

Agronegócio

Riza Terrax Vintage

Relatório de Gestão

Julho | 2026

Riza Terrax Vintage

Relatório de Gestão

Julho 2026

Objetivo

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

Gestão	Administração	Consultoria Imobiliária
Riza Asset Management (Riza Agronegócio Gestora de Recursos)	XP Investimentos	Não há

Início das Atividades	Prazo	Público Alvo
Outubro/2025	8 anos	Investidores em Geral

Quantidade de Emissões	Quantidade de Cotas	Taxa de Administração
1	4.086.271	1,40%

Taxa de Performance	Divulgação de Rendimentos	Data Ex-Rendimentos
10% sobre o excedente de 15%	7° dia útil do mês subsequente	6º dia útil do mês subsequente

Pagamento de Rendimentos
7º dia útil do mês subsequente

Riza Terrax Vintage

Relatório de Gestão

Julho 2026

Dividend Yield

Último rendimento pago	Dividend yield mensal	Dividend yield 12 meses
R$ 1,00	1,02%	12,89%

Patrimônio

Cota patrimonial	Patrimônio líquido	Quantidade de cotistas
R$ 98,44	R$ 402.270.118,12	9.306

Negociação

Cota de mercado	P/VP
R$ 98,44	1,00

Ativos

Área Total (Hectares)	Número de Ativos	Avaliação de Mercado dos Imóveis + Caixa
3.280	2	R$491.143.075,57

Arrendamentos

Prazo Médio Final dos Contratos (Anos)	% Taxa de Arrendamento Médio dos contratos
8	17,31%

Riza Terrax Vintage

Relatório de Gestão

Julho 2026

Resumo

No médio-norte de Mato Grosso, com destaque para Sorriso, Canarana e São José do Xingu, a colheita da safrinha de milho ultrapassa a metade da área cultivada e as produtividades continuam superando as estimadas inicialmente.

	mai/26	jun/26	jul/26	Acum. 2026
Cotas				
Emitidas	4.086.271	4.086.271	4.086.271	4.086.271
Rentabilidade				
Valor da Cota	R$ 105,75	R$ 99,95	R$ 98,44	R$ 98,44
Rendimento (R$/cota)	R$ 1,00	R$ 1,00	R$ 1,00	R$ 7,15
Dividend Yield (% a.a.)	0,95%	1,00%	1,02%	6,86%
Retorno Total Bruto	0,87%	0,19%	-0,52%	2,69%
CDI	1,09%	1,12%	1,22%	8,14%
CDI+	-0,22%	-0,92%	-1,72%	-5,04%

Nota Explicativa — Ajuste no Valor da Cota

A gestão detalha abaixo os reconhecimentos efetuados na cota do fundo durante o primeiro semestre do exercício e os motivos da remarcação da cota patrimonial no fechamento, em 30 de junho de 2026. São três os fatores que geraram distorções no valor da cota ao longo do período. Com as correções consolidadas, a cota atual reflete integralmente o patrimônio real da classe.

1. Reconhecimento incorreto de ativo. Um ativo foi registrado de forma incorreta na carteira, introduzindo um erro de aproximadamente R$ 20,4 milhões no patrimônio líquido do fundo, cerca de R$ 5,00 por cota. O registro contábil, a controladoria e o cálculo diário da cota são atribuições da Administradora, a quem a gestão comunicou o problema tão logo identificado. Considerando os efeitos do reprocessamento retroativo sobre cotistas que negociaram no período, a Administradora optou por tratar o ajuste no fechamento do exercício.

2. Ausência de diferimento das receitas de arrendamento. As receitas são recebidas com antecedência, em periodicidade que varia conforme o contrato, sendo mais comum a antecipação semestral. Por política contábil conservadora da gestão, essa receita é diferida, reconhecendo-se na cota apenas o resultado distribuível no mês. O tratamento não é discricionário: em caso de rescisão pelo arrendatário, o fundo deve devolver a fração ainda não incorrida, de modo que o valor antecipado constitui obrigação da classe, não resultado. No primeiro recebimento referente às operações alocadas, a política não foi observada pela Administradora, que reconheceu o valor integralmente na data do recebimento. Os valores foram sendo distribuídos no decorrer do semestre, mas causaram impacto na cota no momento do reconhecimento.

