

## PANORAMA

### BRASIL

No Brasil, o mês de fevereiro foi marcado por uma crise de confiança aguda após a inesperada intervenção do Presidente Bolsonaro na Petrobras. Foi uma sequência de eventos que fez o mercado atribuir probabilidades de uma mudança mais intervencionista do governo e de uma perda de força do Ministro Paulo Guedes. Além disso, a pressão da abertura das taxas de juros americanas trouxe uma redução de alocação de risco nos países emergentes e ajudou a pressionar o real, que se desvalorizou 4,6% entre os dias 19 de fevereiro e 01 de março, e a curva futura de juros, que abriu em torno de 60-70 bps no mesmo período.

Apesar de todos os sinais mais intervencionistas do Presidente, entendemos que o cerne da política de preços será mantido. A governança atual da Cia e o respeito da lei das estatais representa uma barreira importante na mudança da política de preços. Outros ruídos relevantes como a intervenção no mercado de energia foram esclarecidos pelo projeto de capitalização da Eletrobras.

Continuamos a vivenciar um ambiente de muita volatilidade com diversas incertezas advindas do processo de aprovação da PEC Emergencial e no ambiente político após decisão do STF que torna o ex-presidente Lula elegível para as eleições de 2022.

A combinação do câmbio depreciado com a alta das commodities segue pressionando a inflação e já vemos, em fevereiro, o IGP-M acumulado de 12 meses em 30% e o IPCA em 5,2%. As novas restrições de circulação em função do pior momento da pandemia devem ter impactos significativos na atividade econômica para o mês de março e abril. Neste contexto, o Banco Central terá uma difícil decisão nesta próxima reunião sobre a intensidade da alta da Selic. O consenso de mercado é uma alta de 50 bps. Apesar de acharmos este nível adequado, atribuímos uma probabilidade razoável do BC subir 25 bps dado a expectativa de queda na atividade econômica e apreciação do real após recente aprovação da PEC Emergencial e consequente redução do risco fiscal.

### AGRONEGÓCIO

#### CLIMA

**Médio Norte do Mato Grosso (3 Propriedades)** | A segunda quinzena do mês de fevereiro e o início do mês de março foi um período marcado por chuvas intensas e ininterruptas em

toda a região médio norte do estado do MT, o que causou atraso na colheita e perda significativa de produtividade na cultura da soja. O plantio do milho safrinha está atrasado, o que poderá impactar na produtividade ao final do ciclo.

**Nordeste do Mato Grosso (1 Propriedade)** | A colheita de soja foi concluída com elevada produtividade e a semeadura do milho safrinha foi concluída dentro da janela ideal de plantio. O clima favoreceu a produção de soja e a expectativa também é muito positiva para a produtividade do milho safrinha.

**Sul de Goiás (2 Propriedades)** | A colheita da soja se iniciou na segunda quinzena de fevereiro e a produtividade da soja deve ficar estável com relação aos últimos anos. Boa parte da safrinha de milho foi implantada dentro da janela ideal de plantio e o clima vem ajudando no pleno desenvolvimento da cultura.

**Sul do Piauí (1 Propriedade)** | As chuvas foram regulares no início do ciclo e favoreceram a implantação da lavoura de soja e milho no mês de novembro e dezembro. O mês de janeiro foi bastante seco com chuvas localizadas, mas o mês de fevereiro e início de março foram marcados por bons volumes e boa distribuição das chuvas. A colheita de soja se iniciou com boas médias de produtividade e a mesma situação é esperada para o milho.

**Noroeste do Maranhão (1 Propriedade)** | O clima está estável com chuvas regulares conforme o esperado para região, contribuindo para a fase de enchimento de grãos. A soja segue em franco desenvolvimento e deve ser colhida, com boas produtividades, ao longo dos próximos 30 dias.

#### COMMODITIES AGRÍCOLAS

**Soja** | A colheita da safra de soja brasileira foi impactada negativamente pelo excesso de chuvas durante o mês de fevereiro. O clima úmido atrapalhou o avanço dos trabalhos no campo e em consequência o line-up de navios nos portos atingiu o maior patamar da história, com cerca de 19 milhões de toneladas.

Segundo o Instituto Mato-Grossense de Economia Agropecuária (Imea), a colheita da safra no estado do Mato Grosso atingiu 67,2% da área plantada. No mesmo período da safra anterior o percentual colhido era de 91,4% e a média dos últimos 5 anos de 80,3%.

