

Agronegócio

Riza Terrax

Riza Asset Management



Objetivo

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

Gestão

Riza Asset Management (Riza Agronegócio Gestora de Recursos)

Administração

Banco Genial

Consultoria Imobiliária

Não há

Início das Atividades

Outubro/2020

Prazo

Indeterminado

Público Alvo

Investidores em Geral

Código de Negociação

RZTR11

Quantidade de Emissões

4

Quantidade de Cotas

18.851.720

Taxa de Administração

1,25%

Taxa de Perfomance

20% acima de CDI + 2% ao ano

Divulgação de Rendimentos

Último dia do mês

Data Ex-Rendimentos

1º dia útil do mês subsequente

Pagamento de Rendimentos

5º dia útil do mês subsquente

Dividend Yield

Último rendimento pago	Dividend yield mensal	Dividend yield 12 meses
R\$ 1,00	1,10%	13,99%

Patrimônio

Cota patrimonial	Patrimônio líquido	Quantidade de cotistas
R\$ 98,07	R\$ 1.848.721.684,18	146.019

Negociação

Cota de mercado	P/VP	Liquidez média diária
R\$91,15	0,93	R\$ 4.804.821,03

Ativos

Área Total (Hectares)	Número de Ativos	Avaliação de Mercado dos Imóveis + Caixa
86.280	25	R\$ 3.829.243.567,65

Arrendamentos

Prazo Médio Final dos Contratos (Anos)	% Taxa de Arrendamento Médio dos contratos	
10	14,73%	

Panorama

AGRONEGÓCIO

A gestão vem, por meio deste, informar que, nas últimas semanas, manteve contato com diversos cotistas do fundo. Essas conversas permitiram compreender de forma mais aprofundada as percepções, necessidades e sugestões dos investidores, especialmente em relação a oportunidades de aprimoramento da comunicação com os cotistas e potenciais investidores.

Como resultado desse processo, promovemos ajustes neste relatório com o objetivo de incorporar os principais pontos levantados ao longo dessas interações, buscando tornar a comunicação cada vez mais clara, transparente e alinhada às expectativas dos nossos investidores.

ACOMPANHAMENTO DE SAFRA DO TERRAX

A colheita de soja foi finalizada em todas as fazendas do portfólio. Com isso, as operações avançam para o plantio e a colheita da safrinha de milho.

No médio-norte de Mato Grosso, com destaque para Sorriso, Canarana e São José do Xingu, a colheita progride de forma gradual.

No Tocantins, a colheita teve início, com boas produtividades sendo registradas.

Em Goiás, a persistente falta de chuvas vem encurtando o ciclo do cereal, e a colheita já foi iniciada.

No leste do Maranhão, as lavouras semeadas tardiamente apresentam perda de potencial produtivo em razão da estiagem.

RESULTADOS

RETORNOS

O Riza Terrax distribuiu R\$ 1,00 real por cota no mês, o equivalente a um dividend yield de 1,10%. A cota no mercado secundário variou de R\$90,08 para R\$91,15. Com isso, tivemos um retorno bruto total de 1,19%.

Resultado - R\$	mar/26	abr/26	mai/26	Acum.2026
Receita Total	21.076.468	20.947.946	20.934.354	106.406.549
Receita Imobiliário	20.708.578	20.708.578	20.708.578	104.174.235
Receita Financeira	367.889	239.368	225.776	2.232.314
Total Despesas	-1.997.873	-2.036.370	-1.906.533	-9.554.010
Taxa de Administração	-1.965.760	-1.960.270	-1.766.582	-9.231.803
Outros Custos	-32.113	-76.100	-139.951	-403.366
Resultado	19.078.594	18.911.576	19.027.821	96.852.539
Resultado/Cota	1,01	1,00	1,01	5,14
Rendimento Distribuído/Cota	1,00	1,00	1,00	5,00
Saldo Acumulado	0,19	0,19	0,19	0,19

Os valores reconhecidos como Receitas Imobiliárias Mensais representam estimativas contábeis da geração de receita do fundo.

Na estratégia de investimento do fundo, os recebimentos de arrendamento ocorrem de forma semestral ou anual. Assim, cada arrendatário realiza o pagamento referente ao respectivo semestre em seu mês de vencimento, o que faz com que o fluxo de caixa apresente concentrações de recebimento em determinados meses e ausência de ingressos em outros.

Dessa forma, visando proporcionar maior transparência e facilitar o acompanhamento da performance recorrente do fundo, a gestão optou por reconhecer e divulgar mensalmente a estimativa das receitas imobiliárias geradas. Essa metodologia permite ao cotista visualizar de forma mais clara a capacidade de geração de receita dos ativos ao longo do tempo, independentemente do calendário de recebimentos.

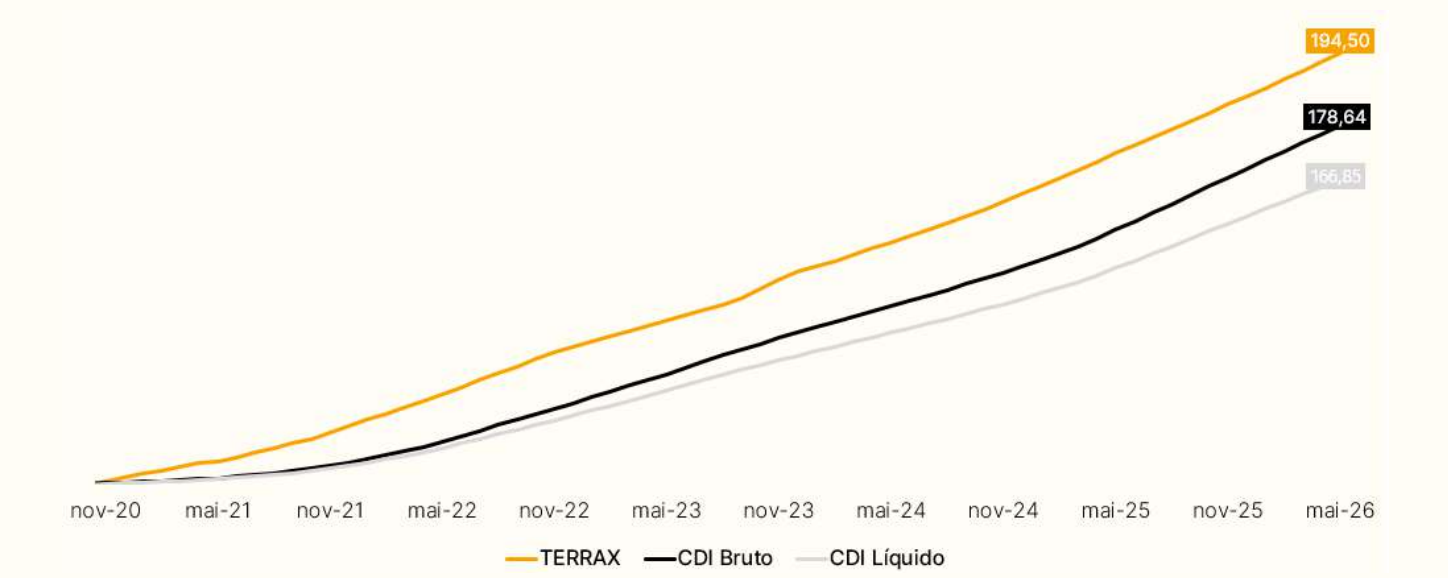
No mês de maio, as receitas imobiliárias mantiveram-se em linha com a normalidade operacional do fundo, refletindo os contratos de arrendamento das estratégias Sale & Leaseback e Buy to Lease.

Adicionalmente, o fundo manteve a distribuição de R\$ 1,00 por cota, em linha com a capacidade de geração de resultados observada pela gestão.