3. Custos da oferta. Os custos de estruturação e distribuição permaneceram diferidos na cota, sob a premissa de serem integralmente absorvidos pelo resultado da alocação dos recursos captados. O ritmo de alocação ficou aquém do projetado, por fatores distintos, de restrições identificadas na diligência de ativos em estruturação a desistências de produtores após a conclusão do processo, restando apenas a formalização dos contratos. O resultado das alocações do período compensou apenas parte desses custos, e o saldo remanescente foi reconhecido na cota no encerramento do exercício, conforme a norma contábil, que não admite a manutenção indefinida do diferimento.

No pipeline, três operações estão em fase final de estruturação, com assinatura e desembolso previstos para o fechamento de agosto ou início de setembro.

Riza Terrax Vintage

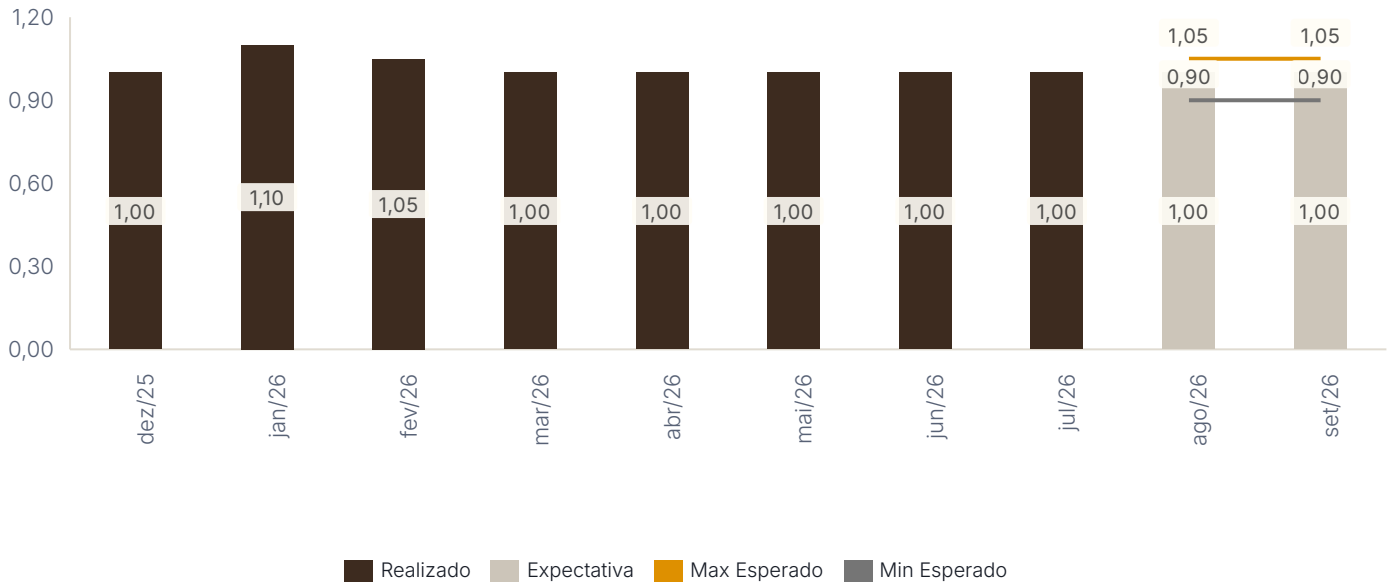
Relatório de Gestão

Julho 2026

Perspectivas

Estimamos rendimentos mensais entre R$ 1,00 e R$ 1,25 por cota, com a variação sendo influenciada principalmente pela alocação do fundo. Assim, uma maior alocação dos recursos do Fundo tende a proporcionar dividendos maiores.

