

FIAGRO

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Junho 2026



Sumário

03 Objetivo

04 Principais características

05 Destaques financeiros

06 Comentário do gestor

08 Pagamento de proventos

09 Carteira de ativos

12 Volume de negociação



OBJETIVO

O BTG Pactual Terras Agrícolas Fiagro (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:

3.339.029

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)

215,30

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

64,48

Valor
Patrimonial^{1,4}
(R\$ milhões)

383,89

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

114,97

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,90

Dividend Yield
Anualizado³
(12m a.a.)

16,75%

Investidores¹

11.099

ADTV²
(R\$ milhões)

0,3

Número de
Ativos⁴

6

Área Total
(hectares)

9.584

* (1) Data base último fechamento: 30/06/2026; (2) ADTV (Average Daily Trading Volume); (3) *Dividend Yield* calculado com base na cota de fechamento do mês; (4) 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.** Em 03/09/2025 foi divulgado fato relevante sobre a conclusão da venda integral do imóvel Rui Prado, inscrito na matrícula 9.484 do Cartório de Registro de Imóveis de Campo Novo do Parecis/MT. Em 22/12/2025 foi divulgado fato relevante sobre a venda integral do imóvel Fazenda Sorriso, do Grupo Hendges, em São Desidério/BA, por R\$ 45.000.000,00. **A propriedade da Fazenda continuará com o Fundo até que a totalidade do pagamento seja concluída pelo comprador.**

COMENTÁRIO DA GESTÃO

Encerramento do período de sanitização

A gestão entende como encerrado o período de sanitização dos problemas de contraparte do fundo. Este ciclo, iniciado com a intervenção da gestão atual nos contenciosos herdados da carteira, teve como resultado mais recente o êxito na reintegração de posse da Fazenda JR, um dos principais ativos do fundo. Com isso, todos os ativos da carteira encontram-se com posse regularizada, vendidos ou arrendados a novos parceiros.

Neste relatório, apresentamos: (i) a atualização detalhada do histórico e do estágio atual de cada ativo; (ii) detalhamento do potencial de distribuição de dividendos a partir das vendas já realizadas e da forma como a transformação de FII para Fiagro beneficia o investidor; e (iii) a visão da estratégia de alocação que marcará a segunda fase do fundo.

Fazenda JR: A Fazenda JR (Campo Verde/MT, 1.673 ha de área total, 1.493 ha agricultáveis, valor de aquisição de R\$ 70 milhões, momento em que a soja era negociada a aproximadamente R\$ 150/saca) é um dos principais ativos do fundo. Abaixo, o histórico completo do caso, da aquisição à retomada do imóvel.

Aquisição (novembro de 2021): O fundo adquiriu o imóvel em operação de Sale & Leaseback: a propriedade formal foi transferida ao fundo e a superfície foi concedida aos vendedores, que permaneceriam produzindo na terra mediante remuneração semestral.

Inadimplemento imediato: Já no primeiro vencimento, os superficiários deixaram de pagar a remuneração devida. A gestão iniciou execução judicial para cobrança, com pedido cautelar de arresto de grãos, formulado estrategicamente em época de colheita para maximizar a chance de recuperação.

Descoberta da ocupação por terceiro: Ao despachar os pedidos iniciais, os assessores do fundo tomaram conhecimento de processo em trâmite na mesma comarca no qual um terceiro alegava ter comprado a fazenda em 2016, com valores consignados judicialmente. A juíza deferiu os pedidos do fundo, condicionando o arresto à comprovação da titularidade dos grãos, e, durante a diligência, o oficial de justiça certificou que a posse do imóvel estava com esse terceiro.

Resposta da gestão: Diante da constatação, o fundo (i) notificou os superficiários acerca da rescisão do contrato de superfície, e (ii) notificou o terceiro para desocupação do imóvel e tomou as medidas cabíveis que resultaram no êxito do caso que será explorado mais adiante.

COMENTÁRIO DA GESTÃO

Decisões favoráveis em primeira instância: Ambos os processos foram julgados favoravelmente ao fundo. As decisões reconheceram que as medidas adotadas pelo terceiro tinham caráter protelatório e abusivo, buscando obstar as medidas judiciais do fundo.

Confirmação em segunda instância (junho de 2026): Em junho, o Tribunal de Justiça do Mato Grosso manteve, de forma unânime, a sentença favorável ao fundo, confirmando o direito de propriedade do BTRA sobre a Fazenda JR. A decisão unânime do colegiado consolida a posição jurídica do fundo sobre o ativo.

Entrega do ativo: A entrega formal da propriedade está prevista para o dia 3 de agosto de 2026. Com a retomada, o fundo passa a deter posse plena e desimpedida do imóvel, encerrando o litígio iniciado em 2023.

Destinação do ativo: Com a imissão na posse, a gestão já se encontra em contato com interessados e avalia duas alternativas para o ativo, sem compromisso prévio com nenhuma delas:

- Arrendamento. Em exercício hipotético sob parâmetros conservadores (10 a 12 sacas por hectare, considerando a soja a R\$ 110/saca), um contrato de arrendamento agregaria entre R\$ 0,04 e R\$ 0,05 por cota ao mês ao resultado do fundo, constituindo nova fonte de receita recorrente.
- Venda. A gestão já está em tratativas com interessados no ativo. Cabe também a consideração que apesar do preço de commodities (que referencia usualmente as bases de preço por hectare) atualmente inferior ao momento da aquisição (R\$ 150/saca em 2021 vs. R\$ 105/saca hoje), há mercado e interesse para aquisição próximo ao valor original. A qualidade e a localização do ativo sustentam essas referências.

