BTG PACTUAL
TERRAS AGRÍCOLAS

Relatório Mensal
BTRA11

FIAGRO

CNPJ: 41.076.607/0001-32

Setembro 2026

Sumário

03 Objetivo

04 Principais características

05 Destaques financeiros

06 Comentário do gestor

07 Pagamento de proventos

09 Carteira de ativos

13 Volume de negociação

Para uma melhor experiência de navegação,
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.

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 Mercado[1] (R$ milhões)	Valor de Mercado[1] (R$ / cota)	Valor Patrimonial[1,4] (R$ milhões)	Valor Patrimonial[1] (R$ / cota)
233,73	**70,00**	**382,46**	**114,54**

Rendimento Mensal (R$ / cota)	*Dividend Yield* Anualizado[3] (12m a.a.)	Investidores[1]	*ADTV*[2] (R$ milhões)
1,00	**17,14%**	**10.901**	**0,2**

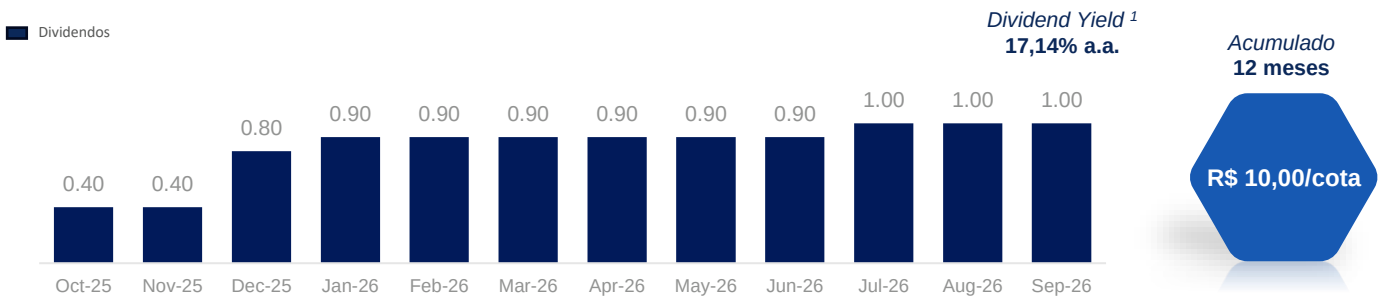
Número de Ativos[4]	Área Total (hectares)
6	**9.584**

* (1) Data base último fechamento: 30/09/2026; (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

Em setembro de 2026, o BTRA11 apurou receita bruta de R$ 2,3 milhões (R$ 0,70 por cota) e resultado líquido de R$ 1,6 milhões (R$ 0,48 por cota). A distribuição de R$ 1,00 por cota representa um dividend yield anualizado de 17,14% com pagamento agendado para 30 de outubro de 2026.

Evolução dos Rendimentos (R$/cota)



O Fundo encerrou o mês com uma posição maior de caixa, de R$ 31,8 milhões (8,3% do patrimônio líquido), após o recebimento de uma parcela referente à venda da fazenda situada em São Desidério/BA para o Grupo Hendges. A gestão está avaliando as oportunidades, visando otimizar o uso dos recursos.

Macro: O IPCA de setembro fechou em 0,82%, 1,14 p.p. acima da deflação de 0,32% registrada em agosto. Em 12 meses, o índice acelerou de 4,22% para 4,58%, ultrapassando o teto da meta de 4,50% e revertendo o alívio observado nos meses anteriores. Todos os grupos de produtos e serviços pesquisados apresentaram variação positiva em setembro. Os principais responsáveis pela alta foram Habitação (2,31%), Transportes (0,89%) e Alimentação e bebidas (0,83%). Em Habitação, a energia elétrica residencial subiu 7,98% com o fim da incorporação do Bônus de Itaipu, que havia reduzido as faturas em agosto, com a bandeira tarifária amarela permanecendo vigente. Em Transportes, a alta reflete a valorização dos combustíveis, com etanol (+3,16%), diesel (+1,69%) e gasolina (+1,21%), e a retomada das passagens aéreas (+9,66%), que haviam recuado no mês anterior. Em Alimentação e bebidas, a alimentação no domicílio subiu 0,96%, puxada pelos fortes reajustes de tomate, batata-inglesa, cebola e arroz, enquanto frango e frutas exerceram pressão contrária. Na contramão do índice geral, Despesas pessoais (0,26%), Educação (0,04%) e Saúde e cuidados pessoais (0,08%) apresentaram variações mais moderadas em setembro, perdendo “protagonismo” em relação aos meses anteriores.

* (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: 30/09/2026

Data de divulgação: 23/10/2026

Data de pagamento: 30/10/2026
(último dia útil do mês)