RESUMO

	mar/26	abr/26	mai/26	Acum. 2026
Cotas				
Emitidas	18.851.720	18.851.720	18.851.720	18.851.720
Mercado Início do Período	R\$ 98,20	R\$ 94,98	R\$ 90,08	R\$ 97,99
Mercado Final do Período	R\$ 94,98	R\$ 90,08	R\$ 91,15	R\$ 91,15
Cota Contábil	R\$ 91,74	R\$ 91,74	R\$ 98,07	R\$ 98,07
Rentabilidade				
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 5,00
Dividend Yield (% a.a.)	1,05%	1,11%	1,10%	5,49%
Retorno Total Bruto	-3,28%	-5,16%	1,19%	-1,97%
CDI	1,21%	1,09%	1,07%	5,53%
CDI+	-4,47%	-6,23%	0,12%	-7,11%
IFIX	-1,06%	-1,06%	-1,33%	2,71%
IFIX+	-2,27%	-2,27%	3,70%	-4,56%

TERRAX X CDI



Perspectivas

Comentários da Gestão

Fazenda Bom Jardim

Em 20 de março de 2024, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças ("CVC"), Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural ("Contrato de Arrendamento") e Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural com os srs. José Cruvinel de Macedo e Teresinha Bueno Pereira de Macedo, tendo por objeto a Fazenda Bom Jardim, matriculada sob nº 7.683 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Montividiu/GO.

Em razão do inadimplemento da parcela do arrendamento com vencimento em 30 de abril de 2026, o Fundo encaminhou notificação extrajudicial concedendo o prazo contratualmente previsto para regularização da obrigação.

No entanto, o prazo concedido transcorreu sem a quitação dos valores em aberto, razão pela qual o Contrato de Arrendamento foi rescindido de pleno direito, nos termos das disposições contratuais aplicáveis. Consequentemente, o Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Rural foi automaticamente resolvido, extinguindo-se todos os direitos de opção de compra anteriormente conferidos aos arrendatários. O prazo para devolução da posse do imóvel ao Fundo encerrou-se em 22 de junho de 2026.

A rescisão do Contrato de Arrendamento implica a perda de receita estimada em R\$ 5.600.000,00 (cinco milhões e seiscentos mil reais) no período compreendido entre 30 de abril e 31 de dezembro de 2026, o que corresponde a um impacto estimado de aproximadamente R\$ 0,30 (trinta centavos) por cota para o exercício de 2026, considerando exclusivamente o período remanescente até o encerramento do ano. Tal estimativa foi calculada com base na receita anual de R\$ 8.400.000,00 (oito milhões e quatrocentos mil reais) prevista contratualmente.

No que se refere ao valor do ativo, este se encontra atualmente registrado na carteira do Fundo por R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). No entanto, a Fazenda Bom Jardim foi objeto de laudo independente de avaliação elaborado pela S&P Global em junho de 2025, que apurou valor de liquidação de R\$82.127.048,83 (oitenta e dois milhões, cento e vinte e sete mil, quarenta e oito reais e oitenta e três centavos).

O ativo será remarcado ao valor de liquidação apurado no laudo, o que resultará em impacto positivo de R\$22.127.048,83 (vinte e dois milhões, cento e vinte e sete mil, quarenta e oito reais e oitenta e três centavos) no valor patrimonial do Fundo, equivalente a aproximadamente R\$ 1,17 (um real e dezessete centavos) por cota.

Diante desse cenário, a Gestora, em conjunto com seus assessores jurídicos, está adotando as medidas cabíveis para resguardar os interesses do Fundo, incluindo as providências necessárias para retomada da posse do imóvel e cobrança dos valores devidos, e manterá os cotistas e o mercado devidamente informados acerca de eventuais desdobramentos relevantes. Informações adicionais poderão ser apresentadas nos próximos relatórios gerenciais e demais comunicações do Fundo.

Patrimônio Líquido

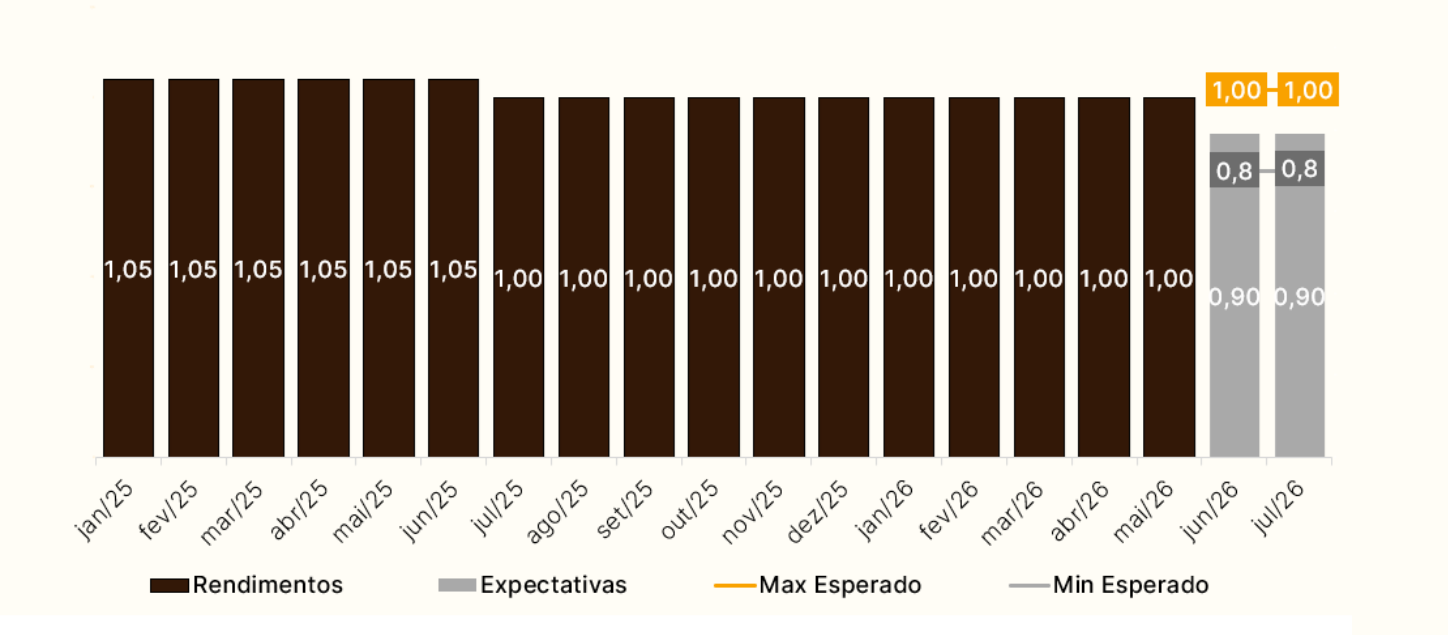
Conforme mencionado anteriormente, a atualização do valor das propriedades rurais que compõem o portfólio do fundo resultou em um patrimônio líquido de R\$ 1.848.721.684,18 e em uma cota patrimonial de R\$ 98,066473, refletindo de forma mais precisa o valor justo dos ativos.

Em linha com a política de avaliação do fundo, a remarcação dos imóveis rurais é realizada ao término de cada exercício social, em 30/06/2026, com base em laudos de avaliação elaborados por empresas independentes e especializadas.

Como resultado desse processo, o patrimônio líquido do fundo registrou um incremento equivalente a aproximadamente R\$ 6,33 por cota, evidenciando a valorização dos ativos imobiliários que compõem o portfólio.

Adicionalmente, o ganho patrimonial referente à Fazenda Bom Jardim ainda não foi realizado. Com a concretização desse evento, espera-se a geração de valor adicional ao patrimônio do fundo, reforçando o potencial de valorização para os cotistas.

TERRAX HISTÓRICO DE RENDIMENTOS E PROJEÇÕES



A gestão esclarece que poderá haver uma redução no valor das distribuições ao longo do próximo semestre, em função da menor expectativa de fluxo de recebimentos recorrentes do fundo nesse período.

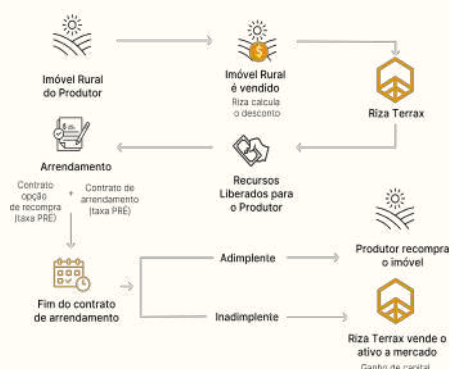
Apesar desse cenário, a gestão permanece conduzindo negociações ativas com potenciais compradores das fazendas enquadradas na estratégia de *Land Equity*, bem como da Fazenda Bom Jardim, ativo retomado após a inadimplência do arrendatário. A eventual alienação desses imóveis poderá gerar ganhos de capital realizados para o fundo, fortalecendo sua posição de caixa e criando condições para distribuições mais elevadas aos cotistas nos períodos subsequentes.

