

FII BTG Pactual
Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Setembro 2025



Sumário

03 Objetivo

04 Principais características

05 Destaques financeiros

06 Comentário do gestor

08 Composição do portfolio

09 Pagamento de proventos

10 Carteira de ativos

12 Portfolio

13 Volume de negociação



OBJETIVO

O FII BTG Pactual Terras Agrícolas (BTRA11) tem como objetivo proporcionar a rentabilidade e valorização de suas cotas no longo prazo por meio de investimentos em terras agrícolas produtivas (rurais e urbanas) e em fase de transformação (oportunisticamente) ao longo dos principais polos agrícolas do território brasileiro. O Fundo utiliza contratos de cessão de direito real de superfície de longo prazo corrigidos pela inflação (“DRS”).

Todas as aquisições realizadas pelo BTRA11 incorporaram em sua estrutura uma opção de recompra da propriedade do imóvel em favor do antigo proprietário, que poderá ou não ser executada, mediante o pagamento intermediário de prêmios de opção de recompra ao longo da vida útil da operação/contrato. O exercício dessa opção de recompra do ativo só terá efeito se o locatário estiver completamente adimplente nos pagamentos anuais dos prêmios e do DRS, de acordo com as regras e a mecânica ajustada para cada um dos casos, e de acordo com a estratégia traçada para cada um dos ativos.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início das Atividades:

Julho/2021

Administração e Custódia:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestão:

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

Parceiros:

Farm Check, IHS Markit, StoneX

Taxa de Administração:

1,20% ao ano sobre PL ou valor de mercado (caso o Fundo integre o IFIX)

Taxa de Performance:

20% sobre IPCA + 4% (ou NTN-B + 2,0%)¹

Quantidade de Emissões:

1

Quantidade de Cotas:

3.364.559

Código de Negociação:

BTRA11

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em geral

(1) Benchmark será o maior valor entre a taxa média dos títulos que compõem o IMA-B divulgados pela ANBIMA referente ao período dos três últimos dias úteis imediatamente anteriores à data de realização da Liquidação da Oferta do Fundo ("Data da Apuração") acrescidos de 2% (a.a) ou IPCA+4% (a.a.).

DESTAQUES FINANCEIROS

Valor de
Mercado¹
(R\$ milhões)

183,7

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

54,60

Valor
Patrimonial^{1,6}
(R\$ milhões)

376

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

111,8

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,40

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

8,8%

Investidores¹

12.171

*WAULT*²

6,3
anos

Número de
Ativos^{3,6}

6

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,2

Contratos
Atípicos

100%

Área Total
(hectares)

10.079

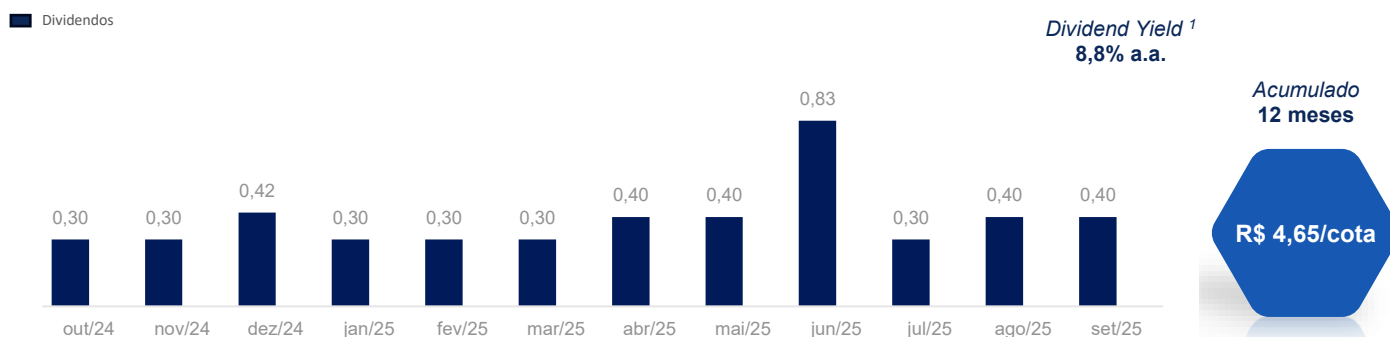
* (1) Data base último fechamento; (2) WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo; (3) O portfólio reúne 6 (seis) propriedades; (4) ADTV (*Average Daily Trading Volume*); (5) *Dividend Yield* calculado com base na cota de fechamento do mês; (6) Em 02/01/2023 e 04/07/2023, foram divulgados fatos relevantes a mercado informando que o Fundo concretizou a venda dos imóveis que compõem a Fazenda Vianmacel descritos nas matrículas 9.203, 9.204, 9.205 e 9.533 do Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Claro – MT, localizadas no município de Nova Maringá – Mato Grosso, de propriedade do Fundo, totalizando o valor de R\$ 101.500.000,00. A propriedade da Fazenda continuará com o Fundo até que a totalidade do pagamento seja concluída pelo comprador.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Em setembro de 2025, o BTRA apurou receita bruta de R\$ 3,8 milhões (R\$ 1,14 por cota) e resultado líquido de ~3,4 milhões (R\$ 1,02 por cota).

