

AVISO AOS COTISTAS

Detalhamento dos Passivos e Recebíveis do Fundo Riza Terrax (RZTR11)

Prezados cotistas,

A gestão vem, por meio deste comunicado, esclarecer os motivos da recente redução do patrimônio líquido do fundo e desfazer a percepção equivocada de que o Riza Terrax estaria operando com elevado grau de alavancagem.

1. Nível de alavancagem do fundo

A gestão informa que o fundo encontra-se pouco alavancado, equivalente à 1,4% do PL. Atualmente, as obrigações financeiras do Riza Terrax estão concentradas em duas operações: as aquisições da Fazenda Francisco Dumont e da Fazenda San Francisco.

1.1. Fazenda Francisco Dumont – Tese *Land Equity*

O fundo possui as seguintes obrigações relacionadas a esta operação:

- Dívidas assumidas: R\$ 72 milhões.
- Custeio da produção de café: estimado em R\$ 25 milhões por ano.
- Diferença entre a produção anual e a meta de 50.000 sacas, a ser paga pelos próximos 2 anos, e 10.000 sacas no último ano, conforme estimativas abaixo:

Ano	Compromissos (sacas)	Produção Estimada (sacas)	Excedente Café	Saldo (sacas)
2026	-50.000	35.000	-	-15.000
2027	-50.000	40.000	-	-10.000
2028	-10.000	40.000	30.000	30.000

Portanto, a gestão esclarece que, na conta de passivo do fundo, não está sendo considerado o fato de que o pagamento referente à aquisição da Fazenda Francisco Dumont será realizado com os recursos provenientes da produção de café da própria fazenda, o que reduzirá significativamente as obrigações do fundo.

1.2. Fazenda San Francisco – Tese *Land Equity*

O passivo total é de aproximadamente R\$ 190,8 milhões, a serem pagos nos próximos 3 anos. As parcelas futuras contam com correção equivalente a 85% do CDI sobre o saldo

devedor, contada da data de assinatura do contrato até o efetivo pagamento, conforme seguinte cronograma

- 2026: R\$ 55,4 milhões
- 2027: R\$ 67,7 milhões
- 2028: R\$ 67,7 milhões
- **Total: R\$ 190,8 milhões**

2. Recebíveis

A gestão esclarece que o fundo possui recebíveis significativos decorrentes de vendas de ativos já realizadas, com destaque para as Fazendas Paranatinga e Clarão da Lua.

2.1. Fazenda Paranatinga

O fundo tem a receber aproximadamente R\$ 246,1 milhões até 2030, conforme o seguinte cronograma:

- 2026: 667.139 sacas de milho — estimado em R\$ 33,4 milhões
- 2027: 180.169 sacas de soja e 667.139 sacas de milho — estimado em R\$ 53,2 milhões
- 2028: 180.169 sacas de soja e 667.139 sacas de milho — estimado em R\$ 53,2 milhões
- 2029: 180.169 sacas de soja e 667.139 sacas de milho — estimado em R\$ 53,2 milhões
- 2030: 180.169 sacas de soja e 667.139 sacas de milho — estimado em R\$ 53,2 milhões

2.2. Fazenda Clarão da Lua

O fundo tem a receber aproximadamente R\$ 67,2 milhões até 2029, conforme o seguinte cronograma:

- 2026: R\$ 6,8 milhões referentes ao Grupo 4, além de 137.288,13 sacas de soja — estimado em R\$ 15,1 milhões
- 2027: 137.288,13 sacas de soja — estimado em R\$ 15,1 milhões
- 2028: 137.288,13 sacas de soja — estimado em R\$ 15,1 milhões
- 2029: 137.288,13 sacas de soja — estimado em R\$ 15,1 milhões

3. Saldo devedor líquido

Considerando o confronto entre as obrigações financeiras assumidas e os recebíveis de vendas já realizadas, é possível constatar que o endividamento líquido do Riza Terrax encontra-se em patamares baixos e controlados, da ordem de R\$ 24 milhões, cerca de 1,4% do Patrimônio Líquido do fundo. A gestão ainda informa que, os imóveis relativos à tese de *Land Equity*, quais sejam, Fazenda San Francisco, Francisco Dumont, Fazenda Roma e Fazenda Clarão da Lua I e II, podem ser vendidos a qualquer momento com possibilidade de ganho de capital para o fundo.

4. Conta "Adiantamento por venda de imóveis"

A gestão esclarece que a rubrica denominada "Adiantamento por venda de imóveis", divulgada no passivo do informe mensal de rendimentos, não representa dívidas acumuladas pelo fundo. Trata-se, na verdade, de valores recebidos referentes a opções de recompra das fazendas estruturadas em operações de Sale & Leaseback.

Esses valores são contabilizados no passivo em conformidade com as normas contábeis aplicáveis, justamente para preservar o patrimônio líquido do fundo de oscilações decorrentes desse tipo de operação.

5. Redução do patrimônio líquido

A gestão esclarece que a redução contínua observada no patrimônio líquido decorre, principalmente, das obrigações financeiras associadas às Fazendas San Francisco e Francisco Dumont, bem como de alinhamentos contábeis ainda em validação junto à administradora, relacionados à venda da Fazenda Clarão da Lua.

Cumpramos ressaltar que, após o encerramento do exercício contábil em 30/06/2026, a Fazenda Roma, atualmente registrada a preço de custo, terá seu valor ajustado a mercado com base em laudo de avaliação. Espera-se valorização adicional em decorrência das benfeitorias e melhorias operacionais implementadas. Essa remarcação, em conjunto com os demais pontos apresentados, deve contribuir para a normalização do patrimônio líquido do fundo.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

Equipe de Gestão Riza Terrax