Tese de Investimento	mar/26	abr/26	mai/26	Alocação-Alvo
Caixa	3%	3%	3%	3%
Buy to Lease	29%	29%	29%	27%
Sale & Leaseback	51%	51%	51%	50%
Land Equity	17%	17%	17%	20%
Total	100%	100%	100%	100%

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.

ESTRATÉGIA SALE & LEASEBACK



- 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 inadimplência, 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 FIs 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 FIs 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 origemação
- Não há necessidade de execução judicial ou extrajudicial para tomada do bem.
- O ativo pode ser monetizado de forma imediata no mercado.

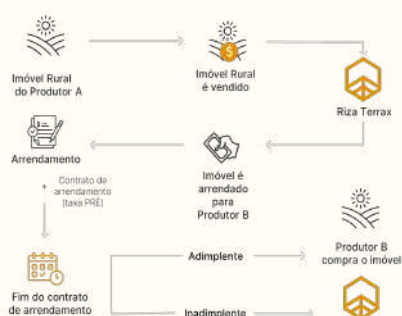
Risco de Crédito (Inadimplência)

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.

ESTRATÉGIA BUY TO LEASE



As estratégias de Sale & Leaseback e Buy to Lease apresentam 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. Nessa configuração, a captura da valorização imobiliária tende a ser limitada no cenário base, uma vez que o exercício da opção de recompra pelo operador original é esperado.

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:

ESTRATÉGIA LAND EQUITY



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

Principais riscos envolvidos:

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

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

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

Conclusão | O Terrax foi pensado para ser um fundo multiestratégia. Como os retornos de arrendamento tradicional de terras já consolidadas no Brasil giram em torno de 3% ao ano, inicialmente a gestão optou por alocar a maioria dos recursos em operações de Sales & Leaseback e Buy to Lease, gerando rendimentos recorrentes em níveis adequados ao risco. Ao longo do tempo, conforme o fundo cresce e o capital advindo das recompras retorna ao fundo, a tendência é que a alocação cresça na estratégia de Land Equity, que visa ganho de capital e, potencialmente, maiores retornos.

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



Fazenda San Francisco



Fazenda Clarão da Lua



Fazenda Roma



Fazenda Santos Dumont



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	8.472	5.142	Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	122,4	80,0	9,4	Sim	Grupo Fritzen	11,80%	30/06/2035
2	Serranópolis – GO	2.304	1.557	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	51,8	51,8	22,5	Sim	Valter Giacomini	12,28%	30/06/2031
3	Sorriso – MT	2.162	1.780	Cana de Açucar, Soja e Milho	Sale & Leaseback	94,0	80,0	37,0	Sim	Agropecuária Poranga	14,00%	30/11/2033
4	Nova Ubiratã – MT	2.084	1.626	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	109,1	109,1	52,4	Sim	Grupo Lermen	13,50%	01/07/2036
5	Sorriso -MT	3.374	2.387	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	110,5	110,5	32,8	Sim	Grupo Führ	13,00%	01/07/2032
6	Buritcupu – MA	917	914	Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	41,3	24,8	27,1	Sim	Scheffer	10,10%	14/12/2029
7	São José do Xingu - MT	3.354	2.368	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	58,6	48,8	14,5	Sim	Cereal Ouro	12,00%	30/04/2031
8	Formosa do Rio Preto - BA	5.956	3.244	Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	72,5	69,3	11,6	Sim	Agropecuária Irmãos Gatto	19,00%	07/07/2030
9	Canarana - MT	2.663	2.243	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	82,4	44,7	16,8	Sim	Úbere Agropecuária	13,20%	19/07/2034
10	Campo Verde - MT	1.632	1.363	Soja, Milho e Algodão	Sale & Leaseback	57,0	57,0	34,9	Sim	Grupo Cultivo	13,50%	30/12/2035
11	Balsas - MA	1.494	1.065	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	25,5	25,5	17,1	Sim	Luis Felli	13,22%	15/12/2033
12	Sorriso - MT	6.386	3.764	Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	372,0	289,5	45,3	Sim	Agropecuária N Fries	21,79%	30/08/2030
13	Wanderlândia - TO	10.773	3.411	Eucalipto	Land Equity	156,0	97,3	9,0	Não	N/A	N/A	N/A
14	Montividiu - GO	969	901	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	60,0	60,0	61,9	Sim	Cruvinel Macedo	14,00%	30/04/2038
15	Chapada da Natividade - TO	1.890	1.145	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	32,0	29,7	16,9	Sim	Grupo Dalosse	13,75%	01/10/2037
16	Riachão-MA	2.353	1.919	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	92,3	92,3	39,2	Sim	Grupo Kappes	13,50%	01/10/2037
17	Sambaíba-MA	3.763	3.374	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	85,0	85,0	22,6	Sim	Grupo Montana	14,00%	30/04/2038
18	Santa Rosa do Tocantins - TO	907	589	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	23,0	21,4	25,4	Sim	Grupo Dalosse	13,75%	01/10/2037
19	Guarapuava - PR	873	527	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	90,0	90,0	103,1	Sim	Grupo Leh's	13,20%	30/05/2038
20	Canarana - MT	5.346	3.939	Soja, Milho e Sorgo	Land Equity	182,0	182,0	34,0	Não	N/A	N/A	N/A
21	Canarana - MT	3.201	2.553	Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	50,0	50,0	15,6	Sim	Úbere Agropecuária	12,00%	31/08/2038
22	Canarana - MT	4.393	3.200	Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	65,0	65,0	14,8	Sim	Agro Gerações	12,00%	31/08/2038
23	Alto Parnaíba - MA	559	536	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	25,7	25,7	46,0	Sim	Grupo Kappes	13,50%	31/10/2037
24	Tupiratins - TO	7.676	3.864	Soja, Milho e Pastagem	Land Equity	36,8	36,8	4,8	Não	N/A	N/A	N/A
25	Serra do Cabral - MG	2.929	1.510	Café	Land Equity	237,0	237,0	80,9	Não	N/A	N/A	N/A
Total		86.430	54.922				2.063				15,01%	

Agronegócio

Riza Terrax

Portfólio de propriedades



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

Áreas da propriedade

Localização
Bom Jesus -PI

Área Total
12.272 ha

Área de Plantio
7.857 ha

Culturas
Soja, Milho e Sorgo

Operação de aquisição

Tese de Investimento
Buy to Lease

Valor Total
R\$ 122.400.000,00

Valor por Hectare
R\$ 9.973,61

Operação de arrendamento

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Grupo Fritzen

Vencimento
Jun/35

Fazendas Morangas, Bonito e Ponte de Pedras



Portfólio de propriedades | 2026

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

Áreas da propriedade

Localização
Serranópolis - GO

Área Total
2.304 hectares

Área de Plantio
1.557 hectares

Culturas
Soja, Milho e Sorgo (Potencial para Cultivo de Algodão)