Critério de decisão: A gestão avaliará as propostas recebidas à luz, também, do custo de oportunidade de reciclagem do capital: a alternativa escolhida será aquela que, comparada à alocação dos recursos em novas operações, entregar a maior rentabilidade ajustada ao risco para os cotistas.

A recuperação da Fazenda JR conclui a agenda de regularização possessória da carteira. É o quarto caso resolvido pela mesma via (Vianmacel, Colibri e Três Irmãos a precederam), seguindo o método que caracterizou o período de sanitização: atuação firme em contencioso, rescisão dos contratos de superfície descumpridos e retomada dos imóveis, seguidas de venda ou arrendamento a novos parceiros.

COMENTÁRIO DA GESTÃO

Fazenda Colibri: A Fazenda Colibri (Nova Mutum/MT, 400 ha de área total, 372 ha agricultáveis, valor de aquisição de R\$ 21 milhões) teve em junho o desfecho definitivo da última pendência que recaía sobre o ativo.

Origem do problema: O imóvel foi adquirido em operação de Sale & Leaseback, mas pendências registraes de georreferenciamento impediram a transferência imediata da matrícula ao fundo, apesar do contrato de compra e venda já celebrado. Nesse intervalo, os vendedores oneraram indevidamente o imóvel, constituindo hipoteca em favor de terceiros (ato fraudulento, incompatível com a venda já contratada, que é objeto de procedimento criminal em curso). Posteriormente, os vendedores ajuizaram pedidos de recuperação judicial nos quais buscaram o reconhecimento da essencialidade da fazenda para suas atividades.

Atuação da gestão: A atuação jurídica do fundo afastou a declaração de essencialidade do imóvel na recuperação judicial e, em processo autônomo, obteve a reintegração de posse da fazenda.

Resolução da hipoteca (junho de 2026): O fundo celebrou acordo por meio do qual passou a ser titular do crédito garantido pela hipoteca sobre o imóvel, assumindo os direitos anteriormente detidos pelo credor original. Com a titularidade do crédito consolidada no próprio fundo, encerra-se em definitivo a discussão sobre a hipoteca derivada da fraude: não subsiste ônus sobre a matrícula nem qualquer pendência sobre o ativo.

Estágio atual: A fazenda encontra-se ocupada e produtiva, arrendada a novo parceiro (as fotos da última safra de soja, apresentadas adiante, ilustram a condição operacional da área). Há também interessados na aquisição do ativo, e eventuais propostas serão avaliadas sob o mesmo critério aplicado à Fazenda JR: o custo de oportunidade de reciclagem do capital frente a novas alocações. Destaque para localização do ativo em área de altíssima produtividade entre Nova Mutum/MT (25 km) e Lucas do Rio Verde/MT (50km).



Nova Mutum no estado do MT



25 km de Nova Mutum/MT e 50 km de Lucas do Rio Verde/MT



Fazenda localizada às margens da BR-163

COMENTÁRIO DA GESTÃO

Fotos da última safra de soja



COMENTÁRIO DA GESTÃO

O quadro abaixo consolida o estágio atual de cada ativo da carteira.

Estágio Atual da Carteira	Situação	Desfecho
Fazenda Vianmacel	Vendida (Jan/23)	Posse retomada e venda por valor superior ao da aquisição
Fazenda Três Irmãos	50% Vendida (Ago/24) / 50% Arrendada	Posse retomada; expectativa de venda da metade remanescente por R\$ 49 MM
Fazenda Colibri	Arrendada e produtiva	Hipoteca fraudulenta resolvida (Jun/26); matrícula livre de ônus; interessados em compra
Fazenda JR	Propriedade confirmada pelo TJMT (Jun/26)	Entrega formal em 03/08/2026; arrendamento ou venda em avaliação junto a interessados
Grupo Hendges	Vendida (Dez/25)	R\$ 48 MM em três parcelas anuais
Rui Prado	Vendida (Set/25)	Valor integralmente recebido

Desde o início do processo de sanitização, o fundo contratou R\$ 222,8 milhões em vendas, das quais R\$ 100,5 milhões já foram recebidos. O saldo remanescente de R\$ 122,4 milhões está estruturado em parcelas anuais com proteção integral: em todos os casos, a transferência das matrículas ao comprador ocorre apenas com a quitação total do saldo em aberto, mantendo a propriedade dos imóveis com o fundo até o último pagamento.

	Data da Venda	Total (R\$ MM)	Recebido (R\$ MM)	A Receber (R\$ MM)
Grupo Hendges	Dez/25	48,0	4,2	43,8 em 2 parcelas anuais
Rui Prado	Set/25	35,5	35,5	-
Fazenda Três Irmãos*	Ago/24	44,8	15,0	29,8 em 3 parcelas anuais
Fazenda Vianmacel**	Jan/23	94,5	45,8	48,8 em 5 parcelas anuais
		222,8	100,5	122,4

COMENTÁRIO DA GESTÃO

A transformação em Fiagro e o potencial de distribuição

Com a conversão de FII para Fiagro, aprovada em assembleia, o fundo passou ao regime contábil por competência. **Na prática, isso permite reconhecer e distribuir aos cotistas a rentabilidade acumulada na carteira (inclusive o ganho de capital das vendas)** que, no regime anterior, não era passível de distribuição na mesma forma. O critério de distribuição é conservador e objetivo: distribui-se exclusivamente a parcela realizada (vendas consumadas e resultado operacional caixa apurado). Isso permite fluir os ganhos das vendas dos ativos como dividendos isentos aos investidores e não como ganho de capital, permitindo um fluxo estável e recorrente.