A distribuição de R\$ 0,40 por cota representa um *dividend yield* anualizado de 8,8%, com pagamento agendado para 31 de Outubro de 2025. A distribuição de dividendos acima da média foi impulsionado pelo recebimento integral da venda do imóvel de Campo Novo do Parecis/MT.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



O fundo encerrou o mês com uma posição de caixa de R\$ 92 milhões e segue avaliando alternativas para rentabilizar esse capital de forma eficiente, com foco em preservar a geração de valor para os cotistas. No mês de Setembro o Fundo concretizou a venda do imóvel de Campo Novo do Parecis/MT.

Macro. Em setembro, o IPCA subiu 0,48%, após -0,11% em agosto. No acumulado de 12 meses, a inflação ficou em 5,17%, acima do teto da meta (4,5%). A alta do mês foi puxada por Habitação (+2,97%), sobretudo pela energia elétrica residencial (+10,31%) — efeito do fim do bônus de Itaipu nas faturas de agosto e da bandeira vermelha patamar 2 — além de reajustes regionais. Alimentação e bebidas voltou a cair (-0,26%). Entre as altas, Vestuário avançou 0,63%; Despesas pessoais, 0,51%; Saúde e cuidados pessoais, 0,17%; Transportes, 0,01%. Educação registrou 0,07% e Comunicação, -0,17%. No ano, o IPCA acumula 3,64%.

* (1) Conforme exposto no [Prospecto Definitivo](#) do fundo, a remuneração líquida anual projetada para o investidor era de aproximadamente 9,0% ao ano.

COMENTÁRIO DO GESTOR

No mês de Outubro foi submetida à deliberação dos cotistas, por meio de Consulta Formal, a proposta de transformação do BTG Pactual Terras Agrícolas Fundo de Investimento Imobiliário (FII) em BTG Pactual Terras Agrícolas Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO, nos termos da Resolução CVM nº 175 e do seu Anexo Normativo VI.

A mudança amplia o universo de investimentos do fundo, permitindo alocação em uma gama mais ampla de ativos ligados ao agronegócio, preservando o foco em operações lastreadas em imóveis rurais. Nosso objetivo é oferecer maior diversificação, pluralidade de estruturas e potencial de rentabilidade mais atrativo, alinhado às oportunidades do mercado, sem alterar a estratégia de longo prazo.

Com a transformação, o fundo passará a adotar a denominação Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas – FIAGRO Responsabilidade Limitada, com classe única de cotas correspondente. A política de investimentos será ampliada para permitir alocações em: (i) ativos financeiros, incluindo valores mobiliários emitidos por agentes do agronegócio; (ii) direitos creditórios, por meio de títulos e certificados com lastro no setor; (iii) ativos imobiliários, abrangendo imóveis rurais e correlatos; (iv) participações em sociedades atuantes nas cadeias produtivas do agronegócio; e (v) cotas de outros fundos que invistam majoritariamente nos ativos acima.