Operação de aquisição

Tese de Investimento
Sale & Leaseback

Valor Total
R\$ 51.829.289,00

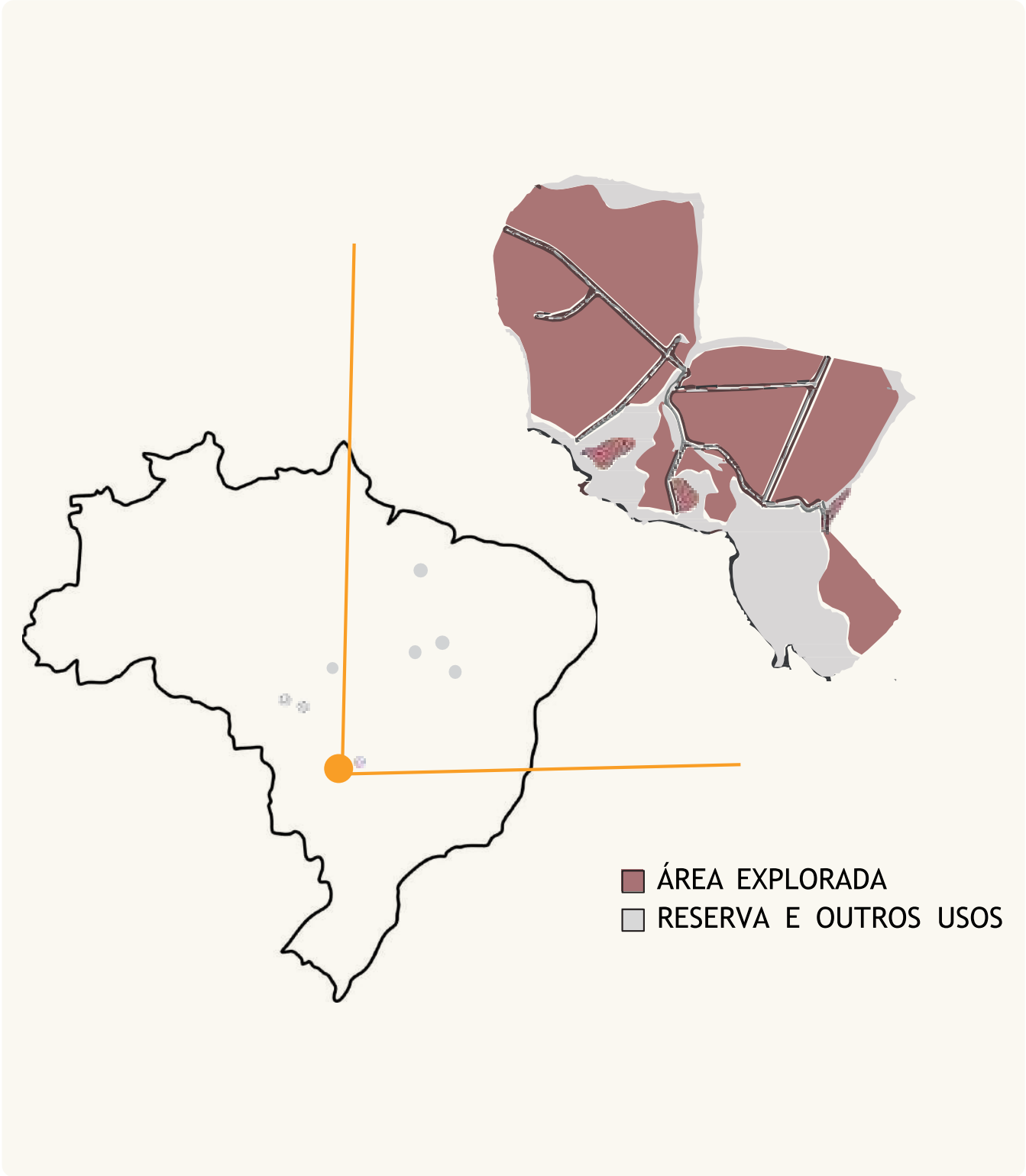
Valor por Hectare
R\$ 22.494

Operação de arrendamento

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Valter Miguel Giacomini

Vencimento do Arrendamento
Dez/29



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

Áreas da propriedade

Localização
Sorriso - MT

Área Total
2.522 hectares

Área de Plantio
2.077 hectares

Culturas
Cana-de-açúcar, Soja e Milho

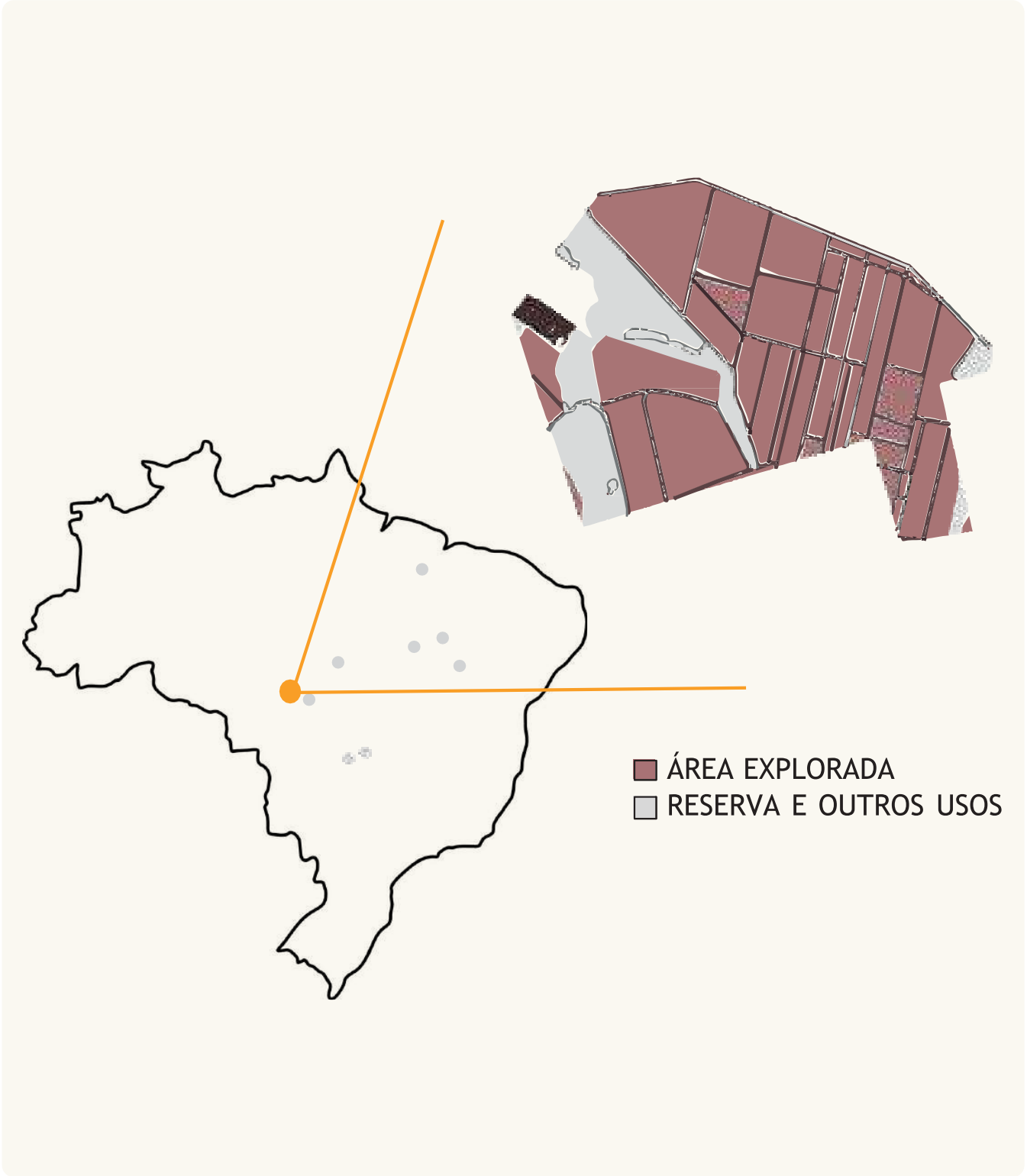


Operação de aquisição

Tese de Investimento
Sale & Leaseback

Valor Total
R\$ 94.000.000

Valor por Hectare
R\$ 37.007,67



Operação de arrendamento

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Agropecuária Poranga

Vencimento do Arrendamento
Out/29

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.

Áreas da propriedade

Localização
Nova Ubiratã - MT

Área Total
2.084 hectares

Área de Plantio
1.626 hectares

Culturas
Soja, Milho e Algodão

Operação de aquisição

Tese de Investimento
Sale & Leaseback

Valor Total
R\$ 82.395.100,00

Valor por Hectare
R\$ 39.537,00

Operação de arrendamento

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Grupo Lermen

Vencimento do Arrendamento
Jul/36

ÁREA EXPLORADA
RESERVA E OUTROS USOS



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
3.373 hectares

Área de Plantio
2.387 hectares

Culturas
Soja, Milho e Sorgo (Potencial para cultivo de algodão)



Operação de aquisição

Tese de Investimento
Sale & Leaseback

Valor Total
R\$ 110.500.000,00

Valor por Hectare
R\$ 32.755,00

Operação de arrendamento

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Grupo Führr

Vencimento do Arrendamento
Jul/32



Fazendas Água Funda e São Francisco



Portfólio de propriedades | 2026

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

Áreas da propriedade

Localização
Buriticupu - MA

Área Total
1.528 hectares

Área de Plantio
1.523 hectares

Culturas
Soja, Milho e Sorgo



Operação de aquisição

Tese de Investimento
Buy to Lease

Valor Total
R\$ 41.335.458,00

Valor por Hectare
R\$ 27.060,43

Operação de arrendamento

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Scheffer

Vencimento do Arrendamento
Dez/29



Fazendas Bacuri e Buriti



Portfólio de propriedades | 2026

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.