Relembrando que no momento da transformação do fundo, em dezembro de 2025, o BTRA11 possuía uma **reserva de lucros acumulada de R\$ 56 milhões a distribuir**, composta por: (i) R\$ 21 milhões referentes a lucro na venda das Fazendas do Grupo Hendges, Vianmacel e Três Irmãos, (ii) R\$ 4 milhões referentes ao resultado operacional caixa acumulado, (iii) R\$ 15 milhões referentes a atualização patrimonial do valor dos ativos no portfólio, e (iv) R\$ 16 milhões referentes a atualização do valor de uma opção de compra da 2ª metade da Fazenda Três Irmãos.

A gestão optou por fazer a distribuição exclusivamente da parcela da reserva referente às vendas das fazendas do portfólio já consumadas e resultado operacional caixa já apurado, equivalente a aproximadamente R\$ 25 milhões (~R\$ 7,45/cota). **Este montante vem sendo distribuído ao longo de 2026, gerando uma distribuição mensal esperada de pelo menos R\$ 0,90/cota.** As demais vendas futuras receberão o mesmo tratamento.

Ao longo dos primeiros meses de 2026, até junho, o fundo distribuiu aproximadamente R\$ 13,5 milhões (~R\$ 3,99/cota) provenientes da reserva realizável. **A parcela remanescente dessa reserva é de aproximadamente R\$ 11,5 milhões (~R\$ 3,46/cota), que segue sendo distribuída mensalmente ao longo de 2026.** A reserva adicional de R\$ 31,2 milhões (~R\$ 9,28/cota) permanece inalterada, totalizando uma reserva de lucros acumulada de R\$ 42,7 milhões. As parcelas adicionais somente serão distribuídas à medida que se converterem em caixa, e as vendas futuras receberão o mesmo tratamento.

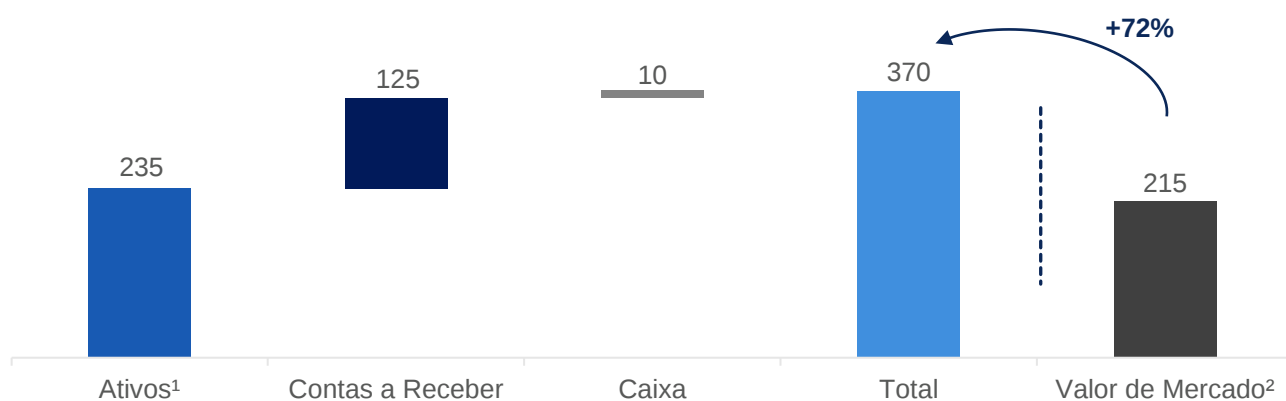
	R\$ MM	Natureza
Lucro nas Vendas + Resultado Op.	11,5	Realizado
Atualização patrimonial dos ativos do portfolio	15,1	Não realizado
Atualização da opção de compra da 2ª metade da Fazenda Três Irmãos	16,1	Não realizado
Reserva de Lucros Acumulada	42,7	

COMENTÁRIO DA GESTÃO

O que o balanço do fundo indica

A seguir, apresentamos a composição do ativo do Fundo, acompanhada de uma comparação com o valor de mercado do BTRA11. Conforme abaixo, o **valor total dos ativos da carteira soma R\$ 370 milhões**, ao passo que o valor de mercado do Fundo na bolsa corresponde a R\$ 215 milhões, **desconto de aproximadamente 42% aos preços atuais de mercado**.

Nos níveis atuais de dividendos, R\$ 0,90/cota representam um *dividend yield* de 16,75% ao ano. Em um cenário de interpretação pelo mercado da realidade factual de todos os ativos (valores preservados como patrimônio do fundo), somado ao estável cronograma de dividendos estabelecidos como *guidance* e aliado agora a segunda fase de incremento de rentabilidade em novas operações, a gestão interpreta espaço para bom potencial de valorização da cota nos próximos meses.



A margem de segurança resiste a cenários severos. Mesmo aplicando aos ativos um desconto superior ao desconto da cota a mercado, o valor patrimonial permanece acima ao valor de mercado do fundo. A gestão entende, portanto, que os maiores riscos estão afastados e que há potencial relevante de valorização na convergência entre o valor total dos ativos e o preço da cota em bolsa.

