

FII BTG Pactual
Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Novembro 2025



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 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)

197,3

Valor de
Mercado¹
(R\$ / cota)

58,64

Valor
Patrimonial^{1,6}
(R\$ milhões)

376,5

Valor
Patrimonial¹
(R\$ / cota)

111,9

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,40

Dividend Yield
Anualizado⁵
(12m a.a.)

8,2%

Investidores¹

11.830

*WAULT*²

6,3
anos

Número de
Ativos^{3,6}

5

*ADTV*⁴
(R\$ milhões)

0,1

Contratos
Atípicos

100%

Área Total
(hectares)

10.079

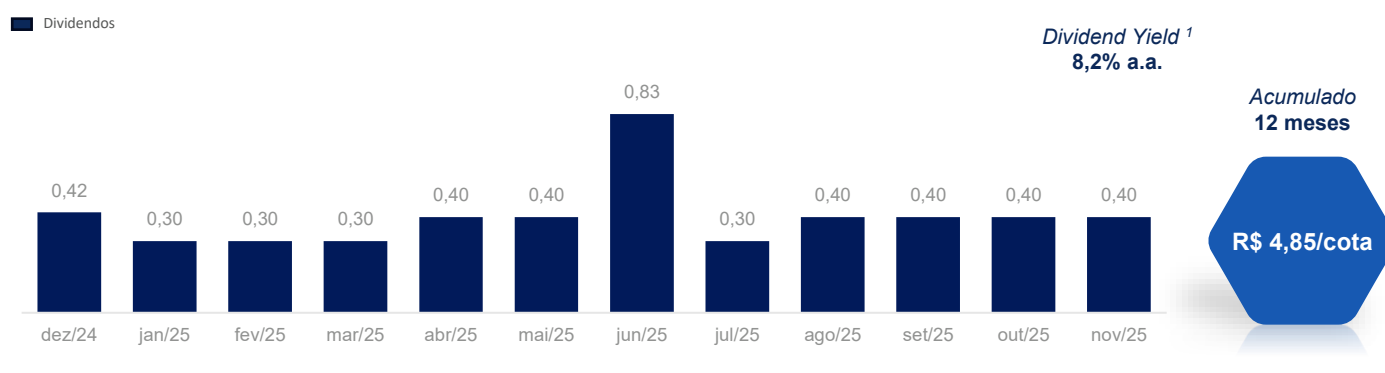
* (1) Data base último fechamento: 28/11/2025; (2) WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo; (3) O portfólio reúne atualmente 5 (cinco) propriedades; (4) ADTV (*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.** 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.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Em novembro de 2025, o BTRA apurou receita bruta de R\$ 1,9 milhão (R\$ 0,56 por cota) e resultado líquido de R\$ 1,4 milhão (R\$ 0,44 por cota).

A distribuição de R\$ 0,40 por cota representa um *dividend yield* anualizado de 8,2%, com pagamento agendado para 30 de dezembro de 2025.

Evolução dos Rendimentos (R\$/cota)



O fundo encerrou o mês com uma posição de caixa de R\$ 91 milhões e segue avaliando alternativas para rentabilizar esse capital de forma eficiente, com foco em preservar a geração de valor para os cotistas.

Macro. Em novembro, o IPCA subiu 0,18%, acelerando em relação à alta de 0,09% em outubro. No acumulado de 12 meses, a inflação ficou em 4,46%, abaixo do teto da meta (4,5%) e também abaixo dos 4,68% observados até outubro. No ano, o IPCA acumula alta de 3,92%. A variação de novembro foi influenciada principalmente por Despesas pessoais (+0,77%) e Habitação (+0,52%), com 0,08 p.p. de impacto cada. Em Despesas pessoais, o destaque foi Hospedagem (+4,09%) (impacto de 0,03 p.p.), com forte alta em Belém (associada à COP 30). Em Habitação, a energia elétrica residencial subiu 1,27% (impacto de 0,05 p.p.), refletindo reajustes tarifários regionais, mantendo-se a bandeira vermelha patamar 1. Entre as demais altas, Transportes (+0,22%) foi puxado por passagens aéreas (+11,90%), o principal impacto individual do mês (0,07 p.p.), enquanto os combustíveis recuaram no agregado (-0,32%). Do lado das variações negativas, ficaram Artigos de residência (-1,00%), Comunicação (-0,20%), Saúde e cuidados pessoais (-0,04%) e Alimentação e bebidas (-0,01%); já Vestuário (+0,49%) também contribuiu positivamente.

* (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

Neste último relatório do ano, trazemos um histórico e balanço dos principais eventos ocorridos no Fundo e a atuação da gestão.

As atividades do Fundo tiveram início em julho de 2021, com escopo de realizar operações de *Sale & Leaseback* com produtores rurais. As operações buscavam se resguardar no valor patrimonial dos imóveis rurais e auferir renda via contratos de direito de uso da superfície desses imóveis.

O Fundo adquiriu, no total, 6 (seis) fazendas de 5 (cinco) grupos diferentes. Após a ocorrência de adversidades nos ativos, as quais estão detalhadas posteriormente na seção “Portfolio” deste relatório, foi realizada uma troca na equipe de gestão e resilição dos serviços da consultoria especializada original do Fundo.

Desde a entrada da nova equipe, 4 (quatro) ativos passaram por processo de reintegração de posse, dos quais 3 (três) foram bem sucedidos para o Fundo e um está em andamento. Com relação às outras 2 (duas) fazendas, uma já foi vendida e quitada e outra está em negociação.

Composição do Ativo (R\$ MM)



(1) Considera o valor de aquisição. (2) Com base no último fechamento: 28/11/2025.

PAGAMENTO DE PROVENTOS

Data base: 28/11/2025

Rendimento/cota: R\$ 0,40

Data de divulgação: 19/12/2025

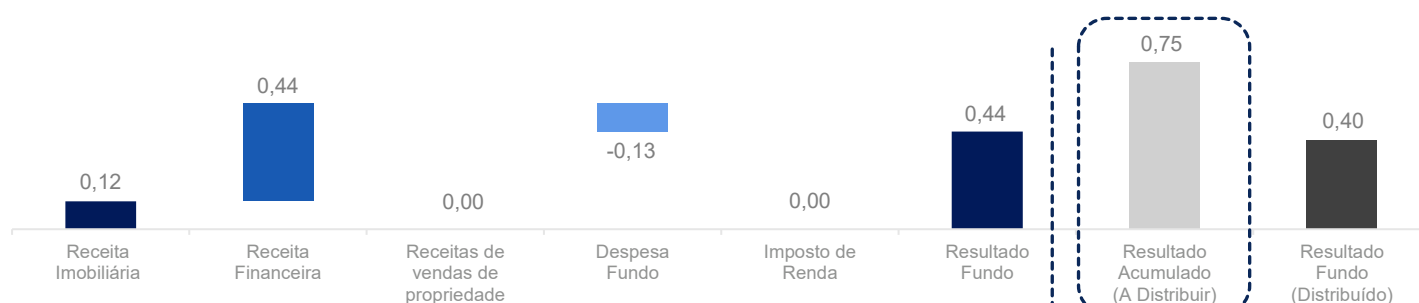
Mês de referência: Novembro/2025

Data de pagamento: 30/12/2025
(último dia útil do mês)

