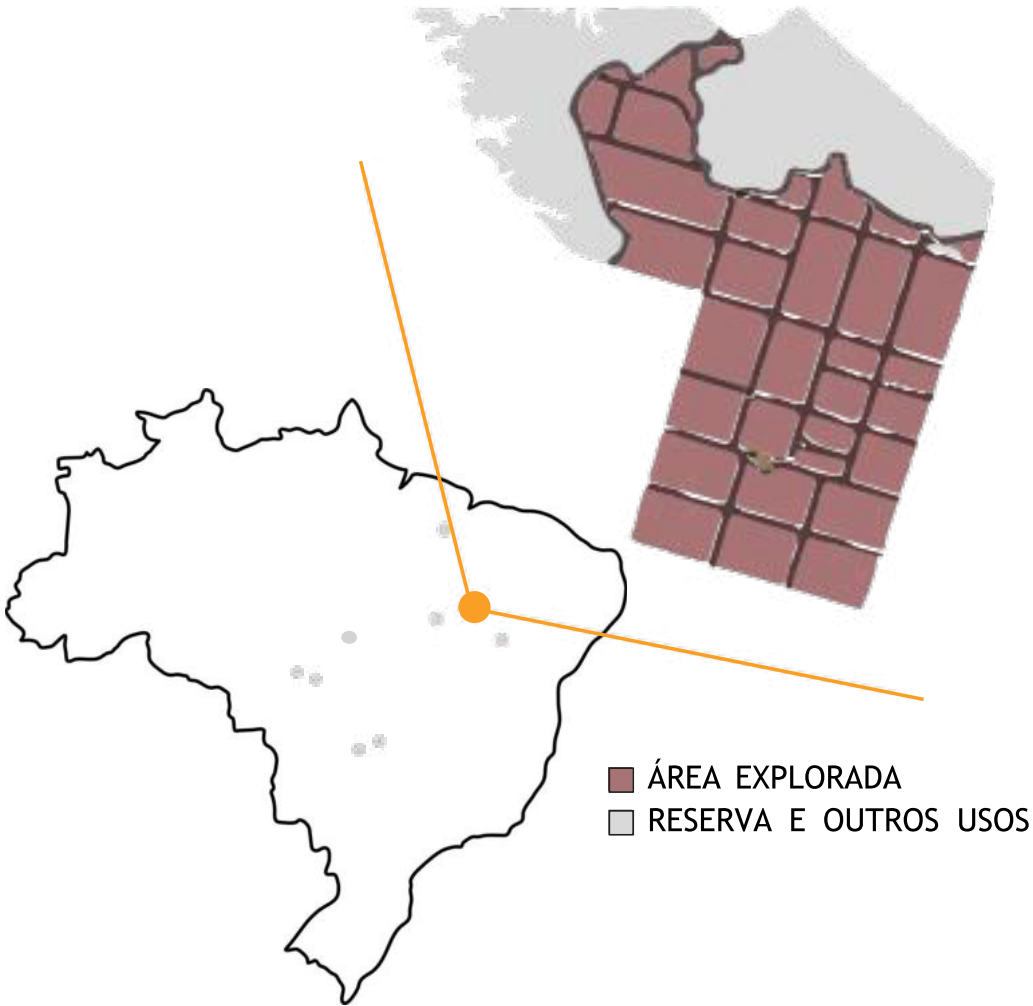
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 122.400.000,00
Valor por Hectare | R\$ 9.973,61



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



FAZENDAS MORANGAS, BONITO E PONTE DE PEDRAS



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

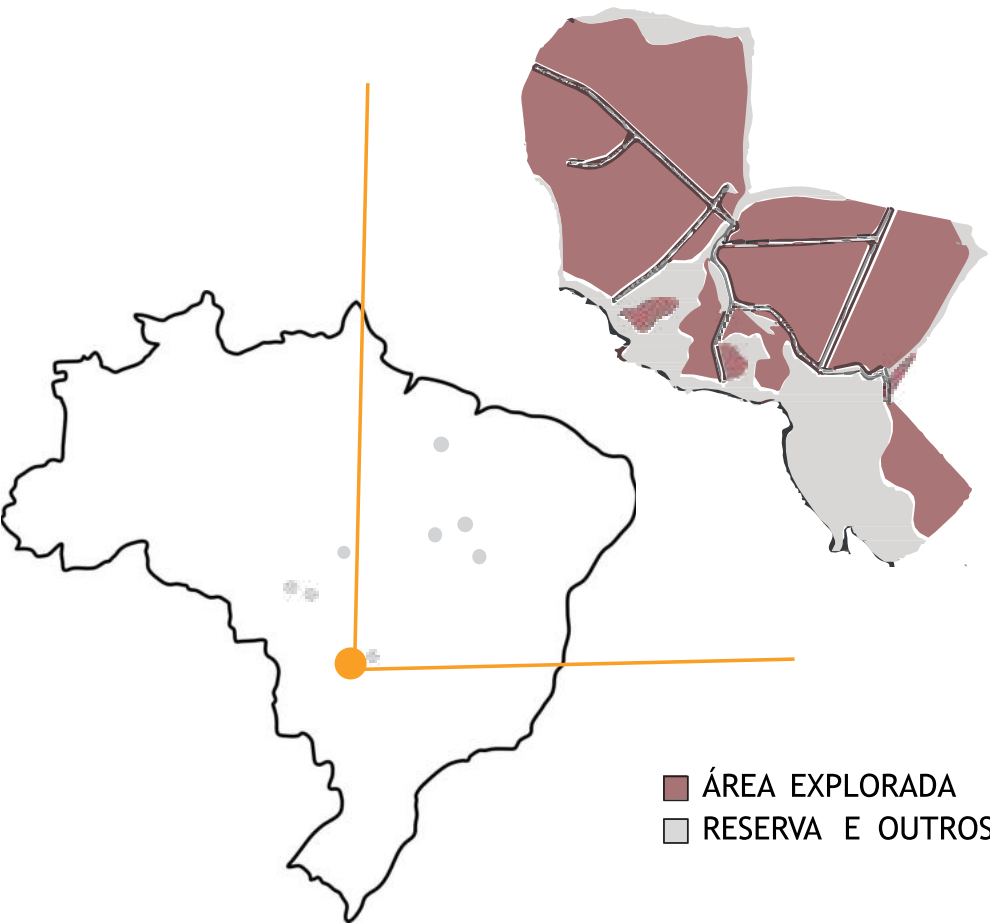
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 51.829.289,00
Valor por Hectare | R\$ 22.494