Rendimento/cota: R$ 1,00

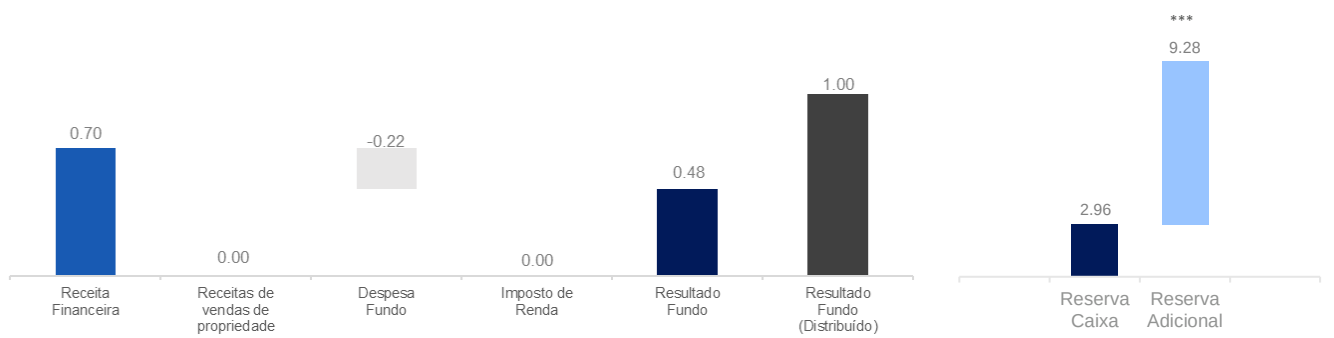
Mês de referência: Setembro/2026

Histórico do Resultado

Resultado BTRA11 (R$ mil)	jul-26	ago-26	set-26	Acum.	12M
Receita de Ativo	5,543	2,348	2,346	19,235	23,519
Receitas de vendas de propriedade	-	-	-	221	12,671
Total Receitas	**5,543**	**2,348**	**2,346**	**19,455**	**36,190**
Total Despesas	**-446**	**-670**	**-746**	**-4,372**	**-5,688**
Resultado Fundo	**5,097**	**1,678**	**1,600**	**15,083**	**30,502**
Resultado Fundo / cota	1.53	0.50	0.48	4.52	9.07
Rendimento Distribuído / Cota	**1.00**	**1.00**	**1.00**	**8.40**	**10.00**

Após a distribuição de R$ 1,00 por cota referente ao fechamento do mês de setembro, o fundo passará a ter R$ 9,9 milhões a distribuir (~R$ 2,96/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$ 12,24 por cota, sendo R$ 2,96 por cota de eventos já consumados.

PORTFOLIO

Ativos

Vendido

1

Grupo Hendges

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

Executado e Plantando

4

Fazenda Colibri

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

Executado e Vendido[3]

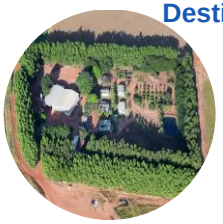
2

Fazenda Vianmacel

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

Executado e Analisando Destinação do Ativo

5



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**

Vendido / Arrendado [4]

3

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**

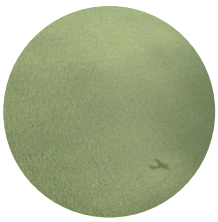
Novo Investimento

6

Fazenda MG

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

	Data da Venda	Total (R$ MM)	Recebido (R$ MM)	A Receber (R$ MM)
Grupo Hendges	Dez/25	48,0	26,1	21,9 em 1 parcela anual
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	**122,4**	**100,4**

(*) 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

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.

PORTFOLIO

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 ocorreu no 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.

PORTFOLIO

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 registrais 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**. 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).

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.

PORTFOLIO

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.

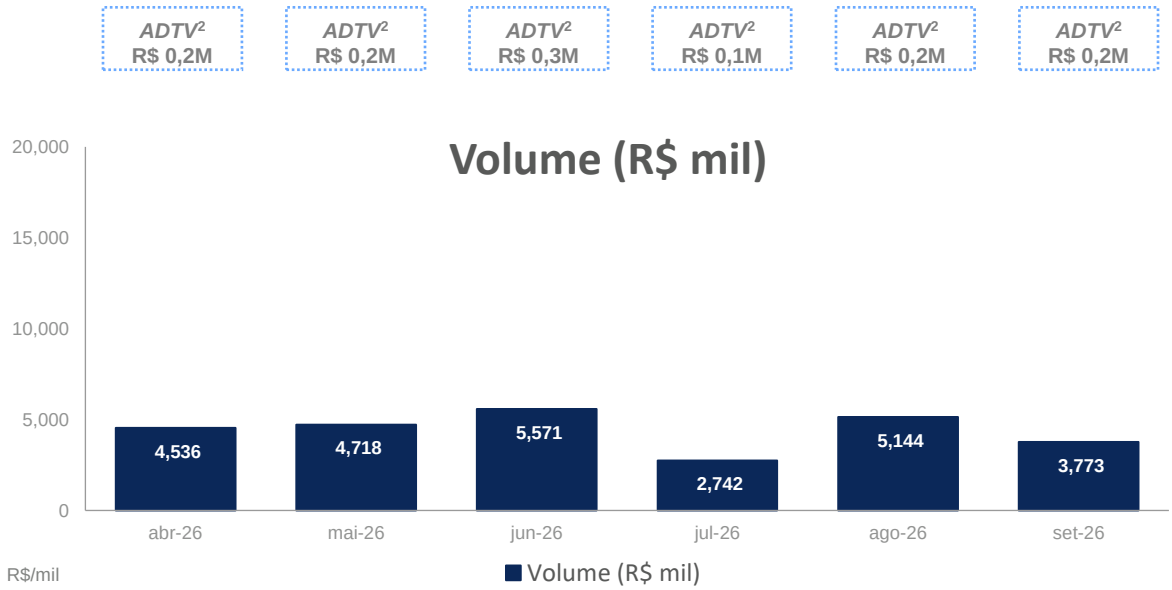
Diante dessa situação, a gestão atual interveio nos processos judiciais, conseguindo reverter todas as decisões desfavoráveis, rescindiu o contrato de concessão da superfície por pleno direito e iniciou ação para reintegração da posse da fazenda, obtendo sucesso também nessa demanda. Durante a diligência 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.

Fazendas de Café: 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..

VOLUME DE NEGOCIAÇÃO

Cotação histórica e volume mensal



Rentabilidade

	Mês	2026	12M	24M
BTRA	-0.8%	14.4%	28.2%	79.5%
IFIX	-0.2%	-0.5%	4.6%	13.6%
CDI Líquido[1]	0.9%	9.0%	12.3%	25.2%

(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, consequentemente, 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