

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas

CNPJ (41.076.607/0001-32)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

Demonstração financeira em 31 de dezembro de 2021
e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 29 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 29 de junho de 2021 a 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Propriedade para Investimento - registro fiduciário

Conforme mencionado nas notas explicativas 6, a transferência da propriedade fiduciária da Fazenda Três Irmãos será iniciada após o atendimento das exigências descritas no contrato de compra e venda e assinatura da escritura. Adicionalmente, as propriedades da Fazenda Sorriso e da Fazenda Viamancel tiveram sua matrícula averbada em nome do Administrador do Fundo e, o processo de averbação da matrícula em nome do Fundo está em andamento. As transferências dessas matrículas não foram concluídas até a emissão desse relatório. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no

contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Propriedade para Investimento

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 358.188 mil, que representava 103,04% do patrimônio líquido, bem como possuía obrigações por aquisição de imóveis vinculadas a propriedade para investimento no montante de R\$ 77.403 mil, que representava 22,27% do patrimônio líquido.

Conforme nota explicativa nº 6.3, no período findo em 31 de dezembro de 2021, a Administradora do Fundo considerou como a melhor estimativa de valor justo, o valor de aquisição das propriedades para investimento Fazenda 3 Irmãos, Fazenda Colibri e Fazenda JR, em função de a aquisição ter ocorrido próximo a data-base do Fundo, num mercado líquido e entre partes não relacionadas. A existência e determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação dos contratos de compra e venda das propriedades para investimento e os demais custos inerentes às aquisições e suas respectivas liquidações financeiras, bem como o envolvimento de especialistas em avaliação para revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração.

Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas e pesquisas on-line para teste amostral de existência das unidades e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Também analisamos os contratos de compra e venda das propriedades para investimento que deram origem as obrigações por aquisição de imóveis, verificamos a liquidação financeira e recalculamos o saldo a pagar.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 10 e 4.1.3 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa

realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela a Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as

correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas**CNPJ: 41.076.607/0001-32****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM -****CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2021
Circulante		
Aplicações financeiras		
De natureza não imobiliária		
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	86.900
Adiantamentos para aquisição de imóveis		127
Outros créditos		11
		87.038
Investimento		
Propriedades para Investimento		
Imóveis acabados		346.621
Ajuste de avaliação ao valor justo		11.567
	6	358.188
Total do ativo		445.226
Passivo	Nota	31/12/2021
Circulante		
Rendimentos a distribuir	10	3.977
Impostos e contribuições a recolher	11	13
Provisões e contas a pagar	19.2	2.377
Antecipação de clientes	19.3	13.829
Obrigações por aquisição de imóveis	7	77.403
		97.599
Total do passivo		97.599
Patrimônio líquido		
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	350.419
Gastos com colocação de cotas	11.4	(14.350)
Lucros acumulados		11.558
Total do patrimônio líquido		347.627
Total do passivo e patrimônio líquido		445.226

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas**CNPJ: 41.076.607/0001-32****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM -****CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração do resultado do período de 29 de junho de 2021 (data do início das operações)
a 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	Período de 29/06/2021 a 31/12/2021
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	8	11.870
		11.870
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6	11.567
		11.567
Resultado líquido de propriedades para investimento		23.437
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		5.768
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(1.027)
		4.741
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas de consultoria	13	(162)
Despesas legais	13	(79)
Despesas de auditoria	13	(52)
Taxa de administração	9 e 13	(2.083)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(48)
		(2.424)
Lucro líquido do período		25.754
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	3.364.559
Lucro líquido (prejuízo) por cota integralizada - R\$		7,65
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		103,32

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas**CNPJ: 41.076.607/0001-32****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 29 de junho de 2021 (data do início das operações)
a 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas	11	350.419	-	-	350.419
Gastos com colocação de cotas	11	-	(14.350)	-	(14.350)
Lucro líquido do período		-	-	25.754	25.754
Rendimentos apropriados	10	-	-	(14.196)	(14.196)
Em 31 de dezembro de 2021		350.419	(14.350)	11.558	347.627

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas**CNPJ: 41.076.607/0001-32****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM -****CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 29 de junho de 2021 a 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de Reais

	Período de 29/06/2021 a 31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de receitas de aluguéis	25.699
Pagamento de taxa de administração	(1.741)
Outros recebimentos (pagamentos)	(327)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(1.037)
Caixa líquido das atividades operacionais	22.594
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	5.768
Adiantamento para aquisição de imóvel para renda	(127)
Aquisição de propriedades para investimento (benfeitorias, custas de registros e outros)	(267.198)
Caixa líquido das atividades de investimento	(261.557)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas de investimentos integralizadas	350.419
Pagamento de gastos com colocação de cotas	(14.350)
Rendimentos distribuídos	(10.219)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	13
Caixa líquido das atividades de financiamento	325.863
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	86.900
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	86.900