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



FAZENDA PORANGA II



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

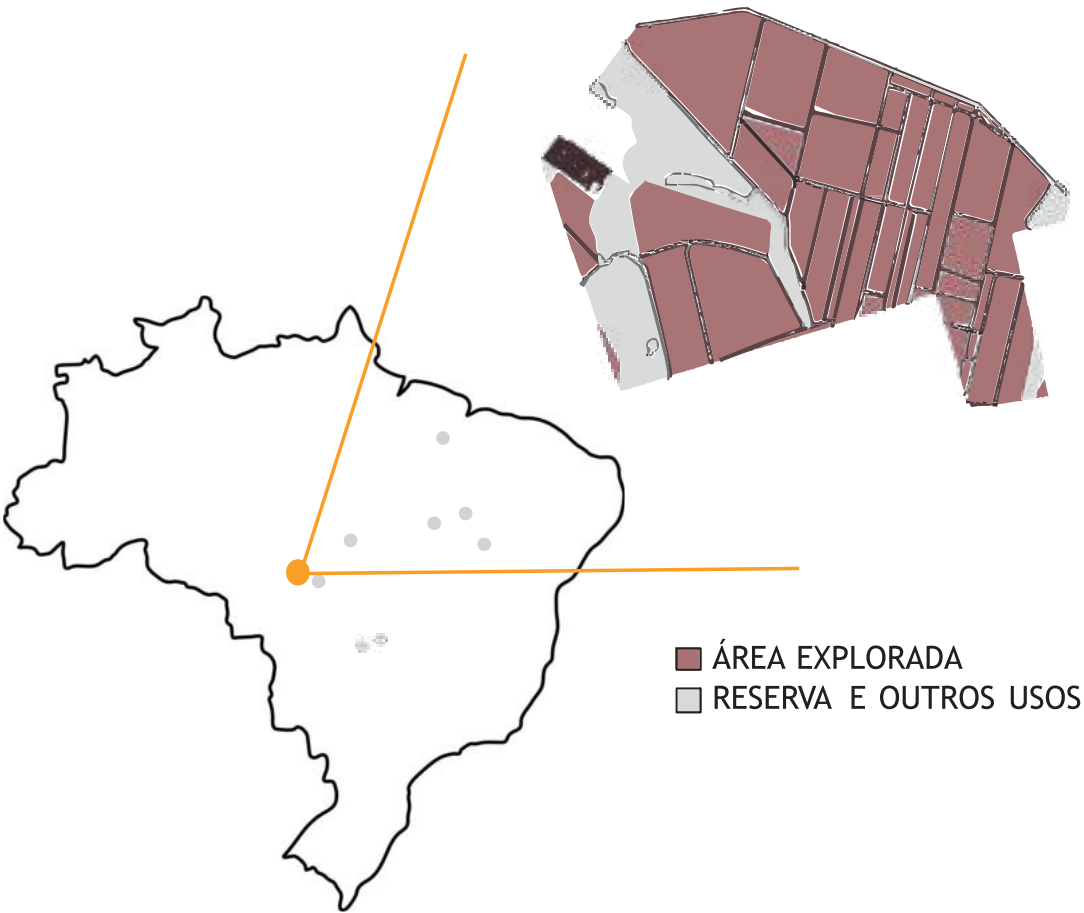
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 70.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 27.755



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



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



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

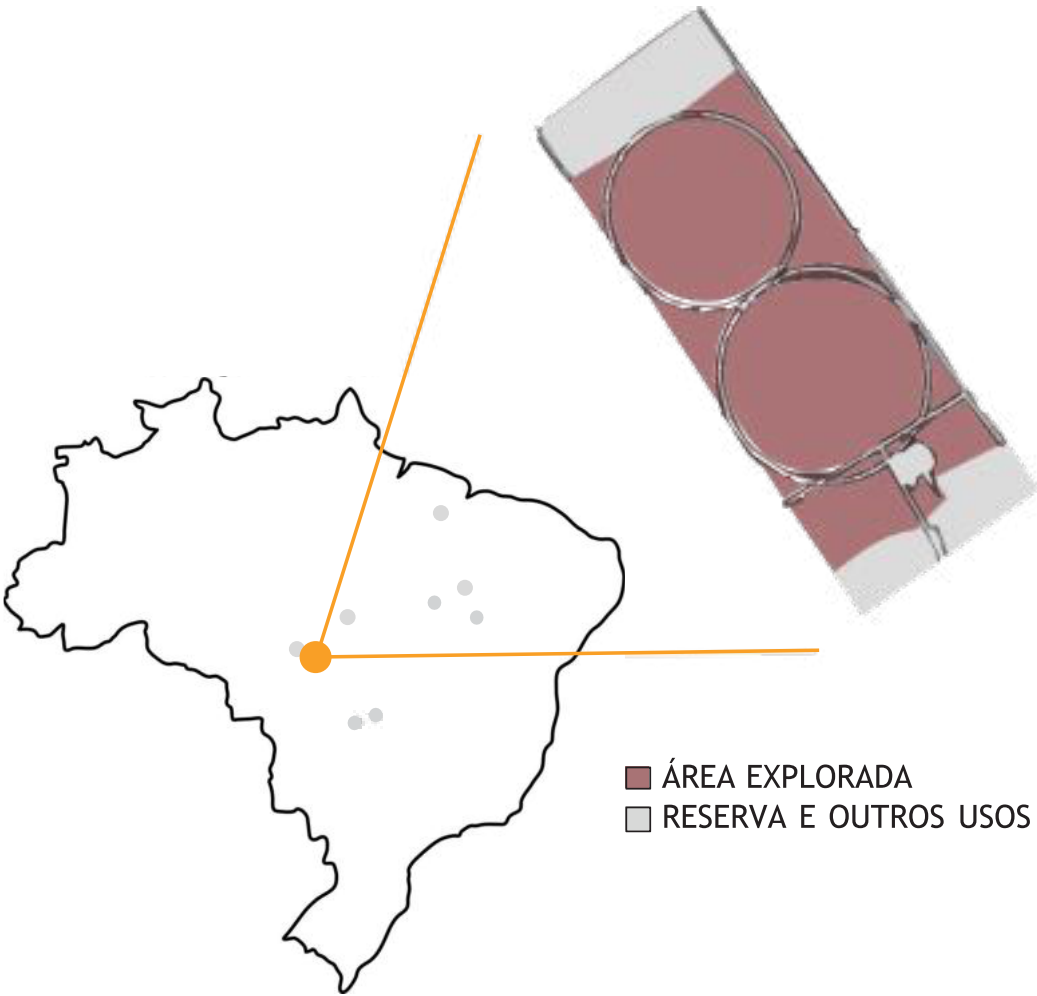
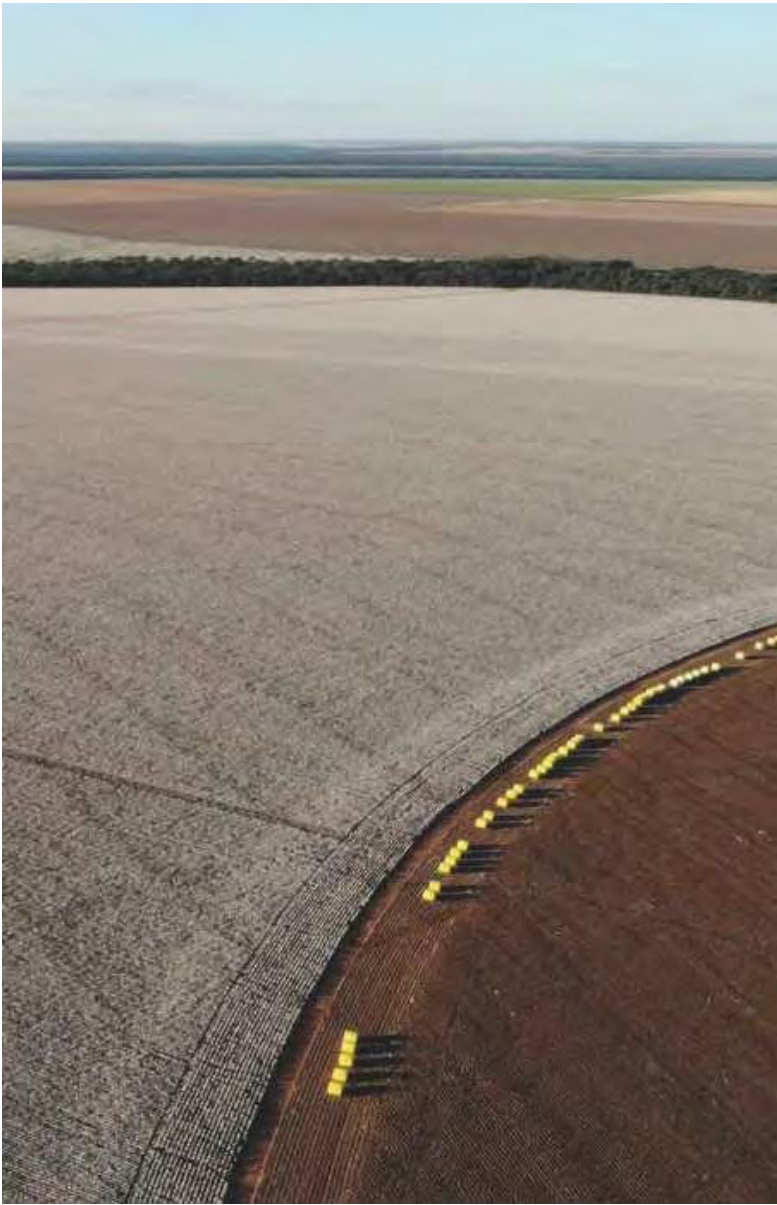
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 82.395.100,00
Valor por Hectare | R\$ 39.537,00