(1) Considera o valor de aquisição dos ativos imobiliários; (2) Com base na cota à mercado no último fechamento: 30/06/2026.

COMENTÁRIO DA GESTÃO

Estratégia pós-sanitização

Encerrada a sanitização, o objetivo da gestão passa a ser rentabilizar o caixa do fundo. A estratégia da segunda fase se apoia no ferramental que produziu os resultados da primeira (atuação em contencioso e estruturação jurídica) aplicado agora a alocações em situações com forte defesa de principal e remuneração adequada aos riscos e prazos envolvidos.

O foco será em operações oportunísticas com dois objetivos complementares: geração de ganho de capital relevante e construção de receitas recorrentes para o fundo.

Nova Operação:

Em junho, o Fundo realizou uma nova alocação de caráter oportunístico, no montante de R\$ 85 milhões, por meio da aquisição de fazendas de café com área total de 937 hectares, localizadas no estado de Minas Gerais. A tese da transação tem como objetivo a valorização patrimonial de longo prazo, alinhada ao histórico de apreciação consistente das terras agricultáveis brasileiras. A operação proporciona ao investidor exposição a uma commodity cuja dinâmica se distingue da dos grãos tradicionais, como soja e milho, contribuindo para a diversificação do portfólio. O mercado de café atravessa um ciclo favorável, sustentado pela combinação de oferta restrita e demanda global crescente, movimento que tem impulsionado tanto os preços do grão quanto a valorização das áreas produtivas. Uma análise setorial detalhada do mercado de café será apresentada adiante neste relatório, fornecendo o embasamento para a alocação realizada. **Com este novo investimento, estima-se uma receita mensal de R\$ 0,41 por cota e um incremento de R\$ 0,08 por cota ao resultado mensal do Fundo.**

Mensagem aos cotistas

A gestão agradece a paciência e a confiança dos investidores que acompanharam o trabalho de recuperação da carteira, conduzido com o objetivo de preservar 100% do principal do fundo. Os resultados obtidos (posse regularizada em todos os ativos, R\$ 222,8 milhões em vendas contratadas e R\$ 100,5 milhões já recebidos) sustentam a avaliação de que os maiores riscos foram endereçados e de que o fundo inicia sua segunda fase em posição patrimonial sólida.

COMENTÁRIO DA GESTÃO

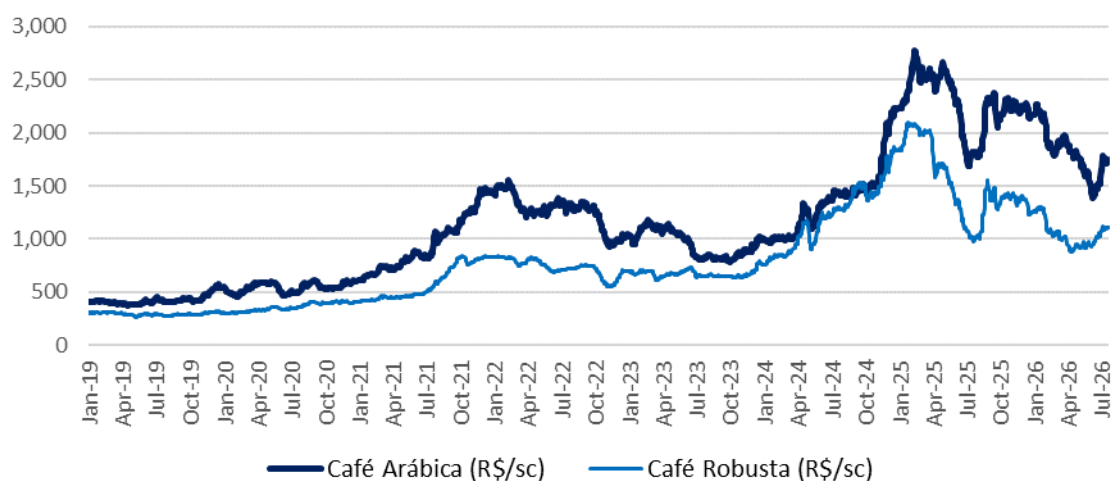
Setorial de Café

Panorama global: oferta restrita, demanda resiliente

O café atravessou um ciclo de expressiva valorização nos últimos anos, com fundamentos que continuam a sustentar preços em patamares historicamente elevados. Para o ciclo 2025/26, o USDA projeta produção mundial de 178,8 milhões de sacas de 60 kg (+2% ante o ciclo anterior) frente a um consumo global estimado em 173,9 milhões de sacas (+1,3%). O superávit aparente, no entanto, é insuficiente para recompor os estoques de passagem, que permanecem em níveis historicamente apertados após quebras de safra consecutivas nos principais países produtores, como Brasil e Vietnã. É esse desequilíbrio entre fluxo e estoque que explica a resiliência dos preços mesmo diante de safras maiores.

O Indicador CEPEA/ESALQ do arábica registrou em 2025 a maior média real de preços desde 1999, mantendo-se acima de R\$ 2.000/saca durante praticamente todo o ano. Em 2026, mesmo com a expectativa de safra recorde no Brasil, as cotações seguem acima de R\$ 1.600/saca, que representa mais de três vezes o patamar médio da década passada em termos nominais.