Histórico do Resultado

Resultado BTRA11 (R\$ mil)	set-25	out-25	nov-25	Acum. 2025	12M	Acum. Início
Receita Imobiliária	581	920	420	11.744	12.693	91.018
Receita Financeira ¹	865	947	1.478	6.883	7.140	23.543
Receitas de vendas de propriedade ²	2.405	-	-	-	2.405	11.485
Total Receitas	3.851	1.868	1.899	18.628	22.238	126.047
Despesa Fundo	-411	-445	-424	-3.953	-4.125	-18.437
Despesa Ativos	-	-	-	-	-	-41
Imposto de Renda ³	-	-	-	-	-	-2.708
Total Despesas	-411	-445	-424	-3.953	-4.125	-21.187
Resultado Fundo	3.440	1.422	1.474	14.675	18.112	104.860
Resultado Fundo / cota	1,02	0,42	0,44	5,08	5,38	31,17
Rendimento Distribuído / Cota	0,40	0,40	0,40	4,43	4,73	29,98
Rend. Dist / Rend. Total¹	39%	95%	91%	87%	88%	96%

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.

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](#)

4



Fazenda Três Irmãos

Vendido / Arrendado ⁴

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](#)

5



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**

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**

6



Fazenda JR

Em disputa judicial

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.

PORTFOLIO

	Data da Venda	Total (R\$ MM)	Recebido (R\$ MM)	A Receber (R\$ MM)
Rui Prado	Set/25	35,5	35,5	-
Fazenda Três Irmãos*	Ago/24	44,8	5,0	39,8 em 4 parcelas anuais
Fazenda Vianmacel**	Jan/23	94,5	36,0	58,5 em 12 parcelas semestrais
		174,8	76,5	98,3

(*) Venda de 50% da área produtiva. Expectativa de venda dos 50% remanescentes por R\$ 49mm.

(**) Ativo segue em propriedade do Fundo e só será transferido no momento da quitação dos pagamentos.

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 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**.

JR

O fundo BTRA adquiriu em novembro de 2021 o imóvel denominado Fazenda JR por meio de uma operação de *Sale & Leaseback*, transferindo a propriedade formal ao fundo e concedendo a superfície aos vendedores, que continuaram a produzir na terra mediante pagamento semestral. No entanto, já no primeiro vencimento, os vendedores/superficiários deixaram de pagar a remuneração devida, o que levou a gestão a iniciar execução judicial para cobrança, o que foi feito com formulação de pedido cautelar para arresto de grãos, dado que estávamos em época de colheita.

PORTFOLIO

Ao despachar os pedidos iniciais com a juíza responsável pelo caso, nossos assessores externos tomaram conhecimento de que um outro processo tramitava ali naquela comarca, onde um terceiro alegava que havia comprado a fazenda em 2016, tendo consignado judicialmente valores relativos à aquisição do imóvel. A juíza deferiu nossos pedidos, mas condicionou o arresto à comprovação da titularidade dos grãos. Durante a diligência, o oficial de justiça certificou que a posse estava com esse terceiro. Diante disso, o fundo notificou os vendedores/superficiários acerca da rescisão do contrato de superfície e notificou o terceiro para que procedesse à desocupação do imóvel, sob pena de adotarmos medidas judiciais.

O terceiro não desocupou o imóvel e ajuizou ação para defender sua posse, o que levou o fundo a responder e propor demanda reivindicatória para retomada da posse, com fundamento na sua propriedade. Ambos os processos foram julgados favoravelmente ao fundo, reconhecendo que a ação do terceiro tinha caráter protelatório e buscava, em flagrante abuso de direito, obstar a adoção de medidas judiciais pelo fundo.

Embora ainda haja recursos pendentes, **já há decisão favorável para a retomada da posse pelo fundo.**

Grupo Bergamasco (Colibri e Três Irmãos)

No Caso Bergamasco, foram adquiridas as Fazendas Colibri e Tapurah por meio de operação estruturada de *Sale & Leaseback*, com a concomitante outorga de escritura pública de cessão de direito de superfície em favor da família dos vendedores, com a finalidade de regularizar a posse e viabilizar a continuidade da exploração agrícola e do plantio nas áreas, nos moldes adotados em operações similares.