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

As propriedades estão localizadas a 10 quilômetros da cidade de Nova 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\$ 110.500.000,00
Valor por Hectare | R\$ 32.755,00



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

As Fazendas São Martinho estão instaladas em uma das regiões mais consolidadas do ponto de vista de produção e valorização, conhecida como "Tropical" localizada no município de Sorriso-MT. A pluviometria média é de 1.900mm por ano durante os meses de Setembro a Maio, permitindo o cultivo de 2 safras ao ano.



FAZENDAS ÁGUA FUNDA E SÃO FRANCISCO



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

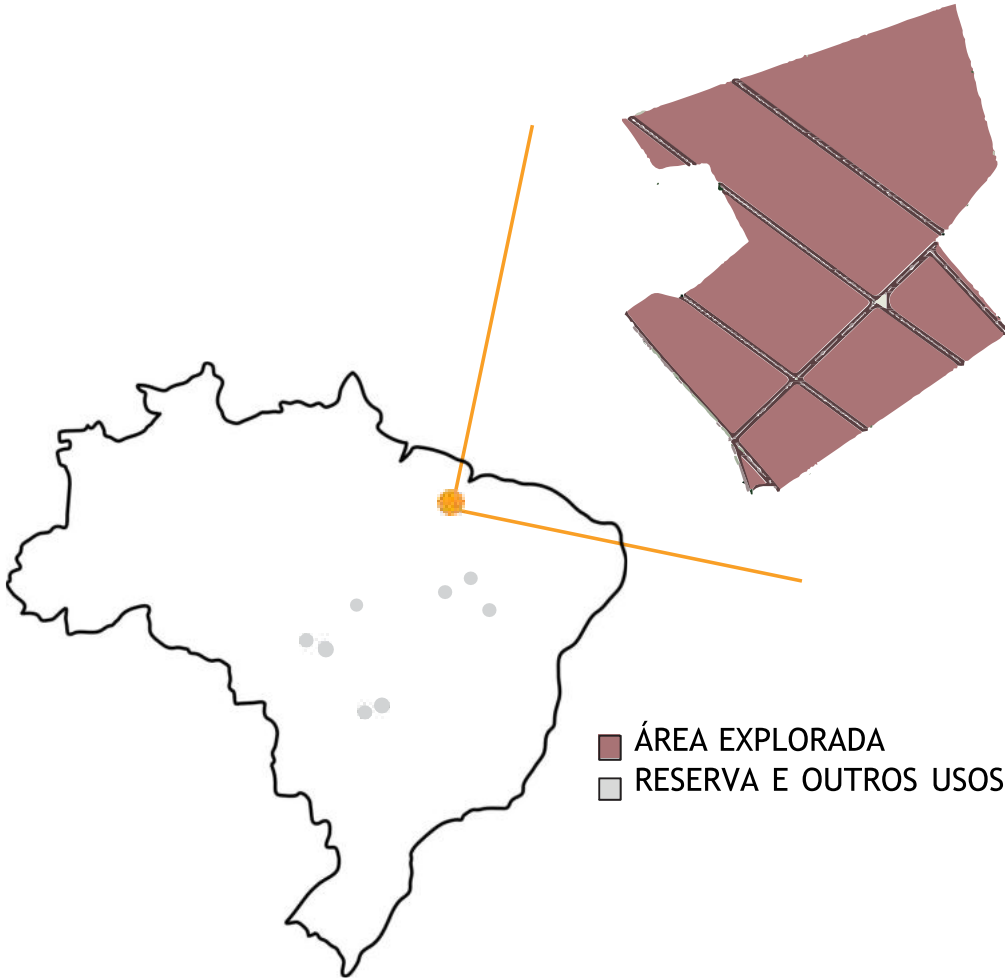
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 41.335.458,00
Valor por Hectare | R\$ 27.060,43



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Scheffer
Vencimento do Arrendamento | Dez/29

A Fazenda Byeta está localizada no noroeste do estado do Maranhão, mais precisamente no município de Buriticupu. A região é conhecida por possuir terras férteis com alto teor de argila, clima estável e logística altamente favorável para exportação de grãos dada a proximidade com o porto de Itaqui em São Luis. A pluviometria média da região é de 1.400mm por ano com ótima regularidade, permitindo o cultivo de uma safra com bastante segurança.



FAZENDAS BACURI E BURITI



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização I São José do Xingu - MT
Área Total I 3.354 hectares
Área de Plantio I 2.368 hectares
Culturas I Soja, Milho e Sorgo



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra I Sim
Arrendatário I Cereal Ouro
Vencimento do Arrendamento I Jan/30

As Fazendas Bacuri e Buriti estão localizadas no município de São José do Xingu, no norte do estado do Mato Grosso. A região foi por muitos anos tradicional em pecuária, mas vem passando por franca expansão de agricultura devido às condições favoráveis de precipitação e qualidade do solo. As características da região propiciam o plantio de soja durante a safra e milho na safrinha.