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 17 de setembro de 2013, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 29 de junho de 2021 e o início de suas atividades em 29 de junho de 2021.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio de investimento em direitos reais sobre imóveis com produção agrícola, em zonas rurais ou urbanas, ou securitizações envolvendo produtores rurais, em transações que tenham como finalidade permitir o refinanciamento e/ou reperfilamento de endividamento dos produtores agrícolas ou a expansão agrícola por via de aquisição ou de exploração novas áreas, que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação, incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("Lei nº 8.245/91") e por meio de contratos de sale and leaseback, desde que atendam ao previsto na política de investimentos e na política de exploração de ativos do Fundo, sendo possível, inclusive, a geração de receita por meio de ativos financeiros ("Ativos-Alvo"), seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada Ativo Alvo, preferencialmente, para posterior alienação ou exploração.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Administrador do Fundo está tomando as medidas cabíveis para prospecção de novos locatários para assim diminuir a vacância do imóvel, podendo até convocar uma Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas para aprovação de uma nova emissão de cotas para fazer frente as despesas mensais.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período de 29 de junho de 2021 a 31 de dezembro de 2021:

BTRA11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	96,40
Agosto	92,79
Setembro	92,70
Outubro	89,21
Novembro	90,29
Dezembro	99,74

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM nº. 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de março de 2022.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo ou pelos valor de negociação entre as partes envolvidas. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em nota explicativa, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do fundo.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas nas Nota 7.

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que "caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital" ("Decisão de 21.12.2021"). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

31/12/2021

86.900

86.900

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas**CNPJ: 41.076.607/0001-32****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

6. Propriedades para investimento

6.1 Descrição dos empreendimentos		Valor justo de 31/12/2021
Refere-se ao imóvel rural Fazenda Cachoeirinha I - Parte I e II, localizada aproximadamente a 52 km de Campo Novo do Parecis/MT, registrado sob as matrículas nº 9.484 e nº 14.389. O imóvel possui área total de 1.430,6105 hectares.	(a)	60.329
Refere-se ao imóvel rural Fazenda Sorriso I-A, I-B e I-C, localizada no município de São Desidério - BA, aproximadamente 98km da saída do centro urbano do município, registrado sob as matrículas nº 9.19, nº 9.420 e nº 9.421 do CRI de São Desidério/BA. O imóvel possui área total de 1.713,0861 hectares. (ii)	(a)	40.650
Refere-se ao imóvel rural Fazenda Viamancel, localizada em Nova Maringá - MT, aproximadamente 107km do centro de Nova Maringá - MT, registrado sob as matrículas nº 9.203, nº 9.204, nº 9.205 e nº 9.553. O imóvel possui área total de 3.147,2507 hectares. (ii)	(a)	81.828
Refere-se ao imóvel rural Fazenda 3 irmãos, localizada em Tapurah - MT. O imóvel possui área total de 1.715 hectares. (i)	(b)	81.670
Refere-se ao imóvel rural Fazenda Colibri, localizada em Nova Mutum - MT. O imóvel possui área total de 400 hectares.	(b)	21.490
Refere-se ao imóvel rural Fazenda JR, localizada em Campo Verde - MT, registrado sob a matrícula nº 8.003 do cartório do Registro de Imóveis de Campo Verde - MT. O imóvel possui área total de 1.673 hectares.	(b)	72.221
		358.188

(i) O processo de atualização da matrícula 6556 será iniciado após o atendimento das exigências descritas no contrato de compra e venda e assinatura da escritura. A matrícula 9420 foi averbada em nome da Administradora, o processo de averbação desta matrícula para o nome do Fundo está em andamento.

(ii) O processo de averbação das matrículas: 9420 (Fazenda Sorriso), 9203 e 9553 (Fazenda Viamancel) para o nome do Fundo está em andamento.

