

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax CNPJ nº 36.501.128/0001-86

[Administrado pelo Banco Genial S.A. –
CNPJ nº 45.246.410/0001-55]

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente no exercício findo em 30 de junho de 2025

Ref.: Relatório nº 259JN-031-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Ao Administrador e aos Cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedade para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5 – Ativos financeiros de natureza imobiliária)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía R\$ 1.891.082 mil, o equivalente a 103,23% de seu Patrimônio Líquido, aplicado em imóveis para renda avaliados pelo valor justo com base em avaliação econômico-financeira elaborada por empresa especializada e ajustada ao preço das opções de compra. Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo, a existência e a realização destes ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo da totalidade das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos pelo método comparativo de dados de mercado; **(iv)** avaliação dos contratos de opções e seus respectivos exercícios; **(v)** recálculo dos contratos para as receitas com aluguéis; **(vi)** exame da liquidação financeira das transações ocorridas no exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação e mensuração a valor justo das propriedades para investimento e os respectivos resultados obtidos no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 9 - Política de Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2025, o Fundo destinou o montante de R\$ 229.048 mil de rendimentos à distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM no 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM no 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao Ofício Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pelo Administrador; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 30 de junho de 2025, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ele determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

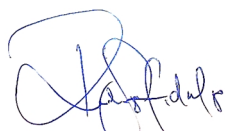
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 24 de outubro de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Rodrigo Souza Fidalgo
Contador CRC 1RJ-115.816/O-5

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 36.501.128/0001-86
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Balancos patrimoniais
Em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em milhares de reais - R\$)

		30/06/2025		30/06/2024				
Ativo	Notas	Quantidade	Valor contábil	% sobre o PL	Quantidade	Valor contábil	% sobre o PL	
Circulante								
Disponibilidades			11.735	0,64		6	0,00	
Banco Genial S.A.			9.357	0,51		5	0,00	
Banco Itaú Unibanco S.A.			2.377	0,13		1	0,00	
Banco do Brasil			1	-		-	-	
Liquidez imediata	4	151.680	11.542	0,61	472.309	32.109	1,70	
Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos			151.680	11.542	0,61	472.309	32.109	1,70
Operações compromissadas		4	130.334	7,11		230.960	12,24	
Certificados Recebíveis Imobiliários			130.334	7,11		230.960	12,24	
Valores a receber			25.175	1,37		-	-	
Resgates fundo de liquidez imediata a receber			25.175	1,37		-	-	
Despesas antecipadas			55	0,00		45	0,00	
Taxa de Fiscalização CVM			44	0,00		44	-	
Taxa B3			10	0,00		-	-	
ANBIMA			1	0,00		1	-	
Ativos de natureza imobiliária			67.591	3,69		69.367	3,68	
Imóveis a comercializar			2.091	0,11		-	-	
Fazenda Paranatinga – MT (estoque)			2.091	0,11		-	-	
Valores a receber		5.13	65.500	3,58		69.367	3,68	
Parcela a receber - Venda 5.5977 Paranatinga/MT			-	-		312	0,02	
Parcela a receber - Venda 17,1 ha Paranatinga/MT		5	-	-		2.713	0,14	
Parcela a receber - Venda Fazenda. Roma			60.832	3,32		66.342	3,52	
Parcela a receber - Venda Fazenda.Monte Cristo			2.240	0,12		-	-	
Arrendamento a receber			2.428	0,13		-	-	
Não circulante								
Ativos de natureza imobiliária			2.045.227	111,65		1.759.758	93,29	
Propriedades para investimentos - Renda		29	1.891.081	103,23	25	1.603.919	85,03	
Fazenda Bonito – GO		1	37.446	2,04	1	37.446	1,99	
Fazenda Ponte de Pedras – GO		5	14.384	0,79	1	14.384	0,76	
Fazenda Santa Clara – PI		1	120.000	6,55	1	120.000	6,36	
Fazenda Vale do Rio Celeste - MT		1	82.395	4,50	1	82.395	4,37	
Fazenda Poranga II – MT		1	70.000	3,82	1	70.000	3,71	
Fazenda São Martinho 1 – MT		1	44.297	2,42	1	44.297	2,35	
Fazenda São Martinho 2 – MT		1	25.702	1,40	1	25.702	1,36	
Fazenda São Martinho 3 – MT		1	14.500	0,79	1	14.500	0,77	
Fazenda São Martinho 4 – MT		1	26.000	1,42	1	26.000	1,38	
Fazenda Buriti – MT		1	59.259	3,23	1	59.259	3,14	
Fazenda São Francisco – MA		1	52.260	2,85	1	52.260	2,77	
Fazenda São Tomaz Cachoeirinha – GO		1	23.999	1,31	1	33.000	1,75	
Fazenda Sto Antônio do Ouro – BA		1	72.600	3,96	1	72.600	3,85	
Fazenda Rio Bonito – MT		1	82.400	4,50	1	82.400	4,37	
Fazenda Nossa Senhora Aparecida – MA		1	25.500	1,39	1	25.500	1,35	
Fazenda Cristalina – MT		1	57.000	3,11	1	57.000	3,02	
Fazenda Paranatinga – MT		1	372.000	20,31	1	366.045	19,40	
Fazenda Monte Cristo - TO		1	-	-	1	31.870	1,69	
Fazenda Bom Jardim - GO		1	60.000	3,28	1	60.000	3,18	
Fazenda Chapadão da Serra - MA		1	85.000	4,64	1	85.000	4,51	
Fazenda Mirai - MA		1	6.947	0,38	1	6.947	0,37	
Fazenda Nasaré Sul - MA		1	92.314	5,04	1	92.314	4,89	
Fazenda Flórida - TO		1	32.000	1,75	1	32.000	1,70	
Fazenda Engenho/Floresta - TO		1	23.000	1,26	1	23.000	1,22	
Fazenda Jordãozinho - PR		1	77.460	4,23	1	90.000	4,77	
Fazenda San Francisco - Gleba San Pedro - Canarana - MT		1	62.292	3,40		-	-	
Fazenda San Francisco - Gleba Cosme Norte - Canarana - MT		1	47.099	2,57		-	-	
Fazenda San Francisco - Gleba Boazuda - Canarana - MT		1	5.610	0,31		-	-	
Fazenda San Francisco - Gleba Recreio do Norte - Canarana - MT		1	219.617	11,99		-	-	
Ações de companhias fechadas		165.205.638	154.146	8,42	152.705.638	155.839	8,26	
Paranatings Agropecuária S.A.		2.785.638	5.451	0,30	2.785.638	5.955	0,32	
Clário da Lua Agonegócios Ltda.		157.410.000	144.329	7,89	144.910.000	144.874	7,68	
TRX Patrimonial Ltda.		5.010.000	4.366	0,24	5.010.000	5.010	0,27	
Total do ativo			2.291.659	125,09		2.092.245	110,91	
Passivo								
Circulante								
Receita diferida			37.933	2,07		44.498	2,36	
Arrendamento recebido antecipadamente			37.933	2,07		44.498	2,36	
Valores a pagar		5 e 6	205.778	11,23		54.079	2,87	
Aquisição de fazendas			184.055	10,05		35.314	1,87	
Taxa de Administração			1.724	0,09		1.753	0,09	
Taxa cetip			19	0,00		-	-	
Rendimentos a pagar			19.794	1,08		16.967	0,90	
Auditoria			140	0,01		-	-	
Despesas cartórias		9	26	0,00		26	-	
Diversos			20	0,00		19	-	
Não circulante								
Exercício de Opção de Recompra de Imóvel			216.007	11,79		107.282	5,69	
Fazenda Rio Bonito – MT			37.675	2,06		37.675	2,00	
Fazenda Santa Clara – PI			40.000	2,18		32.000	1,70	
Fazenda São Francisco – MA		5	21.908	1,20		23.049	1,22	
Fazenda Buriti – MT			11.258	0,61		11.258	0,60	
Fazenda Sto Antônio do Ouro – BA			10.800	0,59		3.300	0,17	
Fazenda Paranatinga – MT			80.437	4,39		-	-	
Fazenda Poranga II – MT			10.000	0,55		-	-	
Fazenda Flórida - TO			2.286	0,12		-	-	
Fazenda Engenho/Floresta - TO			1.643	0,09		-	-	
Total do passivo			459.718	25,09		205.859	10,91	
Patrimônio líquido			1.831.941	100,00		1.886.386	100,00	
Cotas integralizadas			1.909.343	104,23		1.909.344	101,22	
(-) Custo de emissão de cotas			(72.792)	(3,97)		(72.792)	(3,86)	
Lucros acumulados			(4.610)	(0,25)		49.834	2,64	
Total do passivo e do patrimônio líquido			2.291.659	125,09		2.092.245	110,91	

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada**CNPJ nº 36.501.128/0001-86**

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais - R\$)

Composição do resultado	Notas	Exercício findo em 30/06/2025	Exercício findo em 30/06/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária		203.533	141.432
Receitas de arrendamentos	5 e 6	171.409	129.619
Ajuste valor justo de propriedade para investimento	5	29.456	(5.210)
Ajuste valor justo da Sociedade Investida	5	(14.193)	(10.753)
Opção de compra		21.042	14.801
Remuneração da Companhia investida		2.900	10.000
Resultado na venda	5	(7.081)	2.975
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		14.771	21.813
Rendas de aplicações em operações compromissadas		13.352	17.508
Resultado com aplicações em cotas de fundos		1.419	4.305
Passivos financeiros de natureza imobiliária		(17.373)	-
Correção - Aquisição de fazendas		(17.373)	-
Demais despesas		(26.328)	(20.686)
Taxa de administração	13	(20.806)	(17.567)
Taxa de custódia	14	(82)	-
Auditoria	14	(274)	(24)
Serviços técnicos e especializados	14	(1.040)	(1.037)
Taxa de fiscalização CVM	14	(57)	(52)
Taxa cetip	14	(265)	(188)
Consultoria jurídica	14	(393)	(338)
Despesas cartorárias	14	(72)	(5)
Outras despesas	14	(3.339)	(1.475)
Lucro líquido do exercício		174.603	142.559
Quantidade de cotas		18.851.720,00	18.851.720,00
Lucro por cota		9,26	7,56

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada**CNPJ nº 36.501.128/0001-86**

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais - R\$)

	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Resultado do exercício	Total
Saldos em 30 de junho de 2023	1.069.973	(323.352)	400.541	1.147.162
Cotas integralizadas	794.885	-	-	794.885
Custo de emissão de cotas	(28.307)	-	-	(28.307)
Distribuição de rendimentos	-	(169.913)	-	(169.913)
Resultado do exercício	-	-	142.559	142.559
Saldos em 30 de junho de 2024	1.836.551	(493.265)	543.100	1.886.386
Distribuição de rendimentos	-	(229.048)	-	(229.048)
Resultado do exercício	-	-	174.603	174.603
Saldos em 30 de junho de 2025	1.836.551	(722.313)	717.703	1.831.941

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 36.501.128/0001-86
 (Administrado pelo Banco Genial S.A.)
 CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Demonstração de fluxo de caixa - método direto

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores em milhares de reais - R\$)

	Notas	Exercício findo em 30/06/2025	Exercício findo em 30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado com operações compromissadas		13.352	17.508
Resultado com aplicações em cotas de fundos		1.419	4.305
Recebimento de arrendamentos		162.416	146.180
Pagamento de taxa de administração	6	(20.835)	(16.881)
Pagamento taxa de custódia		(82)	-
Pagamento de auditoria		(134)	(125)
Pagamento taxa cetip		(246)	(187)
Pagamento consultoria jurídica		(393)	(335)
Pagamento de serviços técnicos e especializados		(1.040)	(1.041)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(57)	(57)
Pagamento de serviços com cartório		(72)	(5)
Demais pagamentos/recebimentos		(3.348)	(1.461)
Caixa líquido das atividades operacionais		150.980	147.901
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de propriedade para investimento	5	(171.669)	(473.399)
Recebimento por vendas de propriedades para investimento		42.454	48.494
Recebimento exercício de opção de recompra de imóvel		129.767	29.397
Aquisição de sociedade investida		(12.500)	(162.667)
Remuneração da sociedade investida		2.900	10.000
Caixa líquido das atividades de investimento		(9.048)	(548.175)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recebimento líquido pela emissão de cotas		-	794.885
Distribuição de rendimentos para os cotistas	11	(226.221)	(162.337)
Custos relacionados à emissão de cotas	9 e 11	-	(28.307)
Caixa líquido das atividades de financiamento	11	(226.221)	604.241
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(84.289)	203.967
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício		263.075	59.108
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício		178.786	263.075

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 36.501.128/0001-86
(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax (“Fundo”) administrado pelo Banco Genial S.A., foi constituído em 11 de dezembro de 2019, sob forma de condomínio fechado, destinado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado, tendo iniciado as suas operações em 02 de outubro de 2020, podendo ter uma ou mais Classes de Cotas, nos termos do artigo 5º do Anexo Normativo III à Resolução Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175.