Nos últimos meses, foram observados atrasos pontuais no processo de alocação, em função de diligências ainda em curso. Diante desse cenário, a gestão optou por seguir com uma menor distribuição de dividendos no mês de junho, com o objetivo de, uma vez concluída a alocação, retomar o nível de distribuição compatível com o retorno-alvo de 15% ao ano



Resultados

Resultado - R$	mai/26	jun/26	jun/26	Acum. 2026
Receita Imobiliária	1.749.555	1.693.118	1.737.083	11.691.630
Valorização Imobiliária	0	0	0	0
Receita Financeira	3.458.551	2.816.036	2.996.503	20.990.394
Total Receitas	5.208.106	4.509.154	4.733.586	32.682.023
Taxa de ADM	-478.890	-479.578	-540.789	-3.293.401
Taxa Performance	0	0	0	0
Outras Despesas	-62.426	-68.048	-60.754	-540.189
Total Despesas	-541.316	-547.626	-601.543	-3.833.590
Resultado Fundo	4.666.790	3.961.528	4.132.043	28.848.433
Resultado/Cota	1,14	0,97	1,01	7,06
Redimento Distribuído/ Cota	1,00	1,00	1,00	7,15
Saldo de Resultado Acumulado	0,21	0,18	0,19	0,19

Riza Terrax Vintage

Relatório de Gestão

Julho 2026

Portfólio

Atualmente, o fundo possui 17% do portfólio alocado em operações de Land Equity, percentual que consideramos adequado ao cenário atual de juros elevados, o qual favorece operações de Sale & Leaseback e Buy to Lease. Ainda assim, definimos como alocação-alvo o patamar de 20%, uma vez que, no longo prazo e diante de um cenário macroeconômico distinto do atual, entendemos que essa proporção tende a proporcionar maior rentabilidade ao portfólio.

Parceiro	Localização	Área total (ha)	Custo de Aquisição (R$)	Taxa
Grupo Comparin	Bom Jesus/PI	2.551	72.300.000	17,50%
Grupo Führ	Sorriso/MT	729	45.760.000	17,00%
Total		3.280	118.060.000	17,31%

Para proporcionar uma visualização mais clara, apresentamos a seguir a diversificação do Fundo em termos de Localização.

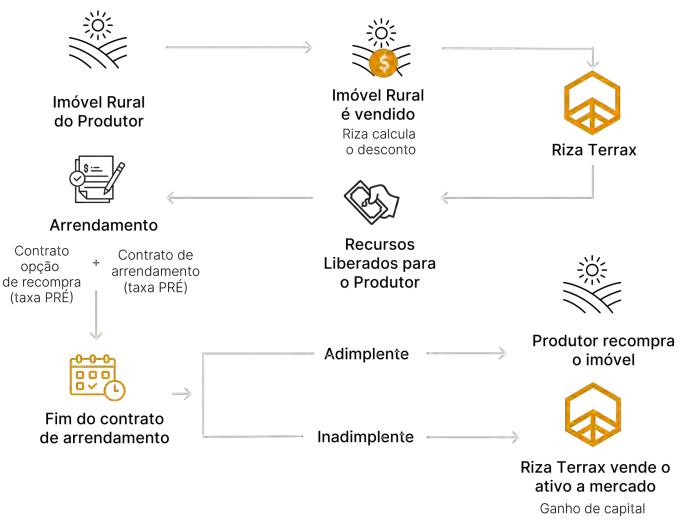
Portfólio por Região



Pipeline

Propriedade	Localização	Área útil (ha)	Custo de Aquisição (R$)	Taxa de Arrendamento	Previsão de Alocação
1	Tocantins	4.965	70.000.000	18,00%	set/26
2	Piauí	3.385	85.000.000	17,50%	set/26
3	Bahia	1.827	25.000.000	17,00%	set/26
4	Mato Grosso	1.417	60.000.000	17,00%	ago/26
5	Piauí	1.000	30.000.000	17,00%	set/26
6	Paraná	220	27.500.000	17,00%	nov/26
Total		12.594	297.500.000		

Estratégia Sale & Leaseback



As estratégias de Sale & Leaseback apresenta características econômicas equivalentes a instrumentos de crédito estruturado, dado que o fundo realiza a aquisição do ativo com simultânea celebração de contrato de arrendamento de longo prazo, acompanhado de opção de recompra pelo arrendatário.