Evolução do Preço do Café



COMENTÁRIO DA GESTÃO

Setorial de Café

A posição brasileira: liderança estrutural há mais de 150 anos

O Brasil é o maior produtor e exportador mundial de café há mais de um século e meio, respondendo atualmente por cerca de 38% da oferta global. É o único grande produtor com escala relevante nas duas espécies comerciais (arábica e conilon/robusta), o que confere flexibilidade única de portfólio.

- Safra 2026 (Conab): 66,7 milhões de sacas (+18% a/a) recorde histórico, superando em 5,7% a máxima anterior de 2020. Arábica: 45,8 mi sacas (+28%); conilon: 20,9 mi sacas.
- Área total: 2,34 milhões de hectares (1,94 mi ha em produção); produtividade média de 34,4 sc/ha (+13% a/a).
- Minas Gerais: 33,4 milhões de sacas estimadas em 2026 (+29,8% a/a), cerca de metade da produção nacional e a maior área de arábica do país.
- Exportações 2025: 41,9 milhões de sacas embarcadas, gerando receita recorde de US\$ 16,1 bilhões (+30,3% a/a), reflexo da alta de 57,2% no preço médio, mesmo com queda de 17% no volume.

Economia da produção: margens historicamente largas

O custo caixa de produção do arábica em lavouras de bom nível tecnológico (com produtividade na faixa entre 30 a 35 sacas/ha) situa-se na faixa de R\$ 650–700 por saca — referência corroborada pelo preço mínimo oficial do Mapa/Conab para a safra 2024/25, de R\$ 637,91/saca para o arábica (R\$ 423,08 para o conilon), calculado a partir dos levantamentos de custo da Conab em dez municípios produtores, e pelos dados da consultoria Agroconsult. Com o indicador CEPEA/ESALQ de preços sendo negociado entre R\$ 1.400 e R\$ 2.800/saca ao longo dos últimos 18 meses, a margem operacional superou 60% nos melhores momentos, um dos spreads mais largos da história da cafeicultura brasileira.

Margens dessa magnitude capitalizam o produtor, aquecem o mercado de terras aptas ao café e sustentam a valorização patrimonial das áreas produtivas, exatamente a tese de apreciação de terras que fundamenta a alocação do Fundo em Minas Gerais.

COMENTÁRIO DA GESTÃO

Setorial de Café

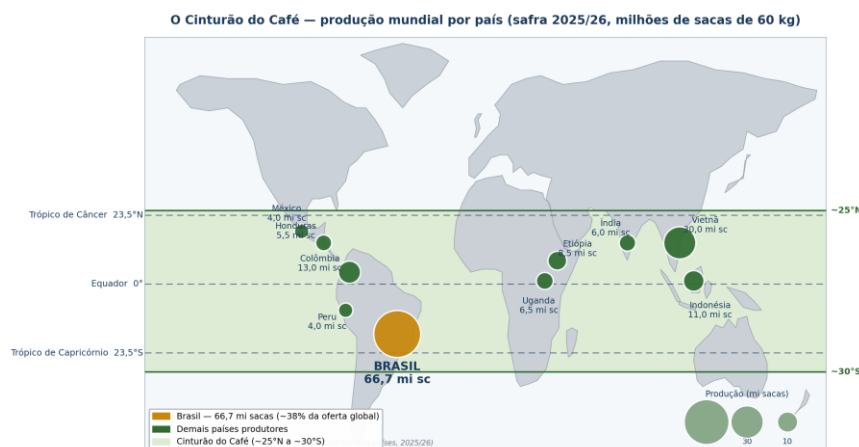
O hedge natural: por que o clima local sustenta o preço

Uma característica singular do café, e particularmente favorável ao proprietário de terras no Brasil, é o efeito anticíclico embutido na concentração da oferta. Como o Brasil responde por cerca de 38% da produção mundial, qualquer choque climático local (geada, seca, calor excessivo na florada) reduz de forma relevante a oferta global e provoca alta imediata dos preços internacionais. Foi o que se observou após a geada de 2021 e a seca de 2024/25: a produção brasileira caiu, mas a receita por saca subiu em proporção superior, preservando (e frequentemente ampliando) a receita da terra.

Em outras palavras, o dono do ativo cafeeiro no Brasil carrega um hedge natural: em anos de safra cheia, vende volume a preços ainda sustentados pelos estoques baixos; em anos de quebra, o próprio evento climático que reduz sua produção eleva o preço unitário do que colhe e valoriza o estoque em terra. Esse mecanismo é amplificado pela natureza perene da cultura: o ciclo produtivo pleno leva de três a quatro anos após o plantio, de modo que a oferta responde com grande defasagem a sinais de preço, diferentemente de culturas anuais como soja e milho, sustentando patamares elevados por períodos prolongados.

O Cinturão do Café: escassez geográfica como fundamento patrimonial

A produção comercial de café é geograficamente confinada ao chamado Cinturão do Café: a faixa tropical entre aproximadamente 25°N e 30°S, delimitada pelos Trópicos de Câncer e de Capricórnio. Apenas nessa faixa combinam-se temperaturas médias de 18–23°C, regime adequado de chuvas e ausência de geadas severas. Para o arábica de qualidade, exige-se ainda altitude (tipicamente entre 800 e 1.400 metros), o que restringe drasticamente as áreas aptas mesmo dentro do cinturão.



