



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 Gestora de Recursos LTDA)
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	2
Quantidade de Cotas	11.048.018
Taxa de Administração	1,25%
Taxa de Performance	20% acima do CDI+ 2%
Divulgação de Rendimentos	Último dia do mês
Data Ex-Rendimentos	1º dia útil do mês subsequente
Pagamento de Rendimentos	5º dia útil do mês subsequente

11,41

% Dividend Yield
Anualizado (2023)

60.746

Área Total
(Hectares)

94,00

Valor de Mercado
(R\$/cota)

0,85

Último Dividendo
(R\$/Cota)

15

Nº de Ativos

97,29

Valor Patrimonial
(R\$/Cota)

100%

Contratos de
Arrendamento Rural

3.006

Avaliação de Mercado
dos Imóveis + Caixa
(R\$ Milhões)

90.522

Nº de Investidores

8

Prazo Médio Final dos
Contratos (Anos)

12,59

% Taxa de
Arrendamento Médio
dos contratos

2,00

Liquidez Média Diária
Cota (R\$ Milhões)

*Avaliação realizada pela IHS Markit em setembro de 2022

PANORAMA

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Seguindo a mesma tendência dos últimos meses, o IFIX fechou o mês de julho/2023 com alta de 1,43%, totalizando um avanço de 13,33% no ano. Com o anúncio de corte de juros pelo COPOM no último mês, fundos com investimento em ativos reais como galpões, escritórios e shoppings sustentam a alta do índice. O cenário macroeconômico é um dos principais fatores que corrobora com o contínuo aumento de capital neste mercado que já totaliza R\$ 6 bilhões em 16 ofertas esse ano.

AGRONEGÓCIO

ACOMPANHAMENTO DE SAFRA DO TERRAX

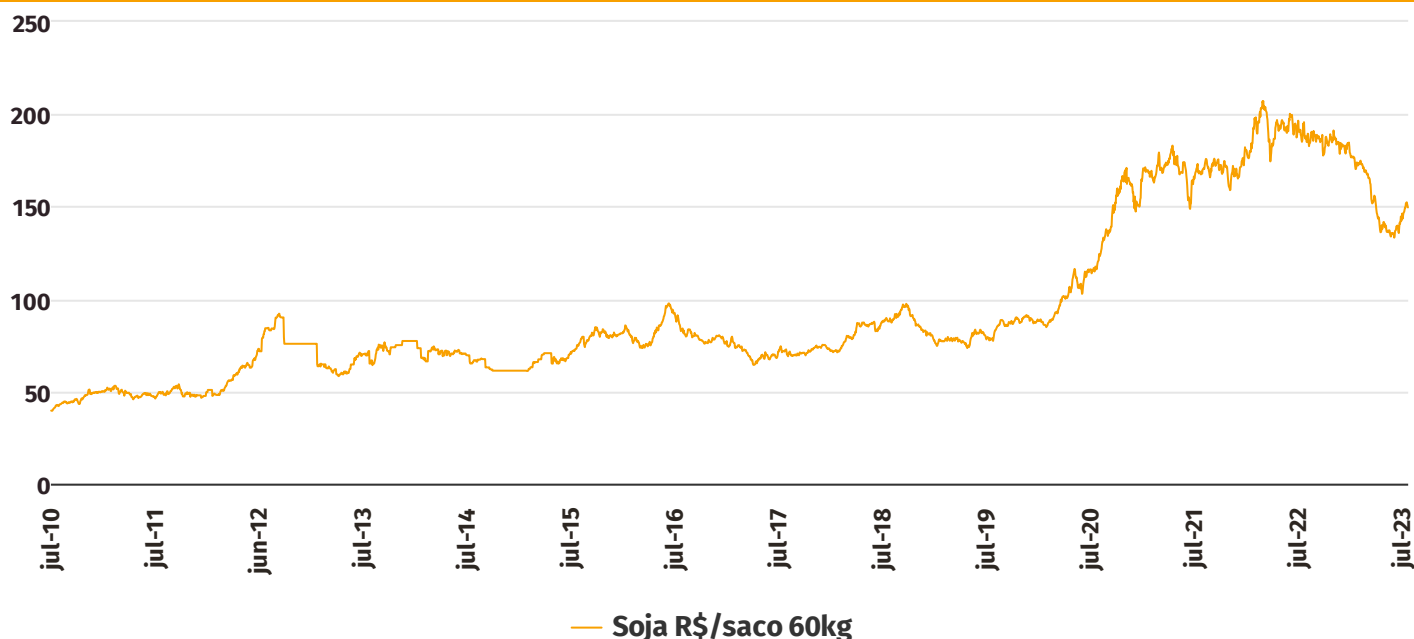
No decorrer do mês de julho, prevaleceu um clima seco em todas as regiões das fazendas do portfólio, favorecendo a colheita da safrinha. No estado do Mato Grosso, que representa 42% da área plantada do portfólio, a colheita já está com mais 90% de área colhida, e a produtividade supera as estimativas, com boa qualidade dos grãos. Na região do MAPITOBA, que representa 52% do portfólio do fundo, a colheita da safrinha de milho atingiu mais de 60%. Os produtores já iniciaram o planejamento para a safra 23/24, na qual devem aumentar a área plantada de soja devido à maior rentabilidade do grão em comparação ao milho, em que os custos dos insumos por hectare estão muito próximos à expectativa de faturamento. O ritmo de aquisição dos insumos para a próxima safra está abaixo da média, contudo os produtores avançaram consideravelmente as negociações visto que o plantio iniciará no mês de outubro.

COMMODITIES AGRÍCOLAS

Soja | As exportações de soja brasileira alcançaram a marca de 13,7 milhões de toneladas, representando uma redução de 11,64% em relação ao mês anterior, entretanto houve um notável crescimento de 37,86% em comparação à safra anterior e 30,49% acima da média das últimas 5 safras. Esse cenário pode ser explicado pela ocorrência de uma supersafra, além de atrasos na comercialização devido aos preços. Apesar da queda do dólar, as cotações registraram um aumento expressivo no porto de Paranaguá, principalmente em razão da quebra do Acordo de Grãos no Mar Negro e os sucessivos ataques russos às estruturas e armazéns portuários da Ucrânia. A safra americana continua a ter um papel decisivo nas cotações. O Departamento de Agricultura dos Estados Unidos (USDA) reportou um aumento de 1% nas lavouras em boas e ótimas condições ao longo do mês. No entanto, as lavouras ainda apresentam fragilidades, e o relatório geral de produtividade da safra de agosto será determinante nos preços a curto prazo. No fechamento do mês de julho, as cotações do índice CEPEA, com referência no porto de Paranaguá, apresentaram um aumento de 7,82%, chegando a ser cotadas a R\$ 149,54 por saca. Por outro lado, o vencimento do contrato de julho/23 na bolsa de Chicago encerrou em queda, sendo cotado a U\$ 14,86 por bushel.



INDICADOR SOJA CEPEA - PARANAGUÁ



Milho | O avanço da colheita da segunda safra brasileira pressionou as cotações internas, entretanto a queda foi limitada pelo término do acordo de grãos do Mar Negro e pelos ataques a estruturas portuárias e armazéns na Ucrânia. Segundo o levantamento da CONAB, o mês de julho finalizou com 54% da área cultivada já colhida, em comparação com 71% no mesmo período do ano passado. Apesar de as lavouras terem sido plantadas fora da janela ideal, a perspectiva é de ótima produtividade. Nos Estados Unidos, o relatório semanal mais recente do USDA indica que, dos 92% da área plantada para a cultura do milho, 55% das lavouras estão em condições boas ou excelentes, resultado do volume acumulado de chuvas nas últimas semanas. As cotações em Chicago fecharam o mês de julho em queda no contrato de vencimento em Dez/23, cotado a US\$ 5,13 por bushel (bu). No mercado interno, as cotações fecharam o mês com queda de 3,14%, com a saca comercializada a R\$ 53,62.