Principais Riscos

O principal fator de risco está associado à dinâmica de taxas de juros. As operações são estruturadas a taxas pré-fixadas, o que implica:

Em cenário de elevação de juros: compressão relativa de retorno e perda de atratividade frente a alternativas de mercado.
Em cenário de queda de juros: expansão do spread e aumento da atratividade relativa.
Adicionalmente, há exposição ao risco de crédito do arrendatário, ainda que mitigada pela estrutura da operação.

Mitigantes de Risco

A estrutura incorpora mecanismos relevantes de proteção:

Aquisição dos ativos com deságio significativo, tipicamente entre 30% e 50% em relação ao valor de mercado, criando colchão de proteção.

Recebimentos antecipados de fluxos de arrendamento, reduzindo exposição ao risco de inadimplência.

Alocação dos recursos recebidos em instrumentos indexados ao CDI, preservando valor real e liquidez.

Potencial de Retorno

O retorno da estratégia é predominantemente derivado dos fluxos contratuais de arrendamento associados à opção de recompra. Em cenário de adimplência, o fundo captura o yield contratado ao longo do período.

Em cenário de default:

A opção de recompra é automaticamente extinta.

O fundo passa a deter integralmente o upside imobiliário.

Possibilidade de alienação do ativo a valor de mercado, capturando o ganho implícito do deságio de entrada.

A gestão persegue retornos alvo próximos a 17% a.a., substancialmente superiores aos yields típicos de arrendamentos tradicionais, que tendem a se situar na faixa de 2% a 4% a.a.

Diferencial em Relação a FIIs e FIAGROs de Crédito

O principal diferencial estrutural em relação a veículos tradicionais de crédito imobiliário ou do agronegócio reside na natureza da garantia e na execução do colateral.

Enquanto FIIs e FIAGROs de crédito estão expostos a instrumentos como CRIs, LCAs ou dívidas com garantias reais (alienação fiduciária ou hipoteca), que dependem de processos de execução e leilão em caso de inadimplência, nesta estratégia:

O fundo é proprietário direto do ativo desde a originação.
Não há necessidade de execução judicial ou extrajudicial para tomada do bem.
O ativo pode ser monetizado de forma imediata no mercado.

Risco de Crédito (Inadimplência)

O risco de inadimplência é considerado controlado, dada a combinação de:

Estrutura com deságio relevante na aquisição.

Propriedade direta do ativo pelo fundo registrada na matrícula.

Mecanismo de perda da opção de recompra em caso de default.

Nesse contexto, diferentemente de operações de dívida tradicionais, o evento de inadimplência pode resultar em assimetria positiva de retorno, permitindo ao fundo capturar integralmente a valorização do ativo subjacente.

Disclaimer

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

Nome do Fundo
RIZA TERRAX VINTAGE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ
62.590.175/0001-53

Administradora

XP Investimentos CCTVM S.A.

Riza Terrax Vintage

Anexo I

2026

Áreas da Propriedade					Operação de Aquisição				Operação de Arrendamento			
#	Propriedade	Área Total (ha)	Plantio (ha)	Culturas	Tese de Investimento	Valor Aquis. R$MM	Saldo Rem. R$ MM	R$/Hectare R$ Mil	Opção de Compra	Arrendatário	Taxa	Vencimento
1	Bom Jesus - PI	2.551	2.415	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	72,3	75,2	28,3	Sim	Grupo Comparin	17,50%	30/05/2033
2	Sorriso - MT	729	585	Soja e Milho	Sale & Leaseback	45,8	47,6	62,8	Sim	Grupo Führ	17,00%	30/05/2033
Total		**3.280**	**3.000**				**1.997**				**17,31%**	