COMENTÁRIO DA GESTÃO

Minas Gerais, no limite sul do cinturão, reúne a combinação rara de altitude, temperatura e solo que confere às suas áreas produtivas aptidão excepcional e, por consequência, escassez estrutural e expressivo valor patrimonial. É essa escassez geográfica, e não apenas o ciclo de preços da commodity, que ancora a tese de valorização das terras cafeeiras no longo prazo.

Drivers de demanda: a mudança cultural na Ásia

Pelo lado da demanda, além do crescimento vegetativo nos mercados maduros (EUA e Europa), o vetor estrutural mais relevante da década é a penetração do hábito do café na Ásia, com a China no centro do movimento:

- O consumo per capita chinês saltou de 4–5 xícaras/ano em 2020 para 16–22 xícaras/ano em 2025 (crescimento médio superior a 20% a.a. desde 2010, contra ~1,8% a.a. da média global). Ainda assim, segue muito distante da média mundial de ~240 xícaras/ano: o espaço de convergência é a maior opcionalidade de demanda do mercado.
- A base de consumidores de café na China já supera 300 milhões de pessoas, e o mercado atingiu ~US\$ 43 bilhões em 2024, transformado pela proliferação de cafeterias: mais de 390 mil estabelecimentos no país. A Luckin Coffee, que superou a Starbucks no mercado chinês, expandiu de 8 mil lojas em 2023 para mais de 20 mil, adicionando 100 milhões de novos clientes apenas em 2024. Cerca de metade do café comprado pela rede é brasileiro, e a companhia firmou com a ApexBrasil compromisso de compra de 240 mil toneladas de café do Brasil entre 2025 e 2029.
- As exportações brasileiras de café para a China cresceram 186% entre 2023 e 2024, o maior salto da série, e, em 2025, 183 novas exportadoras brasileiras foram habilitadas para o mercado chinês. O café se consolidou entre os jovens urbanos chineses como símbolo de conveniência, socialização e status, o que representa uma mudança cultural de longo prazo, não um modismo cíclico.

Principais players do mercado

Abaixo, as tabelas mostram os países que possuem participação relevante no mercado de café, seja pela sua representatividade na produção, na exportação ou no consumo.

Pelo lado da produção, vemos que os principais países encontram-se na faixa descrita na seção “O Cinturão do Café: escassez geográfica como fundamento patrimonial”. A seguir, mostramos os números retirados do USDA/CONAB.

COMENTÁRIO DA GESTÃO

País	Produção (em mm de sacas)
Brasil	66.7
Vietnã	32.5
Colômbia	13.4
Etiópia	12.1
Indonésia	11.4

Os principais produtores também configuram como os países mais relevantes em exportação desta commodity agrícola. Abaixo, mostramos as projeções para a safra corrente, segundo o USDA.

País	Exportação (em mm de sacas)	Observação
Brasil	49,0	Presença em mais de 100 países
Vietnã	29.0	Líder mundial em robusta (em recuperação após quebras climáticas)
Colômbia	13.4	Referência em arábica lavado de alta qualidade

Sob um viés de consumo, podemos destacar a União Europeia, Estados Unidos e o Brasil, conforme os números abaixo, que foram retirados do Cecafé/MDIC/USDA.

País	Consumo (em mm de sacas)	Observação
União Europeia	40	Maior bloco consumidor (metade das exportações brasileiras)
EUA	27	Maior consumidor individual (75% dos adultos consomem café)
Brasil	22	2º maior consumidor individual (único grande produtor-consumidor)
China	5	Crescimento anual relevante, sendo um grande vetor de demanda

Resumo

O setor cafeeiro combina, de forma pouco usual entre as commodities agrícolas: (i) oferta estruturalmente restrita por geografia, altitude e perenidade da cultura; (ii) demanda global resiliente, turbinada pela mudança cultural em curso na Ásia; (iii) margens operacionais mais altas; e (iv) um hedge natural para o proprietário brasileiro, dado que choques climáticos locais sustentam os preços globais. Para o investidor em terras, o resultado é um ativo real escasso, gerador de renda e com histórico consistente de apreciação, e estes são os fundamentos que embasam a alocação do Fundo em áreas produtivas de café em Minas Gerais.

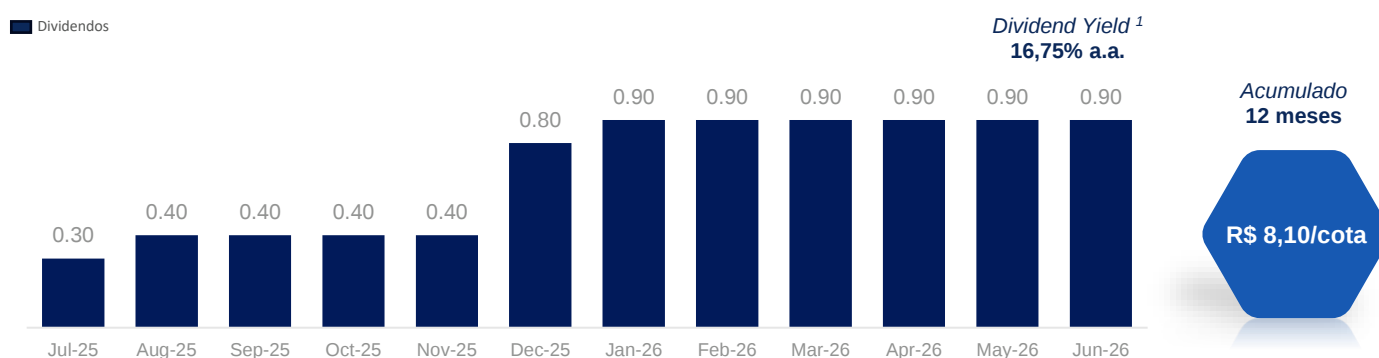
COMENTÁRIO DA GESTÃO

Resultado Mensal

Em junho de 2026, o BTRA apurou receita bruta de R\$ 3,0 milhão (R\$ 0,91 por cota) e resultado líquido de R\$ 2,6 mi (R\$ 0,77 por cota). A distribuição de R\$ 0,90 por cota representa um *dividend yield* anualizado de 16,75%, com pagamento agendado para 31 de julho de 2026.