FAZENDA SÃO TOMAZ



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Rio Verde - GO
Área Total | 775 hectares
Área de Plantio | 663 hectares
Culturas | Soja, Milho, Sorgo e Feijão



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

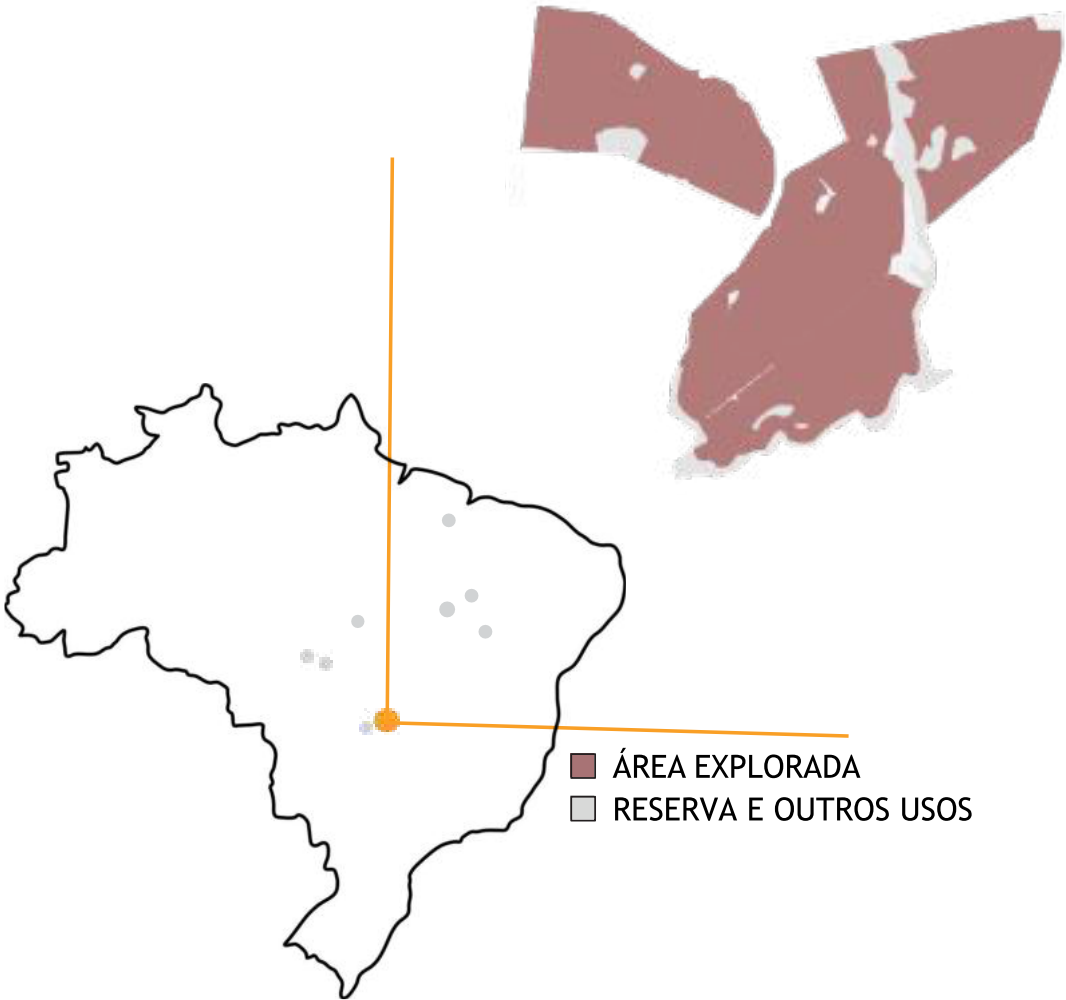
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 33.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 42.580,64



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

A Fazenda São Tomaz é uma propriedade de médio porte localizada no sudoeste goiano, uma das regiões mais consolidadas na produção de grãos do país. A Fazenda teve sua área de produção consolidada há mais de 20 anos e possui aptidão para o cultivo de 2 safras por ano. A pluviometria média da região é de 1.600mm por ano, concentrada nos meses de Outubro a Abril.



FAZENDA SANTO ANTÔNIO DO OURO



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

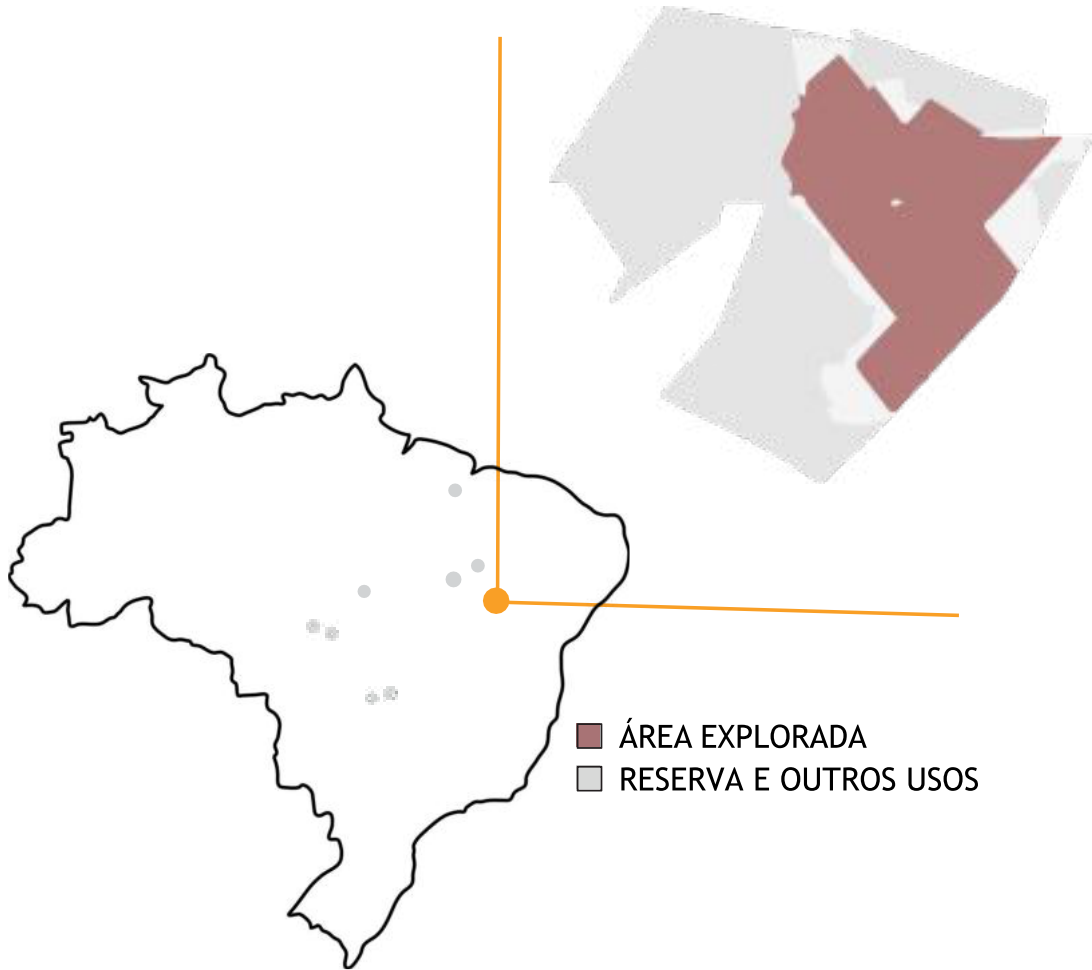
Tese de Investimento I Buy to Lease
Valor Total I R\$ 70.200.000,00
Valor por Hectare I R\$ 10.050,90