O preço da soja na bolsa de Chicago se apreciou cerca de 2% durante o mês de fevereiro, saindo de 13,65 dólares por bushel para 13,92. Os preços da oleaginosa seguem suportados pela forte demanda global, vindo principalmente



da China e pelos acontecimentos recentes de atraso na colheita do Brasil e seca na Argentina. A safra do país vizinho vem sofrendo perdas no potencial produtivo a cada semana devido à estiagem. Segundo a Bolsa de Cereais de Buenos Aires, apenas 10% das lavouras estão em condições de cultivo excelentes contra 44% na safra anterior. Desta forma, os preços para os produtores brasileiros seguem muito atrativos. O indicador de soja CEPEA Esalq - Paranaguá atingiu R\$ 179,30/saca, recorde histórico absoluto.

Soja em Grão (MM tons)	2017/18	2018/19	2019/20	Exp. 2020/21
Produção Total	342	361	339	362
Brasil	123	120	129	134
Estados Unidos	120	121	97	113
Argentina	38	55	49	48
Consumo Total	338	343	357	371
Estoque Final	99	113	96	84
<b>% Estoque/Uso</b>	<b>29%</b>	<b>33%</b>	<b>27%</b>	<b>23%</b>

Fonte: USDA

O relatório mensal de oferta e demanda do USDA não trouxe grandes alterações em março. O balanço americano de soja segue com estoques bastante reduzidos e inalterados frente ao relatório anterior, enquanto a estimativa da safra no Brasil foi revisada para 134 milhões de toneladas, incremento de 1 milhão de tons. Em 31 de março, o departamento de agricultura americano irá divulgar o relatório com as perspectivas de intenção de plantio para as commodities agrícolas produzidas pelos agricultores americanos, o que deve trazer mais volatilidade ao mercado.

**Milho** | O atraso na colheita da soja no Brasil está impactando diretamente o mercado de milho. A segunda safra do cereal, que hoje é superior a safra de verão, está sendo em parte semeada fora da janela ideal de cultivo, o que normalmente tem impacto negativo na produtividade das lavouras. Segundo o Imea, até o dia 05 de março, 73% da área de milho safrinha havia sido plantada no Mato Grosso, enquanto na mesma data do ano passado a semeadura já estava sendo praticamente encerrada.

Milho (MM tons)	2017/18	2018/19	2019/20	Exp. 2020/21
Produção Total	1.079	1.123	1.116	1.136
Brasil	82	101	102	109
Estados Unidos	371	364	346	360
Argentina	32	51	51	48
Ucrânia	24	36	36	30
Consumo Total	1.090	1.144	1.135	1.152
Estoque Final	341	320	303	288
<b>% Estoque/Uso</b>	<b>31%</b>	<b>28%</b>	<b>27%</b>	<b>25%</b>

Fonte: USDA

O balanço global da commodity segue sugerindo a menor relação estoque/uso dos últimos anos, com os estoques finais projetados para essa safra se estabelecendo abaixo das 300 milhões de tons. No mercado americano o USDA não trouxe grandes novidades no último relatório, o destaque segue sendo a previsão de 66 milhões de toneladas de exportação, número bastante relevante e direcionado principalmente pela entrada da China nas compras do cereal nesta temporada.

O preço de milho na bolsa de Chicago se desvalorizou 1,82% no mês de fevereiro, com a falta de grandes notícias dando o tom do mercado. O contrato de setembro na B3 se valorizou 6,9% no mês, principalmente devido à forte demanda interna e à perspectiva de redução da safrinha. O indicador do milho CEPEA Esalq base Campinas atingiu o patamar recorde em 09 de março, R\$ 89,88/saca.

**Algodão** | A safra brasileira foi plantada dentro da janela ideal de cultivo e o desenvolvimento das lavouras até então se mostra dentro do esperado pelos produtores.

Os preços do algodão seguem suportados na bolsa de Nova Iorque. A atividade econômica tem ganhado corpo ao redor do mundo, à medida que as economias começam a reabrir, isso tem sustentado a expectativa de demanda pela fibra, que juntamente com a alta de 12,54% do petróleo no mês de fevereiro ajudou a impulsionar as cotações. O contrato de maio/21 da pluma teve apreciação de 12,54% em fevereiro, saindo de 81,36 para 91,57 cents de dólar por libra peso.