Importante ressaltar que além da estratégia de alocação do caixa para maior rentabilização, as operações de ACP Bioenergia, Vianmacel e a nova operação de café, contribuem com R\$ 0,70/cota de receita mensal ao fundo. Dessa forma a receita recorrente do fundo para os próximos meses é estimado em R\$ 0,73/cota sem considerar a reserva de caixa operacional de ~R\$ 3,46/cota. A gestão mantém o *guidance* de distribuição em R\$ 0,90/cota para os próximos 6 meses, com possibilidade de aumento em caso de realização de mais um ativo.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



Macro: Em junho, o IPCA subiu 0,16%, desacelerando em relação à variação de 0,58% observada no mês anterior. No acumulado de 12 meses, a inflação atingiu 4,64%, ficando acima do teto da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional (4,5%). A variação de junho foi influenciada principalmente pelo grupo Habitação (+0,63%). Por outro lado, o grupo Alimentos e Bebidas teve queda de 0,24%.

* (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: 30/06/2026

Data de divulgação: 24/07/2026

Data de pagamento: 31/07/2026
(último dia útil do mês)

Rendimento/cota: R\$ 0,90

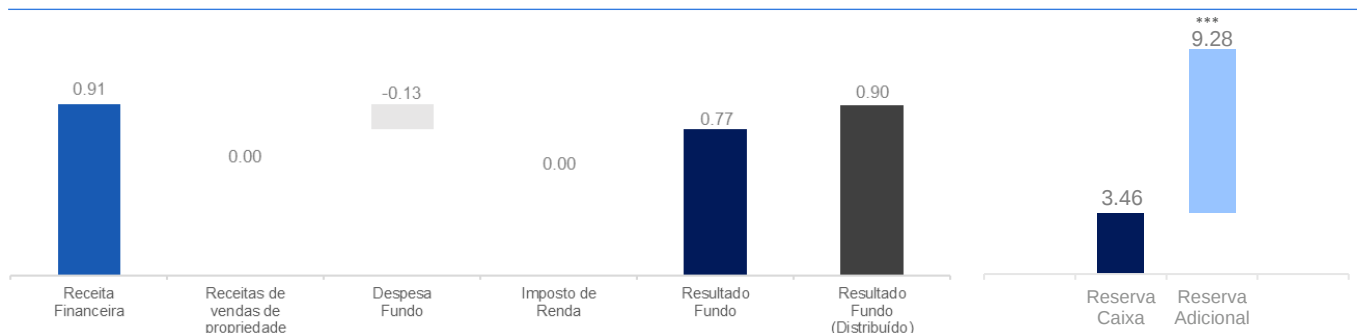
Mês de referência: Junho/2026

Histórico do Resultado

Resultado BTRA11 (R\$ mil)	abr-26	mai-26	jun-26	Acum.	12M
Receita de Ativo	1,175	1,514	3,033	8,998	17,447
Receitas de vendas de propriedade	-	-	-	221	15,076
Total Receitas	1,175	1,514	3,033	9,219	32,523
Despesa Fundo	-406	-415	-449	-2,504	-5,123
Despesa Ativos	-	-	-	-6	-42
Imposto de Renda ³	-	-	-	-	-
Total Despesas	-406	-415	-449	-2,510	-5,165
Resultado Fundo	768	1,099	2,583	6,709	27,358
Resultado Fundo / cota	0.23	0.33	0.77	2.01	8.13
Rendimento Distribuído / Cota	0.90	0.90	0.90	5.40	8.10

Após a distribuição de 0,90 por cota referente ao fechamento do mês de junho, o fundo passará a ter R\$ 11,5 milhões a distribuir (~R\$ 3,46/cota), que representa a parte proveniente de vendas de fazendas do portfólio já consumadas e o resultado operacional caixa já apurado.

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



***Reserva total é de R\$ 12,74 por cota, sendo R\$ 3,46 por cota de eventos já consumados.

PORTFOLIO

Ativos

1



Grupo Hendges

Vendido



Localização: **São Desidério/BA**
Ativo: **Fazenda de Fibras e Grãos**
Valor de aquisição: **R\$ 38mi**
Área Total: **1.711 ha**
Área Agricultável: **1.311 ha**
[Fato Relevante](#)

4



Fazenda Colibri

Executado e Plantando



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

2



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**

5



Fazenda JR

Executado em negociação



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

3



Fazenda Três Irmãos

Vendido / Arrendado⁴



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

6



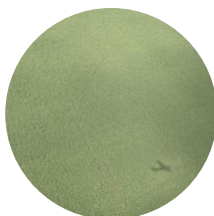
Fazenda MG

Novo Investimento



Localização: **Minas Gerais**
Ativo: **Fazenda de Café**
Valor de aquisição: **R\$ 85mi**
Área Total: **937 ha**
Área Agricultável: **714 ha**

Vendido



Rui Prado

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

(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.