Adicionalmente, passará a constar do regulamento a possibilidade de recompra de cotas, observadas as diretrizes da CVM: limite de até 10% das cotas emitidas em período de 12 meses; cancelamento compulsório das cotas recompradas; realização de recompra a preço inferior ao valor patrimonial da cota do dia útil anterior; e divulgação prévia ao mercado com antecedência mínima de 14 dias.

A nova versão do regulamento, contemplando todas as alterações, está disponível para consulta no site da gestora e na CVM.

* (1) Conforme exposto no [Prospecto Definitivo](#) do fundo, a remuneração líquida anual projetada para o investidor era de aproximadamente 9,0% ao ano.

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 30/09/2025

Rendimento/cota: R\$ 0,40

Data de divulgação: 24/10/2025

Mês de referência: Setembro/2025

Data de pagamento: 31/10/2025 (último dia útil do mês)

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

Histórico do Resultado

Resultado BTRA11 (R\$ mil)	jul-25	ago-25	set-25	Acum. 2025	12M
Receita Imobiliária	908	741	581	10.403	13.740
Receita Financeira ¹	535	535	865	4.458	5.207
Receitas de vendas de propriedade ²	0	0	2.405	0	2.405
Total Receitas	1.443	1.275	3.851	14.861	21.352
Despesa Fundo	-481	-446	-411	-3.083	-3.620
Despesa Ativos	-	-	-	0	-
Imposto de Renda ³	0	0	0	0	0
Total Despesas	-481	-446	-411	-3.083	-3.620
Resultado Fundo	961	829	3.440	11.778	17.732
Resultado Fundo / cota	0,29	0,25	1,02	4,22	5,27
Rendimento Distribuído / Cota	0,30	0,40	0,40	3,63	4,53
Rend. Dist / Rend. Total¹	105%	162%	39%	86%	86%

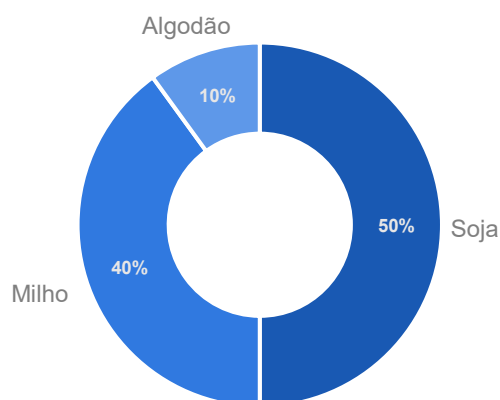
Composição do Resultado no Mês (R\$ por cota)



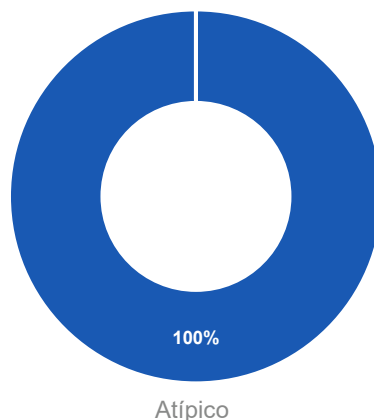
(1) Receita financeira corresponde a: receitas com cotas de fundo de renda fixa referente a aplicação do saldo em caixa; (2) Reconhecimento da parcela de ganho de capital atrelado a venda de ativos e (3) Imposto de Renda corresponde a: despesas com IR sobre resgates de cotas de fundos de renda fixa.

CARTEIRA DE ATIVOS

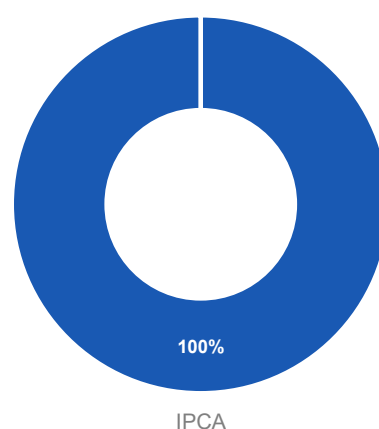
Tipo de Ativo (% da carteira)