O objetivo preponderante do Fundo é obter rendimento e ganho de capital de longo prazo aos cotistas, mediante a aquisição, venda e arrendamento de imóveis rurais destinados à produção agropecuária, notadamente destinado à produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de produção agrícola em geral, em todo o território nacional que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pelo Fundo ou via participação em sociedades de propósito específico e complementarmente, nos seguintes ativos:

- (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários (“FII”);
- (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (iii) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (v) letras hipotecárias;
- (vi) letras de crédito imobiliário; e
- (vii) letras imobiliárias garantidas.

Os investimentos deverão observar os seguintes limites de aplicação:

Patrimônio líquido do Fundo	Representatividade máxima de cada ativo alvo individual	Concentração máxima dos Ativos Alvo por Unidade Federativa	Concentração máxima de arrendatários grupo econômico	Nº mínimo de ativos alvo
Até R\$ 300.000	30%	50%	30%	3
Entre R\$ 300.000,01 e R\$ 400.000,01	27,5%	40%	27,5%	4
Acima de R\$ 400.000,01	27,5%	40%	27,5%	5

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 36.501.128/0001-86
(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Os Ativos Alvo Imóveis localizados no Estado do Mato Grosso, em conjunto, poderão representar, no máximo, 60% (sessenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que cada Ativo Alvo Imóvel localizado neste Estado poderá representar, no máximo, 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores, pelo código de negociação RZTR11.

A gestão de riscos do Administrador tem suas políticas aderentes às práticas de mercado e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 7.

Os investimentos em fundos de investimentos não são garantidos pelo Banco Genial S.A. (“Administrador”), pelo Gestor ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Dessa forma, o cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornar negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário (“FIIs”), regulamentados pelas Instruções CVM, nº 516/2011 e nº 175/2023, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento - COFI e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Conforme preconizado no Art. 2º da Instrução CVM nº 516/2011, os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emanadas pela CVM, aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

Na elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, premissas e estimativas de preços foram utilizadas para contabilização e determinação dos valores das propriedades para investimento e sociedade investida integrantes da carteira de investimento do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes daqueles estimados.

Aprovação das demonstrações financeiras

Em 24 de outubro de 2025, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

3. Descrição das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que o Administrador efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões para perdas esperadas, necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

a) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 30 de junho de 2025, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado no montante de R\$ 178.786 (R\$ 263.075 em 30 de junho de 2024).

c) Classificação dos instrumentos financeiros

I) *Data de reconhecimento*

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II) *Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros*

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III) *Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração*

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento: Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:

- Que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro a investidores qualificados, estes últimos definidos como tal pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento; e
- Que o cotista declare, formalmente, por meio de um termo de adesão ao Regulamento do Fundo, a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo como mantidos até o vencimento. O Fundo classifica seus investimentos em Títulos para negociação, tendo adquirido com o objetivo de serem ativa e frequentemente negociados. Durante o exercício, não foram efetuadas reclassificação dos títulos e valores mobiliários.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

IV) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista;
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural;
- Aplicações financeiras representadas por Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor; e
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI) Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

d) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

e) Propriedades para investimento

Inicialmente, os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo também engloba os gastos incorridos para que o imóvel esteja em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, são continuamente contabilizados e mensurados ao seu valor justo, sendo seus impactos reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção ou desenvolvimento, imóveis adquiridos com o objetivo de auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

Se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

f) Investimento em entidades controladas

Investimentos em entidades controladas, detidos por fundos de investimento que sejam qualificados como entidades de investimento, devem ser avaliados a valor justo, em conformidade com as normas contábeis que tratam de valor justo, cuja referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (preço cotado, ou preço de mercado).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de riscos associados.

g) Reconhecimento de variações de valor justo

As propriedades para investimento e os investimentos em sociedades controladas estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação, elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pelo Administrador do Fundo, deduzidos dos ajustes decorrentes dos valores das opções de compra outorgadas aos vendedores dos ativos ao Fundo, quando aplicável. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

A entidade determina no valor justo da propriedade para investimento e da sociedade investida pelo valor de realização da operação, considerando as opções outorgadas pelo Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

As opções de compra outorgadas dão aos vendedores o direito de recompra das propriedades mediante envio de notificação ao Fundo até o prazo de exercício de cada opção.

A Nota Explicativa nº 5 descreve a forma de mensuração dos valores justos e mais detalhes sobre as opções.

h) Aluguéis a receber

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas quando aplicável.

i) Imóveis a comercializar (estoques)

Os imóveis classificados como estoques são mensurados pelo custo de aquisição ou construção, conforme estabelecido pelo Pronunciamento Técnico CPC 16 – Estoques. O custo inclui todos os gastos diretamente atribuíveis à aquisição ou ao desenvolvimento dos ativos, até que estejam prontos para venda.

Esses ativos são destinados à venda no curso normal das atividades do Fundo, e não para uso próprio ou para obtenção de renda por meio de aluguel. O reconhecimento do resultado ocorre no momento da venda.

j) Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos;
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e do administrador, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pelo Administrador são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação;
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 36.501.128/0001-86
(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Os ativos financeiros de natureza não imobiliária em 30 de junho de 2025 e 2024, estão representadas por:

	30/06/2025	Faixas de vencimento	30/06/2024	Faixas de vencimento
Cotas de fundos de investimento (a)	11.542	-	32.109	-
Operações compromissadas	130.334	Acima de 360	230.960	Acima de 360
Total	141.876		230.069	

(a) Cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos, administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

Em 30 de junho de 2025, havia um saldo a receber de R\$ 25.175 correspondente ao Resgate de cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos. O valor foi recebido em 1º de julho de 2025.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 36.501.128/0001-86
(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo possuía saldo nos seguintes ativos imobiliários:

	Áreas de Propriedade				Operação de Aquisição				Operação de Arrendamento				
	Fazenda	Localização	Área Total	Área de Plantio	Culturas	Tese de Investimento	Data de aquisição	Valor Total R\$ MM	Valor por Hectare R\$ Mil	Opção de Compra	Arrendatário	Prazo de Arrendamento	Prazo para o exercício da Opção
(1)	Bonito	Serranópolis – GO	2.304 hectares	1.557 hectares	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	17/09/2020	51,8	22,5	Sim	Valter Miguel Giacomini	10 anos	29/11/2030
	Ponte de Pedras						01/12/2020						29/11/2030
(2)	Santa Clara	Bom Jesus – PI	12.272 hectares	7.857 hectares	Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	17/09/2020	122,4	10	Sim	Grupo Fritzen	15 anos	29/06/2035
(3)	Vale do Rio Celeste	Nova Ubiratã – MT	2.084 hectares	1.626 hectares	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	07/10/2020	82,4	40	Sim	Grupo Lermen	13 anos	30/06/2036
(4)	Poranga II	Sorriso – MT	2.522 hectares	2.077 hectares	Canas-de-açúcar e Soja	Sale & Leaseback	21/10/2020	70	27,8	Sim	Agropecuária Poranga	10 anos	Exercida
(5)	São Martinho I	Sorriso – MT	3.373 hectares	2.387 hectares	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	16/11/2020	110,5	33	Sim	Grupo Führ	10 anos	30/11/2032
	São Martinho II						16/11/2020						30/11/2032
	São Martinho III						02/08/2021						30/11/2031
	São Martinho IV						13/10/2021						30/11/2031
(6)	Buriti	São José do Xingu – MT	3.354 hectares	2.368 hectares	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	16/11/2020	58,7	17,5	Sim	Cereal Ouro	10 anos	Exercida
(7)	São Francisco	Buritcupu – MA	1.528 hectares	1.523 hectares	Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	25/11/2020	41,4	27	Sim	Scheffer	10 anos	Exercida
(8)	São Tomaz Cachoeirinha	Rio Verde – GO	775 hectares	663 hectares	Soja, Milho, Sorgo e Feijão	Sale & Leaseback	27/04/2021	33	43	Sim	Grupo São Tomaz	10 anos	30/06/2030
(9)	Santo Antônio do Ouro	Formosa do Rio Preto – BA	7.223 hectares	3.349 hectares	Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	25/05/2021	70,2	10	Sim	Sementes Oilema	10 anos	30/10/2030
(10)	Rio Bonito	Canarana – MT	4.903 hectares	4.133 hectares	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	20/07/2021	82,4	17	Sim	Úbere Agropecuária	14 anos	19/07/2035
(11)	Nossa Senhora da Aparecida	Balsas – MA	1.494 hectares	1.065 hectares	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	23/07/2021	25,5	17,1	Sim	Luis Felli	10 anos	15/06/2031
(12)	Cristalina	Campo Verde – MT	1.623 hectares	1.363 hectares	Soja, Milho e Algodão	Sale & Leaseback	05/08/2021	57	34,9	Sim	Grupo Cultivo	10 anos	30/06/2031
(13)	Paranatinga	Sorriso – MT	8.235 hectares	5.092 hectares	Soja, Milho e Algodão	Buy to Lease	12/08/2021	372	45	Sim	Grupo Lermen	13 anos	30/11/2031
	Paranatinga (estoque)									Não			
	SPE Paranatinga									Sim			
(14)	Roma	Tupiratins – TO	13.764 hectares	7.516 hectares	Soja e Pastagem	Land Equity	27/12/2022	40	2,9	Não	N/A	N/A	N/A
(14)	Monte Cristo	Wanderlândia – TO	2.835 hectares	1.705 hectares	Pastagem e Eucalipto	Land Equity	27/12/2022	19	7	Não	N/A	N/A	N/A
(15)	Bom Jardim	Montividiu - GO	969 hectares	901 hectares	Soja e Milho	Sale & Leaseback	16/04/2024	60	62	Sim	Cruvinel Maedo	15 anos	30/04/2038
(16)	Chapadão da Serra	Sambaíba - MA	3.763 hectares	3.374 hectares	Soja e Milho	Sale & Leaseback	14/05/2024	85	23	Sim	Grupo Montina	15 anos	30/04/2038
(17)	Mirai	Alto Parnaíba - MA	539 hectares	137 hectares	Soja e Milho	Sale & Leaseback	18/04/2024			Sim	Grupo Kappes	14 anos	01/04/2038
(18)	Nasaré Sul	Riachão - MA	2.353 hectares	1.919 hectares	Soja e Milho	Sale & Leaseback	17/05/2024	92,3	39	Sim	Grupo Kappes	14 anos	01/04/2038
(19)	Flórída	Chapada da Natividade - TO	2.015 hectares	1.196 hectares	Soja, Milho e Pastagem	Sale & Leaseback	30/04/2024	32	16	Sim	Grupo Dalosse	15 anos	01/04/2038
(20)	Engenho/Floresta	Santa Rosa - TO	997 hectares	625 hectares	Soja e Milho	Sale & Leaseback	20/05/2024	23	26	Sim	Grupo Dalosse	14 anos	01/04/2038
(21)	Jordãozinho	Guarapuava - PR	873 hectares	527 hectares	Soja e Milho	Sale & Leaseback	24/05/2024	90	103	Sim	Grupo Leh's	14 anos	30/05/2038

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 36.501.128/0001-86
(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

	Áreas de Propriedade					Operação de Aquisição				Operação de Arrendamento			
	Fazenda	Localização	Área Total	Área de Plantio	Culturas	Tese de Investimento	Data de aquisição	Valor Total R\$ MM	Valor por Hectare R\$ Mil	Opção de Compra	Arrendatário	Prazo de Arrendamento	Prazo para o exercício da Opção
(22)	SPE Clarão da Lua	Wanderlândia - TO	14.439 hectares	4.981 hectares	Pastagem e Eucalipto	Land Equity	30/01/2024	156	11	Não	N/A	N/A	N/A
(23)	SPE TRX Patrimonial	Wanderlândia - TO	-	-	-	-	29/04/2024	-	-	Não	N/A	N/A	N/A
(24)	San Francisco - Gleba San Pedro	Canarana - MT	2268,7777 hectares	5.733 hectares	Soja e Milho	Buy to Lease	21/08/2024	115,00	15,1	Sim	Ubere Agropecuária	14 anos	31/08/2038
	San Francisco - Gleba Cosme Norte		3781,8272 hectares										
	San Francisco - Gleba Boazuda		1542,9801 hectares			Land Equity		182	34	Não	N/A	N/A	N/A
	San Francisco - Gleba Recreio do Norte		5346,3248 hectares										

Movimentação e abertura do valor justo

Em 30 de junho de 2025, conforme descrito nas notas abaixo, os ativos imobiliários estão apresentados pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação, elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pelo Administrador do Fundo, deduzidos dos ajustes decorrentes dos valores das opções de compra outorgadas pelo Fundo aos vendedores dos ativos.