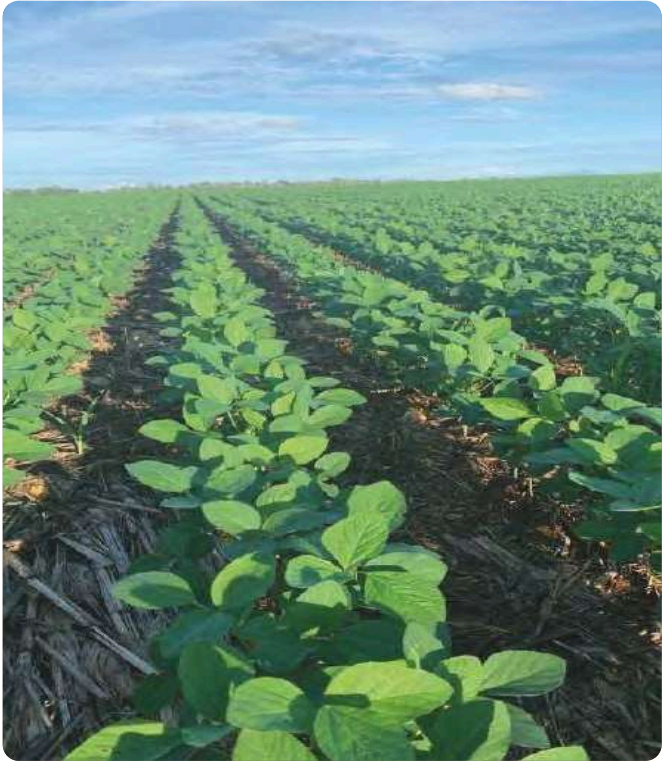
Áreas da propriedade

Localização
São José do Xingu - MT

Área Total
3.354 hectares

Área de Plantio
2.368 hectares

Culturas
Soja, Milho e Sorgo



Operação de aquisição

Tese de Investimento
Buy to Lease

Valor Total
R\$ 58.689.136,78

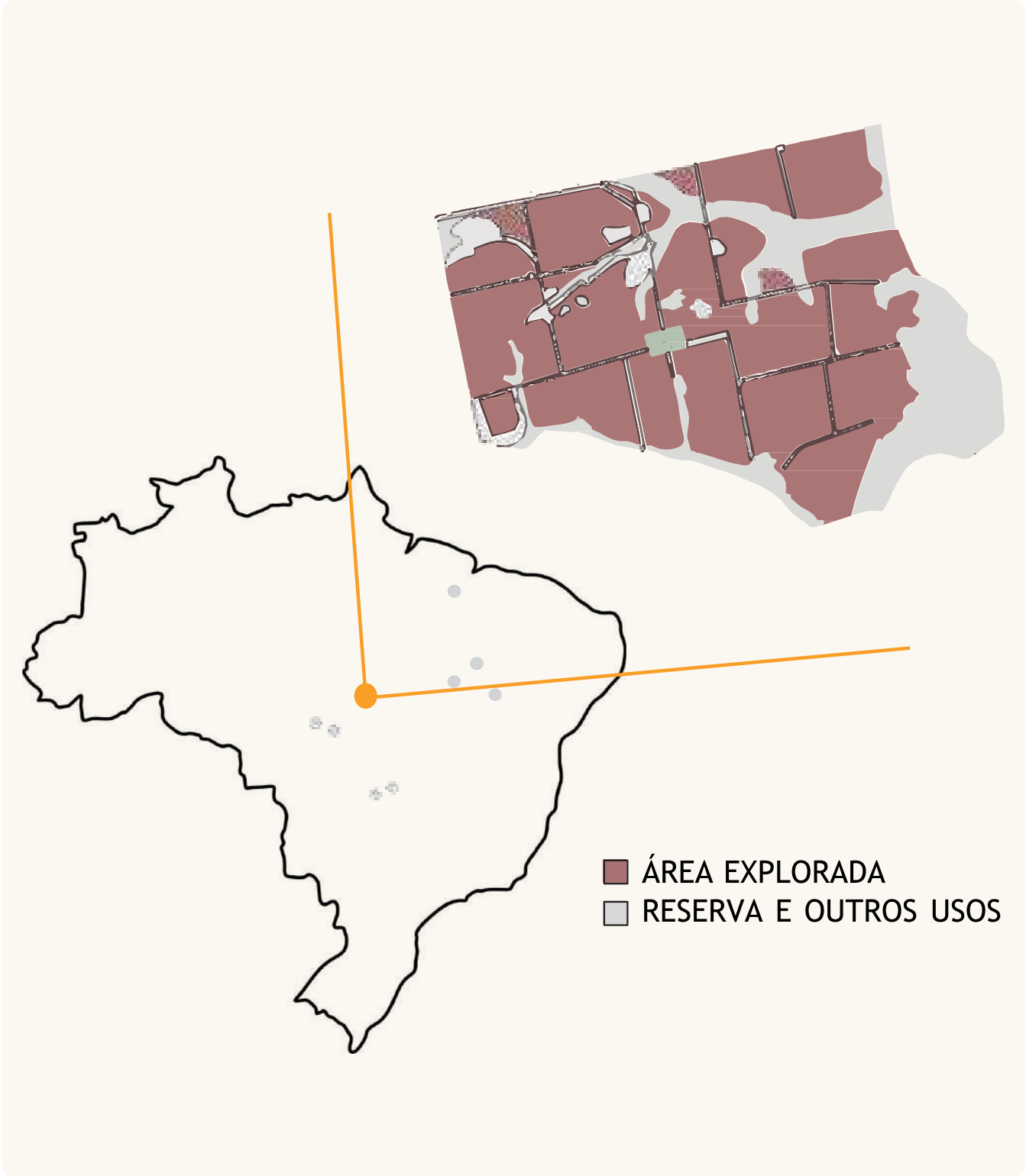
Valor por Hectare
R\$ 17.498,00

Operação de arrendamento

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Cereal Ouro

Vencimento do Arrendamento
Jan/30



A Fazenda Santo Antônio do Ouro é uma propriedade de grande porte localizada na linha do ouro, região consolidada de produção de grãos e fibras do oeste baiano. A Fazenda teve sua área de produção consolidada no ano de 2015, possui aptidão para o cultivo de algodão saqueiro 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.

Áreas da propriedade

Localização
Formosa do Rio Preto - BA

Área Total
7.223 hectares

Área de Plantio
3.349 hectares

Culturas
Soja, Milho, Sorgo (Potencial para Cultivo de Algodão e Soja Semente)

Operação de aquisição

Tese de Investimento
Buy to Lease

Valor Total
R\$ 70.200.000,00

Valor por Hectare
R\$ 10.050,90

Operação de arrendamento

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Irmãos Gatto

Vencimento do Arrendamento
Jul/30



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.

Áreas da propriedade

Localização
Canarana - MT

Área Total
4.903 hectares

Área de Plantio
4.133 hectares

Culturas
Soja, Milho, Sorgo e Pastagem



Operação de aquisição

Tese de Investimento
Sale & Leaseback

Valor Total
R\$ 82.399.998,01

Valor por Hectare
R\$ 16.806,11

Operação de arrendamento

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Úbere Agropecuária

Vencimento do Arrendamento
Jul/34



A Fazenda 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.