Agronegócio

Riza Terrax Vintage

Portfólio de propriedades



Fazenda Consoladora e Santa Tereza

Portfólio de propriedades | 2026

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

Áreas da propriedade

Localização
Bom Jesus -PI

Área Total
2.551 ha

Área de Plantio
2.415 ha

Culturas
Soja, Milho e Sorgo





Operação de aquisição

Tese de Investimento
Sale & Leaseback

Valor Total
R$ 72.300.000,00

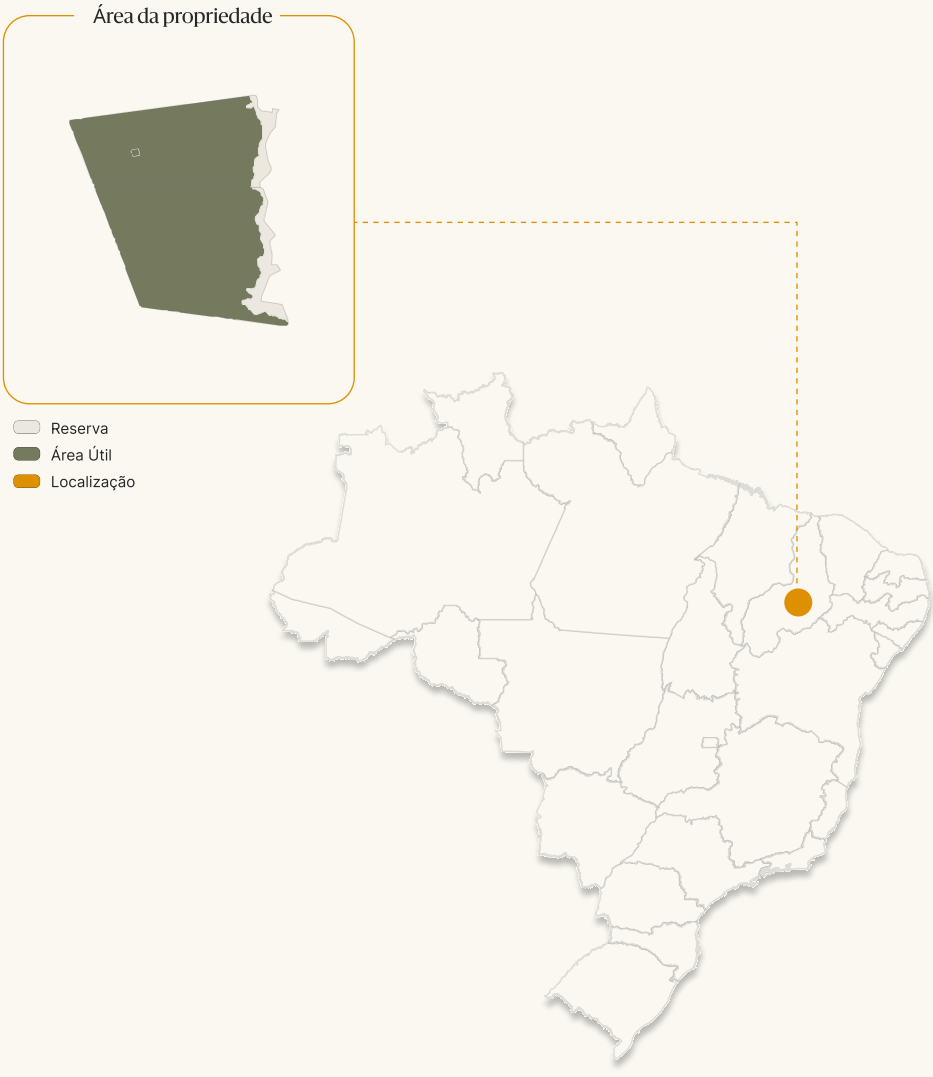
Valor por Hectare
R$ 28.341,83

Operação de arrendamento

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Grupo Comparin

Vencimento