	Fazenda	Localização	Valor contábil em 30/06/2024	Aquisições e Gastos Capitalizados	Repasse – opção de compra	Vendas - Recebidas e a receber	Resultado (*)	Valor contábil em 30/06/2025	Opções de Compra	Laudo de avaliação: Terra Nua (-) Passivos Ambientais	Ajustes Opções
(1)	Bonito	Serranópolis – GO	37.446	-	-	-	-	37.446	37.446	74.338	(36.892)
	Ponte de Pedras		14.384	-	-	-	-	14.384	14.384	72.187	(57.803)
(2)	Santa Clara	Bom Jesus - PI	120.000	-	-	-	-	120.000	120.000	516.488	(396.488)
(3)	Vale do Rio Celeste	Nova Ubiratã – MT	82.395	-	-	-	-	82.395	82.395	174.708	(92.313)
(4)	Poranga II	Sorriso – MT	70.000	-	-	-	-	70.000	70.000	244.578	(174.578)
(5)	São Martinho I	Sorriso - MT	44.297	-	-	-	-	44.297	44.297	120.298	(76.001)
	São Martinho II		25.702	-	-	-	-	25.702	25.703	31.117	(5.414)
	São Martinho III		14.500	-	-	-	-	14.500	14.500	67.259	(52.759)
	São Martinho IV		26.000	-	-	-	-	26.000	26.000	57.096	(31.096)
(6)	Bacuri e Buriti	São José do Xingu - MT	59.259	-	-	-	-	59.259	59.259	151.948	(92.689)
(7)	São Francisco	Buriticupu – MA	52.260	-	-	-	-	52.260	52.260	77.052	(24.792)
(8)	São Tomaz Cachoeirinha	Rio Verde - GO	33.000	-	-	(11.586)	2.585	23.999	23.999	68.817	(44.818)
(9)	Santo Antônio do Ouro	Formosa do Rio Preto - BA	72.600	-	-	-	-	72.600	72.600	227.063	(154.463)
(10)	Rio Bonito	Canarana - MT	82.400	-	-	-	-	82.400	82.400	120.523	(38.123)
(11)	Nossa Senhora da Aparecida	Balsas - MA	25.500	-	-	-	-	25.500	25.500	60.456	(34.956)

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada
CNPJ nº 36.501.128/0001-86
(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

	Fazenda	Localização	Valor contábil em 30/06/2024	Aquisições e Gastos Capitalizados	Repasse – opção de compra	Vendas - Recebidas e a receber	Resultado (*)	Valor contábil em 30/06/2025	Opções de Compra	Laudo de avaliação: Terra Nua (-) Passivos Ambientais	Ajustes Opções
(12)	Cristalina	Campo Verde - MT	57.000	-	-	-	-	57.000	57.000	156.344	(99.344)
(13)	Paranatinga	Sorriso - MT	366.045	-	(2.091)	312	7.734	372.000	372.000	576.437	(204.437)
	Fazenda Paranatinga – MT (estoque)		-	-	2.091	-	-	2.091	-	-	-
	SPE Paranatinga		5.955	-	-	-	(504)	5.451	5.955	5.451	504
(14)	Roma (SPE Eco Brasil)	Tupiratis – TO	-	-	-	(3.847)	3.847	-	-	-	-
(14)	Monte Cristo (SPE Eco Brasil)	Wanderlândia - TO	31.870	98	-	(21.040)	(10.928)	-	-	-	-
(15)	Bom Jardim	Montividiu - GO	60.000	-	-	-	-	60.000	60.000	117.439	(57.439)
(16)	Chapadão da Serra	Sambaíba - MA	85.000	-	-	-	-	85.000	85.000	228.701	(143.701)
(17)	Mirai	Alto Parnaíba - MA	6.947	-	-	-	-	6.947	6.947	12.305	(5.358)
(18)	Nasará Sul	Riachão - MA	92.314	-	-	-	-	92.314	92.314	106.214	(13.900)
(19)	Flórida	Chapada da Natividade - TO	32.000	-	-	-	-	32.000	32.000	57.290	(25.290)
(20)	Engenho/Floresta	Santa Rosa - TO	23.000	-	-	-	-	23.000	23.000	31.095	(8.095)
(21)	Jordãozinho	Guarapuava - PR	90.000	-	-	-	(12.540)	77.460	90.000	77.460	12.540
(22)	SPE Clarão da Lua	Wanderlândia - TO	144.874	12.500	-	-	(13.045)	144.329	-	144.329	-
(23)	SPE TRX Patrimonial	Wanderlândia - TO	5.010	-	-	-	(644)	4.366	-	4.366	-
(24)	San Francisco - Gleba San Pedro	Canarana - MT	-	67.958	-	-	(5.666)	62.292	62.292	67.765	(5.473)
	San Francisco - Gleba Cosme Norte	Canarana - MT	-	51.383	-	-	(4.284)	47.099	47.099	114.048	(66.949)
	San Francisco - Gleba Boazuda	Canarana - MT	-	6.120	-	-	(510)	5.610	5.610	24.412	(18.802)
	San Francisco - Gleba Recreio do Norte	Canarana - MT	-	177.480	-	-	42.137	219.617	-	219.617	-
			1.759.758	315.539	-	(36.161)	8.182	2.047.318	1.689.960	4.119.178	(2.065.272)

(*) Na Demonstração do Resultado do Exercício, o Resultado apurado com as Fazendas, no montante de R\$ 22.275, está sendo apresentado em separado do Resultado apurado com as Sociedades Investidas, no montante de R\$ (14.193). Total de R\$ 8.182.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

5.1. Fazenda Bonito e Ponte das Pedras

Fazendas 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. As Fazendas estão em produção há mais de 10 anos, possui relevo plano e pluviometria média de 1.400 mm por ano, concentrada nos meses de outubro a abril.

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 17 de setembro de 2020, o Fundo realizou a compra da Fazenda Bonito, imóvel localizado no município de Serranópolis, Estado de Goiás, registrado sob a matrícula nº 6.192, 6.193 e 7.271 do Cartório de Registro de Imóveis de Serranópolis, estado de Goiás, “Fazenda Bonito”, pelo preço de R\$ 37.446, sendo, R\$ 11.880, R\$ 13.114 e R\$ 12.452, respectivamente referente às matrículas 6.192, 6.193 e 7.271.

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 01 de dezembro de 2020, o Fundo realizou a compra da Fazenda Ponte de Pedras, o imóvel localizado no município de Serranópolis, Estado de Goiás, registrado sob a matrícula nº 7.765 (antiga matrícula nº 5.114) do Cartório de Registro de Imóveis de Serranópolis, estado de Goiás, “Fazenda Ponte das Pedras”, pelo preço de R\$ 14.384.

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 17 de setembro de 2020, o Fundo concedeu outorga ao Sr. Valter Giacomini, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral da “Fazenda Bonito”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender pelo preço da Opção, descrita no quadro acima.

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 01 de dezembro de 2020, o Fundo concedeu outorga ao Sr. Valter Giacomini, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral da “Fazenda Ponte das Pedras”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender pelo preço da Opção, descrita no quadro acima.

O Sr. Valter Giacomini exerceu a opção de compra pelo valor de R\$ 51.830 e, em 8 de setembro de 2022, o Fundo recebeu a 1ª parcela do exercício da opção no total de R\$ 37.675 correspondente ao principal.

Em Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 30 de novembro de 2023, as partes acordaram em prorrogar o vencimento da Opção de Compra da “Fazenda Bonito” vincenda em 30/11/2023 para 29/11/2030, mediante o pagamento de remuneração adicional de 6% ao ano do valor prorrogado, correspondente ao valor de R\$ 321.

Em Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 30 de novembro de 2023, as partes acordaram em prorrogar o vencimento da Opção de Compra da “Fazenda Ponte das Pedras” vincenda em 30/11/2023 para 29/11/2030, mediante o pagamento de remuneração adicional de 6% ao ano do valor prorrogado, correspondente ao valor de R\$ 123.

Em 29 de novembro de 2024, o Fundo recebeu R\$ 444 a título de prêmio pela prorrogação do vencimento da Opção.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogeneizados para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de junho de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

Contrato de Arrendamento

Em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 17 de setembro de 2020, foi celebrado entre o Fundo e o Valter Giacomini, o Fundo entrega ao Valter Giacomini toda a área do Imóvel em arrendamento, sem restrição, para que a Valter Giacomini explore, única e especificamente as seguintes atividades: Qualquer atividade agrícola de cultura temporária lícita. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 10 anos.

Em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 01 de dezembro de 2020, foi celebrado entre o Fundo e o Valter Giacomini, o Fundo entrega ao Valter Giacomini toda a área do Imóvel em arrendamento, sem restrição, para que a Valter Giacomini explore, única e especificamente as seguintes atividades: Qualquer atividade agrícola de cultura temporária lícita. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 10 anos.

5.2. Fazenda Santa Clara

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 1.100 mm por ano, concentrada nos meses de outubro a abril.

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 17 de setembro de 2020, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Bom Jesus, Estado do Piauí, registrado sob a matrícula nº 7.388 do Cartório de Registro de Imóveis de Bom Jesus, estado do Piauí, “Fazenda Santa Clara”, pelo preço de R\$ 120.000.

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 14 de dezembro de 2020, o Fundo concedeu outorga ao Grupo Fritzen, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral do “Fazenda Santa Clara”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender pelo preço da Opção, descrita no quadro acima.

Em Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 26 de setembro de 2022, as partes decidiram atualizar a numeração das novas matrículas e demais informações decorrentes do desmembramento da matrícula nº 7.388, que deu origem a 17 novas matrículas (8.155, 8.156, 8.157, 8.158, 8.159, 8.160, 8.161, 8.162, 8.163, 8.164, 8.165, 8.166, 8.167, 8.168, 8.169, 8.170 e 8.171).

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Em 16 de julho de 2021 o Grupo Fritzen exerceu a opção de compra pelo valor de R\$ 120.000.

Em 23 de junho de 2021 o Fundo recebeu a 1ª parcela do exercício da opção no total de R\$ 8.000 correspondente ao principal.

Em 30 de junho de 2022 o Fundo recebeu a 2ª parcela do exercício da opção no total de R\$ 8.000 correspondente ao principal.

Em 29 de junho de 2023 o Fundo recebeu a 3ª parcela do exercício da opção no total de R\$ 8.000 correspondente ao principal.

Em 28 de junho de 2024 o Fundo recebeu a 4ª parcela do exercício da opção no total de R\$ 8.000 correspondente ao principal.

Em 30 de junho de 2025 o Fundo recebeu a 5ª parcela do exercício da opção no total de R\$ 8.000 correspondente ao principal.

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogeneizados para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de maio de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

Contrato de Arrendamento

Em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 07 de outubro de 2020, foi celebrado entre o Fundo e o Alexandre Lermen, o Fundo entrega ao Alexandre Lermen toda a área do Imóvel em arrendamento, sem restrição, para que a Alexandre Lermen explore, única e especificamente as seguintes atividades: Qualquer atividade agrícola de cultura temporária lícita. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 15 anos.

Em Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 26 de setembro de 2022, as partes decidiram atualizar a numeração das novas matrículas e demais informações decorrentes do desmembramento da matrícula nº 7.388, que deu origem a 17 novas matrículas (8.155, 8.156, 8.157, 8.158, 8.159, 8.160, 8.161, 8.162, 8.163, 8.164, 8.165, 8.166, 8.167, 8.168, 8.169, 8.170 e 8.171).

5.3. Fazenda Vale do Rio Celeste

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 07 de outubro de 2020, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Nova Ubiratã, Estado do Mato Grosso, registrado sob a matrícula nº 4.505, 4.507, 326, 327, 328, 341 e 4.195 do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Ubiratã, Estado do Mato Grosso, “Fazenda Vale do Rio Celeste”, pelo preço de R\$ 58.000. Sendo, R\$ 6.659, R\$ 9.135, R\$ 5.556, R\$ 8.353, R\$ 9.333, R\$ 14.469 e R\$ 4.495, respectivamente referente às matrículas 4.505, 4.507, 326, 327, 328, 341 e 4.195.

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 07 de outubro de 2020, o Fundo concedeu outorga ao Grupo Lermen, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral da “Fazenda Vale do Rio Celeste”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender pelo preço da Opção, descrita no quadro acima, o fluxo prevê o pagamento até 30/11/2033.

