

# CAFÉ COM INVESTIMENTOS

Por **Rodrigo Rafael de Souza**, CNPI

RELATÓRIO DE RECOMENDAÇÃO

**RZTR11**

SETEMBRO/2025



# RZTR11

O RZTR11 — Riza Terrax Fundo de Investimento Imobiliário — é um FII do tipo híbrido com gestão ativa, voltado para quem busca diversificação entre renda e valorização de ativos, especialmente rurais. Criado em outubro de 2020, este fundo investe majoritariamente em imóveis rurais destinados à produção agropecuária, além de outros ativos mobiliários como ações e debêntures, desde que compatíveis com o regulamento do fundo. A administração é feita pelo banco Genial, com gestão da Riza Gestora de Recursos Ltda.

O portfólio do RZTR11 inclui grandes fazendas distribuídas por estados como Mato Grosso, Goiás, Maranhão, Tocantins, Bahia e Piauí, com áreas expressivas que favorecem escala e eficiência para arrendamentos. O objetivo do fundo é gerar renda regular (via arrendamentos) e ganho de capital pela valorização das terras. A vacância não é um fator relevante como em FIIs de shoppings ou lajes, o que pode dar maior estabilidade de rendimento.

Em termos de indicadores recentes, o RZTR11 possui patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 1,85 bilhão, valor patrimonial por cota de R\$ 97,89 e PVP de cerca de 0,94, o que indica que o mercado precifica suas cotas um pouco abaixo do valor patrimonial. O Dividend Yield nos últimos 12 meses está em torno de 13% a 14% ao ano, o que para muitos investidores no segmento FII configura um retorno bastante atraente.

## Resultados

Em julho de 2025, o Riza Terrax (RZTR11) distribuiu R\$ 1,00 por cota, representando um dividend yield de 1,10% no mês, apesar da queda de 4,00% no preço de mercado (de R\$ 94,99 para R\$ 91,19). O fundo registrou receita total de R\$ 21,34 milhões, sendo R\$ 19,66 milhões provenientes de arrendamento, e obteve um resultado de R\$ 19,51 milhões, equivalente a R\$ 1,03 por cota. As despesas somaram R\$ 1,83 milhão, com destaque para a taxa de administração de R\$ 1,72 milhão.

No acumulado de 2025, o fundo já apresenta resultado de R\$ 7,35/cota, com distribuição de R\$ 7,30/cota. Em termos de portfólio, a estratégia segue diversificada entre Sale & Leaseback (44% do capital, com meta de 57%), Buy to Lease (47%, acima da meta de 35%) e Land Equity (6%, levemente acima da alocação-alvo de 5%), evidenciando foco em ativos de renda estável e operações estruturadas para geração de valor de longo prazo.

## Demais Indicadores (Setembro/2025)

**Valor Patrimonial por Cota:** R\$ 97,89

**Liquidez média diária:** R\$ 2.406.171,35

**Quantidade de cotistas:** 145.638

**Valor de Mercado:** R\$ 1.734.358.240

**Dividend Yield (12m):** 13,42 %

**PVP:** 0,94

## Estratégias do fundo

### ESTRATÉGIA SALE & LEASEBACK



### ESTRATÉGIA BUY TO LEASE



### ESTRATÉGIA LAND EQUITY



# RTZR11

## Pontos positivos

- **Portfólio diversificado e defensivo** – A combinação de estratégias como Sale & Leaseback, Buy to Lease e Land Equity proporciona diferentes fontes de receita, equilibrando risco e retorno.
- **Renda recorrente e previsível** – Os contratos de arrendamento de longo prazo oferecem previsibilidade de caixa, sustentando a capacidade de pagamento de dividendos mensais.
- **Dividend yield atrativo** – A distribuição atual de R\$ 1,00/cota (yield mensal de 1,10%) representa um retorno expressivo frente à média do mercado de FIIs, especialmente em cenários de juros em queda.

## Pontos de atenção

- **Concentração em poucos locatários e contratos** – Apesar da diversificação de estratégias, parte relevante da receita ainda depende de um número limitado de operações, aumentando risco de vacância.
- **Ciclo de execução das estratégias** – Operações de Land Equity e Sale & Leaseback podem exigir tempo para maturar, gerando períodos de menor distribuição até a consolidação dos ativos.
- **Sensibilidade ao mercado do agro e à economia** – Variações nos preços das commodities e das terras agrícolas podem desaquecer o mercado do agronegócio momentaneamente, impactando receitas do fundo.

## Comparativo (vs IFIX e CDI)



Fonte: Mais Retorno

## Análise Financeira

O Riza Terrax (RTZR11) se consolida como um FII de estratégia híbrida que busca unir renda previsível e ganhos de capital em operações estruturadas. Além das frentes já comentadas, destaca-se a flexibilidade do fundo para realocar recursos entre Sale & Leaseback, Buy to Lease e Land Equity conforme o cenário econômico, o que permite capturar oportunidades em ciclos distintos do mercado imobiliário. Essa agilidade é um diferencial importante para manter a geração de caixa e o crescimento do patrimônio no longo prazo.