O relatório do Departamento de Agricultura dos Estados Unidos mostra reduções na produção total e estoques finais em comparação com o mês anterior. A projeção de produção total para a próxima safra foi reduzida em 180 mil toneladas, enquanto a previsão de consumo total foi elevada em quase 55 mil tons. Assim, o estoque final foi novamente revisado para baixo, o que de certa forma ainda não preocupa a indústria consumidora dado que a relação estoque/uso é relativamente confortável.

Algodão (M M tons)	2017/18	2018/19	2019/20	Exp. 2020/21
Produção Total	27,0	25,8	26,6	24,7
Brasil	2,0	2,8	3,0	2,5
Estados Unidos	4,6	4,0	4,3	3,2
Índia	6,3	5,6	6,4	6,3
China	6,0	6,0	5,9	6,3
Consumo Total	26,8	26,2	22,3	25,6
Estoque Final	17,7	17,5	21,5	20,6
<b>% Estoque/Uso</b>	<b>66%</b>	<b>67%</b>	<b>96%</b>	<b>81%</b>

Fonte: USDA

## TERRAS AGRÍCOLAS

A forte valorização das commodities agrícolas vista recentemente segue impulsionando os resultados dos produtores rurais brasileiros, que por sua vez estão buscando



expandir suas operações, isso faz com que o mercado de terras siga aquecido e com maior liquidez no curto prazo quando comparado com os anos anteriores.

No dia 02 de março, o Senado aprovou o projeto que prevê a criação dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro). O Fiagro irá permitir que qualquer investidor, nacional ou estrangeiro, possa investir diretamente no agronegócio através da compra de cotas dos fundos, que por sua vez poderão investir em terras agrícolas.

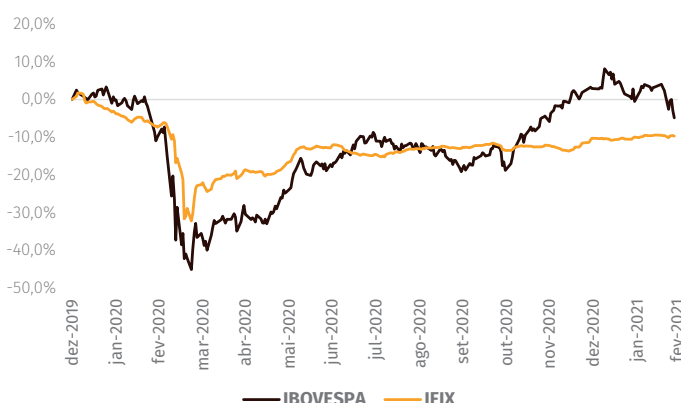
O projeto agora segue para a sanção presidencial e caso seja aprovado deverá ainda ser regulamentado pela CVM. O Fiagro tem grande potencial para aumentar a liquidez do mercado de terras, aproximando ainda mais o mercado de capitais dos investimentos no agronegócio brasileiro.

## FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O IFIX terminou fevereiro com valorização de 0,25%<sup>1</sup>, impulsionado pelos fundos do segmento de recebíveis, seguindo a tendência de alta observada nos últimos meses de 2020 e início de 2021. Durante o mês, a B3 passou a divulgar um novo Índice de Investimentos Imobiliários que visa cobrir os FIIs mais líquidos, denominado IFIX L. O Índice, que no momento cobre 51 ativos, teve rentabilidade de 0,38% no período do dia 22 até 26 de fevereiro, do seu início ao fechamento do mês.

A queda de 4,37% do Ibovespa no mês, gerada por uma crise de confiança no governo, não foi o suficiente para fazer o índice de investimentos imobiliários terminar o mês com retorno negativo.

### RETORNO ACUMULADO 2020-21 IBOV vs. IFIX



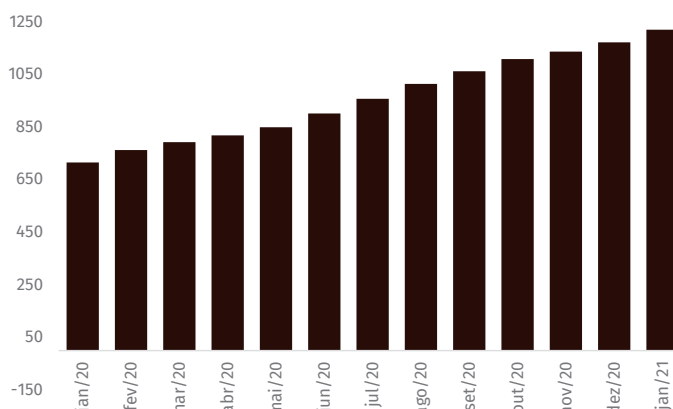
### RETORNO ACUMULADO 2020-21 IBOV vs. IFIX