Em Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 21 de junho de 2024, as partes acordaram sobre o ressarcimento do valor de R\$ 24.395 a ser pago pelo Fundo ao Grupo Lermen, a título de pagamento pelas benfeitorias realizadas, as quais passaram a integrar os Imóveis, e consequentemente a fazer parte do patrimônio do Fundo.

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogeneizados para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de junho de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

Contrato de Arrendamento

Em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 7 de outubro de 2020, foi celebrado entre o Fundo e o Grupo Lermen, o Fundo entrega ao Grupo Lermen toda a área do Imóvel em arrendamento, sem restrição, para que a Grupo Lermen explore, única e especificamente as seguintes atividades: Qualquer atividade agrícola de cultura temporária lícita. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 13 anos.

Em Termo Aditivo em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 2 de julho de 2021, as partes resolveram alterar a remuneração e forma de pagamento do contrato de arrendamento.

Em 2º Termo Aditivo em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 21 de junho de 2024, as partes resolveram alterar a remuneração e forma de pagamento do contrato de arrendamento.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

5.4. Fazenda Poranga II

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 1.900 mm ao ano, durante o período de setembro a maio, permitindo o cultivo de safra e safrinha.

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 21 de outubro de 2020, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Sorriso, Estado do Mato Grosso, registrado sob a matrícula nº 59.508 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso, estado do Mato Grosso, “Fazenda Poranga II”, pelo preço de R\$ 68.627.

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 21 de outubro de 2020, o Fundo concedeu outorga ao Grupo Poranga, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral da “Fazenda Poranga II”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender pelo preço da Opção, descrita no quadro acima, o fluxo prevê o pagamento até 30/11/2030.

Em 30 de novembro de 2024 a Agropecuária Poranga exerceu a opção de compra pelo valor de R\$ 70.000.

Em 29 de novembro de 2024, o Fundo recebeu a 1ª parcela do exercício da opção no total de R\$ 10.000 correspondente ao principal.

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogêneos para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de maio de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar. Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

Contrato de Arrendamento

Em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 21 de outubro de 2020, foi celebrado entre o Fundo e o Grupo Poranga, o Fundo entrega ao Grupo Poranga toda a área do Imóvel em arrendamento, sem restrição, para que a Grupo Poranga explore, única e especificamente as seguintes atividades: Qualquer atividade agrícola de cultura temporária lícita. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 10 anos.

Em Termo Aditivo em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 22 de julho de 2021, as partes resolveram alterar a remuneração e forma de pagamento quanto a 2ª parcela do 1º ano de vigência e a 1ª parcela do 2º ano de vigência do contrato de arrendamento, onde as datas de pagamento foram excepcionalmente alteradas para que o pagamento ocorresse em 20/09 do respectivo ano.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Em 2º Termo Aditivo em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 20 de outubro de 2021, as partes resolveram alterar a remuneração e forma de pagamento quanto a 2ª parcela do 1º ano de vigência e a 1ª parcela do 2º ano de vigência do contrato de arrendamento, onde as datas de pagamento foram excepcionalmente alteradas para que o pagamento ocorresse em 04/11 do respectivo ano. Além disso, decidiram alterar o valor da multa moratória prevista e juros dessas parcelas, onde passará a ser cobrado a título de multa pelo atraso no pagamento o valor de 2% calculados sobre o valor em atraso, sem que incidam juros de mora.

Em 3º Termo Aditivo em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 18 de abril de 2023, as partes resolveram alterar a remuneração e forma de pagamento quanto a 2ª parcela do 3º ano de vigência e a 1ª parcela do 4º ano de vigência do contrato de arrendamento, onde as datas de pagamento foram excepcionalmente alteradas para que o pagamento ocorresse até 20/06/2023 e 30/11/2023, respectivamente.

Em 4º Termo Aditivo em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 20 de junho de 2024, as partes resolveram alterar a remuneração e forma de pagamento quanto a 2ª parcela do 4º ano de vigência e a 1ª parcela do 5º ano de vigência do contrato de arrendamento, onde as datas de pagamento foram excepcionalmente alteradas para que o pagamento ocorresse até 28/06/2024 e 30/11/2024, respectivamente.

5.5. Fazendas São Martinho I, II, III e IV

As Fazendas São Martinho I, II, III e IV 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 1.900 mm por ano durante os meses de setembro a maio, permitindo o cultivo de 2 safras ao ano.

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 16 de novembro de 2020, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Sorriso, Estado do Mato Grosso, registrado sob a matrícula nº 60.926 e 60.927 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso, Estado do Mato Grosso, “Fazenda São Martinho I”, pelo preço de R\$ 31.079.

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 16 de novembro de 2020, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Sorriso, Estado do Mato Grosso, registrado sob a matrícula nº 39.797 e 39.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso, Estado do Mato Grosso, “Fazenda São Martinho II”, pelo preço de R\$ 17.940. Sendo, R\$ 6.286 e R\$ 11.654, respectivamente referente às matrículas 39.797 e 39.798.

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 02 de agosto de 2021, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Sorriso, Estado do Mato Grosso, registrado sob a matrícula nº 57.846 do Cartório de Registro de Imóveis da respectiva cidade, “Fazenda São Martinho III”, pelo preço de R\$ 14.500.

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 13 de outubro de 2021, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Sorriso, Estado do Mato Grosso, registrado sob a matrícula nº 39.212 do Cartório de Registro de Imóveis da respectiva cidade, “Fazenda São Martinho IV”, pelo preço de R\$ 26.000.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 16 de novembro de 2020, o Fundo concedeu outorga ao Grupo Fhur, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral da “Fazenda São Martinho I e II”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender pelo preço da Opção, descrita no quadro acima, o fluxo prevê o pagamento até 30/11/2030.

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 21 de julho de 2021, o Fundo concedeu outorga ao Grupo Fhur, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral da “Fazenda São Martinho III”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender pelo preço da Opção, descrita no quadro acima, o fluxo prevê o pagamento até 30/11/2031.

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 05 de outubro de 2021, o Fundo concedeu outorga ao Grupo Fhur, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral da “Fazenda São Martinho IV”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender pelo preço da Opção, descrita no quadro acima, o fluxo prevê o pagamento até 30/11/2031.

Em Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 17 de junho de 2024, as partes resolveram alterar os prazos das Opções de Compra da “Fazenda São Martinho I e II”, bem como incluir prazo de carência para início dos pagamentos dessas opções.

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogêneos para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de maio de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

Contrato de Arrendamento

Em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 16 de novembro de 2020, foi celebrado entre o Fundo e o Grupo Fhur, o Fundo entrega ao Grupo Fhur toda a área do Imóvel em arrendamento “Fazenda São Martinho I e II”, sem restrição, para que a Grupo Fhur explore, única e especificamente as seguintes atividades: Qualquer atividade agrícola de cultura temporária lícita. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 10 anos.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 21 de julho de 2021, foi celebrado entre o Fundo e o Grupo Fhur, o Fundo entrega ao Grupo Fhur toda a área do Imóvel em arrendamento “Fazenda São Martinho III”, sem restrição, para que a Grupo Fhur explore, única e especificamente as seguintes atividades: Qualquer atividade agrícola de cultura temporária lícita. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 10 anos.

Em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 05 de outubro de 2021, foi celebrado entre o Fundo e o Grupo Fhur, o Fundo entrega ao Grupo Fhur toda a área do Imóvel em arrendamento “Fazenda São Martinho IV”, sem restrição, para que a Grupo Fhur explore, única e especificamente as seguintes atividades: Qualquer atividade agrícola de cultura temporária lícita. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 10 anos.

Em Termo Aditivo em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 2 de julho de 2021, as partes resolveram alterar a remuneração e forma de pagamento do contrato de Arrendamento “Fazenda São Martinho I e II”.

Em Termo Aditivo em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 16 de setembro de 2022, as partes resolveram alterar a remuneração e forma de pagamento do contrato de Arrendamento “Fazenda São Martinho III e IV e, em caráter de exceção, alterar a data de pagamento da parcela do 2º ano de vigência, para que ocorra na data de 30/10/2022”.

Em 2º Termo Aditivo em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 17 de junho de 2024, as partes resolveram alterar a remuneração e forma de pagamento do contrato de Arrendamento “Fazenda São Martinho I e II”.

5.6. Fazendas Bacuri e Buriti

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.

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 16 de novembro de 2020, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Rio Verde, Estado do Goiás, registrado sob a matrícula nº 16.410 e 18.069 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde, Estado do Goiás, “Fazenda Bacuri e Buriti”, pelo preço de R\$ 58.316. Sendo R\$ 29.477 e R\$ 28.839, respectivamente referente às matrículas 16.410 e 18.069.

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 18 de novembro de 2020, o Fundo concedeu outorga ao Grupo Schwenning, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral das “Fazendas Bacuri e Buriti”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender pelo preço da Opção, descrita no quadro acima, o fluxo prevê o pagamento até 30/04/2030.

Em Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 4 de fevereiro de 2021, as partes resolveram alterar as cláusulas de pagamento antecipado da opção de compra.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Tendo em vista que em 29 de março de 2021 o Grupo Schwening notificou ao Fundo acerca de sua intenção de exercer a opção de compra dos imóveis, além de manifestar interesse em antecipar as parcelas da opção de compra vincendas em 28/04/2023 e 30/04/2024, as partes resolveram celebrar, em 20 de abril de 2023, o 2º Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural de forma a alterar o cronograma da opção de compra para pagamentos entre 28/04/2023 e 30/04/2030.

Em 30 de abril de 2025, o Fundo recebeu R\$ 488 a título de prêmio pela prorrogação do vencimento da Opção.

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogeneizados para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de junho de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

Contrato de Arrendamento

Em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 18 de novembro de 2020, foi celebrado entre o Fundo e o Grupo Schwening. O Fundo entrega ao Grupo Schwening toda a área do Imóvel em arrendamento, sem restrição, para que a Grupo Schwening explore, única e especificamente as seguintes atividades: Qualquer atividade agrícola de cultura temporária lícita. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 10 anos.

Em Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 4 de fevereiro de 2021, as partes resolveram alterar a remuneração do contrato de Arrendamento.

Em 2º Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 1º de junho de 2022, as partes resolveram incluir outras partes no contrato de Arrendamento.

Em 3º Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 27 de abril de 2023, as partes resolveram alterar a remuneração do contrato de Arrendamento.

Em 4º Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 19 de outubro de 2023, as partes resolveram substituir as obrigações relativas ao Arrendatários para a Cereal Ouro Agropecuária Ltda.

5.7. Fazenda São Francisco

A Fazenda São Francisco 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 1400 mm por ano com ótima regularidade, permitindo o cultivo de uma safra com bastante segurança.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 25 de novembro de 2020, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Buriticupu, Estado do Maranhão, registrado sob a matrícula nº 2.574 e 2.577 do Cartório de Registro de Imóveis de Buriticupuru, Estado do Maranhão, “Fazenda São Francisco”, pelo preço de R\$ 40.132. Sendo R\$ 22.276 e R\$ 17.856, respectivamente referente às matrículas 2.574 e 2.577.

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 14 de outubro de 2020, o Fundo concedeu outorga ao Grupo Scheffer, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral da “Fazenda São Francisco”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender o imóvel, o fluxo prevê o pagamento anual até 01/07/2030.

Em 03 de maio de 2021 o Grupo Scheffer exerceu a opção de compra pelo valor de R\$ 52.260.

Em 30 de junho de 2021 o Fundo recebeu a 1ª parcela do exercício da opção no total de R\$ 5.622, sendo R\$ 4.013 correspondente ao principal do exercício da opção e R\$1.609 correspondente aos juros da 1ª parcela. Os juros foram reconhecidos no resultado do período findo em 30 de junho de 2021.

Em 30 de junho de 2022 o Fundo recebeu a 2ª parcela do exercício da opção no total de R\$ 6.020, sendo R\$ 4.013 correspondente ao principal do exercício da opção e R\$2.007 correspondente aos juros da 2ª parcela. Os juros foram reconhecidos no resultado do exercício findo em 30 de junho de 2022.

Em 30 de junho de 2023 o Fundo recebeu a 3ª parcela do exercício da opção no total de R\$ 5.811, sendo R\$ 4.013 correspondente ao principal do exercício da opção e R\$ 1.798 correspondente aos juros da 3ª parcela. Os juros foram reconhecidos no resultado do exercício findo em 30 de junho de 2023.

Em 28 de junho de 2024 o Fundo recebeu a 4ª parcela do exercício da opção no total de R\$ 5.597, sendo R\$ 4.013 correspondente ao principal do exercício da opção e R\$ 1.584 correspondente aos juros da 4ª parcela. Os juros foram reconhecidos no resultado do exercício findo em 30 de junho de 2024.

Em 30 de junho de 2025 o Fundo recebeu a 5ª parcela do exercício da opção no total de R\$ 5.398 sendo R\$ 4.013 correspondente ao principal do exercício da opção e R\$ 1.385 correspondente aos juros da 5ª parcela. Os juros foram reconhecidos no resultado do exercício findo em 30 de junho de 2025.

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogeneizados para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de junho de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Contrato de Arrendamento

Em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 14 de outubro de 2020, foi celebrado entre o Fundo e o Grupo Scheffer. O Fundo entrega ao Grupo Scheffer toda a área do Imóvel em arrendamento, sem restrição, para que a Grupo Scheffer explore, única e especificamente as seguintes atividades: Qualquer atividade agrícola de cultura temporária lícita. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 10 anos.

5.8. Fazenda São Tomaz Cachoeirinha

A Fazenda São Tomaz Cachoeirinha 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 1.600 mm por ano, concentrada nos meses de outubro e abril.

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 27 de abril de 2021, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Rio Verde, Estado de Goiás, registrado sob a matrícula nº 96.722 e 96.723 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde, Estado de Goiás, “Fazenda São Tomaz”, pelo preço de R\$ 24.272. Sendo R\$ 17.652 e R\$ 6.620, respectivamente referente às matrículas 96.722 e 96.723.

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 27 de abril de 2021, o Fundo concedeu outorga ao Grupo Tomaz, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral do “Fazenda São Tomaz”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender o imóvel pelo preço da Opção, descrita no quadro acima.

Alienação

Em 13 de março de 2025, conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel Rural e Outras Avenças, o Fundo realizou a venda de parte da Fazenda São Tomaz Cachoeirinha, referente à matrícula 96.723, pelo preço de R\$ 11.586, reconhecendo um resultado de R\$ 2.585, reconhecido no resultado da rubrica “Opção de Compra”.

O Fundo recebeu na mesma data o montante de R\$ 11.586 referente a esta venda.

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogêneos para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de junho de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Contrato de Arrendamento

Em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 27 de abril de 2021, foi celebrado entre o Fundo e o Grupo Tomaz. O Fundo entrega ao Grupo Tomaz toda a área do Imóvel em arrendamento, sem restrição, para que a Grupo Tomaz explore, única e especificamente as seguintes atividades: Qualquer atividade agrícola de cultura temporária lícita. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 10 anos.

5.9. Fazenda Santo Antônio do Ouro

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.

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 25 de maio de 2021, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Rio Preto, Estado da Bahia, registrado sob a matrícula nº 1.320, 3.135, 4.784, 5.325 e 4.372 do Cartório de Registro de Imóveis de Riachão das Neves, Estado da Bahia, “Fazenda Santo Antônio do Ouro”, pelo preço de R\$ 70.640. Sendo R\$ 29.122, R\$ 1.701, R\$ 11.358, R\$ 28.459, respectivamente referente às matrículas 1.320, 3.135, 4.784, 5.325 e 4.372.

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 07 de julho de 2021, o Fundo concedeu outorga à Agropecuária Irmãos Gatto Ltda., em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral do “Fazenda Santo Antônio do Ouro”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender o imóvel pelo preço da Opção, descrita no quadro acima. O fluxo prevê o pagamento anual até 30/10/2030.

Em 7 de julho de 2021 a Agropecuária Irmãos Gatto Ltda. exerceu a opção de compra pelo valor de R\$ 72.600.

Em 30 de junho de 2022 o Fundo recebeu a 1ª parcela do exercício da opção no total de R\$ 1.300.

Em 31 de outubro de 2022 o Fundo recebeu a 2ª parcela do exercício da opção no total de R\$ 1.000.

Em 30 de outubro de 2023 o Fundo recebeu a 3ª parcela do exercício da opção no total de R\$ 1.000.

Em 30 de outubro de 2024 o Fundo recebeu a 4ª parcela do exercício da opção no total de R\$ 6.000.

Em 04 de novembro de 2024 o Fundo recebeu a 5ª parcela do exercício da opção no total de R\$ 1.500.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogeneizados para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de junho de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

Contrato de Arrendamento

Em 22 de junho de 2021 a arrendatária celebrou o Termo de Distrato de Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural e recebeu o montante de R\$ 1.300, também foi celebrado o Termo de Compromisso de Compra e Venda Vinculante referente a Fazenda.

Em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 07 de julho de 2021, foi celebrado entre o Fundo e a Sementes Oilema. O Fundo entrega a Sementes Oilema toda a área do Imóvel em arrendamento, sem restrição, para que a mesma explore, única e especificamente as seguintes atividades: Qualquer atividade agrícola de cultura temporária lícita. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 10 anos.

5.10. Fazenda Rio Bonito

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. 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.

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 20 de julho de 2021, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Canarana, Estado do Mato Grosso, registrado sob as matrículas nº 20.026, 20.027, 20.028, 20.029 e 20.030 do Cartório de Registro de Imóveis de Canarana/MT, “Fazenda Rio Bonito”, pelo preço de R\$ 82.400.

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 19 de julho de 2021, o Fundo concedeu outorga à Übere Agropecuária Eireli, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral do “Fazenda Rio Bonito”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender o imóvel pelo preço da Opção, descrita no quadro acima. O fluxo prevê o pagamento anual até 19/07/2035.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Tendo em vista que em 09/09/2022 a Úbere manifestou o intuito de exercer e antecipar 45,7223% do valor das opções de compra, equivalente ao montante de R\$ 37.675, as partes resolveram celebrar o Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 19 de setembro de 2022, de forma a alterar a multa, o cronograma de opção de compra e limite e por fim o cronograma de transferências.

Em 08 de setembro 2022 o Fundo recebeu a parcela do exercício da opção no total de R\$ 37.675 correspondente ao principal.

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogeneizados para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de junho de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

Contrato de Arrendamento

Em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 19 de julho de 2021, foi celebrado entre o Fundo e Úbere Agropecuária. O Fundo entrega a Úbere Agropecuária toda a área do Imóvel em arrendamento, sem restrição, para que a mesma explore, única e especificamente as seguintes atividades: Qualquer atividade agrícola de cultura temporária lícita. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 14 anos.

Em Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 20 de outubro de 2021, as partes resolveram alterar a remuneração e forma de pagamento quanto a 1ª e 2ª parcelas do 1º ano de vigência do contrato de arrendamento, onde as datas de pagamento foram excepcionalmente alteradas para que o pagamento ocorresse até 05/11/2021 e 31/12/2021, respectivamente.

5.11. Fazenda Nossa Senhora da Aparecida

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

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 23 de julho de 2021, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado nos municípios de Balsas e Sambaíba, no Estado do Maranhão, registrado sob as matrículas nº 29.863 e 2.877 do Cartório de Registro de Imóveis das respectivas cidades, “Fazenda Nossa Senhora da Aparecida”, pelo preço de R\$ 25.500.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 19 de julho de 2021, o Fundo concedeu outorga a Luis Fernando Sartini Felli e à Claudia Brusanti Felli, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral do “Fazenda Nossa Senhora da Aparecida”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender o imóvel pelo preço da Opção, descrita no quadro acima. O fluxo prevê o pagamento anual até 15/06/2031.

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogêneos para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de junho de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

Contrato de Arrendamento

Em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 19 de julho de 2021, foi celebrado entre o Fundo e Luis Felli. O Fundo entrega a Luis Felli toda a área do Imóvel em arrendamento, sem restrição, para que o mesmo explore, única e especificamente as seguintes atividades: Qualquer atividade agrícola de cultura temporária lícita. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 10 anos.

5.12. Fazenda Cristalina

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.

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 05 de agosto de 2021, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Campo Verde, Estado do Mato Grosso, registrado sob as matrículas nº 15.321, 15.322, 15.323, 15.325, 15.326, 15.327 e 15.328 (desmembradas da antiga matrícula nº 10.334) do Cartório de Registro de Imóveis da respectiva cidade, “Fazenda Cristalina”, pelo preço de R\$ 57.000.

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 30 de julho de 2021, o Fundo concedeu outorga a Guidone Romeu Dallastra e a Eliza Caramori Dallastra, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral do “Fazenda Cristalina”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender o imóvel pelo preço da Opção, descrita no quadro acima. O fluxo prevê o pagamento anual até 30/06/2031.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogeneizados para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de junho de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

Contrato de Arrendamento

Em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 30 de julho de 2021, foi celebrado entre o Fundo e o Grupo Cultivo. O Fundo entrega ao Grupo Cultivo toda a área do Imóvel em arrendamento, sem restrição, para que ele explore, única e especificamente as seguintes atividades: Qualquer atividade agrícola de cultura temporária lícita. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 10 anos.

5.13. Fazenda Paranatinga e Paranatinga Agropecuária S.A. (“SPE Paranatinga”)

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.

Conforme Fato Relevante do Fundo, divulgado em 07 de novembro de 2025, houve o desmembramento de uma das matrículas da Fazenda Paranatinga. Como esta área desmembrada possui potencial de desenvolvimento imobiliário, no exercício findo em 30 de junho de 2025 foi realizada a reclassificação desta área para a rubrica “Imóveis a comercializar” no Balanço Patrimonial, pelo seu valor de custo, no montante de R\$ 2.091

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças da Paranatinga Agropecuária S.A., detentora da Fazenda Paranatinga, firmado em 12 de agosto de 2021, o Fundo realizou a compra do SPE Paranatinga, detentora do imóvel localizado no município de Sorriso, Estado do Mato Grosso, registrado sob as matrículas nº 58.705, 58.706, 58.707, 58.708 e 58.709 do Cartório de Registro de Imóveis da respectiva cidade, “Fazenda Paranatinga”, pelo preço de R\$ 299.545, desembolsados em 3 (três) tranches: na formalização do Instrumento de compra e venda de ações, no closing da transação e 180 dias após a transferência da titularidade das ações. Foram adquiridas 869.578 ações.

Em Assembleia Geral Extraordinária da SPE Paranatinga, realizada em 30 de agosto de 2021, foi aprovado aumento de capital da SPE Paranatinga, no montante de R\$7.640, com a emissão de 3.613.088 ações, todas subscritas e integralizadas pelo Fundo no ato.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Em Assembleia Geral Extraordinária da SPE Paranatinga, realizada em 01 de dezembro de 2021, foi aprovada a Redução do Capital Social, da Companhia, com o cancelamento de 3.035.378 ações. Nessa redução, o Fundo recebeu a Fazenda Paranatinga como pagamento, pelo valor de R\$ 304.225, correspondente ao custo proporcional de aquisição da SPE.

Em Assembleia Geral Extraordinária da SPE Paranatinga, realizada em 23 de fevereiro de 2022, foi aprovado aumento de capital da SPE Paranatinga, no montante de R\$ 500, com a emissão de 236.458 novas ações, todas nominativas, sendo 52.588 ações ordinárias e 183.870 ações preferenciais classe “B”, todas subscritas pelo Fundo no ato e integralizadas em 25 de fevereiro de 2022.

Em Assembleia Geral Extraordinária da SPE Paranatinga, realizada em 20 de junho de 2023, foi aprovado aumento de capital da SPE Paranatinga, no montante de R\$ 300, com a emissão de 141.874 novas ações, todas nominativas, sendo 31.552 ações ordinárias e 110.322 ações preferenciais classe “B”, todas subscritas pelo Fundo no ato e integralizadas em 29 de junho de 2023.

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 02 de junho de 2022, o Fundo concedeu outorga a Alexandre Lermen, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral do “Fazenda Paranatinga”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender o imóvel pelo preço da Opção, descrita no quadro acima. O fluxo prevê o pagamento anual até 30/11/2031.

Em 9 de junho de 2022 ocorreu o 1º Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 02 de junho de 2022, pelo qual as partes fizeram constar a descrição do maquinário detido pela SPE Paranatinga, que também está contido na operação.

Em 7 de novembro de 2024 a opção de compra foi exercida pelo valor estimado de R\$ 386.774, uma vez que o contrato está vinculado aos preços das sacas da soja e do milho.

Entre 12 de novembro e 27 de dezembro de 2024, o Fundo recebeu o montante de R\$ 81.725, sendo R\$ 51.981 referente à Opção e R\$ 29.744 referente ao arrendamento líquido da terra.

Em 30 de maio de 2025, o Fundo recebeu o montante de R\$ 55.758, sendo R\$ 28.456 referente à Opção e R\$ 27.302 referente ao arrendamento da terra.