Áreas da propriedade

Localização

Campo Verde - MT

Área Total

1.632 hectares

Área de Plantio

1.363 hectares

Culturas

Soja, Milho e Algodão



Operação de aquisição

Tese de Investimento

Sale & Leaseback

Valor Total

R\$ 57.000.000,00

Valor por Hectare

R\$ 34.926

Operação de arrendamento

Opção de Compra

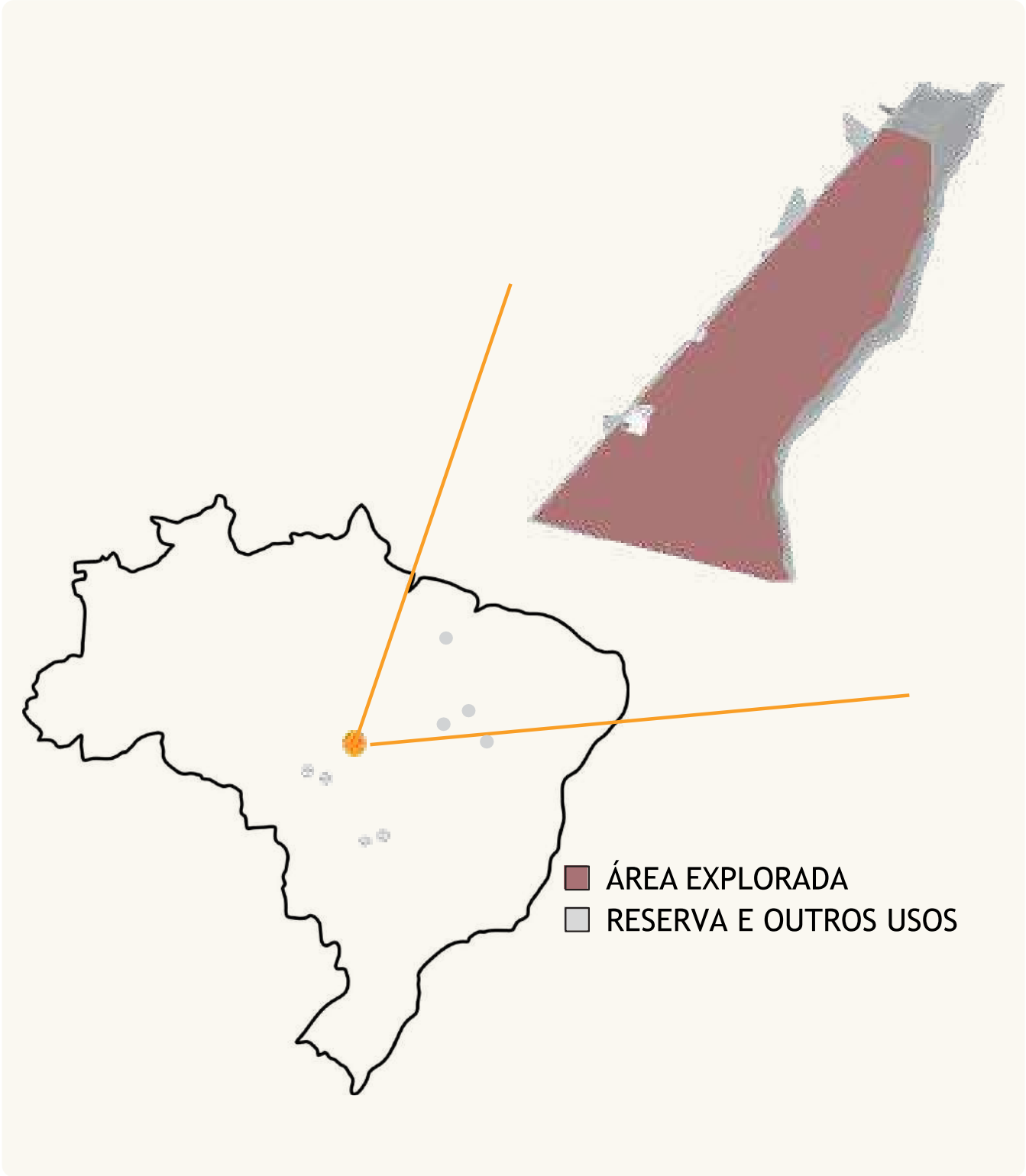
Sim

Arrendatário

Grupo Cultivo

Vencimento do Arrendamento

Dez/35



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

Áreas da propriedade

Localização

Balsas - MA

Área Total

1.494 hectares

Área de Plantio

1.065 hectares

Culturas

Soja, Milho e Sorgo



Operação de aquisição

Tese de Investimento

Sale & Leaseback

Valor Total

R\$ 25.500.000,00

Valor por Hectare

R\$ 17.068

Operação de arrendamento

Opção de Compra

Sim

Arrendatário

Luis Felli

Vencimento do Arrendamento

Dez/33





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.

Áreas da propriedade

Localização

Sorriso - MT

Área Total

8.235 hectares

Área de Plantio

5.092 hectares

Culturas

Soja, Milho e Sorgo



Operação de aquisição

Tese de Investimento

Buy to Lease

Valor Total

R\$ 372.000.000,00

Valor por Hectare

R\$ 45.173,04

Operação de arrendamento

Opção de Compra

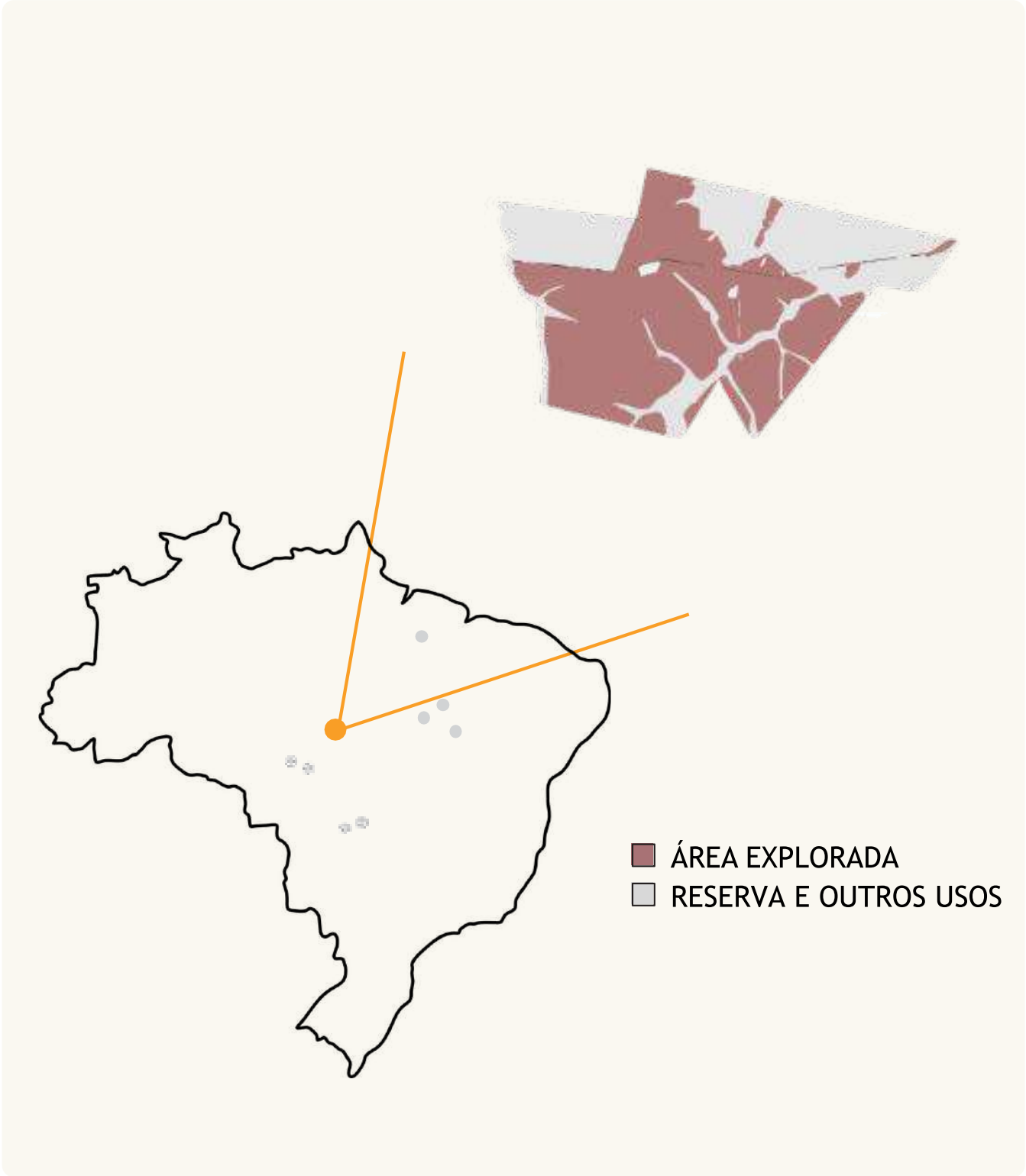
Sim

Arrendatário

Agropecuária N Fries

Vencimento do Arrendamento

Set/30



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

Áreas da propriedade

Localização

Wanderlândia - TO

Área Total

14.439 hectares

Área de Plantio

4.981 hectares

Culturas

Pastagem e Eucalipto (Potencial para cultivo de Soja e Milho)



Operação de aquisição

Tese de Investimento

Land Equity

Valor Total

R\$ 155.968.068,62

Valor por Hectare

R\$ 10.801,38

Operação de arrendamento

Opção de Compra

Não

Arrendatário

N/A

Vencimento do Arrendamento

N/A



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

Áreas da propriedade

Localização
Montividiu GO

Área Total
969 hectares

Área de Plantio
901 hectares

Culturas
Soja e Milho

Operação de aquisição

Tese de Investimento
Sale & Leaseback

Valor Total
R\$ 60.000.000,00

Valor por Hectare
R\$ 61.876,08

ÁREA EXPLORADA

RESERVA E OUTROS USOS

Operação de arrendamento

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Cruvinel Macedo

Vencimento do Arrendamento
nov/2037



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

Áreas da propriedade

Localização
Chapada da Natividade TO

Área Total
2.015 hectares

Área de Plantio
1.196 hectares

Culturas
Soja, Milho e Pastagem



Operação de aquisição

Tese de Investimento
Sale & Leaseback

Valor Total
R\$ 32.000.000,00

Valor por Hectare
R\$ 15.877,42

Operação de arrendamento

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Grupo Dalosse

Vencimento do Arrendamento
out/2037





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

Áreas da propriedade

Localização
Riachão MA

Área Total
2.353 hectares

Área de Plantio
1.919 hectares

Culturas
Soja e Milho



Operação de aquisição

Tese de Investimento
Sale & Leaseback

Valor Total
R\$ 92.314.091,53

Valor por Hectare
R\$ 39.232,18

Operação de arrendamento

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Grupo Kappes

Vencimento do Arrendamento
out/2037



Fazenda Chapadão da Serra



Portfólio de propriedades | 2026

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

Áreas da propriedade

Localização
Sambaíba MA

Área Total
3.763 hectares

Área de Plantio
3.374 hectares

Culturas
Soja e Milho



Operação de aquisição

Tese de Investimento
Sale & Leaseback

Valor Total
R\$ 85.000.000,00

Valor por Hectare
R\$ 22.583,87

Operação de arrendamento

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Grupo Montina

Vencimento do Arrendamento
abr/2038





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

Áreas da propriedade

Localização
Santa Rosa do Tocantins TO

Área Total
997 hectares

Área de Plantio
625 hectares

Culturas
Soja e Milho



Operação de aquisição

Tese de Investimento
Sale & Leaseback

Valor Total
R\$23.000.000,00

Valor por Hectare
R\$ 25.616,18

Operação de arrendamento

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Grupo Dalosse

Vencimento do Arrendamento
out/2037



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

Áreas da propriedade

Localização

Guarapuava PR

Área Total

873 hectares

Área de Plantio

527 hectares

Culturas

Soja e Milho



Operação de aquisição

Tese de Investimento

Sale & Leaseback

Valor Total

R\$ 90.000.000,00

Valor por Hectare

R\$ 103.038,21

Operação de arrendamento

Opção de Compra

Sim

Arrendatário

Grupo Leh's

Vencimento do Arrendamento

mai/2037



Fazenda San Francisco

Portfólio de propriedades | 2026



A Fazenda San Francisco é uma propriedade rural de grande porte situada no município de Canarana, em um região conhecida como "Vale do Araguaia", um dos mais importantes polos produtivos do nordeste do Mato Grosso. A combinação favorável de solo, topografia e uma precipitação anual entre 1.700 e 1.800 mm cria condições ideais para o cultivo de soja durante a safra de verão, seguido pelo milho na safrinha.

Áreas da propriedade

Localização
Canarana - MT

Área Total
5.346 hectares

Área de Plantio
3.939 hectares

Culturas
Soja e Milho



Operação de aquisição

Tese de Investimento
Land Equity

Valor Total
R\$ 182.000.000,00

Valor por Hectare
R\$ 34.042,11

Operação de arrendamento

Opção de Compra
Não

Arrendatário
N/A

Vencimento do Arrendamento
N/A



Fazenda San Francisco II

Portfólio de propriedades | 2026



A Fazenda San Francisco é uma propriedade rural de grande porte situada no município de Canarana, em um região conhecida como "Vale do Araguaia", um dos mais importantes polos produtivos do nordeste do Mato Grosso. A combinação favorável de solo, topografia e uma precipitação anual entre 1.700 e 1.800 mm cria condições ideais para o cultivo de soja durante a safra de verão, seguido pelo milho na safrinha.

Áreas da propriedade

Localização
Canarana - MT

Área Total
7.594 hectares

Área de Plantio
5.753 hectares

Culturas
Soja e Milho



Operação de aquisição

Tese de Investimento
Buy to Lease

Valor Total
R\$ 115.000.000,00

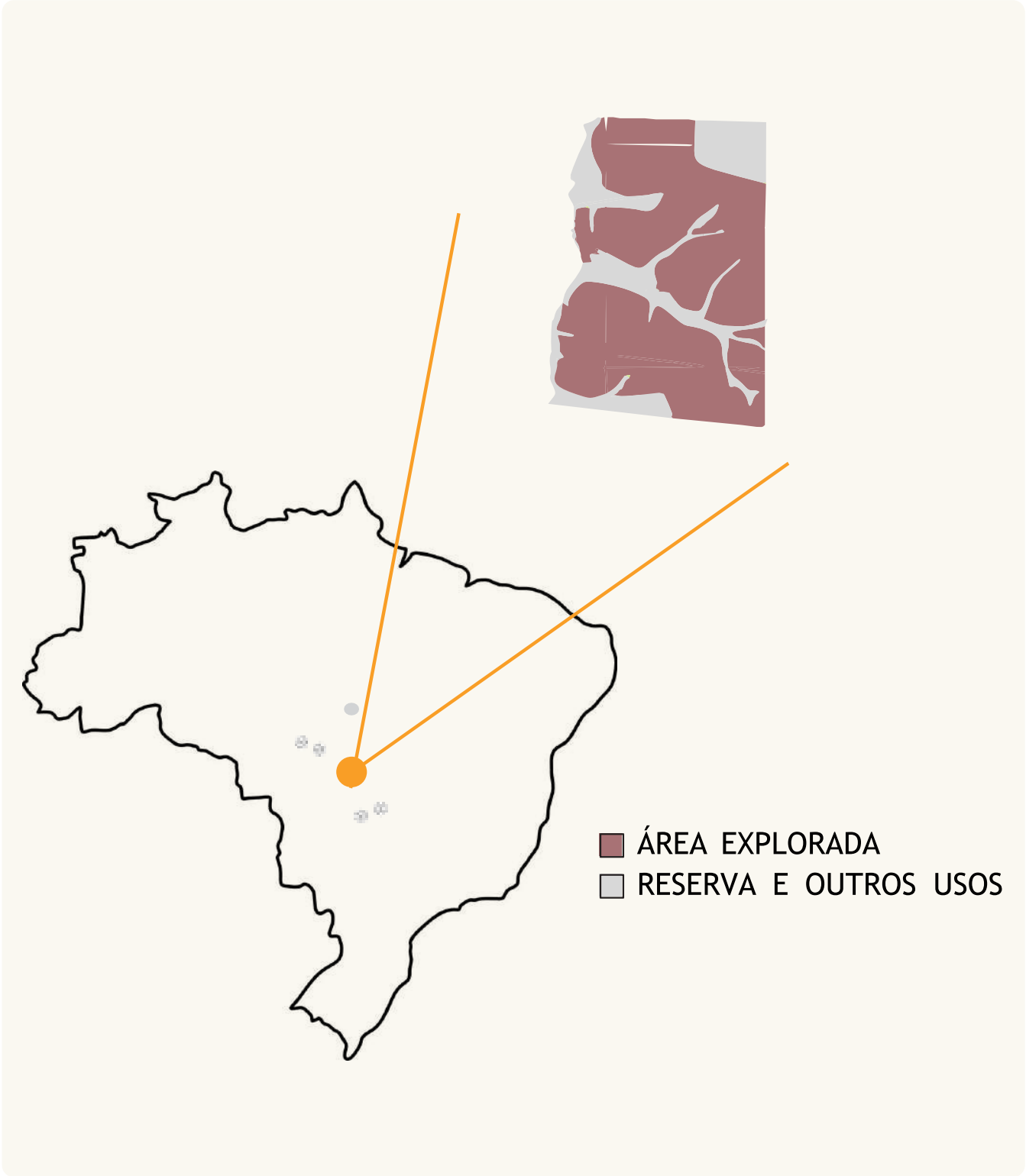
Valor por Hectare
R\$ 15.144,35

Operação de arrendamento

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Úbere Agropecuária

Vencimento do Arrendamento
ago/2038



Fazenda San Francisco II



Portfólio de propriedades | 2026

A Fazenda San Francisco é uma propriedade rural de grande porte situada no município de Canarana, em um região conhecida como "Vale do Araguaia", um dos mais importantes polos produtivos do nordeste do Mato Grosso. A combinação favorável de solo, topografia e uma precipitação anual entre 1.700 e 1.800 mm cria condições ideais para o cultivo de soja durante a safra de verão, seguido pelo milho na safrinha.

Áreas da propriedade

Localização
Canarana - MT

Área Total
4.393 hectares

Área de Plantio
3.200 hectares

Culturas
Soja e Milho



Operação de aquisição

Tese de Investimento
Buy to Lease

Valor Total
R\$ 65.000.000,00

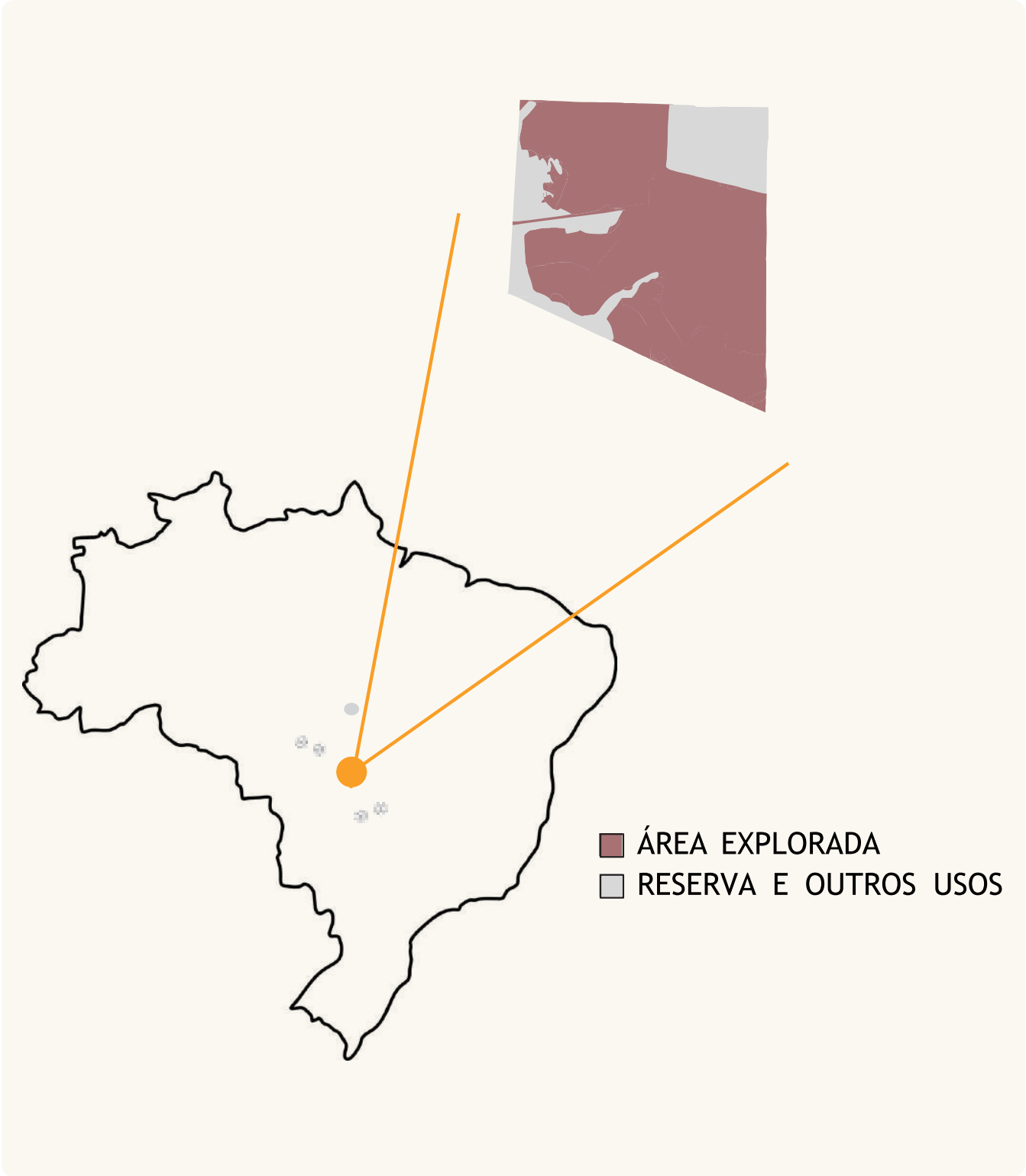
Valor por Hectare
R\$ 15.144,35

Operação de arrendamento

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Agro Gerações

Vencimento do Arrendamento
ago/2038



A Fazenda Serra Grande está localizada no município de Alto Parnaíba-MA. Atualmente, conta com 536 hectares agricultáveis e produz ao longo do ano soja, milho e sorgo. A altitude da propriedade é de aproximadamente 530 metros e possui uma pluviometria média de 1.400mm por ano, concentrada nos meses de outubro a maio.

Áreas da propriedade

Localização
Alto Parnaíba - MA

Área Total
559 hectares

Área de Plantio
536 hectares

Culturas
Soja, Milho e Sorgo



Operação de aquisição

Tese de Investimento
Sale & Leaseback

Valor Total
R\$ 25.738,466,73

Valor por Hectare
R\$ 46.043,77

Operação de arrendamento

Opção de Compra
Sim

Arrendatário
Grupo Kappes

Vencimento do Arrendamento
out/2037





As Fazendas Roma, Vitória e Capivara estão localizadas no município de Tupiratins, no médio norte do estado de Tocantins. A região é tradicional em pecuária, mas desde 2016 vem passando por uma transformação devido às condições favoráveis de precipitação, com várias áreas sendo atualmente exploradas pela agricultura. As características da região propiciam o plantio de soja durante a safra e pastagem na entre safra favorecendo a integração lavoura pecuária

Áreas da propriedade

Localização
Tupiratins - TO

Área Total
7676 hectares

Área de Plantio
3864 hectares

Culturas
Soja, Milho e Pastagem



Operação de aquisição

Tese de Investimento
Land Equity

Valor Total
R\$ 36.809.041,01

Valor por Hectare
R\$ 4.795,28

Operação de arrendamento

Opção de Compra
N/A

Arrendatário
N/A

Vencimento do Arrendamento
N/A



A Fazenda Santos Dumont é uma propriedade de grande porte localizada na Serra do Cabral, região consolidada de produção de Café. A fazenda tem solos profundos, com excelente estrutura física, com teor médio de 35% de argila. A pluviometria média da região é de 1.047mm por ano.

Áreas da propriedade

Localização
Serra do Cabral - MG

Área Total
2.929 hectares

Área de Plantio
1.510

Culturas
Café

Operação de aquisição

Tese de Investimento
Land Equity

Valor Total
R\$ 237.000.000,00

Valor por Hectare
R\$ 80.914,99

Operação de arrendamento

Opção de Compra
N/A

Arrendatário
N/A

Vencimento do Arrendamento
N/A





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 despesar em razão das taxas de administração dos fundos de investimento investidos. Os fundos de ações e multimercados com renda variável /sem renda variável podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes. Os fundos de crédito privado estão sujeitos a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo. Os fundos de cotas aplicam em fundos de investimento que utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas. Os fundos de renda fixa estão sujeitos a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo. Para informações e dúvidas, favor contatar seu agente de investimentos. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. As rentabilidades divulgadas não são líquidas de impostos e taxas de saída e performance. As informações publicadas não levam em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. Caso os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros sejam expressos em uma moeda que não a do investidor, qualquer alteração na taxa de câmbio pode impactar adversamente o preço, valor ou rentabilidade. A Riza Asset e o Administrador não se responsabilizam por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização dessa plataforma. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. Investimentos nos mercados financeiros e de capitais estão sujeitos a riscos de perda superior ao valor total do capital investido.

Nome do Fundo

RIZA TERRAX FII

CNPJ

36.501.128/0001-86

Administradora

BANCO GENIAL S.A.

www.bancogenial.com