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra I Sim
Arrendatário I Sementes Oilema
Vencimento do Arrendamento I 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

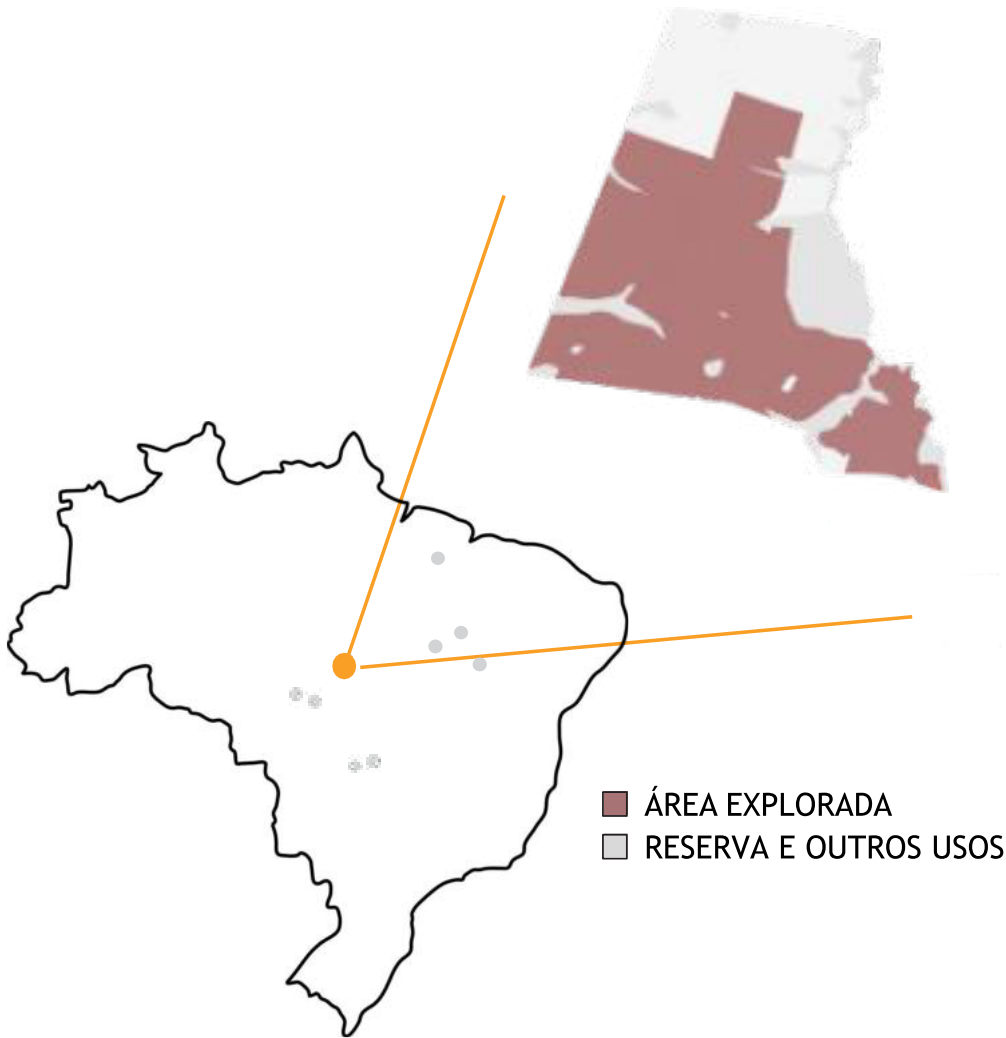
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 82.399.998,01
Valor por Hectare | R\$ 16.806,11



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 I Campo Verde - MT
Área Total I 1.632 hectares
Área de Plantio I 1.363 hectares
Culturas I Soja, Milho e Algodão



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

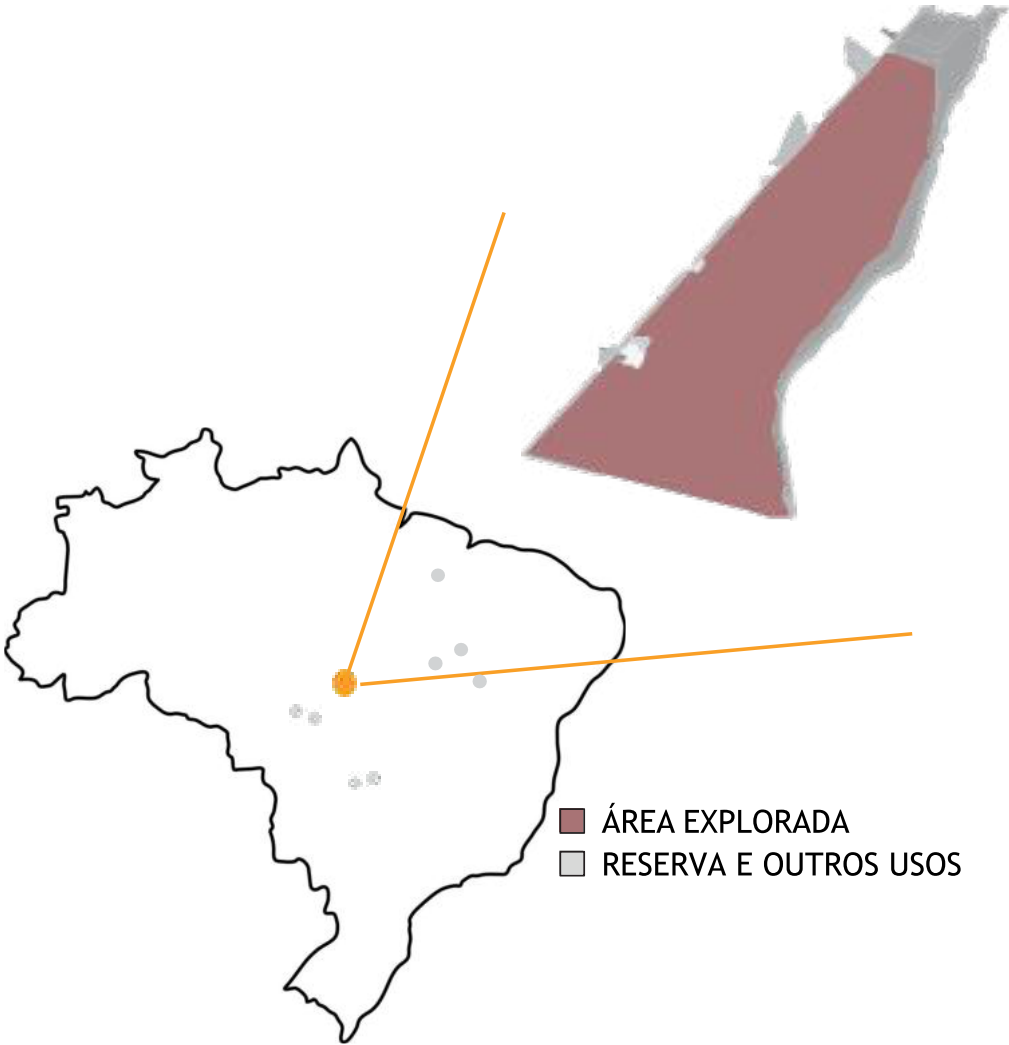
Tese de Investimento I Sale & Leaseback
Valor Total I R\$ 57.000.000,00
Valor por Hectare I R\$ 34.926



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

A Fazenda Cristalina está localizada no município de Campo Verde, uma das regiões mais consolidadas do estado do Mato Grosso. A propriedade teve sua área consolidada na safra de 1996, atualmente conta 338 hectares irrigados e produz ao longo do ano soja semente, milho semente e algodão, que são culturas de altíssimo valor agregado. A altitude da propriedade é de 680 metros e possui uma pluviometria média de 1.900mm por ano, concentrada nos meses de Outubro a Maio.



FAZENDA NOSSA SRA. APARECIDA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização I Balsas -MA
Área Total I 1.494 hectares
Área de Plantio I 1.065 hectares
Culturas I Soja, Milho e Sorgo



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

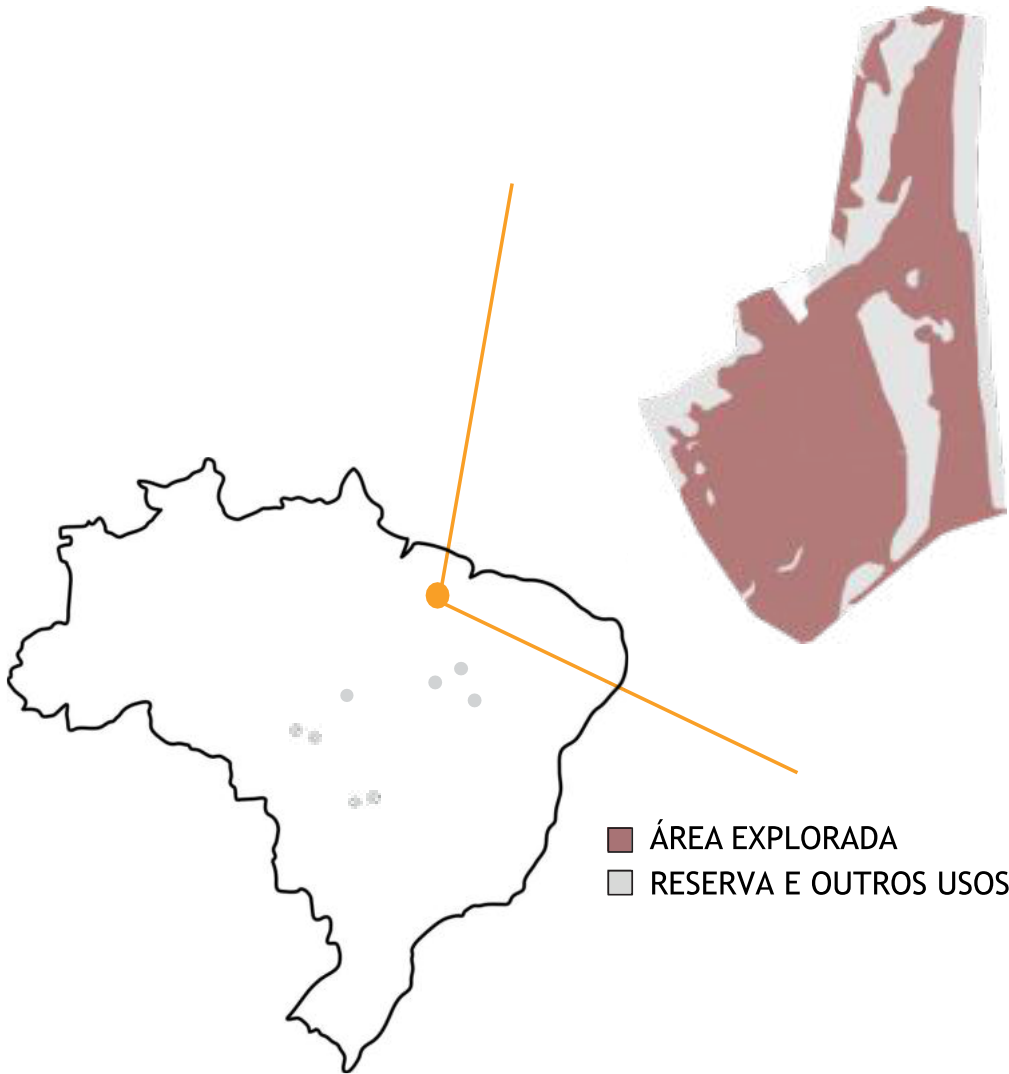
Tese de Investimento I Sale & Leaseback
Valor Total I R\$ 25.500.000,00
Valor por Hectare I R\$ 17.068



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra I Sim
Arrendatário I Luis Felli
Vencimento do Arrendamento I Jul/30

A Fazenda Nossa Senhora Aparecida está localizada nos municípios de Balsas e Sambaíba-MA, na região mais consolidada do estado. Atualmente conta com 1.065 hectares agricultáveis e produz ao longo do ano soja, milho e sorgo. A altitude da propriedade é de aproximadamente 400 metros e possui uma pluviometria média de 1.200mm por ano, concentrada nos meses de Outubro a Maio.



FAZENDA PARANATINGA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Sorriso - MT
Área Total | 8.235 hectares
Área de Plantio | 5.092 hectares
Culturas | Soja, Milho e Sorgo



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

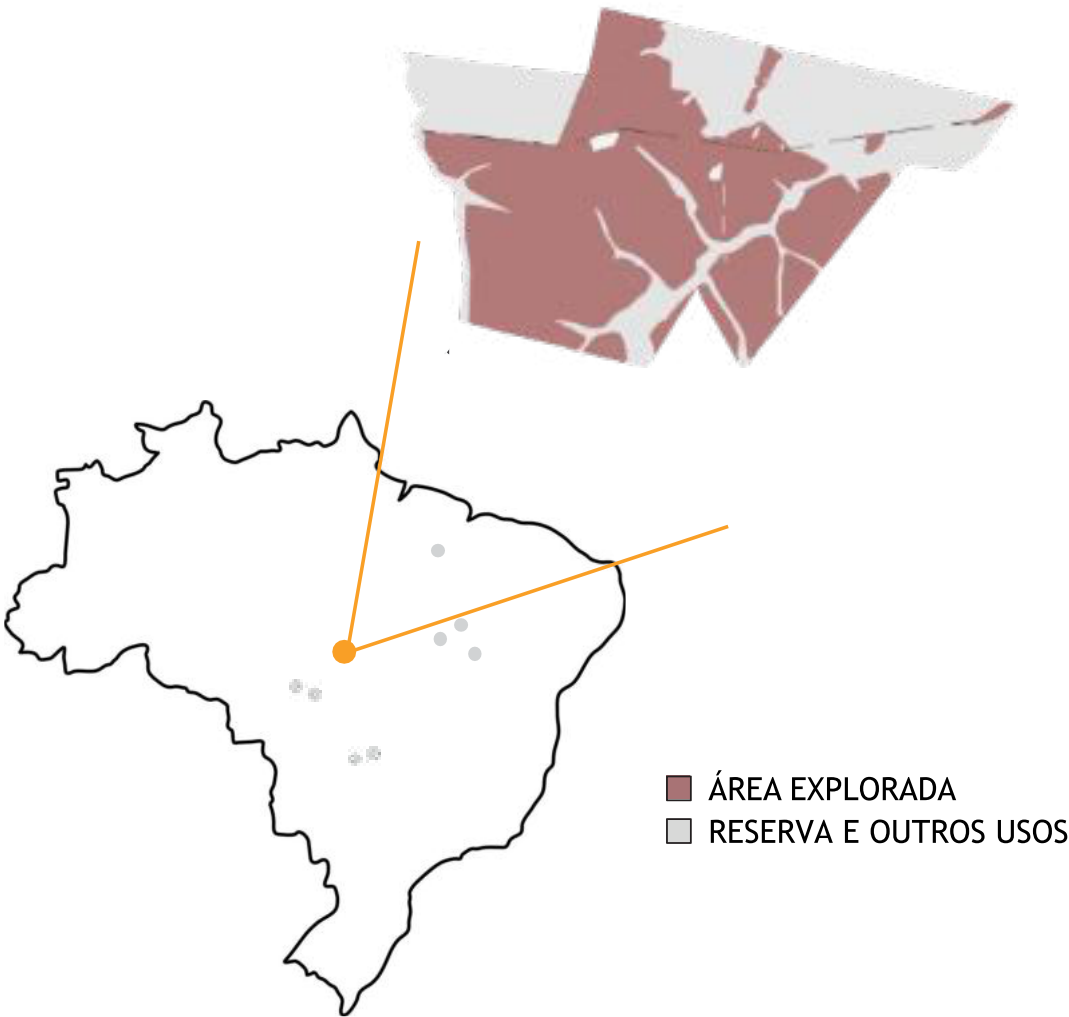
Tese de Investimento | Buy to Lease
valor Total | R\$ 372.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 45.173,04



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo Lermen
Vencimento do Arrendamento | Set/30

A Fazenda Paranatinga está localizada no município de Sorriso-MT, maior município produtor de soja e milho do país. Possui no total 8.235 hectares, sendo 5.092 agricultáveis e produz ao longo do ano soja, milho, sorgo e alto potencial para o cultivo de algodão. A altitude da propriedade é de aproximadamente 380 metros e pluviometria média de 1.500 mm por ano, concentrada nos meses de Setembro a Maio.



FAZENDA MONTE CRISTO I E II



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

As Fazendas Monte Cristo I e II estão localizadas no município de Wanderlândia, no norte do estado de Tocantins. A região é tradicional em silvicultura e pecuária, mas desde 2016 vem se transformando e a agricultura tem se tornado presente, devido às condições favoráveis de precipitação (acima de 1.700mm/ano), solo, relevo e logística.



FAZENDA CLARÃO DA LUA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

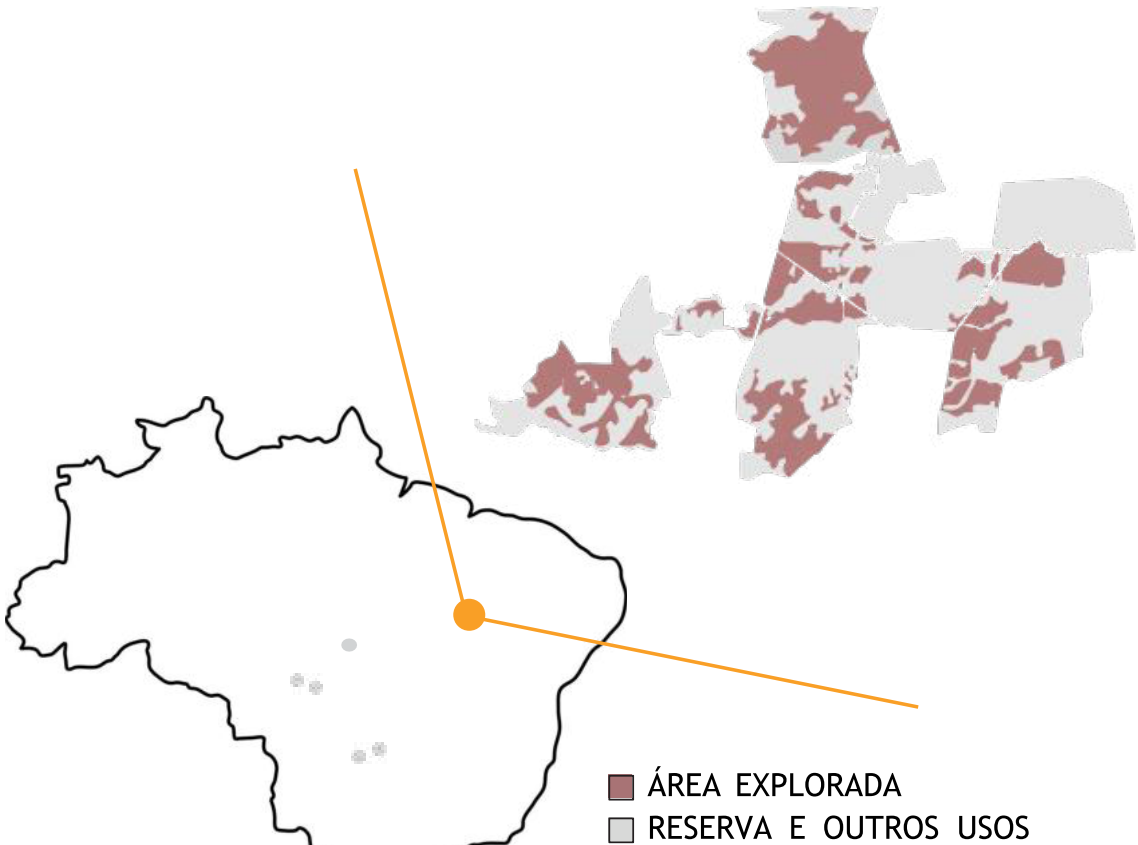
Tese de Investimento | Land Equity
Valor Total | R\$ 155.968.068,62
Valor por Hectare | R\$ 10.801,38



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



FAZENDA BOM JARDIM



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

A Fazenda Bom Jardim é uma propriedade de médio porte localizada no sudoeste goiano, uma das regiões mais consolidadas na produção de grãos do país. A Fazenda teve sua área de produção consolidada há mais de 20 anos e possui aptidão para o cultivo de 2 safras por ano. A pluviometria média da região é de 1.600mm por ano, concentrada nos meses de Outubro a Abril.