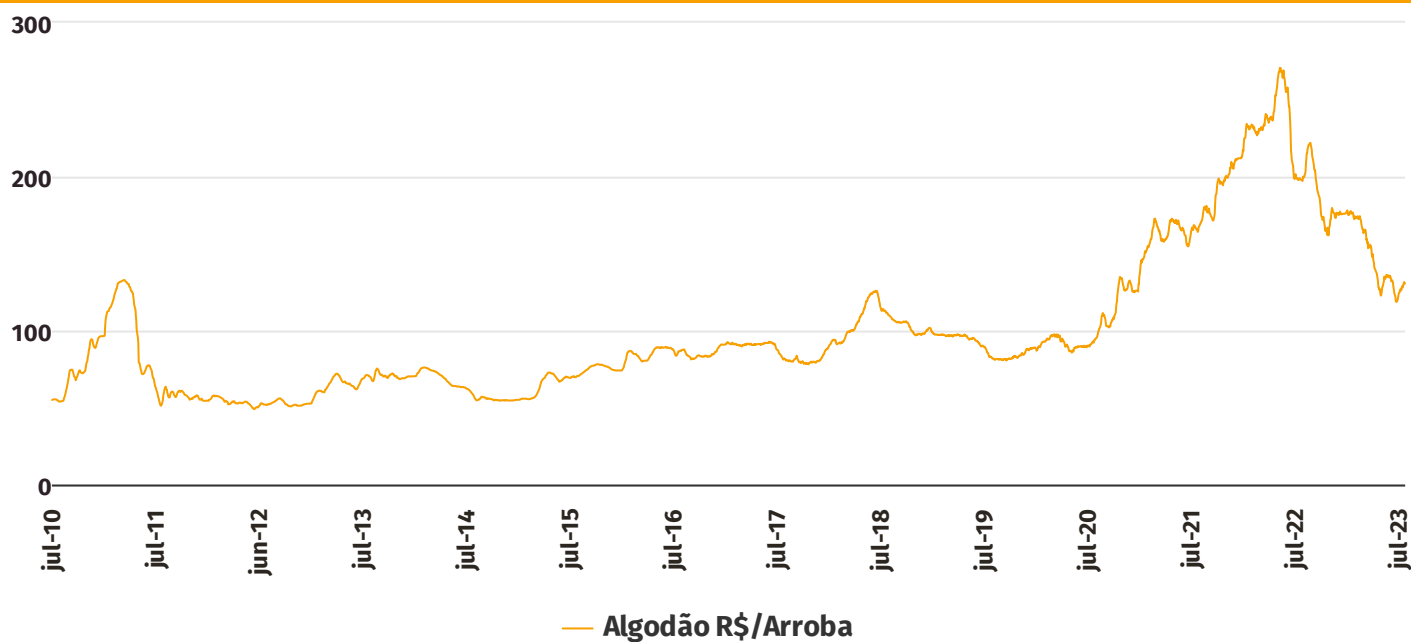
INDICADOR MILHO ESALQ/BM&F BOVESPA





Algodão | As condições climáticas adversas nos principais polos produtores do mundo, o estado do Texas nos Estados Unidos e a Índia, surgem como um fator altista no mercado. Segundo o último relatório do USDA, 41% das lavouras da safra norte americana estão em condições boas ou excelentes, número relativamente baixo comparado ao histórico. Em NY, as cotações fecharam o mês com a libra do primeiro vencimento cotada a US\$ 0,8544. No mercado interno, os vendedores permaneceram firmes em suas ofertas, atentos à disparidade na cotação externa, fato incomum no país. Conseqüentemente, o preço avançou 9,73% ao longo do mês de julho, com a arroba sendo negociada a R\$ 130,56 no último dia do mês. O maior desafio nos preços está relacionado ao desempenho das vendas na cadeia do produto, com a demanda global desapontando e vendas líquidas negativas por duas semanas consecutivas por parte dos EUA.

INDICADOR ALGODÃO EM PLUMA CEPEA



RESULTADOS

RETORNOS

No início de julho, o Riza Terrax distribuiu R\$ 0,85 reais por cota referente ao mês de julho, equivalente à um dividend yield de 0,90%. A cota no mercado secundário variou de R\$ 91,69 para R\$ 94,00 reais, um retorno total bruto positivo de 3,48%.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO (DRE)

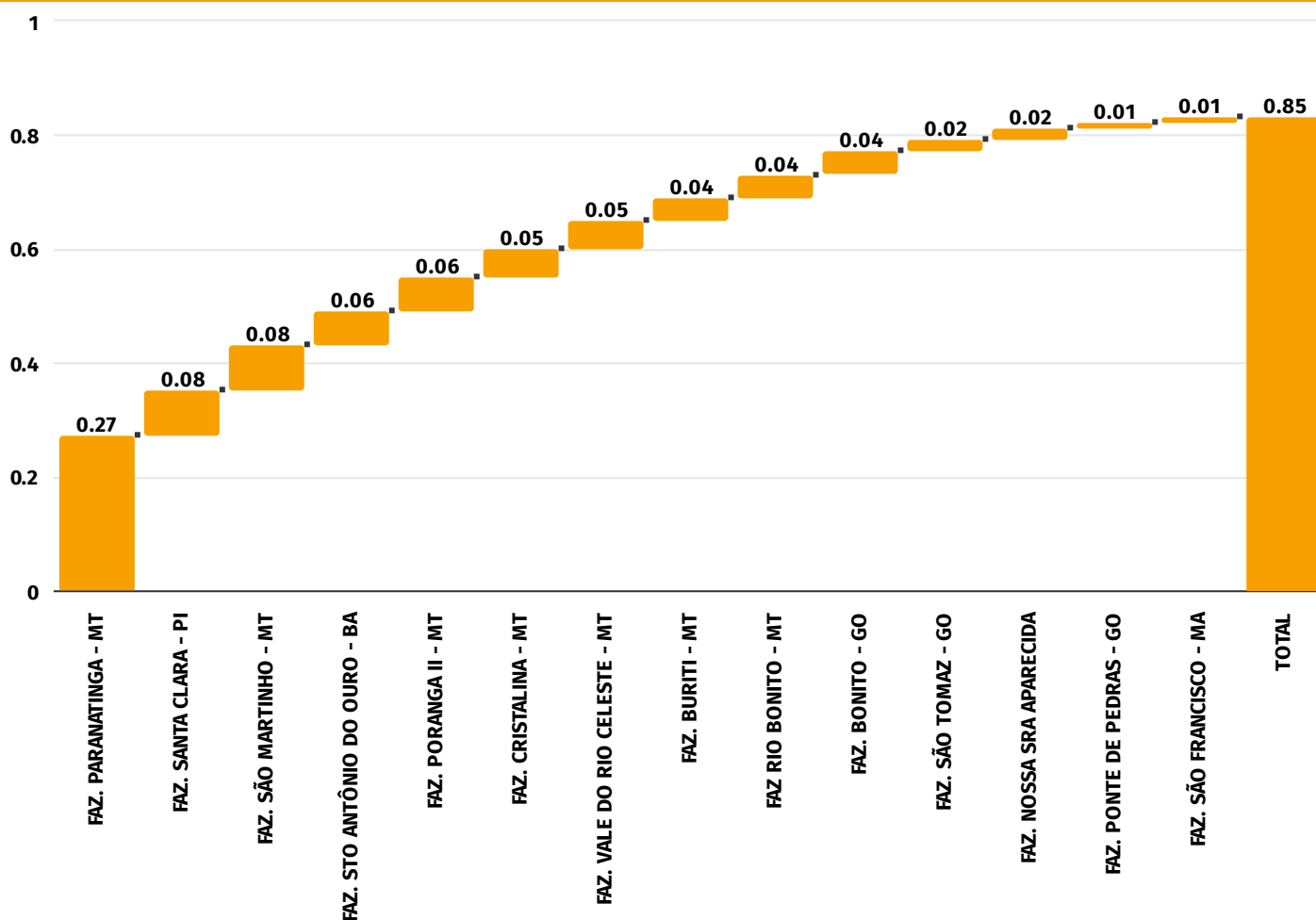
A atualização da DRE do Terrax é realizada semestralmente e não de forma mensal como em outros fundos, dado que o pagamento dos arrendamentos é feito pelo produtor rural parceiro de forma antecipada ao ano safra, em parcela única ou semestral.



Resultado - R\$	1ºS - 2021	2ºS - 2021	1ºS - 2022	2ºS - 2022	1ºS - 2023	jul/23	Início
Receita Imobiliária	32.160.851	75.663.028	91.123.836	85.746.111	63.015.188	9.942.047	366.183.833
Arrendamento	32.160.851	65.408.835	66.967.500	65.382.797	63.015.188	9.942.047	311.409.991
Valorização Imobiliária	0	10.254.193	24.156.319	20.377.216	0	0	54.787.727
Receita Financeira	1.823.058	6.276.256	2.455.612	4.249.830	1.425.707	493.299	17.376.510
Total Receitas	33.983.909	81.939.284	93.579.447	89.995.941	64.440.895	10.435.346	383.560.342
Taxa de ADM	-3.643.780	-6.738.731	-7.001.136	-7.062.758	-6.269.411	-1.080.305	-32.706.805
Taxa Performance	-641.081	-2.907.363	-5.109.383	-3.325.621	0	0	-11.983.448
Outras Despesas*	-253.903	-1.032.563	-1.076.961	-1.061.167	0	-47.930	-3.657.523
Total Despesas	-4.538.765	-10.678.657	-13.187.479	-11.449.546	-6.269.411	-1.128.235	-48.395.706
Resultado Fundo	29.445.144	71.260.627	80.391.968	78.546.395	58.171.484	9.307.111	335.164.636
Resultado/Cota	4,42	6,45	7,28	7,11	5,27	0,84	33,01
Redimento Distribuído/ Cota	4,42	6,2	7,5	7,11	5,1	0,85	32,74
Saldo de Resultado Acumulado			-	-	0,11	0,10	-

* Custos de cartório, monitoramento das áreas por satélite, custos de CVM e Anbima, prestadores de serviços ambientais