Índice	Retorno Acumulado	Volatilidade Período	Sharpe
IFIX	0,6%	1,3%	0,24
IBOVESPA	-7,5%	10,0%	-0,78

<sup>1</sup>Bloomberg; Riza Asset

O número de investidores com posição em custódia na B3 continuou crescendo no início de 2021. Segundo dados divulgados pela B3, a base de cotistas de FIIs chegou a 1,2 milhão.

### NÚMERO DE INVESTIDORES COM POSIÇÃO EM CUSTÓDIA



Fonte: Bloomberg & Riza Asset

Embora existam restrições relacionadas ao COVID que impactem o funcionamento de shoppings e lajes corporativas, a perspectiva para fundos imobiliários no longo prazo, principalmente de outros segmentos dos mencionados acima, segue positiva. O Investidor segue buscando este ativo com a finalidade de receber uma renda passiva a partir da distribuição de dividendos mensais.



## RESULTADOS

### RETORNOS

No início de março, o Riza Terrax distribuiu R\$ 0,85 por cota referente ao mês de fevereiro, equivalente à um dividend yield de 0,82%. A variação da cota de mercado saiu de R\$ 107,98 para R\$ 103,47 reais, um retorno total bruto de -3,36 % no mês.

Os dividendos distribuídos foram advindos dos contratos de arrendamento de todas as propriedades que foram adquiridas pelo fundo e pela distribuição dos lucros relativos à aplicação do caixa inicial do fundo até o dia 26 de fevereiro.

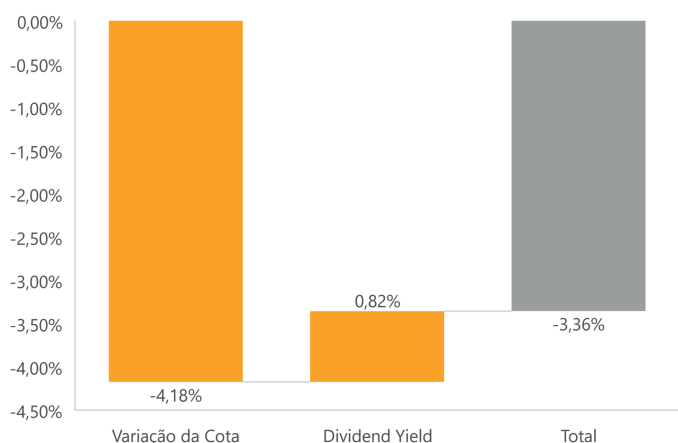
### RESUMO

Riza Terrax	dez-20	jan-21	fev-21	Acum. 2020	Acum. 2021
<b>Cotas</b>					
Emitidas	4.897.328	4.897.328	4.897.328	4.897.328	4.897.328
Mercado   Início do Período	R\$ 100,00	R\$ 105,16	R\$ 107,98	R\$ 100,00	R\$ 105,16
Mercado   Final do Período	R\$ 105,16	R\$ 107,98	R\$ 103,47	R\$ 105,16	R\$ 103,47
Cota Contábil	R\$ 96,86	R\$ 98,30	R\$ 97,52	R\$ 96,86	R\$ 97,52

### Rentabilidade

Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,91	R\$ 0,80	R\$ 0,85	R\$ 1,56	R\$ 1,65
Dividend Yield (% a.a.)	0,87%	0,74%	0,82%	1,48%	1,59%
Retorno Total Bruto	6,03%	3,42%	-3,36%	6,64%	-0,01%
CDI	0,16%	0,15%	0,13%	0,47%	0,28%
CDI+	5,87%	3,27%	-3,49%	6,17%	-0,29%
IFIX	2,19%	0,42%	0,40%	4,17%	0,66%
IFIX+	3,84%	3,00%	-3,76%	2,47%	-0,68%

### ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE



Fonte: Bloomberg & Riza Asset

## PORTFÓLIO

### POSICIONAMENTO ATUAL

Todas as propriedades que compõem o portfólio de fazendas já estão registradas em nome do FII Riza Terrax e os valores relativos aos adiantamentos dos contratos de arrendamento foram integralmente recebidos e serão aplicados em títulos públicos ou títulos de renda fixa de bancos de primeira linha.