FAZENDA FLÓRIDA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



FAZENDA BACURI



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

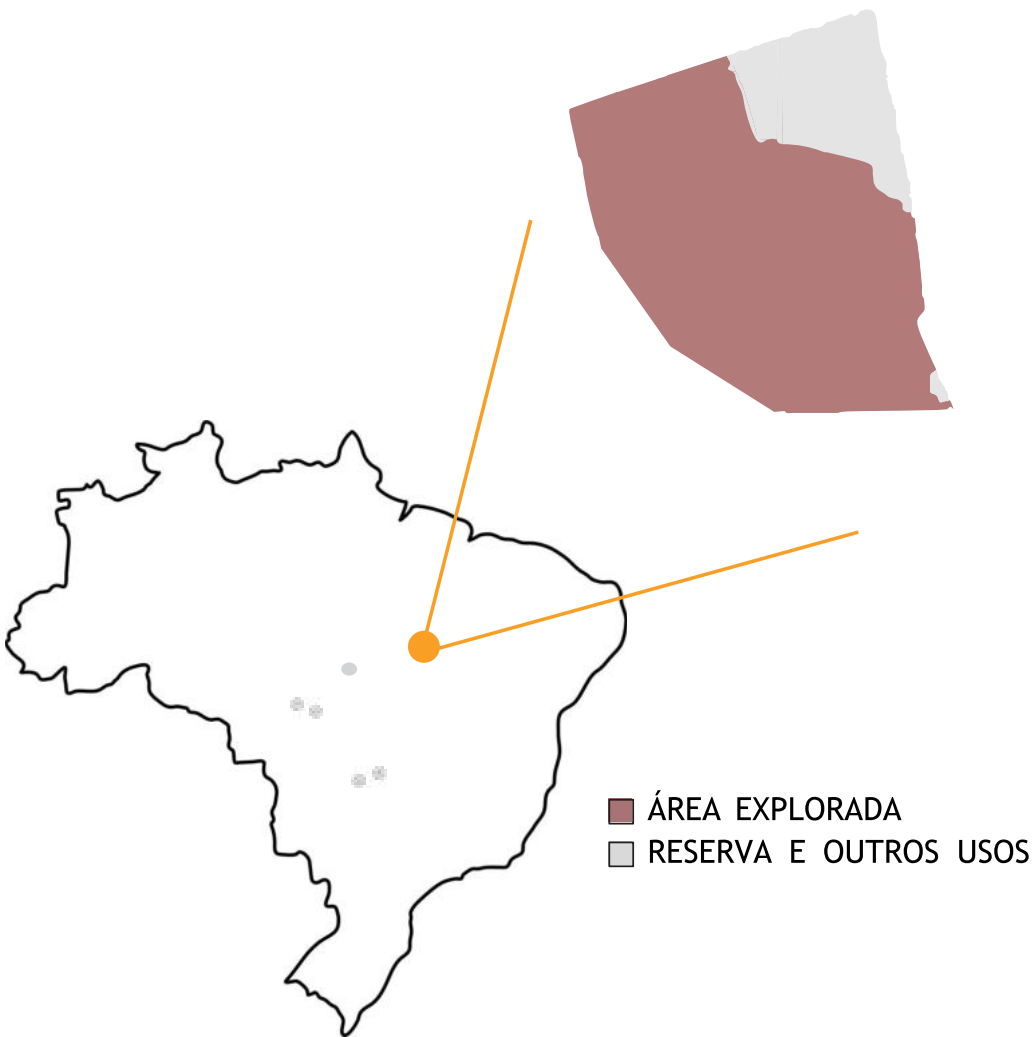
Tese de Investimento | Sale and Leaseback
Valor Total | R\$ 92.314.091,53
Valor por Hectare | R\$ 39.232,18



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



FAZENDA CHAPADÃO DA SERRA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

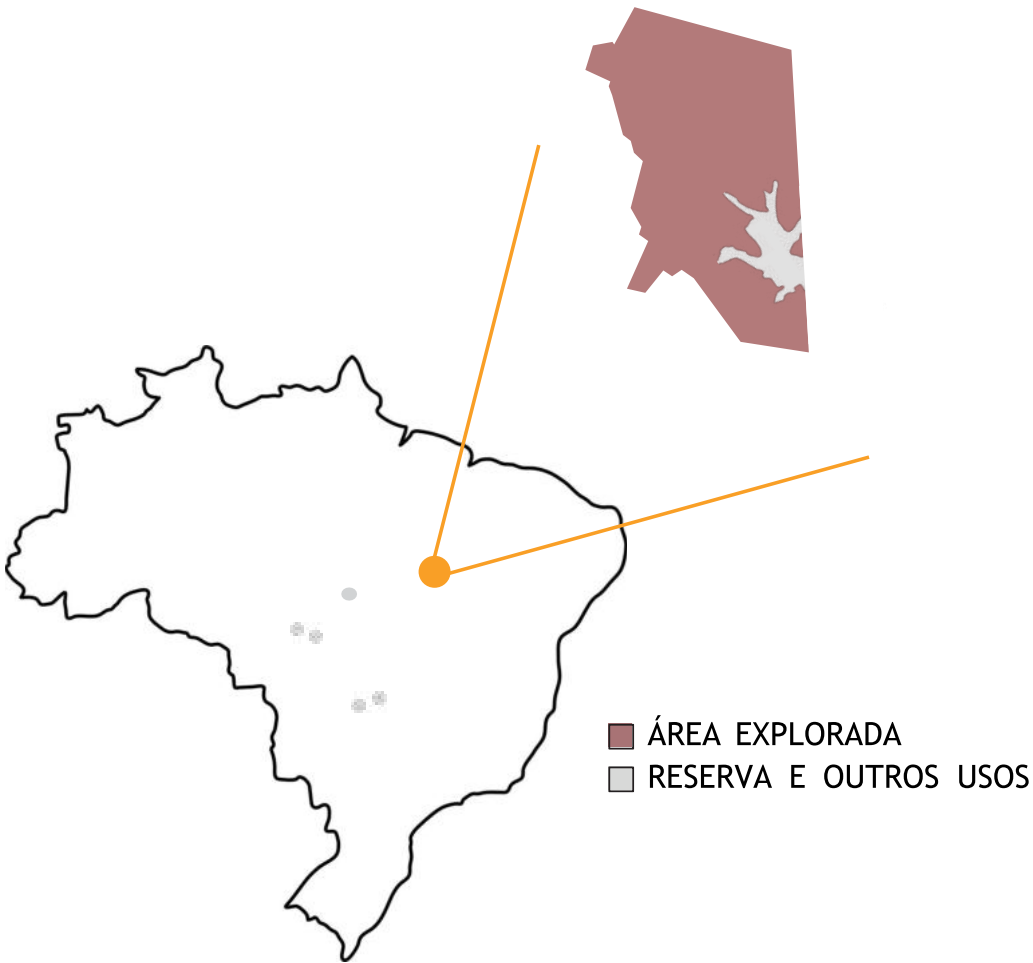
Tese de Investimento | Sale and Leaseback
Valor Total | R\$ 85.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 22.583,87



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



FAZENDA TREVISAN



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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



FAZENDA NORICUM



ÁREAS DA PROPRIEDADE

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



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

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



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

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

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

