THREE THREES
PARTNERS

CAFEICULTURA · SUL DE MINAS GERAIS

# Fazenda cafeeira com lavouras jovens

Base de 1,1 milhão de plantas, elevada mecanização e alternativa de aquisição integral ou fracionada.

OPORTUNIDADE

261123128

EMISSÃO

Novembro / 2026



# A oportunidade

VALOR DA PROPRIEDADE INTEGRAL

## R$ 57 milhões

Aquisição integral ou frações, mediante negociação.

OBJETO DA AQUISIÇÃO

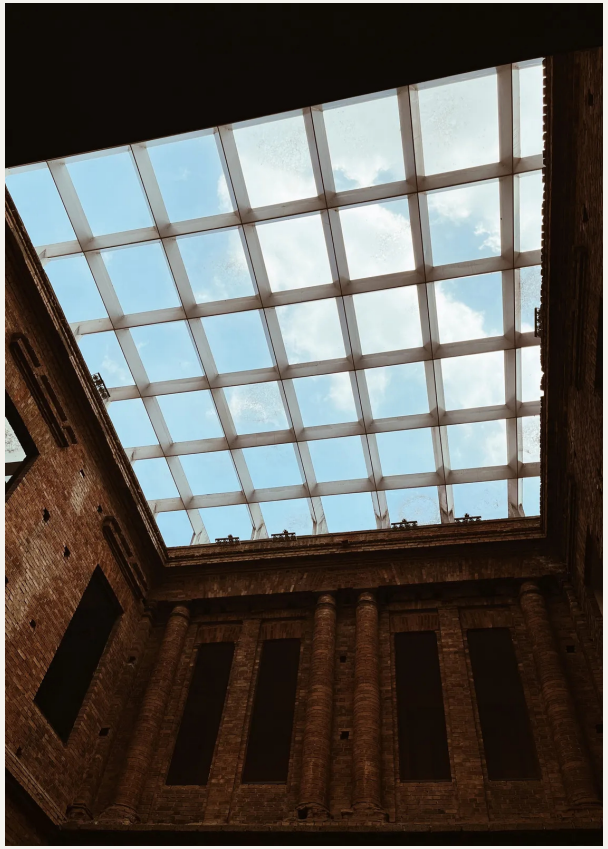
Propriedade cafeeira com aproximadamente 314 hectares, lavouras implantadas e sem benfeitorias construídas.

## Uma base produtiva jovem

Fazenda cafeeira no sul de Minas Gerais, com lavouras de um a sete anos e alto grau de mecanização. A tese relaciona maturação agrícola, manejo e configuração da aquisição.

Para produtores, grupos do agronegócio e investidores com estratégia de operação e desenvolvimento de ativos agrícolas.

# Ativo e operação



LAVOURAS E TERRITÓRIO

A base agrícola reúne aproximadamente 1,1 milhão de pés de café em cerca de 314 hectares. Predominam lavouras jovens, com idades entre um e sete anos, altitude média de 1.100 metros e disponibilidade hídrica.

CULTIVARES E DESENVOLVIMENTO

A composição inclui variedades de Catuaí e Catucaí, além de cerca de 35 hectares de lavouras antigas com possibilidade de renovação. A propriedade não possui benfeitorias construídas, abrindo uma frente própria de estruturação operacional.

# Configuração da aquisição

## Base agrícola e escolha de escala

### Propriedade integral

Conjunto de aproximadamente 314 hectares, com preço de R$ 57 milhões para aquisição total.

### Alternativas fracionadas

O proprietário considera propostas por metade da propriedade ou por frações menores.

A negociação de frações depende da estrutura acordada. O preço integral não define automaticamente o preço proporcional de uma parcela.

# Perfil agrícola

LAVOURAS NOVAS

## 80%

Participação apresentada das lavouras jovens.

ÁREA MECANIZADA

## 90%

Percentual apresentado para a operação agrícola.

SAFRAS E DATA-BASE

Produção de 3.300 sacas na safra de 2025. Para 2026, a estimativa apresentada é de 3.000 sacas, distinta de produção já realizada.

MATURAÇÃO DO CAFEZAL

A evolução produtiva depende do amadurecimento das plantas e do manejo. A base jovem não representa garantia de aumento de safra.

# Tese de investimento

| | |
|---|---|
| Desenvolver a maturação | Relacionar idade das plantas, manejo e calendário de colheita para orientar o desenvolvimento gradual da base agrícola. |
| Planejar a estrutura | Avaliar benfeitorias e apoio operacional adequados à escala pretendida, aproveitando o perfil de mecanização existente. |
| Dimensionar a entrada | Comparar a aquisição integral às possibilidades de fracionamento, articulando área, operação e uso do capital. |

# Próximos passos e contatos

Em caso de interesse preliminar, disponibilizaremos acesso ao data room após assinatura do NDA e confirmação das autorizações aplicáveis.

### Filipe Malvestio

Sócio-diretor

fmalvestio@threethrees.com.br

### Lucas Pereira

Sócio Sênior I Legal

lpereira@threethrees.com.br

### Alexandre Moreira

Diretor de Distribuição

amoreira@threethrees.com.br

### Mariana Salles

Líder de Distribuição

msalles@threethrees.com.br


THREE THREES
PARTNERS