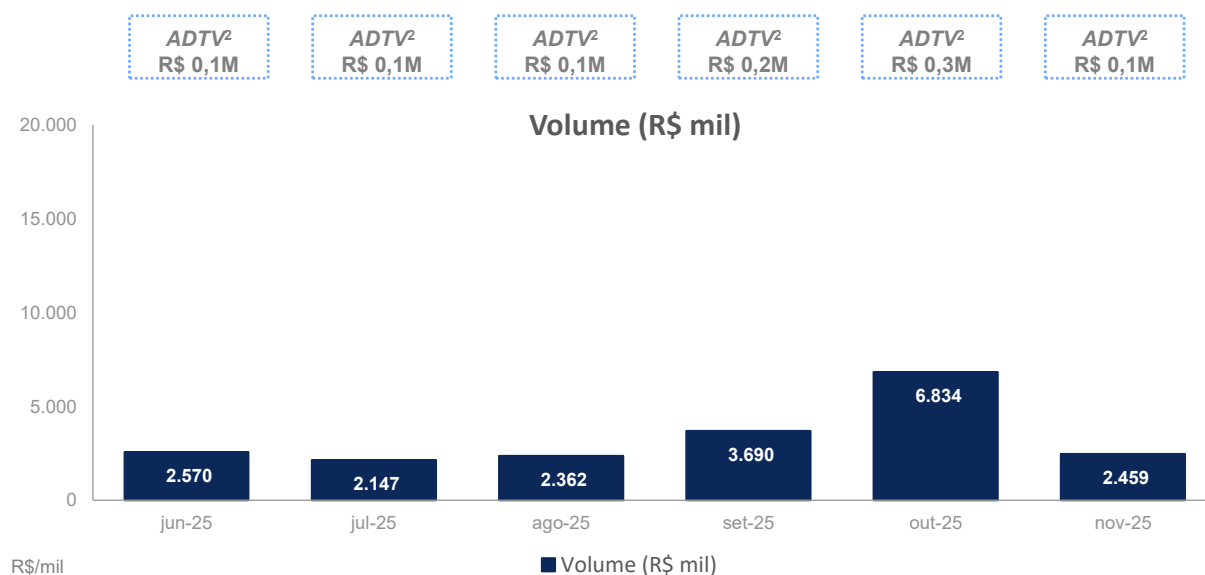
A Fazenda Colibri, especificamente, apresentava pendências registrais relacionadas ao georreferenciamento, o que impediu a imediata transferência da matrícula ao fundo, apesar de já celebrado o contrato de compra e venda. Nesse intervalo, os vendedores, após a celebração do contrato de compra e venda e antes da efetiva transferência da titularidade registral, oneraram indevidamente o imóvel, constituindo hipoteca em favor de terceiros, em ato incompatível com os compromissos assumidos. Posteriormente, os vendedores — organizados em dois núcleos familiares distintos — ajuizaram pedidos de recuperação judicial, no âmbito dos quais buscaram o reconhecimento da essencialidade da Fazenda Colibri para a manutenção de suas atividades.

A atuação jurídica permitiu **afastar a declaração de essencialidade** do imóvel na recuperação judicial e, em processo autônomo, **obter reintegração de posse** da Fazenda Colibri, que **atualmente se encontra regularmente arrendada e explorada por novo parceiro**. Paralelamente, há procedimento criminal em curso que apura o possível cometimento de ilícito decorrente da concessão do imóvel em garantia a terceiros após sua promessa de venda ao fundo.

A Fazenda Tapurah (Três Irmãos), também passou por **processo autônomo de reintegração de posse**, que atualmente se encontra **metade vendida e metade arrendada e explorada por novo parceiro**.

VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

Cotação histórica e volume mensal



Rentabilidade

	Mês	2025	12M	24M
BTRA	0,5%	39,0%	31,7%	-3,7%
IFIX	1,9%	17,5%	16,7%	15,9%
CDI Líquido¹	0,9%	11,0%	11,9%	22,5%

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

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>