PORTFOLIO

Histórico dos Ativos

Vianmacel

O fundo BTRA adquiriu em 2021 os imóveis que compõem a Fazenda Vianmacel dos proprietários originais, por meio de uma operação estruturada na forma de *Sale & Leaseback*. Nessa operação, a propriedade formal dos imóveis foi transferida ao fundo, enquanto os vendedores receberam a concessão da superfície dos imóveis por escritura pública, regulando a posse e garantindo a continuidade da produção na terra. A remuneração pelo uso da fazenda era prevista para ser paga semestralmente.

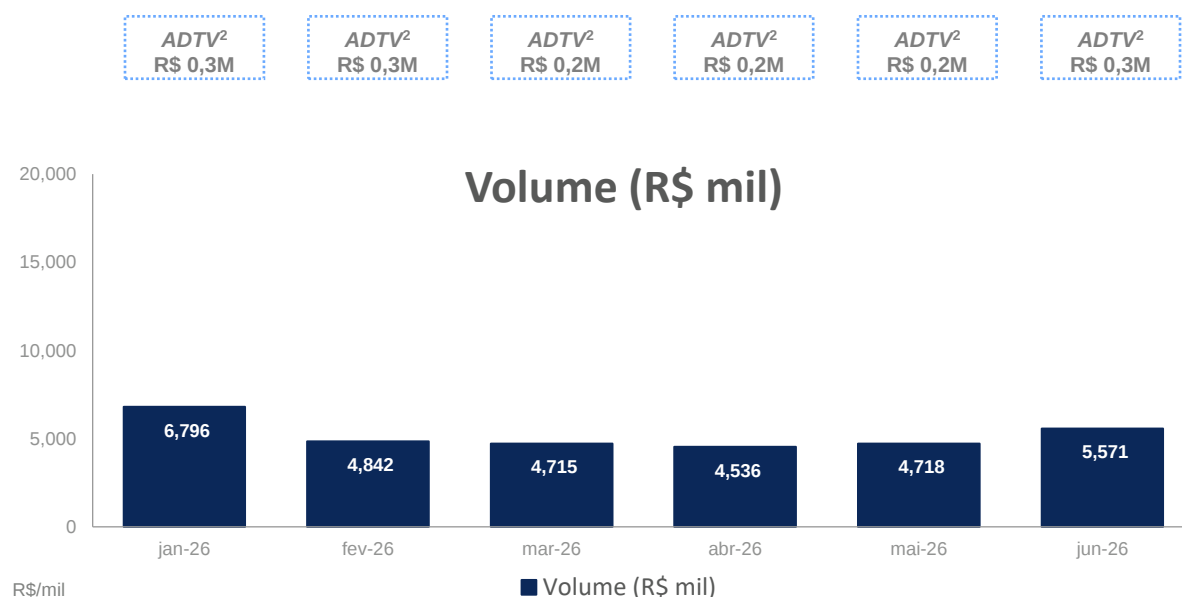
Contudo, no terceiro período previsto para o pagamento da remuneração, os vendedores/superficiários não cumpriram com suas obrigações financeiras e, além disso, descobriu-se que eles haviam transferido a posse dos imóveis a terceiros sem autorização, violando expressamente o contrato de concessão da superfície. Paralelamente, o fundo foi alvo de decisões judiciais totalmente infundadas, proferidas em processos movidos por um credor dos vendedores, que alegava fraude na alienação dos imóveis para frustrar suas execuções judiciais.

Diante dessa situação, a gestão atual interveio nos processos judiciais, conseguindo **reverter todas as decisões desfavoráveis**, rescindiu o contrato de concessão da superfície por pleno direito e iniciou ação para reintegração da posse da fazenda, obtendo sucesso também nessa demanda. Durante a diligência de reintegração, foi costurado um acordo entre o credor dos vendedores, a empresa que estava na posse da fazenda e o fundo, **encerrando o conflito e concretizando a venda do imóvel por valor superior ao da aquisição**.

O ativo foi vendido por R\$ 94,5 mi, dos quais R\$ 45,8 mi já foram recebidos. O saldo remanescente de R\$ 48,8 mi será corrigido à taxa de CDI + 1,8% ao ano. Além disso, o Fundo faz jus a uma remuneração adicional sobre a transação que, somado à remuneração sobre o saldo devido, resulta em uma receita mensal de R\$ 0,21 por cota. Importante ressaltar, que em todos os casos de venda, a transmissão das matrículas só ocorre com a total liquidação do saldo em aberto, preservando a propriedade ao fundo frente a eventuais riscos de inadimplência. Há também a componente de multas e moras de atraso cabíveis nestes contratos. De qualquer forma, o contrato segue vigente sendo honrado de acordo com o estabelecido.

VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

Cotação histórica e volume mensal



Rentabilidade

	Mês	2026	12M	24M
BTRA	5.2%	5.3%	17.6%	27.1%
IFIX	-1.2%	1.5%	10.0%	14.4%
CDI Líquido¹	1.0%	5.9%	12.6%	24.4%

(1) Considera tributação de 15%; (2) ADTV (Average Daily Trading Volume).

Disclaimer

Fundos de investimento em cadeias agroindustriais 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>

