

Agronegócio

Riza Terrax Vintage

Relatório de Gestão

Setembro | 2026

Riza Terrax Vintage

Relatório de Gestão

Setembro 2026

Objetivo

O FIAGRO Riza Terrax Vintage tem como principal objetivo gerar retorno para os investidores no longo prazo através do arrendamento de propriedades agrícolas na modalidade de Sale & Leaseback com retorno pré-fixado médio de 15%. 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

Setembro 2026

Dividend Yield

Último rendimento pago	Dividend yield mensal	Dividend yield 12 meses
R$ 1,07	1,08%	13,71%

Patrimônio

Cota patrimonial	Patrimônio líquido	Quantidade de cotistas
R$99,42	R$ 406.258.980,80	9.483

Negociação

Cota de mercado	P/VP
R$ 99,42	1,00

Ativos

Área Total (Hectares)	Número de Ativos	Avaliação de Mercado dos Imóveis + Caixa
6.543	3	R$ 661.143.075,57

Arrendamentos

Prazo Médio Final dos Contratos (Anos)	% Taxa de Arrendamento Médio dos contratos
8	17,18%

Riza Terrax Vintage

Relatório de Gestão

Setembro 2026

Resultados

Resultado - R$	jul/26	ago/26	set/26	Acum. 2026
Receita Imobiliária	1.737.083	1.828.731	2.714.962	16.235.322
Valorização Imobiliária	0	0	0	0
Receita Financeira	2.996.503	2.742.209	2.107.515	25.840.118
Total Receitas	**4.733.586**	**4.570.940**	**4.822.477**	**42.075.440**
Taxa de ADM	-540.789	-508.125	-541.500	-4.343.026
Taxa Performance	0	0	0	0
Outras Despesas	-60.754	-60.043	-4.223	-604.454
Total Despesas	**-601.543**	**-568.168**	**-545.723**	**-4.947.481**
Resultado Fundo	**4.132.043**	**4.002.772**	**4.276.753**	**37.127.959**
Resultado/Cota	1,01	0,98	1,05	9,09
Redimento Distribuído/ Cota	1,00	1,00	1,07	9,22
Saldo de Resultado Acumulado	0,19	0,17	0,14	0,14

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.

Riza Terrax Vintage

Relatório de Gestão

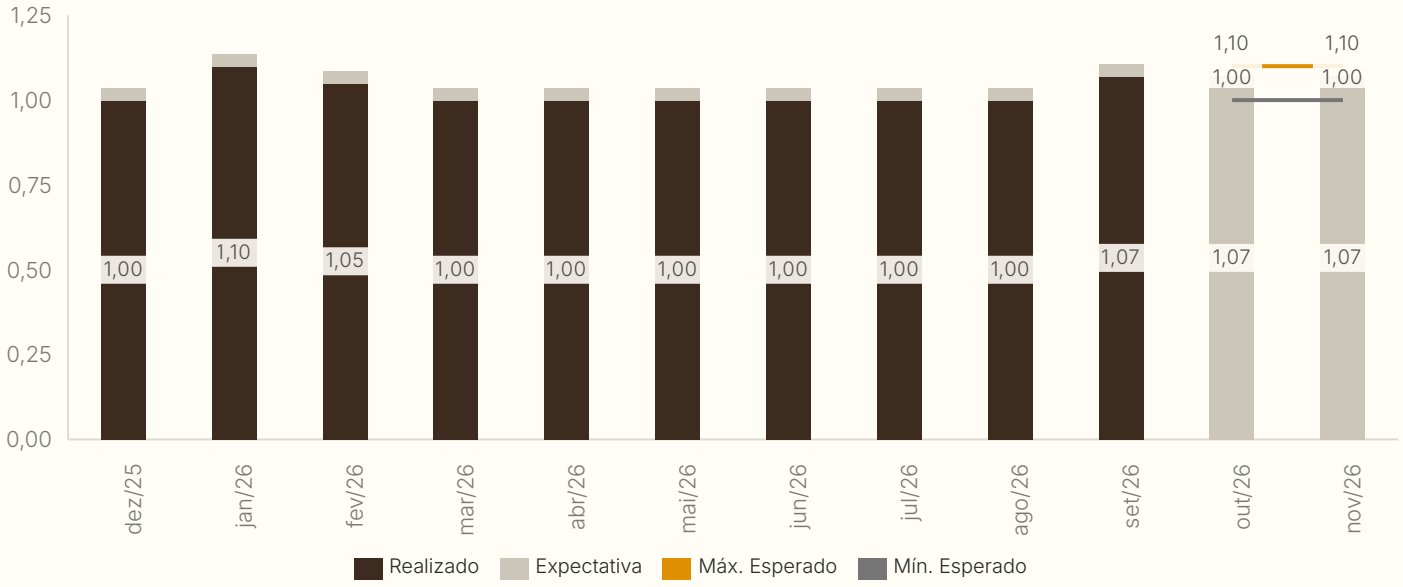
Setembro 2026

Perspectivas

Estimamos rendimentos mensais entre R$ 1,00 e R$ 1,25 por cota, com a variação determinada principalmente pelo nível de alocação do Fundo. Dessa forma, uma maior alocação dos recursos tende a resultar em maior distribuição de dividendos.