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogêneos para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de junho de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a SPE Paranatinga está avaliada pelo valor justo, que corresponde aos saldos de disponibilidades e contas a pagar e a receber da Companhia.

Imóveis a Comercializar (Estoque)

A matrícula da Fazenda Paranatinga que está registrada na rubrica "Imóveis a comercializar" no Balanço Patrimonial está avaliada pelo custo.

Contrato de Arrendamento

Em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 03 de setembro de 2021, foi celebrado entre o Fundo e o Grupo Lermen. O Fundo entrega ao Grupo Lermen toda a área do Imóvel em arrendamento, sem restrição, para que a Grupo Lermen explore, única e especificamente as seguintes atividades: Qualquer atividade agrícola de cultura temporária lícita. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 13 anos.

Em 07 de novembro de 2024 ocorreu o distrato do Instrumento Particular de Arrendamento com o Grupo Lermen. Em ato concomitante, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural e o Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural relativo a Fazenda Paranatinga, com a Agropecuária N Fries, que irá arrendar o imóvel para o Grupo Lermen. Em ato concomitante, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural e o Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural relativo a Fazenda Paranatinga, com a Agropecuária N Fries, que irá arrendar o imóvel para o Grupo Lermen. O cap rate do arrendamento recém-rescindido era de 12,48% a.a., com o valor total de aquisição e investimentos realizados pelo Fundo na Fazenda Paranatinga somando R\$ 372.000, conforme a estratégia de *Buy to Lease*.

Venda parcial

Em 13 de junho de 2022, foi formalizado 1º aditivo ao Instrumento Particular de Compra e Venda, que retificou algumas disposições relativas Instrumento Particular de Compra e Venda firmado em 30 de maio de 2022, por meio do qual foi alienado 5,5977 ha da matrícula nº 82.819, desmembrada da matrícula nº 58.708, da Fazenda Paranatinga, pelo valor total de R\$ 343, sendo R\$ 31 pago no ato e o valor remanescente de R\$ 312, será pago ao Fundo quando da lavratura da escritura.

Em 22 de junho de 2022, foi formalizado 1º aditivo ao Instrumento Particular de Compra e Venda, que retificou algumas disposições relativas Instrumento Particular de Compra e Venda firmado em 15 de março de 2022, por meio do qual foi alienado 17,1 ha da matrícula nº 82.818, desmembrada da matrícula nº 58.708, da Fazenda Paranatinga, pelo valor total de R\$ 3.713, sendo R\$ 1.000 pago no ato e o valor remanescente de R\$ 2.713, será pago ao Fundo quando da lavratura da escritura.

Em 23 de dezembro de 2024, o Fundo recebeu a parcela final da venda, no valor de R\$ 2.713, com isso a propriedade da área foi transferida ao comprador.

5.14. Fazenda Monte Cristo e Fazenda Roma (“SPE Eco Brasil Florestas S.A.”)

A Eco Brasil Florestas S.A. está sediada na cidade de Araguaína, Estado do Tocantins. A Companhia era detentora dos imóveis Fazenda Roma e Fazenda Monte Cristo registrados sob as matrículas nº 442, 446, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 464, 507, 508, 585, 586, 610, 640, 641 e 644 no Registro de Imóveis da Comarca de Tupiratis/TO e sob as matrículas nº 1.534, 1.865, 1.866, 1.867, 1.868, 1.869, 1.870, 1.871, 1.872, 1.873, 1.874, 1.875, 1.876, 1.877 no Registro de Imóveis da Comarca de Wanderlândia/TO, dentre outros ativos.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

A Fazenda Roma está localizada no município de Tupiratins em Tocantins. A região é tradicional em pecuária e atualmente vem sendo explorada pela agricultura. Possui no total 13.764 hectares, sendo 7.516 agricultáveis e produz pastagem ao longo do ano.

A Fazenda Monte Cristo está localizada no município de Wanderlândia em Tocantins. A região é tradicional em silvicultura e pecuária, mas a agricultura tem se tornado presente devido às condições favoráveis de precipitação (acima de 1.700mm/ano), solo, relevo e logística. Possui no total 2.835 hectares, sendo 1.705 agricultáveis e produz pastagem e eucalipto ao longo do ano.

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda da Eco Brasil Florestas S.A., firmado em 21 de dezembro de 2022, o Fundo realizou a compra de ações da SPE Eco Brasil, pelo preço de R\$ 40.000. Foram adquiridas 35.479.669 ações.

Redução de capital

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de junho de 2023, foi deliberado a redução parcial do capital social da Eco Brasil, no montante de R\$ 25.089, combinada com o cancelamento de todas as ações ordinárias que eram de propriedade do Fundo, com a retirada pelo Fundo da totalidade das propriedades rurais abaixo:

(i) Matrículas: 442, 446, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 464, 507, 508, 585, 586, 610, 640, 641 e 644, todas estas do Registro de Imóveis da Comarca de Tupiratins no estado do Tocantins (“Fazenda Roma”).

(ii) Matrículas: 1.534, 1.865, 1.866, 1.867, 1.868, 1.869, 1.870, 1.871, 1.872, 1.873, 1.874, 1.875, 1.876 e 1.877, todas estas do Registro de Imóveis da Comarca de Wanderlândia no estado do Tocantins (“Fazenda Monte Cristo”).

Venda Fazenda Roma

O Fundo realizou a venda da Fazenda Roma pelo preço de R\$ 112.000, através do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis Rurais e Outras Avenças, celebrado em 26 de setembro de 2023. Sendo que:

(i) R\$ 20.000 foram recebidos na data de assinatura do presente Contrato de Venda e Compra, devidamente corrigido pela variação positiva do IPCA-IBGE;

(ii) R\$ 15.000 foram recebidos em 30/10/2023, devidamente corrigidos pela variação positiva do IPCA-IBGE;

(iii) R\$ 12.833 foram recebidos em 30/05/2024, devidamente corrigidos pela variação positiva do IPCA-IBGE;

(iv) R\$ 12.833 serão recebidos em 30/05/2025, devidamente corrigidos pela variação positiva do IPCA-IBGE;

(v) R\$ 12.833 serão recebidos em 30/05/2026, devidamente corrigidos pela variação positiva do IPCA-IBGE;

(vi) R\$ 12.833 serão recebidos em 30/05/2027, devidamente corrigidos pela variação positiva do IPCA-IBGE;

(vii) R\$ 12.833 serão recebidos em 30/05/2028, devidamente corrigidos pela variação positiva do IPCA-IBGE; e

(viii) R\$ 12.833 serão recebidos em 30/05/2029, devidamente corrigidos pela variação positiva do IPCA-IBGE.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Venda Fazenda Monte Cristo

O Fundo realizou a venda da Fazenda Monte Cristo pelo preço de R\$ 21.040, através do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra 02 de agosto de 2024, sendo pagos R\$ 16.000 a título de entrada e o saldo restante em 14 parcelas mensais.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo recebeu o montante de R\$ 18.800 referente a esta venda.

No ato da venda, foi celebrado em 02 de agosto de 2024 Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural no valor de R\$ 8.960, em conjunto a operação foi de R\$ 30.000.

O Cronograma de transferência de propriedade das matrículas está condicionado ao adimplemento do pagamento de todas as parcelas, bem como ao regular cumprimento de todas as parcelas do Contrato de Arrendamento.

5.15. Fazenda Bom Jardim

A Fazenda Bom Jardim está localizada no município de Montividiu, no sudoeste de Goiás, sendo uma das regiões mais consolidadas na produção de grãos do país. A propriedade teve sua área de produção consolidada há mais de 20 anos e possui aptidão para o cultivo de 2 safras por ano. Produz soja e milho e possui uma pluviometria média de 1.600mm por ano, concentrada nos meses de outubro a abril.

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 20 de março de 2024, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Montividiu, Estado do Goiás, registrado sob a matrícula nº 7.683 do Cartório de Registro de Imóveis da respectiva cidade, “Fazenda Bom Jardim”, pelo preço de R\$ 60.000.

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 20 de março de 2024, o Fundo concedeu outorga a José Cruvinel de Macedo e Teresinha Bueno Pereira de Macedo, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral da “Fazenda Bom Jardim”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender o imóvel pelo preço da Opção, descrita no quadro acima. O fluxo prevê o pagamento anual até 30/04/2038.

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogeneizados para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de maio de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Contrato de Arrendamento

Em Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 20 de março de 2024, foi celebrado entre o Fundo, José Cruvinel de Macedo e Teresinha Bueno Pereira de Macedo. O Fundo entrega toda a área do Imóvel em arrendamento, sem restrição, para que ele explore, única e especificamente as seguintes atividades: Agricultura de culturas lícitas e pecuária. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 15 anos.

5.16. Fazenda Chapadão da Serra

A Fazenda Chapadão da Serra está localizada no município de Sambaíba, no Maranhão. 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.

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 9 de maio de 2024, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Sambaíba, Estado do Maranhão, registrado sob a matrícula nº 3.161 do Cartório de Registro de Imóveis da respectiva cidade, “Fazenda Chapadão da Serra”, pelo preço de R\$ 85.000.

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 9 de maio de 2024, o Fundo concedeu outorga ao Grupo Montina, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral da “Fazenda Chapadão da Serra”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender o imóvel pelo preço da Opção, descrita no quadro acima. O fluxo prevê o pagamento anual até 30/04/2038.

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogêneos para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de junho de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

Contrato de Arrendamento

O Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 20 de março de 2024, foi celebrado entre o Fundo e o Grupo Montina. O Fundo entrega toda a área do Imóvel em arrendamento, sem restrição, para que ele explore, única e especificamente as seguintes atividades: Agricultura de culturas lícitas e pecuária. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 15 anos.

5.17. Fazenda Mirai

A Fazenda Mirai está localizada no município de Alto Parnaíba, no Maranhão. Atualmente, conta com 539 hectares.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 9 de abril de 2024, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Alto Parnaíba, Estado do Maranhão, registrado sob a matrícula nº 4567 do Cartório de Registro de Imóveis da respectiva cidade, “Fazenda Mirai”, pelo preço de R\$ 6.947.

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 9 de abril de 2024, o Fundo concedeu outorga ao Grupo Kappes, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral da “Fazenda Mirai”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender o imóvel pelo preço da Opção, descrita no quadro acima. O fluxo prevê o pagamento anual até 01/04/2038.

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogêneos para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de junho de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

Contrato de Arrendamento

O Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 9 e abril de 2024 foi celebrado entre o Fundo e o Grupo Kappes. O Fundo entrega toda a área do Imóvel em arrendamento, sem restrição, para que ele explore, única e especificamente as seguintes atividades: Agricultura de culturas lícitas e pecuária. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 14 anos.

5.18. Fazenda Nasaré Sul

A Fazenda Nasaré Sul está localizada no município de Riachão no Maranhão, sendo a 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 1.500 mm por ano, concentrada nos meses de outubro a maio.

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 9 de abril de 2024, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Riachão, Estado do Maranhão, registrado sob a matrícula nº 7.154 do Cartório de Registro de Imóveis da respectiva cidade, “Fazenda Bacuri”, pelo preço de R\$ 92.314.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 9 de abril de 2024, o Fundo concedeu outorga ao Grupo Kappes, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral da “Fazenda Bacuri”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender o imóvel pelo preço da Opção, descrita no quadro acima. O fluxo prevê o pagamento anual até 01/04/2038.

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogêneos para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de junho de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

Contrato de Arrendamento

O Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 9 de abril de 2024 foi celebrado entre o Fundo e o Grupo Kappes. O Fundo entrega toda a área do Imóvel em arrendamento, sem restrição, para que ele explore, única e especificamente as seguintes atividades: Agricultura de culturas lícitas e pecuária. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 14 anos.

5.19. Fazenda Flórida

A Fazenda Flórida está localizada no município de Chapada da Natividade, na região sul do estado de 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 1.600 mm por ano, concentrada nos meses de outubro a maio.

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 19 de março de 2024, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Chapada da Natividade, Estado do Tocantins, registrado sob a matrícula nº 3.128 do Cartório de Registro de Imóveis da respectiva cidade, “Fazenda Flórida”, pelo preço de R\$ 32.000.

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 19 de março de 2024, o Fundo concedeu outorga ao Grupo Dalosse, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral da “Fazenda Flórida”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender o imóvel pelo preço da Opção, descrita no quadro acima. O fluxo prevê o pagamento anual até 01/04/2038.

Em 30 de abril de 2025 o Fundo recebeu a 1ª parcela do exercício da opção no total de R\$ 2.286 correspondente ao principal.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogeneizados para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de junho de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

Contrato de Arrendamento

O Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 19 de março de 2024, foi celebrado entre o Fundo e o Grupo Dalosse. O Fundo entrega toda a área do Imóvel em arrendamento, sem restrição, para que ele explore, única e especificamente as seguintes atividades: Agricultura de culturas lícitas e pecuária. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 15 anos.

5.20. Fazenda Engenho/Floresta

A Fazenda Engenho/Floresta está localizada no município de Santa Rosa do Tocantins, no estado do Tocantins. 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 1.600 mm por ano, concentrada nos meses de outubro a maio.

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 19 de março de 2024, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Santa Rosa do Tocantins, Estado do Tocantins, registrado sob a matrícula nº 1.854 do Cartório de Registro de Imóveis da respectiva cidade, “Fazenda Trevisan”, pelo preço de R\$ 23.000.

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 19 de março de 2024, o Fundo concedeu outorga ao Grupo Dalosse, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral da “Fazenda Flórida”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender o imóvel pelo preço da Opção, descrita no quadro acima. O fluxo prevê o pagamento anual até 01/04/2038.

Em 30 de abril de 2025 o Fundo recebeu a 1ª parcela do exercício da opção no total de R\$ 1.643 correspondente ao principal.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogeneizados para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de junho de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

Contrato de Arrendamento

O Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 19 de março de 2024, foi celebrado entre o Fundo e o Grupo Dalosse. O Fundo entrega toda a área do Imóvel em arrendamento, sem restrição, para que ele explore, única e especificamente as seguintes atividades: Agricultura de culturas lícitas e pecuária. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 14 anos.

5.21. Fazenda Jordãozinho

A Fazenda Jordãozinho está localizada no município de Guarapuava, na região centro-sul do Paraná, uma das principais regiões produtoras de grão do país. A propriedade 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 1.100 metros e pluviometria média de 1.900mm, concentrada nos meses de setembro a abril.

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, firmado em 22 de maio de 2024, o Fundo realizou a compra do imóvel localizado no município de Guarapuava, Estado do Paraná, registrado sob a matrícula nº 29.453 do Cartório de Registro de Imóveis da respectiva cidade, “Fazenda Jordãozinho”, pelo preço de R\$ 90.000.

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 22 de maio de 2024, o Fundo concedeu outorga ao Grupo Leh’s, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição integral da “Fazenda Jordãozinho”, a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender o imóvel pelo preço da Opção, descrita no quadro acima. O fluxo prevê o pagamento anual até 30/05/2038.

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogeneizados para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de junho de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

Contrato de Arrendamento

O Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural firmado em 22 de maio de 2024, foi celebrado entre o Fundo e o Grupo Leh's. O Fundo entrega toda a área do Imóvel em arrendamento, sem restrição, para que ele explore, única e especificamente as seguintes atividades: Agricultura de culturas lícitas e pecuária. Diante disso o Fundo receberá arrendamento firmado em contrato em 15 anos.

5.22. Fazenda Clarão da Lua (“SPE Clarão da Lua S.A.”)

A Fazenda Clarão da Lua está localizada 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.

Aquisição

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças da Clarão da Lua Agronegócios Ltda., firmado em 25 de janeiro de 2024, o Fundo realizou a compra de ações alienadas da SPE Clarão da Lua, pelo preço de R\$ 144.915. Foram adquiridas 10.000 ações.

Em 23 de julho de 2024, o Fundo realizou aumento de capital na Clarão da Lua no montante de R\$ 2.000.

Em 23 de setembro de 2024, o Fundo realizou aumento de capital na Clarão da Lua no montante de R\$ 1.500.

Em 3 de fevereiro de 2025, o Fundo realizou aumento de capital na Clarão da Lua no montante de R\$ 4.000.

Em 25 de abril de 2025, o Fundo realizou aumento de capital na Clarão da Lua no montante de R\$ 5.000.

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada Lideratu Consultoria. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogeneizados para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de junho de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

5.23. TRX Patrimonial Ltda. (“SPE TRX Patrimonial.”)

Em Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças da TRX Patrimonial Ltda., firmado em 24 de abril de 2024, o Fundo realizou a compra de ações alienadas da SPE TRX Patrimonial, pelo preço de R\$ 10.000. Foram adquiridas 10.000 ações.

Valor Justo

Devido à proximidade da data de aquisição da SPE até o encerramento do exercício do Fundo, em 30 de junho de 2024, a melhor estimativa de valor justo da companhia, corresponde a seu custo de aquisição.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a SPE TRX Patrimonial está avaliada pelo valor justo, além do saldo de disponibilidades e contas a pagar e a receber da companhia.

5.24. Fazenda San Francisco

A Fazenda San Francisco está localizada no município de Canarana, no estado de Mato Grosso. 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.

Aquisição

Em Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Imóvel Rural, firmado em 20 de agosto de 2024, o Fundo realizou a compra das matrículas 10.913 – Gleba San Pedro, 10.941 – Gleba Recreio Norte, 11.164 – Gleba Cosme Norte e 11.255 – Gleba Boazuda da Fazenda San Francisco, pelo preço de total R\$ 297.000, sendo R\$ 92.000 pagos na data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e o saldo remanescente será pago em 30 de abril e 30 de setembro dos anos de 2025, 2026, 2027 e 2028, corrigido por 85% do CDI entre a data de assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda e o efetivo pagamento da respectiva parcela.

Opção de Compra

Em Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural firmado em 07 de novembro de 2024, o Fundo concedeu outorga à Ubere Agropecuária, em caráter irrevogável e irretratável, a Opção de Compra para aquisição das matrículas 10.913 – Gleba San Pedro, 11.164 – Gleba Cosme Norte e 11.255 – Gleba Boazuda da Fazenda San Francisco a seu exclusivo critério, no prazo e segundo as condições estabelecidas no instrumento de Opção de Compra. Se exercida a Opção de Compra, o Fundo ficará obrigado a vender o imóvel pelo preço da Opção, descrita no quadro acima. O fluxo prevê o pagamento anual até 31 de agosto de 2038.

Valor Justo

Em 30 de junho de 2025, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada S&P Global, ajustado pelo valor da opção de compra. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo “Método comparativo de dados de mercado”. A avaliação foi elaborada com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogêneos para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de junho de 2025. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

Na avaliação remota, por não ter ocorrido visita “in loco”, avaliou-se apenas a terra nua, líquida dos passivos ambientais. Portanto, os ativos edificações/benfeitorias, produções vegetais e florestas nativas não foram avaliados.

6. Receita de arrendamentos

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo registrou por competência a Receita de Arrendamento no montante de R\$ 171.409 (R\$ 129.619 em 2024), com um saldo no contas a receber de R\$ 2.429. No exercício, o Fundo recebeu R\$ 162.415 (R\$ 146.180 em 2024) pelos Contratos de Arrendamento, sendo R\$ 37.933 (R\$ 44.498 em 2024), a parcela de arrendamento recebida antecipadamente, registrada no passivo do Fundo, como Receita diferida.

	2025	2024
Receitas de arrendamentos	171.409	129.619

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Conforme critérios e premissas apresentadas na nota explicativa nº5.

7. Riscos associados ao Fundo

7.1. Riscos de mercado

7.1.1. Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo e estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

7.1.2. Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, o Administrador e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País.

As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) Taxas de juros;
- (b) Controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) Flutuações cambiais;
- (d) Inflação;
- (e) Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (f) Política fiscal;
- (g) Instabilidade social e política; e
- (h) Outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

7.1.3. Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

7.1.4. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

7.1.5. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

7.2. Riscos relativos ao mercado imobiliário

7.2.1. Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

7.2.2. Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

7.2.3. Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados.
- (ii) Quanto as receitas de locação e de vendas: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento das receitas pelo Fundo, uma vez que os aluguéis são uma das suas principais fontes de receitas. Na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, caso os recursos recebidos pelas vendas não sejam suficientes para cobrir esses compromissos, o que implicaria na necessidade de os Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista.

7.2.4. Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

7.3. Riscos relativos ao Fundo

7.3.1. Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

7.3.3. Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

7.3.4. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21.12.2021”). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com instrumentos financeiros derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas, exclusivamente, para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo realizou os Contratos de Opção de Compra, apresentados na Nota Explicativa nº 5.

9. Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A apuração e distribuição dos lucros auferidos poderão ser antecipadas mediante recomendação do Comitê de Investimentos.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo distribuiu aos cotistas o montante de R\$ 226.221 (R\$ 162.337 no exercício findo em 30 de junho de 2024).

	Semestre de 01/01/2025 a 30/06/2025	Semestre de 01/07/2024 a 31/12/2024	Semestre de 01/01/2024 a 30/06/2024	Semestre de 01/07/2023 a 31/12/2023
Resultado líquido de imóveis para renda	123.387	111.271	78.628	78.055
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	5.484	8.058	10.587	-
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	663	659	8.660	3.607
Total de outras receitas/despesas	(10.458)	(11.651)	(10.713)	(8.488)
(=) Resultado conforme regime de caixa	119.076	108.337	87.162	73.174
Resultado conforme regime de caixa retidos no período*				
Rendimentos declarados	118.766	110.283	95.764	74.149
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	99,74%	101,80%	109,87%	101,33%
Rendimento pagos referentes ao período anterior	20.737	16.967	12.280	9.391
Rendimento pagos referentes ao período vigente	98.972	89.546	78.798	61.869
Rendimentos a distribuir no período seguinte	19.794	20.737	16.967	12.280

10. Rentabilidade

A rentabilidade calculada conforme previsto na Instrução CVM 516/11 e o patrimônio líquido médio dos exercícios foram os seguintes:

	Exercício findo em 30/06/2025	Exercício findo em 30/06/2024
a) Valor patrimonial da cota ao final do exercício:	97,18	100,06
b) Patrimônio líquido médio do exercício:	1.840.088	1.461.536
c) Quantidade de cotas	18.851.720,00	18.851.720,00
d) Rentabilidade percentual média das cotas no período (%):	9,53	7,56
e) Percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período (%):	12,50	9,01

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

11. Emissões, resgates, amortizações e negociações de cotas

a. Emissões

Em 28 de setembro de 2020, o Fundo realizou a 1ª Oferta Pública de Emissão de Cotas (Oferta através da Instrução CVM 400), com um montante mínimo de R\$ 300.000 e o montante máximo de R\$ 750.000, respectivamente, 3.000.000,00 e 7.500.000,00 novas cotas, com cota de emissão a R\$ 100,00. Em 02 de outubro de 2021 o Fundo realizou o anúncio de encerramento da 1ª Oferta Pública de Emissão de Cotas, tendo captado R\$ 489.732,8 e 4.897.328,00 novas cotas, sem a emissão de lotes adicionais de cotas. Nessa emissão de cotas o Fundo teve um custo total de oferta no montante de R\$ 20.356.

Em 16 de março de 2021, o Fundo realizou a 2ª Oferta Pública de Emissão de Cotas (Oferta através da Instrução CVM 400), com um montante mínimo de R\$ 100.000 e o montante máximo de R\$ 500.000, respectivamente, 1.025.642,00 e 5.128.206,00 novas cotas, com a cota de emissão a R\$ 101,57 (R\$ 97,50 por cota e R\$ 4,07 a título de distribuição primária). Em 03 de maio de 2021 o Fundo realizou o anúncio de encerramento da 2ª Oferta Pública de Emissão de Cotas, tendo captado R\$ 599.692,275 e 6.150.690 novas cotas, com a emissão de lotes adicionais de cotas, que representam até 20% da totalidade de novas cotas. Nessa emissão de cotas o Fundo teve um custo total de oferta no montante de R\$ 23.824.

Em 09 de março de 2022, o Fundo anunciou a 3ª Oferta Pública de Emissão de Cotas (Oferta através da Instrução CVM 400), com um montante mínimo de R\$ 96.038 e o montante máximo de R\$ 288.155, respectivamente, 968.617,00 e 2.905.851,00 novas cotas, com a cota de emissão a R\$ 103,24 (R\$ 99,15 por cota e R\$ 4,09 a título de distribuição primária). Em 8 de julho de 2022 foi anunciado o cancelamento da 3ª Oferta Pública de Emissão de Cotas, em razão de condições de mercado desfavoráveis que, no entender do Administrador, do Gestor (conforme definido no Prospecto Definitivo) e do Coordenador Líder, tornam o prosseguimento da Oferta desaconselhável. Nessa emissão de cotas o Fundo teve um custo total de oferta no montante de R\$ 204, correspondente aos registros iniciais da oferta.

Emissão de Cotas (Oferta através da Instrução CVM 400), com a emissão de 4.014.050 novas cotas perfazendo o montante inicial de R\$ 400.000. O Fundo poderá optar por emitir um lote adicional de novas cotas, aumentando em até 25% a quantidade de novas cotas originalmente ofertadas. Em 6 de fevereiro de 2024 o Fundo realizou o anúncio de encerramento da 4ª Oferta Pública de Emissão de Cotas, tendo captado, além das 4.014.050 novas cotas inicialmente ofertadas, 868.337 novas cotas do lote adicional, perfazendo o montante total de R\$ 497.320. A cota de emissão foi de R\$ 101,86 (R\$ 99,65 por cota e R\$ 2,21 a título de distribuição primária).

b. Resgates

Conforme regulamento, não haverá resgates de cotas.

c. Amortizações

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das orientações do Gestor.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não realizou amortizações de cotas.

d. Negociações

As cotas do Fundo são admitidas à negociação, exclusivamente, em mercado de bolsa administrado pela B3, sob o código RZTR11.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Os preços de fechamento das cotas no último dia de negociação de cada mês estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em 30/06/2025			Exercício findo em 30/06/2024		
Data	Especificação	Fechamento – cota R\$	Data	Especificação	Fechamento – cota R\$
07/2024	CI ER	94,00	07/2023	CI ER	93,97
08/2024	CI ER	98,70	08/2023	CI ER	94,74
09/2024	CI ER	100,84	09/2023	CI ER	90,61
10/2024	CI ER	102,38	10/2023	CI ER	87,2
11/2024	CI ER	101,25	11/2023	CI ER	89,26
11/2024	CI ES	102,06	-	-	-
12/2024	CI ERS	108,40	12/2023	CI ER	86,26
01/2025	CI ER	102,59	01/2024	CI ER	83,5
01/2025	CI ERS	103,48	-	-	-
02/2025	CI ER	97,44	02/2024	CI ER	85,3
03/2025	CI ER	96,25	03/2024	CI ER	89,9
04/2025	CI ER	95,40	04/2024	CI ER	90,9
05/2025	CI ER	98,10	05/2024	CI ER	93,99
06/2025	CI ER	94,70	06/2024	CI ER	94,99

12. Prestadores de serviços

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Gestor:	Riza Gestora de Recursos Ltda.
Distribuidor:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Controladoria, custodiante, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

13. Taxa de administração, gestão e performance

a. Taxa de administração

Pela administração do Fundo, controladoria e escrituração das cotas, a Classe pagará os seguintes percentuais de acordo com a tabela abaixo. A taxa de administração mínima devida ao Administrador tem o valor mínimo mensal de R\$ 22, corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

% ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe	Patrimônio Líquido da Classe
0,13%	Até R\$ 300.000
0,105%	De R\$ 300.000 até R\$ 500.000
0,08%	De R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000
0,055%	De R\$ 1.000.000 até R\$ 1.500.000
0,035%	Acima de R\$ 1.500.000

A taxa de administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Caso as cotas da Classe passem a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, os valores acima relativos à Taxa de Administração serão calculados sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto as cotas da Classe integrarem tais índices.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa com taxa de administração e gestão foi de R\$ 20.806 (R\$ 17.567 no exercício findo em 30 de junho de 2024).

b. Taxa de gestão

Pela gestão da carteira do Fundo, a Classe pagará os seguintes percentuais de acordo com a tabela abaixo, corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

% ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe	Patrimônio Líquido da Classe
1,12%	Até R\$ 300.000
1,145%	De R\$ 300.000 até R\$ 500.000
1,17%	De R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000
1,195%	De R\$ 1.000.000 até R\$ 1.500.000
1,215%	Acima de R\$ 1.500.000

Caso as cotas da Classe passem a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, os valores acima relativos à Taxa de Gestão serão calculados sobre o valor mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto as cotas da Classe integrarem tais índices.

c. Taxa de performance

O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% do valor distribuído aos cotistas, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% da variação acumulada das taxas médias diárias DI, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, acrescida de 2% ao ano, base 252 dias úteis (duzentos e cinquenta e dois), conforme a seguinte fórmula:

$$TP = 0,20 * [VA * (\Sigma i_{Corrigido} - \Sigma p_{Corrigido})]$$

Onde,

TP = Taxa de performance;

Benchmark = 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3 acrescida de 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

VA = valor total da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta;

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

$\Sigma iCorrigido$ = somatório do quociente entre o total distribuído aos cotistas no semestre e o valor total das cotas integralizadas líquida dos custos da oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração da Taxa de Performance;

$\Sigma pCorrigido$ = variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração da Taxa de Performance.

Caso ocorram novas emissões de cotas a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a Taxa de Performance em cada Data de Apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os VA de todas as possíveis tranches serão atualizados para o VA utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

A Taxa de Performance será apurada semestralmente, no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano (“Data de Apuração”), e será paga até o 10º dia útil do mês subsequente ao referido cálculo, desde que haja saldo disponível no Fundo.

Em caso de amortização do Fundo, o VA deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

Não houve despesa com taxa de performance nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024.

d. Taxa de ingresso e saída

O Fundo não cobrará taxa ingresso ou taxa de saída.

14. Encargos debitados ao Fundo

	Exercício findo em 30 de junho de 2025		Exercício findo em 30 de junho de 2024	
	Valor	Percentual sobre o PL Médio (%)	Valor	Percentual sobre o PL Médio (%)
Taxa de custódia	82	-	-	-
Auditoria	274	0,01	24	-
Serviços técnicos e especializados	1.040	0,06	1.037	0,07
Taxa de fiscalização CVM	57	-	52	-
Taxa Cetip	265	0,01	188	0,01
Consultoria jurídica	393	0,02	338	0,02
Despesas cartorárias	72	-	5	-
Outras despesas	228	0,01	1.475	0,10
Total	2.411	0,11	3.119	0,20
Patrimônio Líquido Médio		1.840.088		1.461.536

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

15. Partes relacionadas

a. Saldos em aberto com parte relacionada

	Parte relacionada	30/06/2025	30/06/2024
Disponibilidades	Banco Genial S.A.	9.357	5

b. Despesas com parte relacionada

As despesas com parte relacionadas estão apresentadas no quadro abaixo:

Despesa	Parte relacionada	Exercício findo em 30/06/2025	Exercício findo em 30/06/2024
Taxas de Administração, Gestão, Controladoria e Escrituração de cotas	Banco Genial S.A. / Riza Gestora de Recursos Ltda.	20.806	17.567

16. Divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede do Administrador assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM e a B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

17. Custódia dos títulos da carteira

O serviço de custódia dos ativos financeiros do Fundo e tesouraria é prestado pelo Banco Genial S.A.

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e controladas pelos seus respectivos administradores.

18. Tributação

a. Fundo

Conforme da Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (“FIIs”) ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

b. Cotista

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 162 registra-se que o Fundo, durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

20. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

21. Alterações estatutárias

Conforme Instrumento Particular do Administrador e do Gestor, divulgado em 27 de fevereiro de 2025, o Fundo foi adaptado à Resolução CVM nº 175 conforme exigido pela regulamentação vigente.

22. Informações adicionais

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM nº 472, destacando-se, entre outros: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do Gestor e do Administrador dos fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

23. Eventos subsequentes

a. Fundo

Após 30 de junho de 2025, o Fundo realizou os seguintes pagamentos de distribuição de rendimentos aos cotistas, conforme informações abaixo:

Data	Valor
07 de julho de 2025	R\$ 19.794
07 de agosto de 2025	R\$ 18.852
05 de setembro de 2025	R\$ 18.852
07 de outubro de 2025	R\$ 18.852

b. SPE Clarão da Lua S.A.

Em 07 de julho de 2025 o Fundo realizou aumento de capital na Clarão da Lua no montante de R\$ 3.300.

Em 28 de agosto de 2025 o Fundo recebeu o montante de R\$ 16.109 referente a dividendos da Clarão da Lua.

Em 28 de agosto de 2025, foi publicado Fato Relevante informando que:

- Em 26 de janeiro de 2024, o Fundo adquiriu 100% (cem por cento) do capital social da SPE Clarão da Lua S.A., sociedade com sede em Wanderlândia, Estado do Tocantins. A sociedade detém a Fazenda Clarão da Lua composta pelas matrículas nºs 1.932, 1.474, 1.334, 1.335 e 1.700, registradas no Cartório de Registro de Imóveis de Wanderlândia/TO, matrículas nºs 251, 495, 496 e 531 registradas nos Cartórios de Registro de Imóveis de Darcinópolis/TO e matrícula nº 5.962 registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Babaçulândia/TO, que totalizam uma área total de 14.439,64 hectares. O preço médio de aquisição por hectare foi de R\$ 10.801,38 (dez mil, oitocentos e um reais e trinta e oito centavos). A operação integra a estratégia de Land Equity¹ do Fundo.
- Com o intuito de maximizar o potencial de retorno, baseado nas diferentes aptidões e valores de mercado de cada uma das matrículas, a Gestora optou por segregar a Fazenda Clarão da Lua em 4 (quatro) Grupos.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

- (iii) Em 28/08/2025, a SPE Clarão da Lua S.A., celebrou Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis Rurais, tendo por finalidade a venda da Fazenda Clarão da Lua - Grupo 3, relacionada aos imóveis abaixo:

- Matrícula nº 251, com área total de 621,8657 hectares, matrícula nº 496, com área total de 578,7799 hectares e matrícula nº 531, com área total de 2.415,9541 hectares, todas registradas junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Darcinópolis/TO, com área total de 3.616,59 hectares.

Os três imóveis envolvidos na transação, originalmente destinados ao cultivo de eucalipto, passaram por um processo de transformação ao longo dos anos de 2024 e 2025, buscando a valorização imobiliária e aumento de liquidez dos ativos no mercado que incluiu o corte e comercialização da madeira, retirada dos tocos, enleiramento, correção de solo e implantação de pastagens.

O referido contrato de compromisso de venda e compra foi firmado pelo valor de R\$ 108.000, dos quais R\$ 21.600 foram pagos a título de entrada e R\$ 21.600 serão pagos em até 30 (trinta) dias corridos, contados da assinatura do contrato. O saldo remanescente será pago em sacas de soja em 4 parcelas anuais (2026-2029) a ser precificado na data de vencimento de cada parcela.

A TIR (taxa interna de retorno) estimada da operação, incluindo todos os custos, é de 20,51% a.a. (vinte vírgula cinquenta e um por cento ao ano), e gerará um lucro em regime caixa de aproximadamente R\$ 40.980 ao longo do prazo da operação, o que representa R\$ 2,17 (dois reais e dezessete centavos) por cota.

c. Fazenda Serra Grande (“Rio Balsas”)

Conforme Fato Relevante divulgado em 05 de setembro de 2025, o Fundo realizou o fechamento da aquisição da Fazenda Serra Grande, localizada no município de Alto Parnaíba, no estado do Maranhão, sob as matrículas nº 3.340, 3.363, 4.028 e 4.039, pelo montante total de R\$ 25.738.

O Imóvel será arrendado pelo prazo de 13 (treze) anos para os próprios vendedores, na tese de investimento Sale & LeaseBack¹. O impacto do arrendamento nas receitas do Fundo é de R\$ 0,18 ao ano por cota.

d. Fazenda Cedro Agropec

Conforme Fato Relevante divulgado em 17 de setembro de 2025, o Fundo celebrou um contrato de parceria para exploração dos imóveis objeto das matrículas 12.358, com 1.929,05 hectares de área total, sendo 907 hectares de lavouras de café e matrícula 20.089, com 1000,92 hectares de área total, sem exploração e em fase inicial de desenvolvimento, podendo chegar a 550,92 hectares de área plantada. Tal operação formaliza um modelo em que o Fundo poderá se tornar o titular dos imóveis após o fim da parceria. A contraparte do contrato, Grupo Cedro, continua responsável pela gestão, manutenção e condução das atividades operacionais, cabendo ao Fundo a responsabilidade pelo custeio da produção.

O valor total da transação será liquidado por meio de uma estrutura de pagamentos híbrida, que combina desembolsos financeiros, descontados da produção de café da fazenda, de acordo com o cronograma detalhado no respectivo contrato, da seguinte forma: (i) sinal no montante de R\$ 71.458, foi pago em 16 de setembro de 2025; (ii) assunção de dívida no valor estimado de R\$ 68.888 que será considerada quitada com a assunção, pelo Fundo, da responsabilidade pelas Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) existentes sobre os imóveis, com a anuência dos credores, como condição para a lavratura da escritura pública; (iii) três parcelas com valores vinculados à cotação de mercado de sacas de café.

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores em R\$ mil, exceto valor unitário das cotas e quando especificado)

* * *

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ 097090/O-4

Rodrigo de Godoy
Diretor
CPF: 006.651.417-77