ATRIBUIÇÃO DE PERFORMANCE

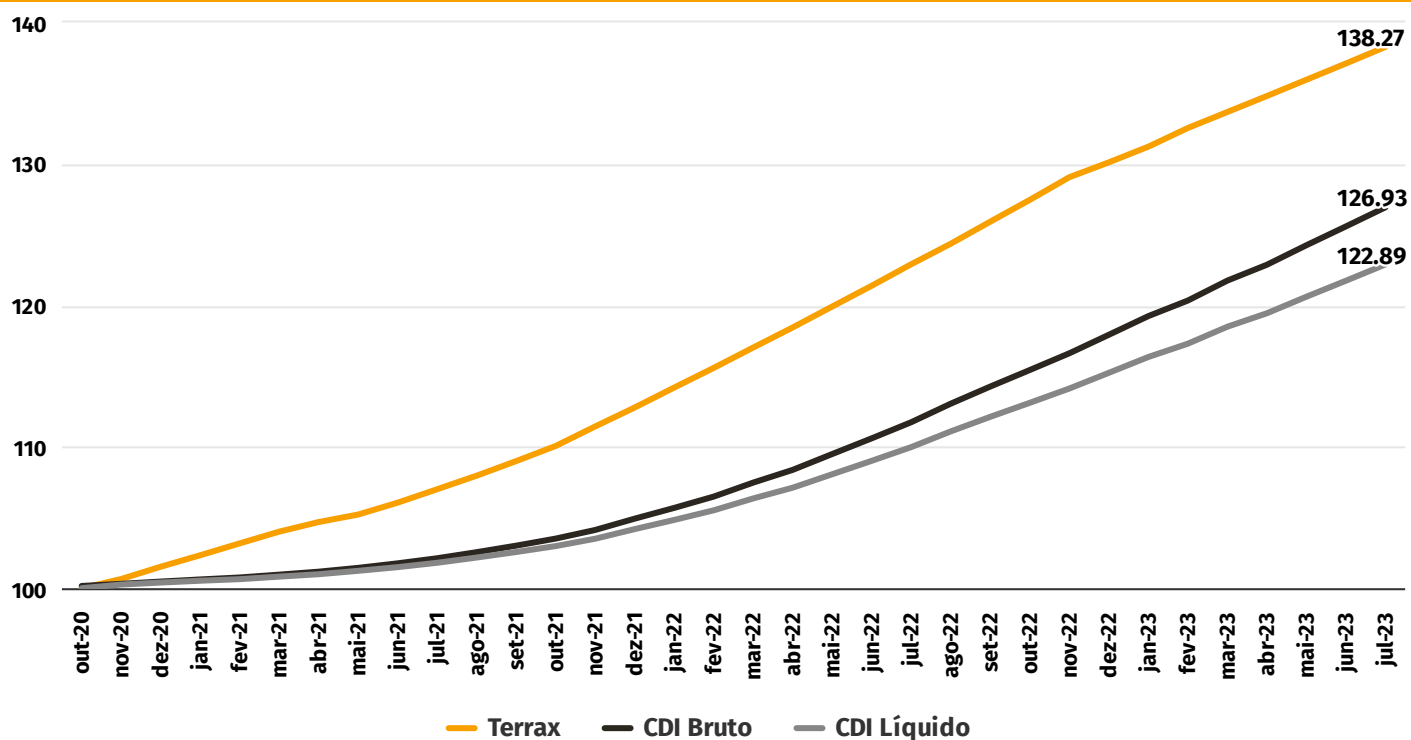




RESUMO

	mai/23	jun/23	jul/23	Acum. 2023	Acum. 2022	Acum. 2021
Cotas						
Emitidas	11.048.018	11.048.018	11.048.018	11.048.018	11.048.018	11.048.018
Mercado Início do Período	R\$ 85,07	R\$ 90,70	R\$ 91,69	R\$ 100,00	R\$ 101,77	R\$ 105,16
Mercado Final do Período	R\$ 90,70	R\$ 91,69	R\$ 94,00	R\$ 94,00	R\$ 100,00	R\$ 101,77
Cota Contábil	R\$ 95,11	R\$ 97,29	R\$ 97,29	R\$ 97,29	R\$ 97,43	R\$ 100,88
Rentabilidade						
Rendimento (R\$/cota)	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 0,85	R\$ 5,95	R\$ 14,61	R\$ 10,62
Dividend Yield (% a.a.)	0,94%	0,93%	0,90%	6,33%	14,61%	10,44%
Retorno Total Bruto	6,68%	2,05%	3,48%	0,53%	13,77%	6,31%
CDI	1,12%	1,07%	1,07%	7,64%	12,39%	4,42%
CDI+	5,50%	0,97%	2,38%	-6,61%	1,23%	1,81%
IFIX	5,43%	4,71%	1,33%	11,51%	2,22%	-2,28%
IFIX+	1,19%	-2,54%	2,12%	-9,85%	11,29%	8,79%

TERRAX X CDI





PERSPECTIVAS

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Para o segundo semestre de 2023 a gestão buscará realizar a venda dos ativos adquiridos pela estratégia de Land Equity. A Fazenda Roma recebeu investimentos de aproximadamente R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) focados na reforma de pastagem, através do preparo do solo, incorporação de calcário e coleta de pedras e raízes, visando deixar área propícia para o desenvolvimento de agricultura para um eventual comprador. As Fazendas Monte Cristo I e II que foram recém adquiridas possuem aproximadamente 1.700 hectares plantados de eucalipto. Para os próximos 12 (doze) meses a gestão buscará comercializar a madeira bem como preparar a área para ser arrendada ou vendida. Ressaltamos também que, o fundo receberá algumas parcelas de recompra dos ativos (Estratégias de Sale & Leaseback e Buy to Lease) e deve concentrar seus esforços em aquisições que possam trazer ganho de capital através de valorização imobiliária (Estratégia de Land Equity), que podem compreender aquisições de fazendas que já estão totalmente desenvolvidas, ou fazendas que ainda necessitam de investimento para atingir seu máximo potencial de valor.

Com a perspectiva de queda de juros mais acelerada depois da última reunião do COPOM que cortou 0,5% da SELIC, o retorno das operações de Sales & Leaseback e Buy to Lease podem se tornar bastante atrativos ao longo dos anos. A Gestão buscará otimizar a alocação nessas estratégica com Yields entre 13% e 15% ao ano em futuras operações.

PORTFÓLIO

POSICIONAMENTO ATUAL

A alocação do fundo atualmente está em 96%. Segue ao lado a quebra de alocação entre as teses de investimento.

Tese de Investimento	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Alocação-Alvo
Caixa	2%	2%	4%	4%	2%	2%	3%
Comprometido	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Buy to Lease	49%	49%	48%	48%	47%	47%	35%
Desembolsado	49%	49%	48%	48%	47%	47%	
A Liquidar	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Sale & Leaseback	46%	46%	44%	44%	44%	44%	57%
Desembolsado	46%	46%	44%	44%	44%	44%	
A Liquidar	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Land Equity	4%	4%	4%	6%	6%	6%	5%
Desembolsado	4%	4%	4%	4%	6%	6%	
A Liquidar	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%



ESTRATÉGIAS DE SALE & LEASEBACK E BUY TO LEASE

OPERAÇÃO SALE & LEASE BACK



OPERAÇÃO BUY TO LEASE



Nas estratégias de Sale & Leaseback e Buy to Lease as operações têm uma dinâmica muito próxima à uma dívida, uma vez que o fundo adquire o ativo, mas não se beneficia da valorização imobiliária, pois o arrendatário possui uma opção de compra do ativo.

Principais riscos envolvidos: O principal risco envolvido nestas operações está relacionado a taxa de juros, uma vez que a todas das operações foram originadas em taxas préfixadas. Se os juros sobem, o fundo perde atratividade, se os juros caem, o fundo fica mais atrativo.

Mitigantes dos riscos: O recebimento dos recursos relativos aos arrendamentos anuais é feito de forma antecipada ao período de safra e eles são aplicados em papéis corrigidos pelo CDI, garantido sua correção.

Potencial de retorno: O potencial de retorno destas estratégias advém somente dos contratos de arrendamento com opção de recompra, a não ser que aconteça o default da operação. A gestão busca retornos próximos a 13% ao ano neste tipo de estratégia. Para efeito de comparação, um arrendamento puro dificilmente ultrapassaria um retorno de 3% ao ano.

Com essas informações detalhadas sobre as estratégias do fundo, qual a grande diferença do Terrax para os outros fundos que carregam dívidas tal qual os FII's e FIAGRO's em geral? O Risco de calote! Consideramos baixíssimo o risco de inadimplência envolvido nestas operações, uma vez que, se ocorre o default dos contratos de arrendamento ou de aquisição, a opção de recompra é resolvida. Neste cenário o fundo seria beneficiado por toda a valorização imobiliária acumulada desde a aquisição a qual é sempre realizada com deságio, pois o ativo poderia ser vendido a qualquer momento a preços de mercado. Vale ressaltar que os ativos são propriedade do Fundo, o que é completamente diferente de uma garantia imobiliária, seja ela alienação fiduciária ou hipoteca.



ESTRATÉGIA DE LAND EQUITY

OPERAÇÃO 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 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 fica estagnado;
- Fundiário: Risco de invasões e ou risco de expropriação;
- Ambiental: Risco de fogo, 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, frequente presença física nos ativos e expertise no mercado de commodities e derivativos de proteção, são essenciais para avaliação dos ativos e operacionalização das transações de compra e venda de 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 puro 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 volta ao fundo, a tendência é que a alocação aconteça majoritariamente na estratégia de Land Equity que visa retornos maiores.

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, a todo momento buscando e avaliando ativos para composição da carteira do Terrax.



DISCLAIMER

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

NOME DO FUNDO

RIZA TERRAX FII

CNPJ

36.501.128/0001-86

ADMINISTRADORA

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

www.bancoplural.com





ANEXO I

Propriedade	Áreas da Propriedade				Operação de Aquisição			Operação de Arrendamento			
	Localização	Área Total (ha)	Área de Plantio (ha)	Culturas	Tese de Investimento	Valor Total R\$ MM	Valor por Hectare R\$ Mil	Opção de Compra	Arrendatário	Taxa	Vencimento do Arrendamento
1	Bom Jesus -PI	9000	5762	Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	96,0	10,7	Sim	Grupo Fritzen	11,8%	14/12/2034
2	Serranópolis - GO	2304	1557	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	51,8	22,5	Sim	Valter Giacomini	12,3%	01/12/2029
3	Sorriso - MT	2522	2077	Cana de Açúcar, Soja e Milho	Sale & Leaseback	70,0	27,8	Sim	Agropecuária Poranga	12,0%	21/10/2029
4	Nova Ubiratã - MT	2084	1626	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	58,0	27,8	Sim	Grupo Lermen	12,0%	01/07/2033
5	Sorriso -MT	2719	1872	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	90,5	33,3	Sim	Grupo Führ	12,4%	15/05/2030
6	Buriticupu - MA	1069	1066	Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	28,9	27,1	Sim	Scheffer	10,1%	14/12/2029
7	São José do Xingu - MT	3354	2368	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	48,8	14,5	Sim	Cereal Ouro	12,0%	07/01/2030
8	Rio Verde - GO	775	663	Soja, Milho, Sorgo e Feijão	Sale & Leaseback	25,0	32,3	Sim	Grupo São Tomaz	13,0%	24/04/2030
9	Formosa do Rio Preto - BA	6374	3334	Soja, Milho e Sorgo	Buy to Lease	70,2	11,0	Sim	Sementes Oilema*	19,0%	07/07/2030
10	Canarana - MT	2663	2243	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	44,7	16,7	Sim	Úbere Agropecuária	13,2%	19/07/2034
11	Campo Verde - MT	1623	1360	Soja, Milho e Algodão	Sale & Leaseback	57,0	34,9	Sim	Grupo Cultivo	12,5%	30/07/2030
12	Balsas - MA	1494	1065	Soja, Milho e Sorgo	Sale & Leaseback	25,5	17,1	Sim	Luis Felli	12,0%	19/07/2030
13	Sorriso - MT	8167	4975	Soja, Milho e Algodão	Buy to Lease	312,0	38,2	Sim	Grupo Lermen	12,0%	03/09/2030
14	Tupiratis - TO	13764	7516	Soja e Pastagem	Land Equity	50,0	3,6	Não	N/A	N/A	N/A
15	Wanderlândia - TO	2835	1705	Eucalipto	Land Equity	17,2	6,1	Não	N/A	N/A	N/A
Total	-	60.746	39.189							12,59%	

*Taxa do arrendamento médio do período



PORTFÓLIO DE PROPRIEDADES

RIZA TERRAX

JUNHO | 2023

FAZENDA SANTA CLARA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Bom Jesus -PI
Área Total | 7.417 hectares
Área de Plantio | 7.417 hectares
Culturas | Soja, Milho e Sorgo (Potencial para Cultivo de Algodão)



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

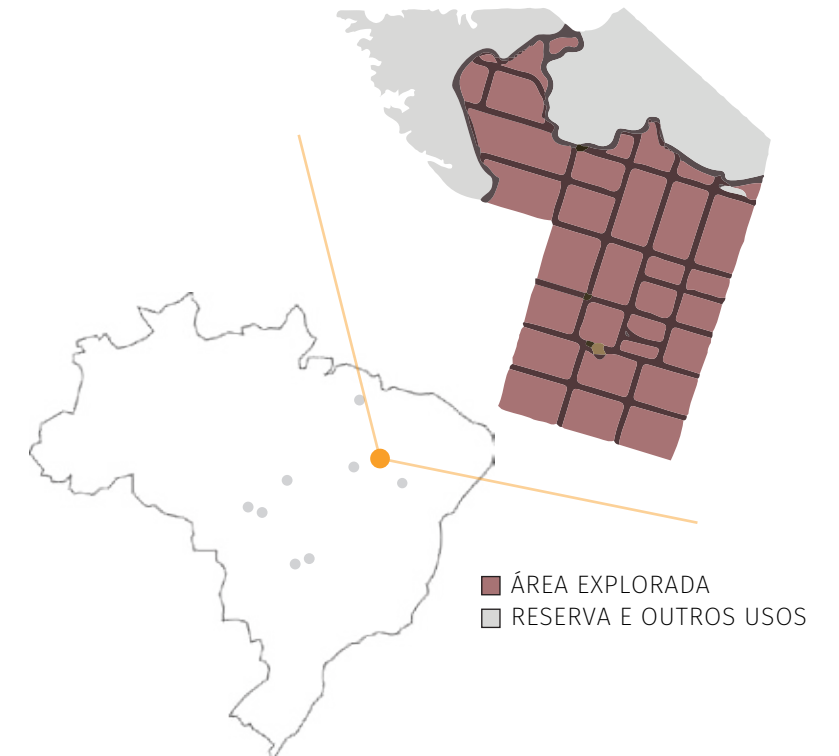
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 106.400.000,00
Valor por Hectare | R\$ 14,345



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo Fritzen
Vencimento do Arrendamento | Dez/34

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.



FAZENDAS MORANGAS, BONITO E PONTE DE PEDRAS



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

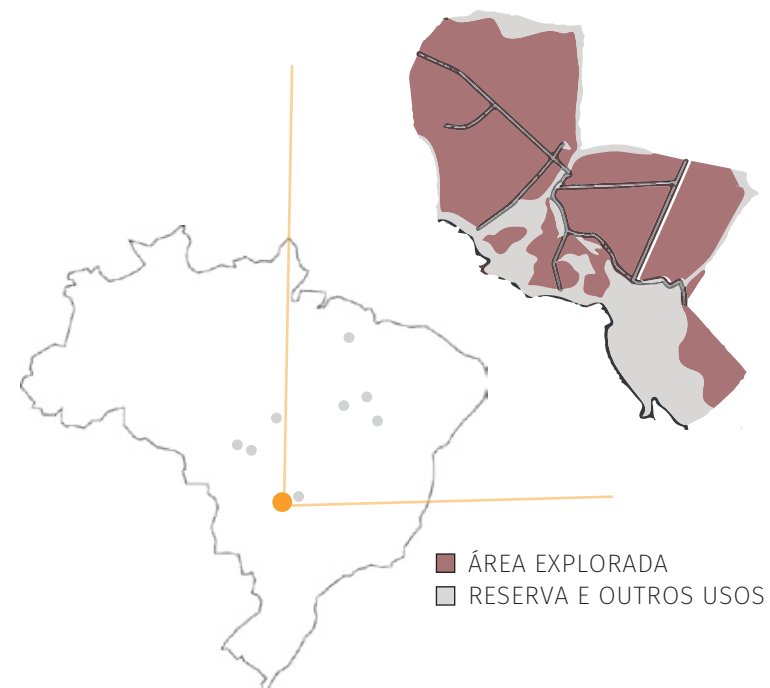
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 51.829.289,00
Valor por Hectare | R\$ 22.494



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Valter Miguel Giacomini
Vencimento do Arrendamento | Dez/29

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 1.400 mm por ano, concentrada nos meses de Outubro a Abril.



FAZENDA PORANGA II



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Sorriso – MT
Área Total | 2.522 hectares
Área de Plantio | 2.077 hectares
Culturas | Canas-de-açúcar, Soja e Milho



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

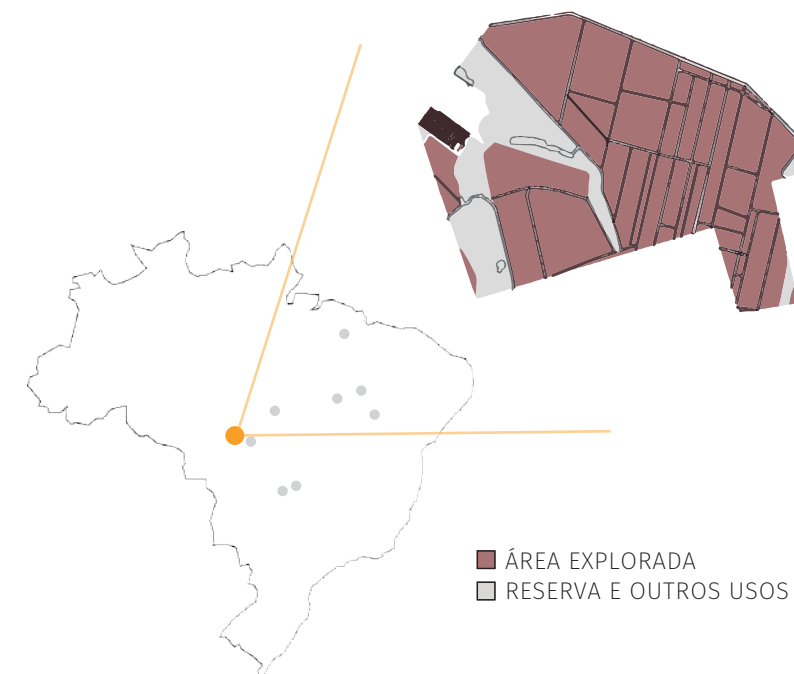
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 70.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 27.755



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Agropecuária Poranga
Vencimento do Arrendamento | Out/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.



FAZENDAS VALE DO RIO CELESTE, SÃO JOSÉ, SORRISO, RANCHO ALEGRE E MATTOS



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Nova Ubiratã – MT
Área Total | 2.084 hectares
Área de Plantio | 1626 hectares
Culturas | Soja, Milho e Algodão



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

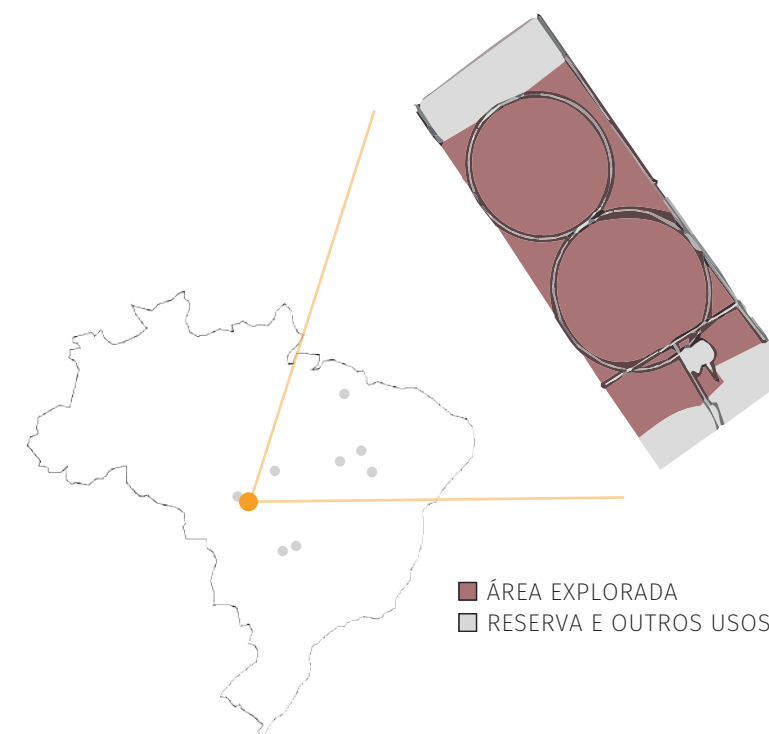
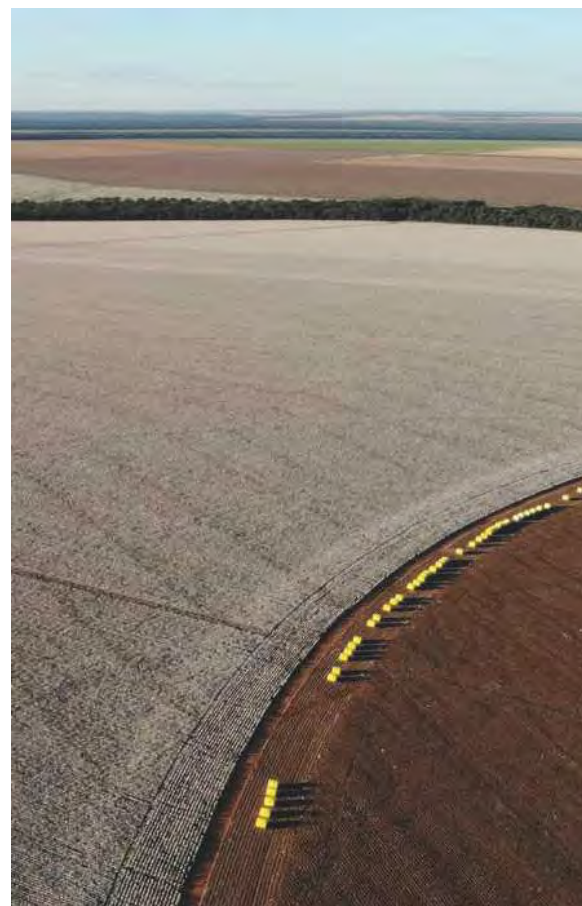
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 58.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 27.831



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo Lermen
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.



FAZENDAS SÃO MARTINHO



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Sorriso -MT
Área Total | 2.719 hectares
Área de Plantio | 1.872 hectares
Culturas | Soja, Milho e Sorgo (Potencial para cultivo de algodão)



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

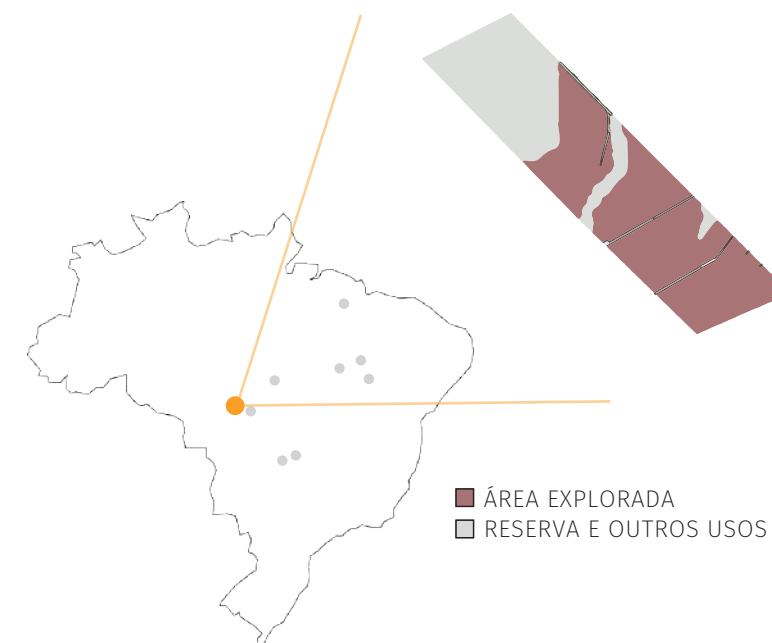
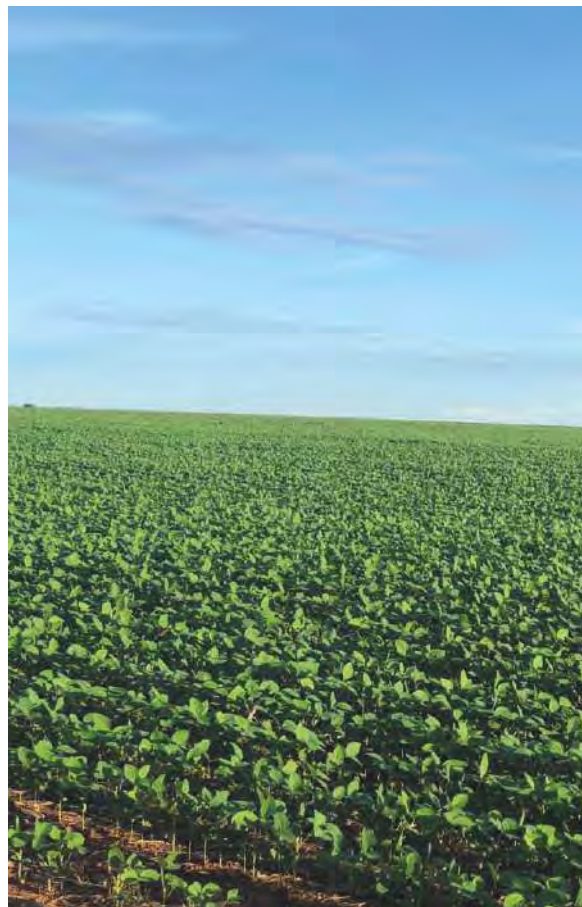
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 90.500.000,00
Valor por Hectare | R\$ 33,284



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo Führt
Vencimento do Arrendamento | Mai/30

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.



FAZENDAS ÁGUA FUNDA E SÃO FRANCISCO



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Buriticupu – MA
Área Total | 1.222 hectares
Área de Plantio | 1.522 hectares
Culturas | Soja, Milho e Sorgo



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

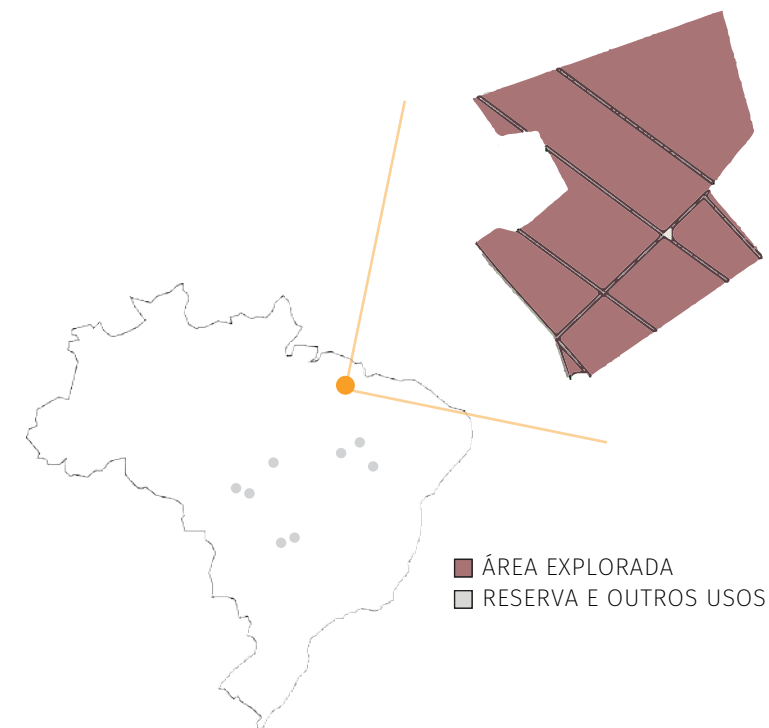
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 32.105.210,59
Valor por Hectare | R\$ 26.281,00



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Scheffer
Vencimento do Arrendamento | Dez/29

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.



FAZENDAS BACURI E BURITI



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

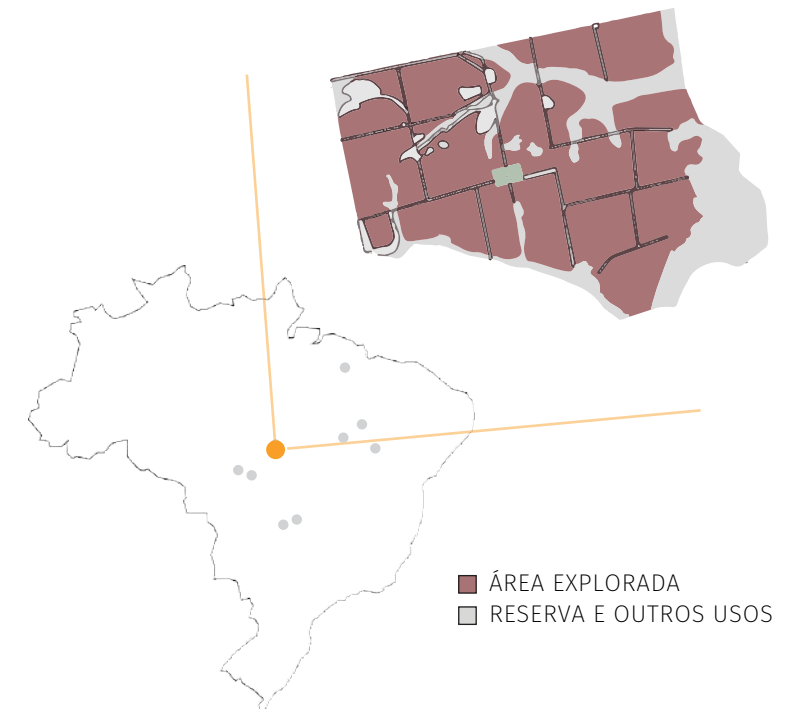
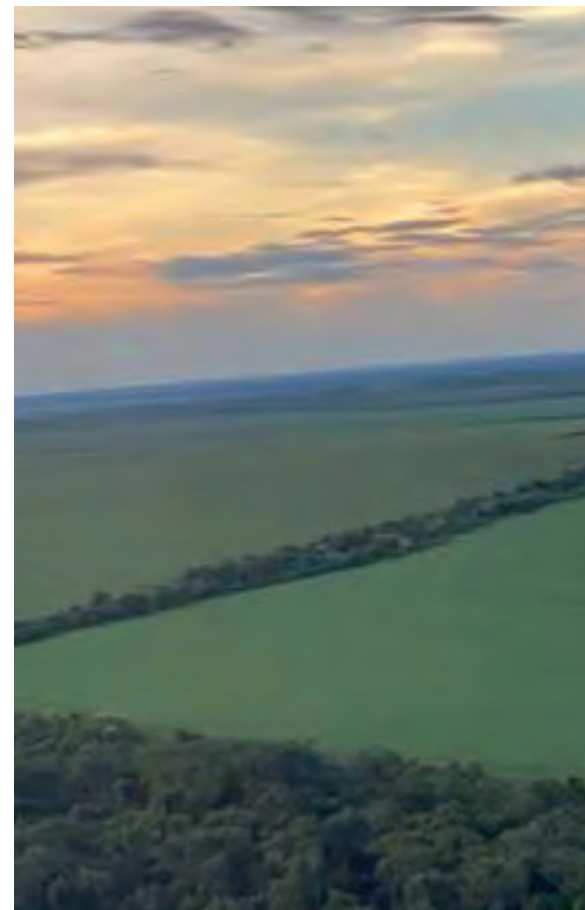
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 58.689.136,78
Valor por Hectare | R\$ 17.498



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Cereal Ouro
Vencimento do Arrendamento | Jan/30

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.



FAZENDA SÃO TOMAZ



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Rio Verde - GO
Área Total | 775 hectares
Área de Plantio | 663 hectares
Culturas | Soja, Milho, Sorgo e Feijão



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

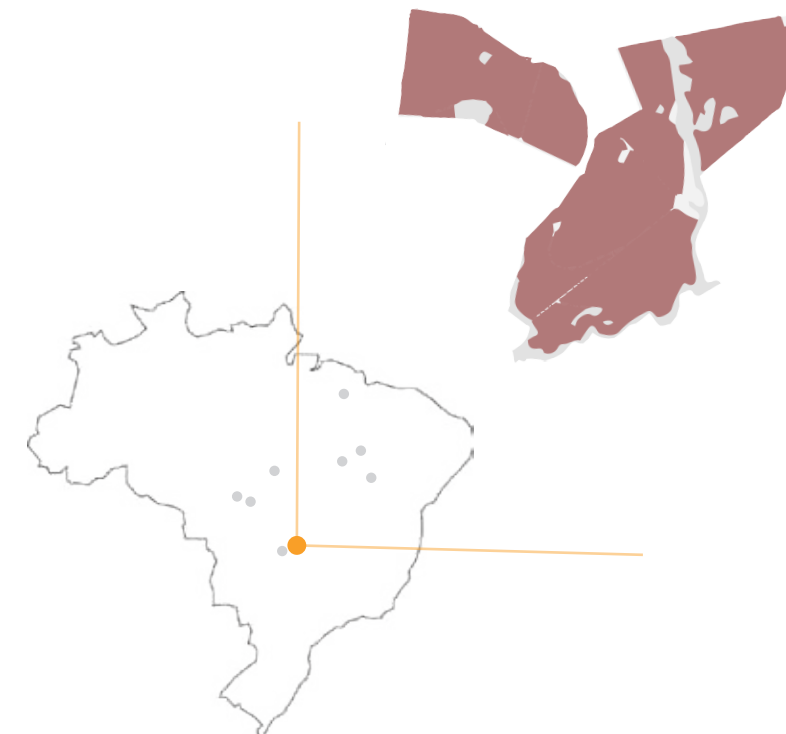
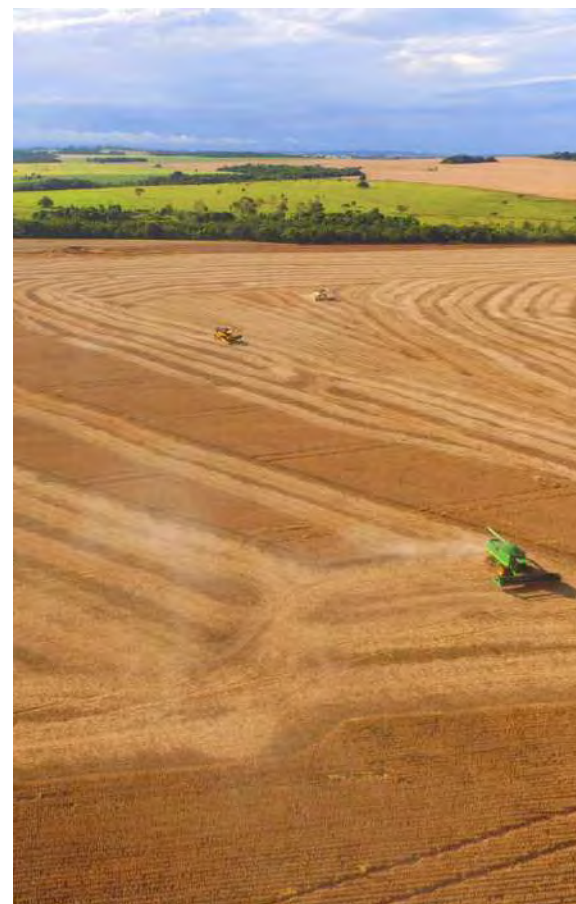
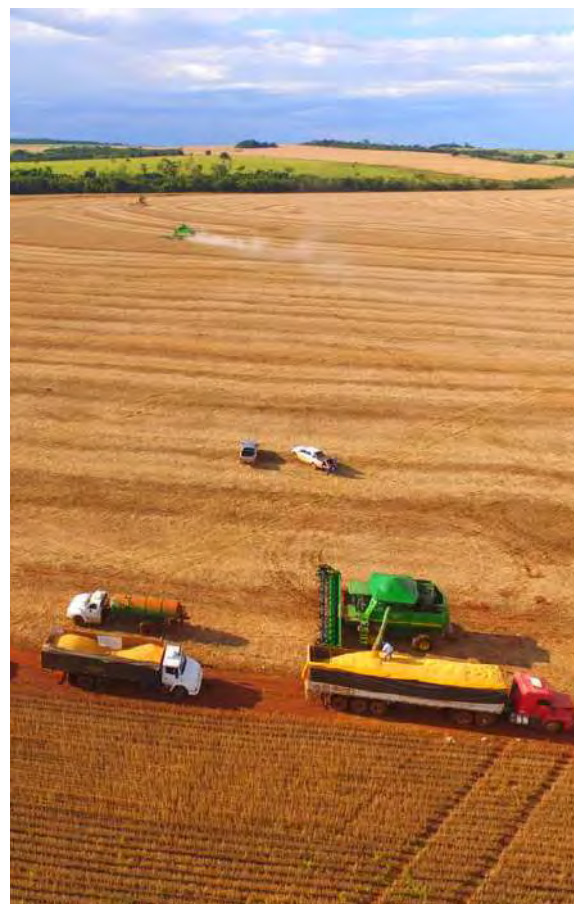
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 25.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 32.258,06



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo São Tomaz
Vencimento do Arrendamento | Abr/30

A Fazenda São Tomaz 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.



FAZENDA SANTO ANTÔNIO DO OURO



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Formosa do Rio Preto – BA
Área Total | 6.374 hectares
Área de Plantio | 3.334 hectares
Culturas | Soja, Milho, Sorgo (Potencial para Cultivo de Algodão e Soja Semente)



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

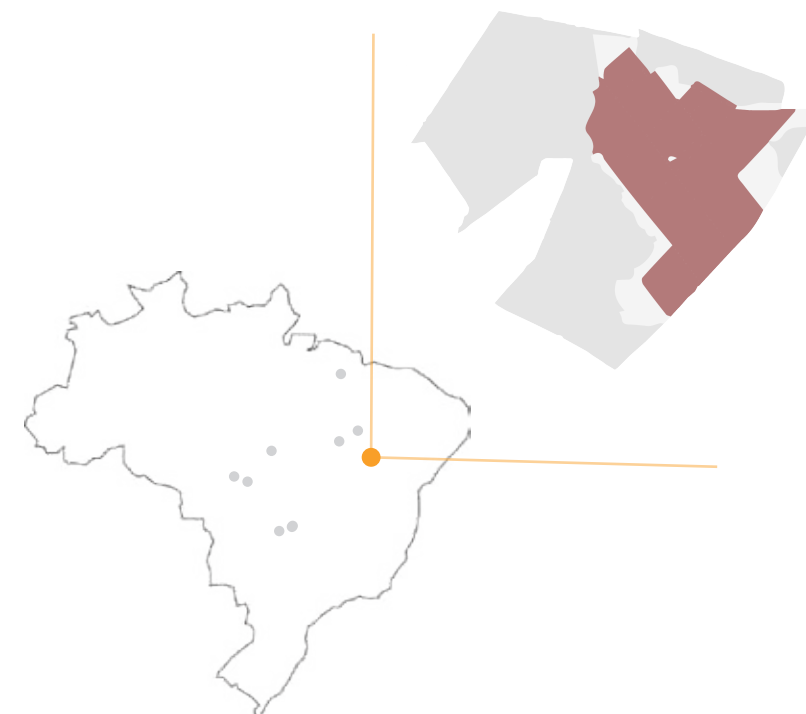
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 70.200.000,00
Valor por Hectare | R\$ 11.013



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Sementes Oilema
Vencimento do Arrendamento | Jul/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.



FAZENDA RIO BONITO



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Canarana - MT
Área Total | 2.674 hectares
Área de Plantio | 2.254 hectares
Culturas | Soja, Milho, Sorgo e Pastagem



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

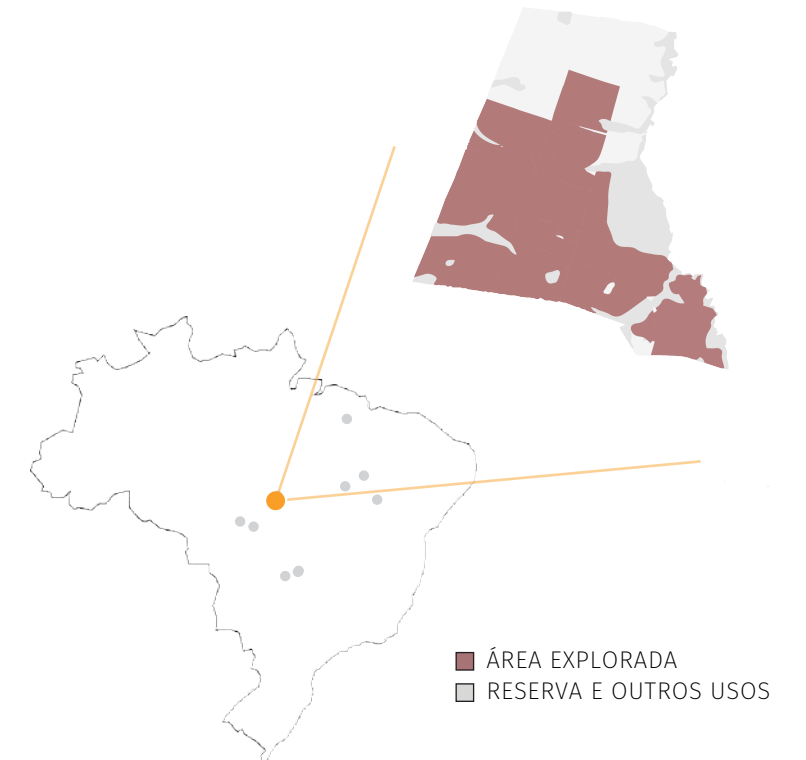
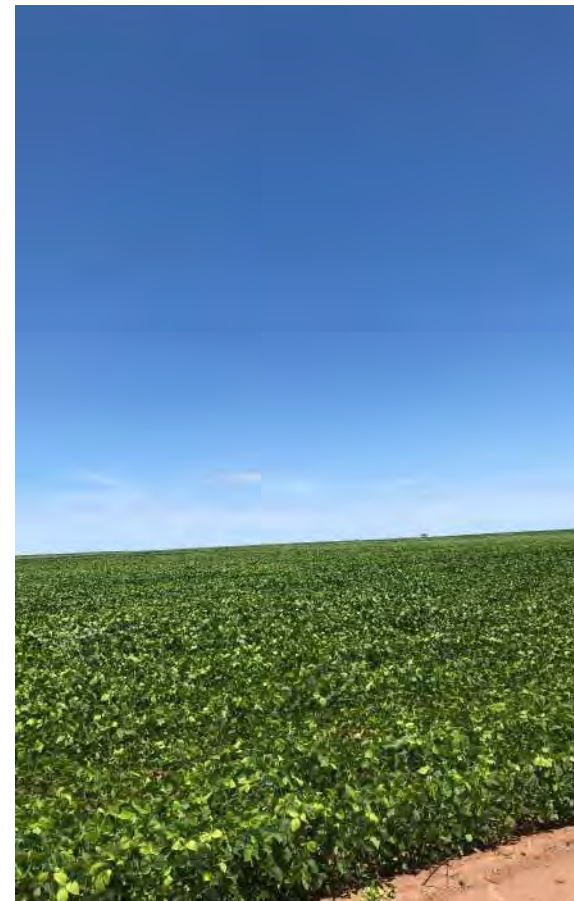
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 44.724.820,11
Valor por Hectare | R\$ 16.723



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Úbere Agropecuária
Vencimento do Arrendamento | Jul/34

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.



FAZENDA CRISTALINA



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

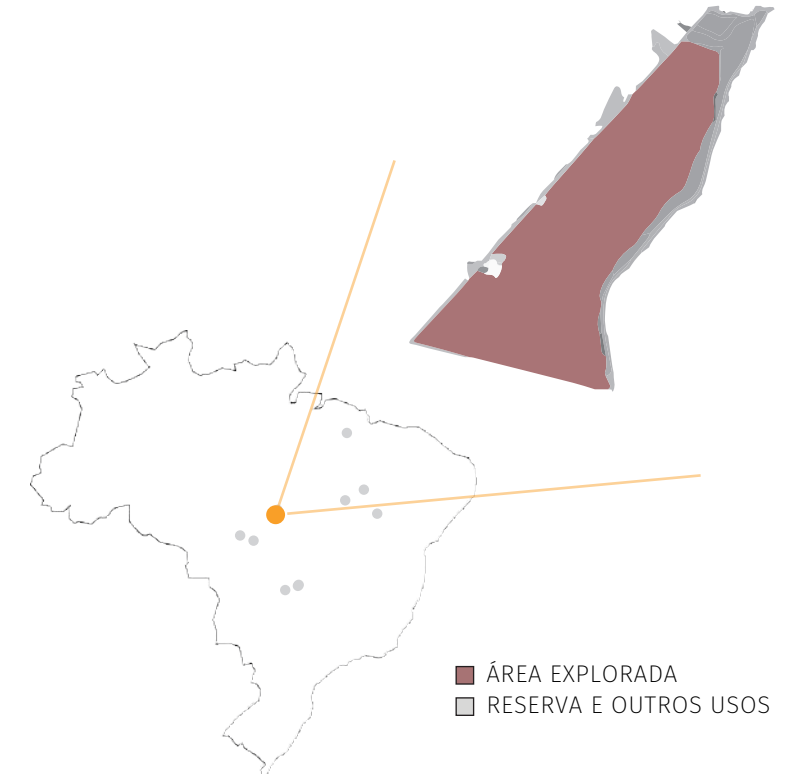
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 57.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 34.926



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo Cultivo
Vencimento do Arrendamento | Jul/30

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.



FAZENDA NOSSA SRA. APARECIDA



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

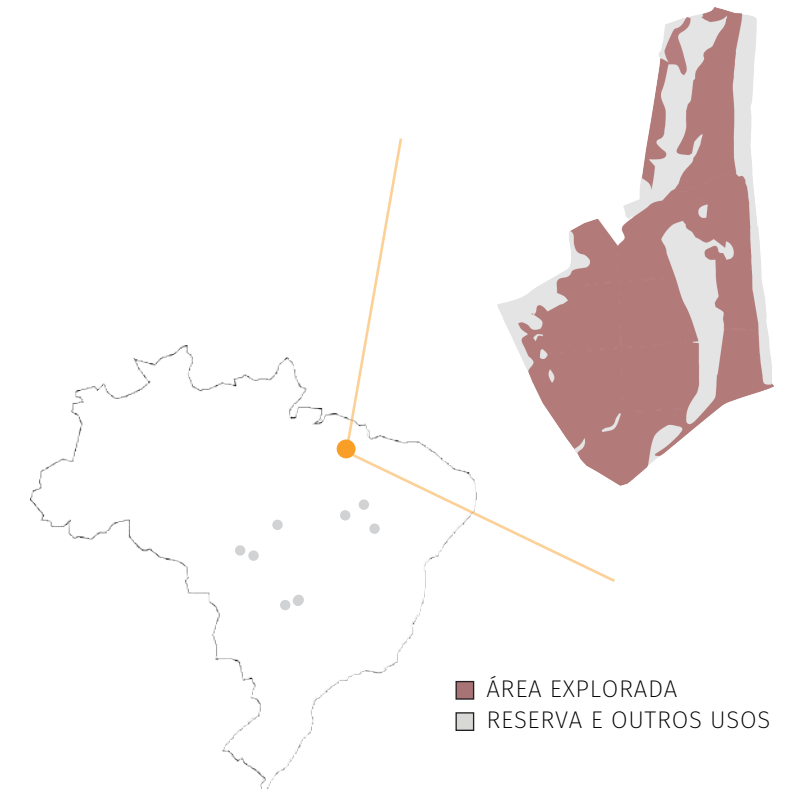
Tese de Investimento | Sale & Leaseback
Valor Total | R\$ 25.500.000,00
Valor por Hectare | R\$ 17.068



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Luis Felli
Vencimento do Arrendamento | Jul/30

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 1.200 mm por ano, concentrada nos meses de outubro a maio.



FAZENDA PARANATINGA



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

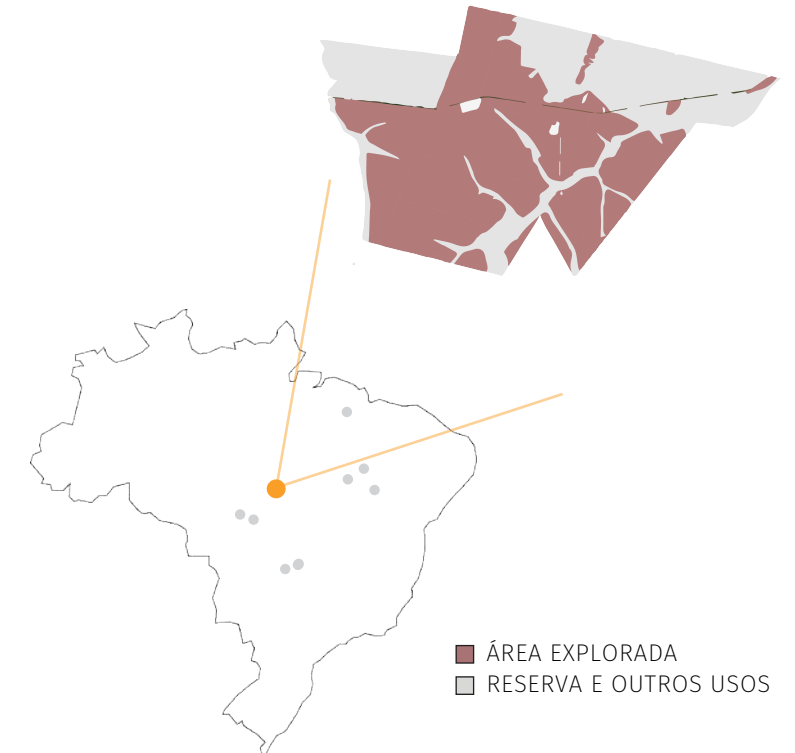
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | R\$ 312.000.000,00
Valor por Hectare | R\$ 38.204,63



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Sim
Arrendatário | Grupo Lermen
Vencimento do Arrendamento | Set/30

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.



FAZENDA ROMA



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Tupiratins - TO
Área Total | 13.764 hectares
Área de Plantio | 7.516 hectares
Culturas | Pastagem (Potencial para Cultivo de Soja)



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

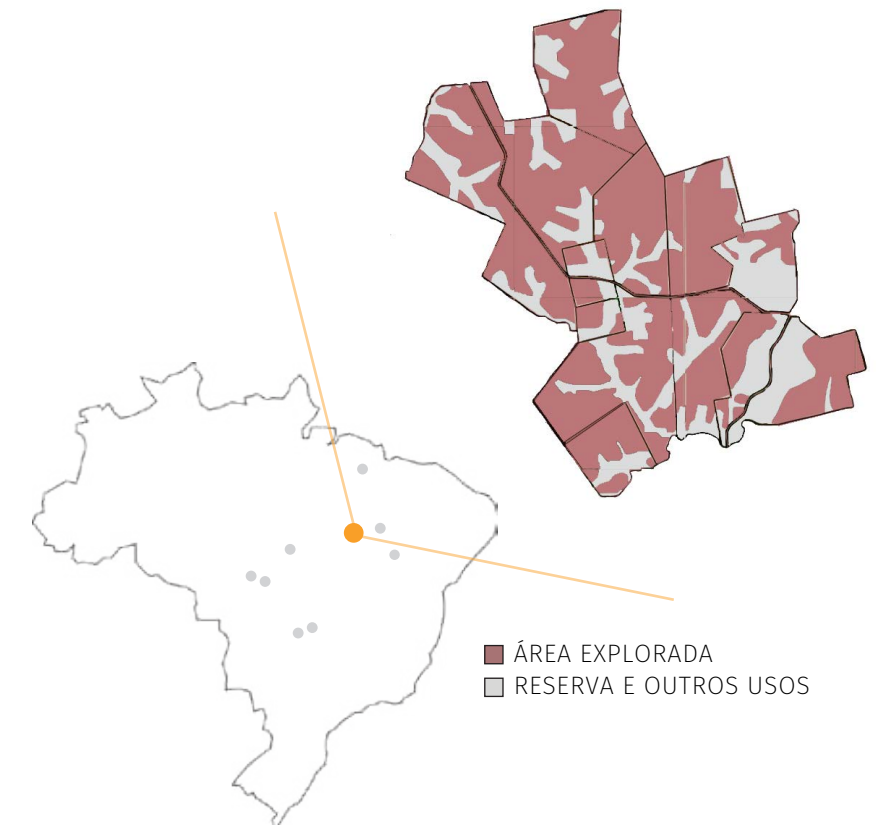
Tese de Investimento | Buy to Lease
Valor Total | 50.000.000
Valor por Hectare | R\$ 3632,66



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Não
Arrendatário | N/A
Vencimento do Arrendamento | N/A

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.



FAZENDA MONTE CRISTO I E II



ÁREAS DA PROPRIEDADE

Localização | Wanderlândia - TO
Área Total | 2.835 hectares
Área de Plantio | 1.705 hectares
Culturas | Pastagem e Eucalipto
Potencial para cultivo de Soja e Milho



OPERAÇÃO DE AQUISIÇÃO

Tese de Investimento | Land Equity
Valor Total | R\$ 17.180.402,41
Valor por Hectare | R\$ 6.061,11



OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

Opção de Compra | Não
Arrendatário | N/A
Vencimento do Arrendamento | N/A

As Fazendas Monte Cristo I e II 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.