Nos últimos meses, o processo de alocação apresentou atrasos em razão de diligências ainda em andamento. Diante desse cenário, a gestão optou por manter uma distribuição de dividendos mais conservadora. Em setembro, contudo, a distribuição foi de R$ 1,07 por cota, refletindo a alocação do terceiro imóvel do Fundo.

A gestão mantém o objetivo de, uma vez concluído o processo de alocação, retomar um nível de distribuição compatível com o retorno alvo de 15% ao ano.



Resumo

	jul/26	ago/26	set/26	Acum. 2026
Cotas				
Emitidas	4.086.271	4.086.271	4.086.271	4.086.271
Rentabilidade				
Valor da Cota	R$ 98,44	R$ 98,57	R$ 99,42	R$ 99,42
Rendimento (R$/cota)	R$ 1,00	R$ 1,00	R$ 1,07	R$ 9,22
Dividend Yield (% a.a.)	1,02%	1,01%	1,08%	9,27%
Retorno Total Bruto	-0,52%	1,15%	1,93%	9,27%
CDI	1,22%	1,09%	1,08%	10,51%
CDI+	-1,72%	0,06%	0,84%	-1,12%

Riza Terrax Vintage

Relatório de Gestão

Setembro 2026

Portfólio

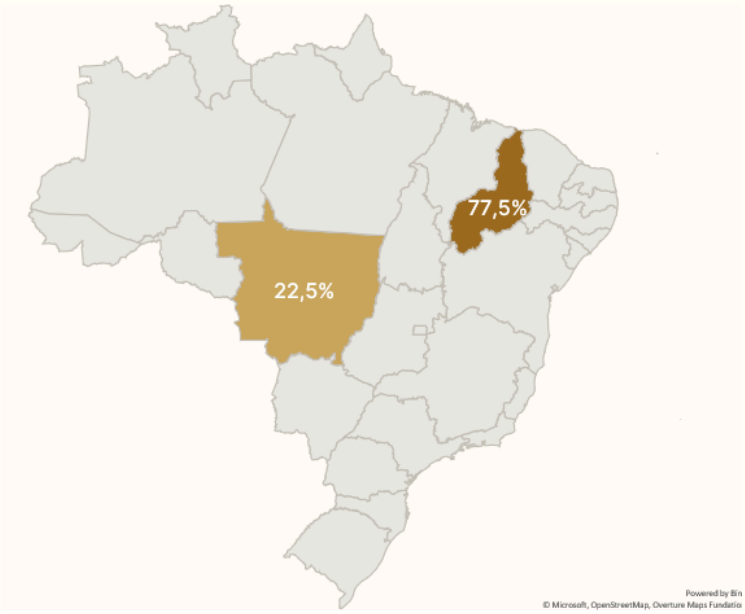
Atualmente, o portfólio do Fundo é composto por 3 imóveis, com uma taxa contratual média de 17,18% ao ano. Os imóveis foram adquiridos por R$ 203 milhões, enquanto a última avaliação de mercado os avaliou em R$ 393 milhões.

Atualmente, 50% do Fundo encontra-se alocado enquanto os 50% remanescentes permanecem em caixa, com outras operações já em fases avançadas de diligência, com expectativa de finalizar a alocação nos próximos meses.

Parceiro	Localização	Área útil (ha)	Custo de Aquisição (R$)	Taxa
Grupo Comparin	Bom Jesus/PI	2.410	72.300.000	17,50%
Grupo Führ	Sorriso/MT	587	45.760.000	17,00%
Avanço Agro	São Gonçalo do Piauí/PI	3.385	85.000.000	17,00%
Total		**6.382**	**203.060.000**	**17,18%**