Segue abaixo a quebra de alocação entre as teses de investimento no fim deste mês.

Tese de Investimento	Dezembro	Janeiro	Fevereiro	Alocação-Alvo
<b>Caixa</b>	6%	3%	3%	3%
<b>Buy to Lease</b>	35%	35%	35%	35%
Desembolsado	35%	35%	35%	
A Liquidar	0%	0%	0%	
<b>Sale &amp; Leaseback</b>	62%	62%	62%	57%
Desembolsado	59%	62%	62%	
A Liquidar	3%	0%	0%	
<b>Land Equity</b>	0%	0%	0%	5%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### PERSPECTIVAS

De modo geral a safra de soja tem apresentado ótimos resultados em todas as propriedades que foram adquiridas pelo fundo e o constante aumento nos preços de soja, milho e algodão traz segurança no retorno financeiro dos parceiros do fundo e conseqüentemente mitiga risco de médio prazo em relação aos recebimentos dos arrendamentos.



## ANEXO I

Propriedade	Áreas de Propriedade					Operação de Aquisição			Operação de Arrendamento			
	Localização	Área Total	Área de Plantio	Janela Ideal de Plantio Safra	Janela Ideal de Plantio Safrinha	Culturas	Tese de Investimento	Valor Total	Valor de Hectare	Opção de Compra	Arrendatário	Prazo de Arrendamento
1	Bom Jesus -PI	12.272 hectares – 1 Matrícula	7.860 hectares	Novembro e Dezembro		Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	R\$ 122.400.000,00	R\$ 9.973	Sim	Grupo Fritzen	15 Anos
2	Serranópolis – GO	2.304 hectares – 4 Matrículas	1.557 hectares	Setembro, Outubro e Novembro	Janeiro e Fevereiro	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	R\$ 51.829.289,00	R\$ 22.494	Sim	Valter Miguel Giacomini	10 Anos
3	Sorriso – MT	2.522 hectares – 1 Matrícula	2.077 hectares	Setembro, Outubro e Novembro	Janeiro e Fevereiro	Canas-de-açúcar, Soja e Milho	Sale & Leaseback	R\$ 70.000.000,00	R\$ 27.755	Sim	Agropecuária Poranga	10 Anos
4	Nova Ubitatã – MT	2.084 hectares – 7 Matrículas	1626 hectares	Setembro, Outubro e Novembro	Janeiro e Fevereiro	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	R\$ 58.000.000,00	R\$ 27.831	Sim	Grupo Lermen	13 anos
5	Sorriso -MT	2.414 hectares – 4 Matrículas	1592 hectares	Setembro, Outubro e Novembro	Janeiro e Fevereiro	Soja, Milho e Sorgo (Potencial para cultivo de algodão)	Sale & Leaseback	R\$ 50.000.000,00	R\$ 20.712	Sim	Grupo Führ	10 anos
6	Buritcupu – MA	1.527 hectares –2 Matrículas	1523 hectares	Dezembro e Janeiro		Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	R\$ 40.131.513,00	R\$ 26.281,00	Sim	Scheffer	10 anos
7	São José do Xingu - MT	3.354 hectares – 2 Matrículas	2.368 hectares	Setembro, Outubro e Novembro	Janeiro e Fevereiro	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	R\$ 58.689.136,78	R\$ 17.499	Sim	Cereal Ouro	10 anos
8	Rio Verde - GO	727,82 hectares – 3 Matrículas	621,38 hectares	Setembro, Outubro e Novembro	Janeiro e Fevereiro	Soja, Milho, Sorgo e Feijão	Sale & Leaseback	R\$ 5.569.937,60	R\$ 7.652,92	Sim	Cereal Ouro	10 anos

Conforme consta no regulamento, o fundo possui limites de concentração por ativos, produtores parceiros e estados da federação. Por uma questão de risco climático envolvido na atividade agrícola, a gestão buscou adquirir a maior parte das propriedades agrícolas em localizações com histórico favorável de chuvas, tanto em termos de volume e distribuição. A carteira do fundo está distribuída entre os entes federativos da seguinte forma: MT = 47% | GO = 16% | PI = 26% | MA = 9%