Outro aspecto que merece atenção é o potencial de valorização das propriedades rurais e logísticas envolvidas nas operações, especialmente em um contexto de juros em queda, que tende a impulsionar tanto a demanda por imóveis quanto a atratividade de FIIs no mercado secundário. A presença de contratos de arrendamento atrelados a índices de inflação também oferece proteção adicional ao investidor, preservando o poder de compra dos dividendos ao longo do tempo.

Considerando o preço teto de R\$ 96,80 por cota, o RTZR11 apresenta um ponto de entrada interessante para quem busca diversificação, renda mensal e exposição a operações imobiliárias diferenciadas. Apesar dos riscos de execução e da recente volatilidade de preço, a combinação de estratégias, gestão qualificada e potencial de valorização patrimonial sustenta uma visão positiva para o fundo, tornando-o uma alternativa relevante para compor carteiras focadas em geração de renda e ganho de capital no médio e longo prazo.

Fonte: Gestão do Fundo



# DISCLAIMER

---

Este é um relatório público e foi produzido pelo analista Rodrigo Rafael de Souza (CNPI nº 9841) nos termos da Resolução CVM Nº20/2021. As informações e opiniões aqui contidas foram consolidadas ou elaboradas com base em informações obtidas de fontes, a princípio, fidedignas e de boa-fé. Embora tenham sido tomadas todas as medidas razoáveis para assegurar que as informações aqui contidas não sejam incertas ou equivocadas, no momento de sua publicação, o analista não garante que tais dados sejam totalmente isentos de distorções e não se compromete com a veracidade dessas informações. Todas as opiniões, estimativas e projeções contidas neste documento referem-se à data presente e derivam do julgamento do analista podendo ser alteradas a qualquer momento sem aviso prévio, em função de mudanças que possam afetar as projeções da empresa, não implicando necessariamente na obrigação de qualquer comunicação no sentido de atualização ou revisão com respeito a tal mudança. Quaisquer divergências de dados neste relatório podem ser resultado de diferentes formas de apresentação, cálculo e/ou ajustes, como também podem trazer divergência ou contrariedade às opiniões expressas por outras áreas do Grupo. Este material tem por finalidade apenas informar e servir como instrumento que auxilie a tomada de decisão de investimento. Não é, e não deve ser interpretado como material promocional, recomendação, oferta ou solicitação de oferta para comprar ou vender quaisquer títulos e valores mobiliários ou outros instrumentos financeiros. É recomendada a leitura dos prospectos, regulamentos, editais e demais documentos descritivos dos ativos antes de investir, com especial atenção ao detalhamento do risco do investimento. Investimentos nos mercados financeiros e de capitais estão sujeitos a riscos de perda superior ao capital investido. Os investidores não devem considerar este relatório como único critério de decisão de alocação, não devendo ser compreendido como o único parâmetro para o exercício do seu julgamento, uma vez que as estratégias e instrumentos abordados podem não ser adequados e elegíveis para determinadas categorias de investidores. Antecedendo a qualquer deliberação, os investidores devem avaliar minuciosamente a aderência dos valores mobiliários aos seus objetivos de investimento e níveis de tolerância de risco ("Suitability"). A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. O analista que elaborou esse relatório não garante o lucro e não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas nesse material. É vedada a reprodução, distribuição ou publicação deste material, integral ou parcialmente, para qualquer finalidade.

Declarações dos Analistas O(s) analista(s) envolvido(s) na elaboração deste relatório declara(m) que:

- a) As recomendações contidas neste relatório refletem exclusivamente suas opiniões pessoais sobre a companhia e seus valores mobiliários e foram elaboradas de forma independente e autônoma.
- b) Não recebe remuneração advinda por serviços prestados para a(s) companhia(s) emissora(s) objeto do relatório de análise ou pessoas a ela(s) ligadas.

O(s) analista(s) declara(m), ainda, em relação à(s) companhia(s) emissora(s) dos valores mobiliários analisada(s) neste relatório:

- 1 - O(s) analista(s), seus cônjuges ou companheiros, detêm, direta ou indiretamente, em nome próprio ou de terceiros, ações e/ou outros valores mobiliários de emissão da(s) companhia(s) emissora(s) dos valores mobiliários analisada(s) neste relatório.
- 2 - O(s) analista(s) tem vínculo com pessoa natural que trabalha para a(s) companhia(s) emissora(s) dos valores mobiliários analisada(s) neste relatório.
- 3 - O(s) analista(s) de valores mobiliários, seus cônjuges ou companheiros, estão direta ou indiretamente envolvidos na aquisição, alienação ou intermediação dos valores mobiliários objeto deste relatório.
- 4 - O(s) analista(s) de valores mobiliários, seus cônjuges ou companheiros, possuem, direta ou indiretamente, qualquer interesse financeiro em relação ao(s) emissor(es) dos valores mobiliários analisados neste relatório.

Analista: Rodrigo Rafael de Souza

1 - X    2-    3-    4-