Mai/33



Fazendas São Martinho II

Portfólio de propriedades | 2026

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

Áreas da propriedade

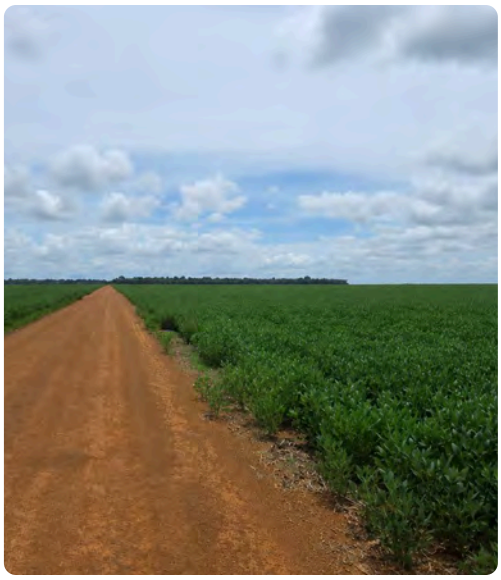
Localização
Sorriso - MT

Área Total
729 hectares

Área de Plantio
585 hectares

Culturas
Soja, Milho e Sorgo



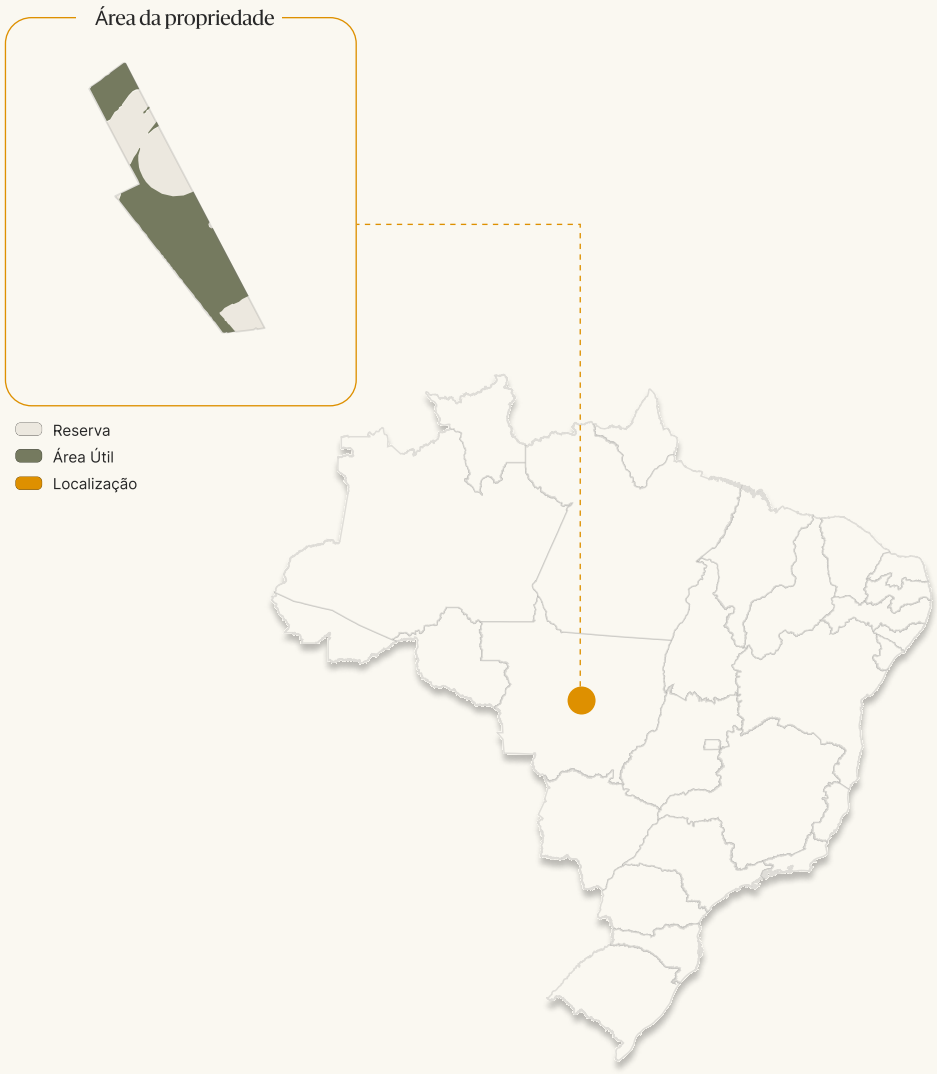


Operação de aquisição

Tese de Investimento
Sale & Leaseback

Valor Total
R$ 45.760.000,00

Valor por Hectare
R$ 62.758,01



Operação de arrendamento

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Grupo Führ

Vencimento do Arrendamento
Mai/33