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

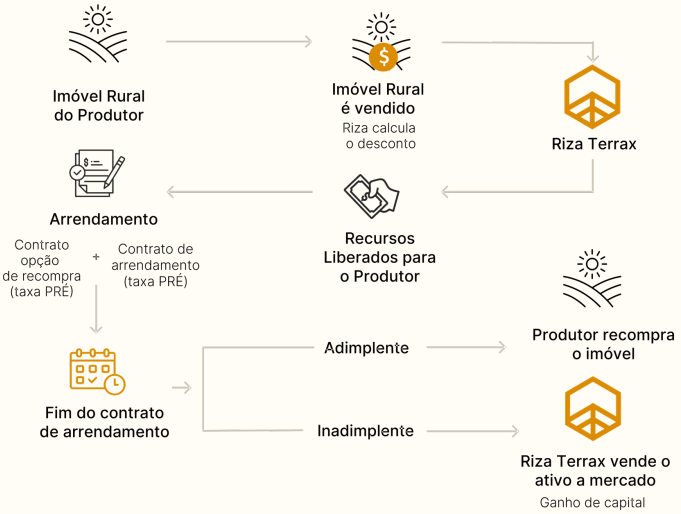
Portfólio por Região



Pipeline

Propriedade	Localização	Área útil (ha)	Custo de Aquisição (R$)	Taxa de Arrendamento	Previsão de Alocação
1	Paraná	210	27.000.000	17,00%	nov/26
2	Tocantins	1.000	30.000.000	17,00%	dez/26
Total		1.210	57.000.000		

Estratégia Sale & Leaseback



A estratégia de Sale & Leaseback apresenta uma dinâmica de retorno baseada na aquisição do ativo e na celebração simultânea de contrato de arrendamento de longo prazo, acompanhado de opção de recompra pelo arrendatário. Nessa configuração, o retorno da operação é predominantemente associado aos recebimentos do arrendamento, enquanto a captura da valorização imobiliária tende a ser limitada no cenário base, uma vez que se espera o exercício da opção de recompra pelo operador original.

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 não realização da opção de compra:
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.

Benefícios da Estrutura
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.

Anexo I

Riza Terrax Vintage | Portfólio de propriedades | 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$ mil por hectare	Opção de compra	Arrendatário	Yield	Vencimento
1	Bom Jesus | PI	2.551	2.415	Soja e Milho	Sale & Leaseback	72,3	75,2	29,5	Sim	Grupo Comparin	17,50%	30/05/2033
2	Sorriso | MT	729	585	Soja e Milho	Sale & Leaseback	45,8	47,6	65,3	Sim	Grupo Führ	17,00%	30/05/2033
3	São Gonçalo do Piauí | PI	3.263	3.219	Soja e Milho	Sale & Leaseback	85,0	88,4	27,1	Sim	Avanço Agro	17,00%	30/08/2033
	Total	**6.543**	**6.219**			**203**	**211**				**17,18%**	

Fazenda Consolidadora e Santa Tereza

Riza Terrax Vintage | 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 Útil
2.415 ha

Cultivo
Soja e Milho

Clima
1.000 mm a 1.100 mm

Qualidade do Solo
Teor de argila entre 25% e 40%

Dados operacionais

Área física de plantio
22.119 ha

Área cultivada
17.000 ha

Área própria de plantio
2.250 ha

Área arrendada
Não possui

Representatividade Riza
11% da área física do grupo

Operação

Data de Vencimento
Mai/33

Operação
Sale & Leaseback

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Grupo Comparin

R$ 147 milhões	R$ 72 milhões	R$ 118 milhões	17,50%
Valor de Mercado	Valor de Aquisição	Liquidação Riza	Yield







Fazenda São Martinho II

Riza Terrax Vintage | 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 ha

Área Útil
587 ha

Cultivo
Soja e Milho

Clima
1.400 mm a 1.500 mm

Qualidade do Solo
Teor de argila entre 25% e 40%

Dados operacionais

Área física de plantio
9.700 ha

Área cultivada
18.400 ha

Área própria de plantio
7.334 ha

Área arrendada
Não possui

Representatividade Riza
25% da área física do grupo

Operação

Data de Vencimento
Mai/33

Operação
Sale & Leaseback

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Grupo Führ

R$ 76 milhões	R$ 46 milhões	R$ 61 milhões	17,00%
Valor de Mercado	Valor de Aquisição	Liquidação Riza	Yield







Fazenda Mandacaru

Riza Terrax Vintage | Portfólio de propriedades | 2026

A Fazenda Mandacaru é uma propriedade localizada em São Gonçalo do Piauí o, região de produção de grãos. A pluviometria média da região é de 1.100mm por ano, concentrada nos meses de Outubro a Abril.

Áreas da propriedade

Localização
São Gonçalo do Piauí - PI

Área Total
3.411 ha

Área Útil
3.385 ha

Cultivo
Soja e Milho

Clima
1.000 mm a 1.100 mm

Qualidade do Solo
Teor de argila entre 25% e 40%

Dados operacionais

Área física de plantio
7.158,5 ha

Área cultivada
8.177 ha

Área própria de plantio
6.177 ha

Área arrendada
2.000 ha

Representatividade Riza
47% da área física do grupo

Operação

Data de Vencimento
Ago/33

Operação
Sale & Leaseback

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Avanço Agro

R$ 170 milhões	R$ 85 milhões	R$ 136 milhões	17,00%
Valor de Mercado	Valor de Aquisição	Liquidação Riza	Yield







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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos