

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX

CNPJ nº 36.501.128/0001-86 – Código de Negociação na B3: RZTR11

FATO RELEVANTE

O **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 45.246.410/0001-55 (“Administradora”), e a **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 12.209.584/0001-99 (“Gestora”), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX** Inscrito no CNPJ sob o nº 36.501.128/0001-86 (“Fundo”), comunicam aos seus cotistas e ao mercado em geral que:

O Fundo, na qualidade de **Vendedor** e **Arrendante**, celebrou **Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis Rurais e Outras Avenças** em 02/08/2024 e **Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural** em 02/08/2024, tendo por finalidade, respectivamente, a venda e o arrendamento da **Fazenda Monte Cristo I e II**, relacionada aos imóveis abaixo:

- Ribeirão de Areia, Lote nº 04, Lote nº 03, Marangoni I, Monte Cristo, Consolo, Chácara São Vicente, Lote nº 62, Lote nº 75, Lote nº 76, Lote nº 19, Marangoni II, Santo Antônio e Lote nº 58, matriculadas respectivamente sob os nºs 1534, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877; sendo todas do Cartório de Registro de Imóveis de Wanderlândia - TO, com área total de **2.835 hectares**.

A Fazenda Monte Cristo I e II, foi adquirida pelo Fundo pelo valor de **R\$ 17.180.402,41** (dezessete milhões e cento e oitenta mil e quatrocentos e dois reais e quarenta e um centavos) em **30/06/2023**, com base na tese de investimento *Land Equity*¹. Ao longo dos anos de 2023 e 2024 foram realizados investimentos em correção de solo, plantio de pastagem e infraestrutura no valor de **R\$ 3.947.382,13** (três milhões e novecentos e quarenta e sete mil e trezentos e oitenta e dois reais e treze centavos).

O **Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Venda e Compra**, em conjunto com o **Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel Rural**, foi firmado no valor de **R\$ 30.000.000,00** (trinta milhões de reais), sendo que R\$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais) foram pagos a título de entrada, e o saldo remanescente será pago em 14 (quatorze) parcelas mensais de **R\$ 1.000.000,00** (um milhão de reais).

A TIR (taxa interna de retorno) estimada da operação, incluindo todos os custos, é de **32,11% a.a** (trinta e dois inteiros e onze centésimos por cento ao ano), e gerará um lucro em regime caixa de aproximadamente **R\$ 8.872.215,46** (oito milhões e oitocentos e setenta e dois mil e duzentos e quinze reais e quarenta e seis centavos) ao longo do prazo da operação, o que representa **R\$ 0,47** (quarenta e sete centavos) por cota.

¹ O Fundo adquire a propriedade com o objetivo de gerar ganho imobiliário ao longo do tempo, sem conceder opção de recompra ao respectivo vendedor.

São Paulo, 05 de agosto de 2024

BANCO GENIAL S.A
(Administradora)

RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA
(Gestora)