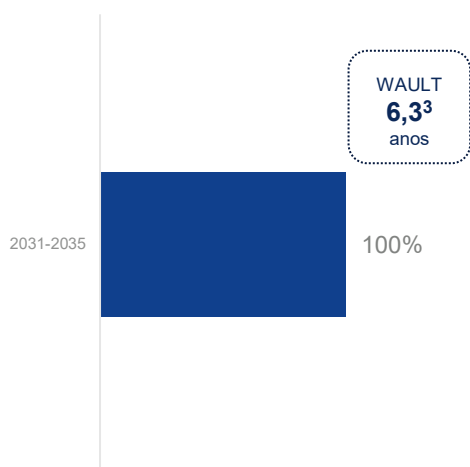
Tipo de Contrato (% da receita imobiliária)



Indexador (% da receita imobiliária)



Vencimento dos Contratos (% da receita imobiliária)



Mês de Reajuste (2024E) (% receita imobiliária contratada a sofrer reajuste pelo IPCA acumulado¹)



(1) Portfolio atualizado com base no fechamento mensal. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo; (2) Calculado sobre o portfólio investido, não considera o caixa aplicado e (3) WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo.

CARTEIRA DE ATIVOS

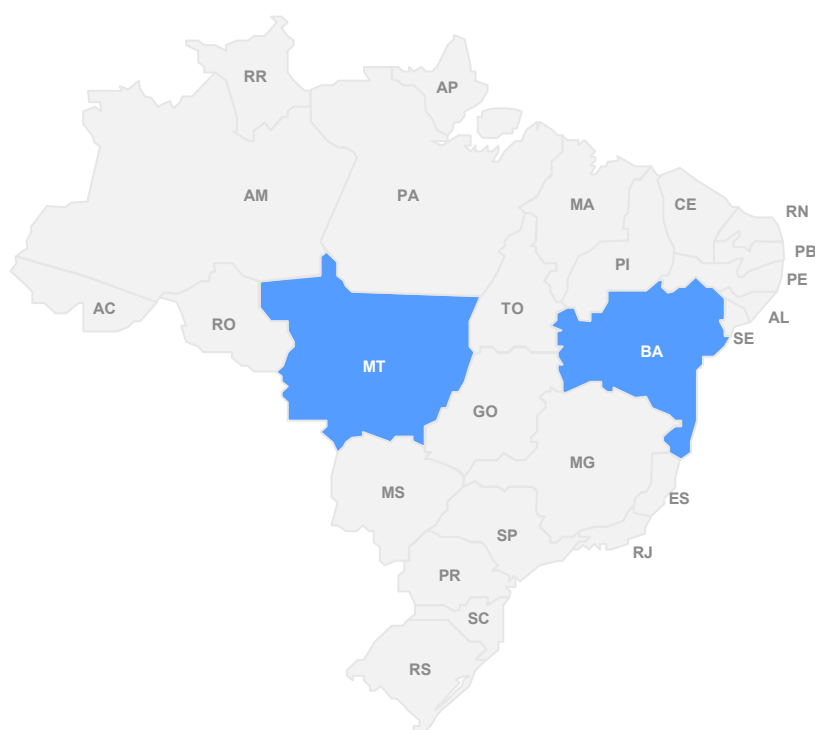
Tipo de Ativo¹

(% da receita imobiliária)

Tipo de Contrato²

(% da receita imobiliária)

Estado	Nº de ativos	% da receita imobiliária total
BA	1	43%
MT	5	57%



(1) Portfolio atualizado com base no fechamento mensal; (2) Considera somente a receita imobiliária (contratos vigentes). Não contempla as receitas com a vendas de propriedade

PORTFOLIO

R\$ 338 mi
Ativos¹

12,1 %
Cap rate médio²

6,3 anos
Prazo médio

Ativos

1



Grupo Hendges

Localização: **São Desidério/BA**
Ativo: **Fazenda de Fibras e Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 38mi**
Contrato: **Atípico**
Cap rate de emissão: **10,6%**
Prazo: **Ago-2031**
Área Total: **1.712 ha**
Área Agricultável: **1.311 ha**
Opção de Recompra: **Sim**
[Fato Relevante](#)

Vendido / Arrendado ⁴

4



Fazenda Três Irmãos

Localização: **Tapurah/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 80mi**
Área Total: **1.715 ha**
Área Agricultável: **1.185 ha**

2



Rui Prado

Vendido

Localização: **C. N. do Parecis/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Área Total: **905 ha**
Área Agricultável: **852 ha**
[Fato Relevante](#)

Executado e Plantando

5



Fazenda Colibri

Localização: **Nova Mutum/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 21mi**
Área Total: **400 ha**
Área Agricultável: **372 ha**

3



Fazenda Vianmacel

Executado e vendido³

Localização: **Nova Maringá/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 81mi**
Área Total: **3.148 ha**
Área Agricultável: **1.278 ha**

Em disputa judicial

6



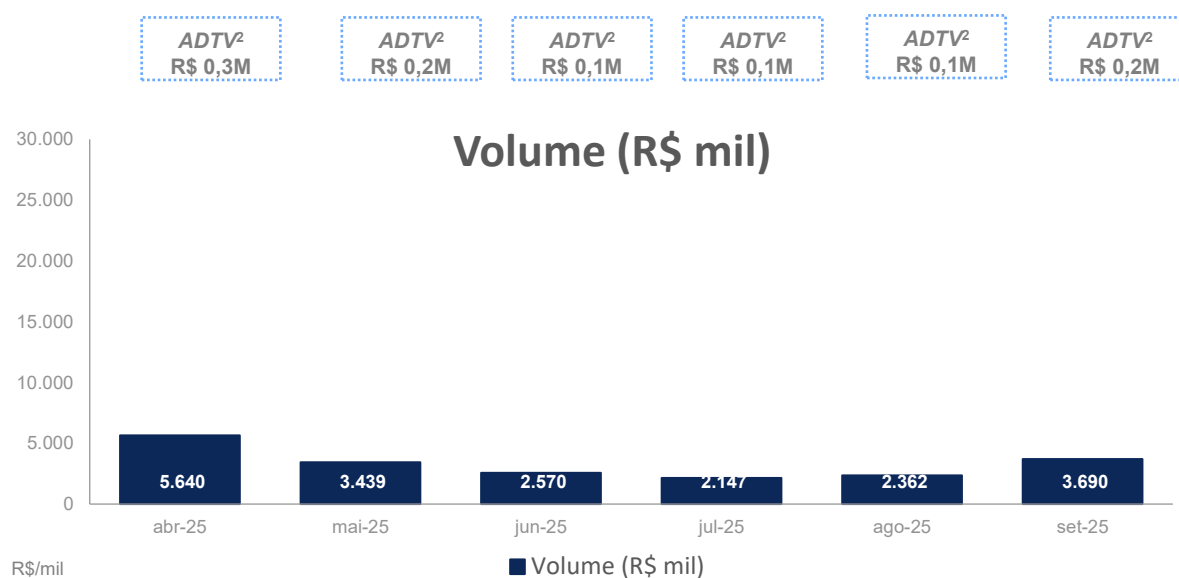
Fazenda JR

Localização: **Campo Verde/MT**
Ativo: **Fazenda de Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 70mi**
Área Total: **1.673 ha**
Área Agricultável: **1.493 ha**

(¹) Valor investido nos ativos; (²) Valor Vigente de Aluguel a.a. dividido pelo valor de aquisição e (³) No dia [02/01/2023](#), foi divulgado fato relevante a mercado a respeito do ativo Fazenda Vianmacel, em que foi informado que o Fundo concretizou a venda dos imóveis que compõem a Fazenda Vianmacel. (⁴) No dia [14/08/2024](#), foi divulgado fato relevante a mercado em que foi informado que o Fundo celebrou um contrato de compra e venda de parte da fazenda e um contrato de arrendamento da outra parte.

VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

Cotação histórica e volume mensal



Rentabilidade

	Mês	2025	12M	24M
BTRAL³	4,2%	29,4%	42,9%	-17,5%
IFIX	3,3%	15,2%	9,5%	11,5%
CDI Líquido¹	1,0%	8,8%	11,3%	21,9%

Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários 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. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto 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.

0800 722 00 48 | + 55 11 3383 2000

www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual

<https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-listados/BTRA11>