6.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no período está descrita a seguir:

Saldo inicial	-
Aquisição de propriedades para investimento	267.198
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	11.567
Provisão de ITBI	2.020
Obrigações por aquisições de imóveis	77.403
Saldo em 31 de dezembro de 2021	358.188

6.3 Avaliação a valor justo

(a) Em 31 de dezembro de 2021 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa IHS Markits, datado de setembro de 2021, e formalmente aprovados pela Administração em janeiro de 2022. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados O preço da terra, por hectare, obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, ou seja, após levantamento efetuado em imobiliárias, corretores e pessoas ligadas ao meio rural, comparando-se a fazenda com outras semelhantes que estão à venda ou que foram vendidas, situadas na mesma região, utilizando-se o método comparativo direto, bem como a avaliação "in loco" deste avaliador. A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14.653-3/04, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Como a própria Norma recomenda, para sua aplicação é necessário consultar a Lei Federal nº 4.504 de 30/11/1994 (Estatuto da terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA). Além desta, também existe a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP, aprovada em agosto de 1994, a qual fixa os procedimentos para elaboração de laudos. Adotou-se, portanto, na presente avaliação basicamente as recomendações contidas na NBR 14.653-3/04 e nas normas do IBAPE/SP. O critério de julgamento da localização de um imóvel rural refere-se, principalmente, à qualidade dos acessos e a proximidade dos mercados consumidores dos produtos explorados. Na valoração das terras adotou-se uma tabela de depreciação, onde foi considerada a importância do tipo da estrada, as condições de tráfego durante o ano, e a importância das distâncias aos centros de referência (consumo).

(b) Os imóveis foram adquiridos em outubro e novembro de 2021, pelo montante de R\$ 175.381. De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição", com isso o valor justo do imóvel em 31 de dezembro de 2021 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

A IHS Markit (NYSE: INFO) é líder mundial em informações críticas, análises e soluções para as principais indústrias e mercados que impulsionam as economias em todo o mundo. A empresa fornece a última geração de informações, análise e soluções para clientes nas áreas de negócios, finanças e governos, melhorando a sua eficiência operacional e fornecendo insights profundos que levam a decisões bem informadas e confiáveis. A IHS Markit possui mais de 50.000 clientes empresariais e governamentais, incluindo 80 por cento das empresas Fortune Global 500 e as principais instituições financeiras do mundo.

7. Obrigações por aquisições de imóveis

Em 3 de agosto de 2021, o Fundo celebrou Escritura Pública de Compra e Venda de Bens Imóveis ("ECV"), objetivando a aquisição da Fazenda Sorriso, localizada no município de São Desidério - Bahia (matrículas 9.419, 9.420 e 9.421 do Cartório de Registro de Imóveis de São Desidério-BA) ("Imóvel"). A propriedade é tradicional produtora de grãos e fibras (algodão, soja e milho) e o montante total da operação foi de R\$ 38.000.

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Em 18 de agosto de 2021, o Fundo celebrou Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis ("CCV"), objetivando a aquisição de um imóvel localizado no município de Campo Novo do Parecis, estado do Mato Grosso (inscrito nas matrículas 9.484 e 14.389 do Cartório de Registro de Imóveis de Campo Novos do Parecis - MT) ("Imóvel"). O Imóvel em questão é denominado de Fazenda Cachoeirinha, tradicional produtora de grãos (soja e milho) e o montante total da operação foi de R\$ 48.000.

Em 16 de agosto de 2021, o Fundo celebrou Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis ("CCV"), objetivando a aquisição da Fazenda Vianmancel, localizada no município de Nova Maringá – Mato Grosso (matrículas 9.203, 9.204, 9.205 e 9.533 do Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Claro - MT) ("Imóvel"). O Imóvel é tradicional produtor de grãos (soja e milho), e o montante total da operação foi de R\$ 81.000.

Em 27 de outubro de 2021, o Fundo celebrou o Compromisso de Compra e Venda de Bens e Imóveis ("CCV"), objetivando a aquisição duas propriedades no valor total de R\$ 101.000 ("Valor da Operação"). Os Imóveis são:

- Fazenda Três Irmãos, localizada no município de Tapurah – MT, com área total de 1.715 hectares por R\$ 80.000;
- Fazenda Colibri, localizada no município de Nova Mutum – MT, com área total de 400 hectares por R\$ 21.000.

Em 26 de novembro de 2021 o Fundo celebrou, o Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel ("CCV"), objetivando a aquisição da Fazenda JR, localizada no município de Campo Verde, estado do Mato Grosso (inscrito na matrícula n. 8.003 do Cartório de Registro de Imóveis de Campo Verde - MT) ("Imóvel"). O montante total da operação foi de R\$ 70.000, que será pago em duas parcelas, da seguinte forma: R\$ 58.000 pagos contra a outorga da Escritura Definitiva do Imóvel, e R\$ 12.000 a serem pagos 1 ano após a assinatura do CCV.

O saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

	31/12/2021
Obrigação por aquisição de imóveis (circulante)	77.403
	77.403
A composição do saldo de aquisição de imóveis está demonstrada a seguir:	
Nova Maringá	3.165
Tapurah	42.743
Nova Mutum	1.659
Campo Verde	29.836
	77.403

8. Receita de aluguéis

	31/12/2021
Receita de aluguéis	11.870
	11.870

A unidades de locação são fazendas, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. As receitas de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização.

9. Taxa de administração

	31/12/2021
Taxa de administração	2.083
	2.083

O Fundo tem uma taxa de administração que engloba os serviços de administração, tesouraria, controladoria, gestão e escrituração, composta de ("Taxa de Administração"): (a) valor equivalente a 1,20% ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") que deve ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10, atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo; e (b) caso o Fundo venha a ser listado na B3 e suas cotas estejam registradas na respectiva central depositária, a Taxa de Administração é majorada em valor equivalente a 0,02% ao ano à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo do Fundo.

A taxa de administração é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Além da remuneração que lhe é devida, a Gestora faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual é provisionada mensalmente e paga anualmente, se devida, até o dia 15 do 1º mês subsequente ao encerramento de cada exercício social do Fundo, diretamente pelo Fundo à Gestora. A Taxa de Performance é calculada de acordo com fórmula descrita no regulamento do Fundo.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período pode, a critério da Administradora, considerando orientação da Gestora, conforme o caso, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no último dia útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no último dia útil dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei n.º 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas**CNPJ: 41.076.607/0001-32****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Rendimentos	31/12/2021
Lucro líquido do período	25.754
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(11.567)
Despesas operacionais não pagas	9
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	14.196
Rendimentos apropriados	14.196
Rendimentos (a distribuir)	(3.977)
Rendimentos líquidos pagos no período	10.219
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	3,04
% do resultado do período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-

11. Patrimônio Líquido**11.1 Cotas integralizadas**

	31/12/2021	
	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	3.364.559	350.419
Cotas de investimentos integralizadas	3.364.559	350.419
Valor por cota (valor expresso em reais)		104,15

11.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, as novas emissões do Fundo podem ser: (a) aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas; e/ou (b) deliberadas pela Administradora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, por meio de ato do administrador, desde que as aprovações por ato do administrador sejam limitadas ao montante total máximo de R\$ 10.000.000, desconsideradas a primeira emissão de Cotas do Fundo ("Patrimônio Autorizado").

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 350.419 com valor unitário de R\$ 104,15, totalizando 3.364.559 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 25 de junho de 2021 e encerrada em 6 de julho de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 14.350, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período de 29 de junho de 2021 a 31 de dezembro de 2021 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2021
Gastos com colocação de cotas	14.350
	14.350

Durante o período de 29 de junho de 2021 a 31 de dezembro de 2021, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$14.350, registrada em conta redutora do patrimônio

12. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2021
Lucro líquido do período	25.754
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	350.419
Gastos com colocação de cotas	(14.350)
Total das adições/deduções	336.069
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	7,7%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2021	
	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	1.027	0,30%
Despesa de consultoria	162	0,05%
Despesas de auditoria	52	0,02%
Despesa legais	79	0,02%
Taxa de administração	2.083	0,62%
Outras despesas	48	0,01%
	3.451	3,15%
Patrimônio líquido médio do período		337.736

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas**CNPJ: 41.076.607/0001-32****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

No período findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía impostos e contribuições a recolher no montante de R\$ 13.

15. Demandas judiciais

Durante o período de 29 de junho de 2021 a 31 de dezembro de 2021, não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

17. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 9 e 16.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2021			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	86.900	-	86.900
Propriedades para investimento	-	-	358.188	358.188
Total do ativo	-	86.900	358.188	445.088

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 7 (Propriedades para investimento).

19. Outras informações

19.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2021, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19.2 Provisões e contas a pagar monta a R\$ 2.377 e esta representado substancialmente por provisão para pagamento de ITBI das fazendas Três Irmãos e Colibri.

	31/12/2021
Provisão de ITBI	2.020
Taxa de administração	342
Diversos	15
	2.377

19.3 Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de antecipação de cliente monta R\$ 13.829 e refere-se à antecipação de aluguéis que foram descontados do valor de aquisição dos imóveis.

19.4 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas

CNPJ: 41.076.607/0001-32

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

19.5 No período de 29 de junho de 2021 a 31 de dezembro de 2021, não houve alterações no regulamento do Fundo.

19.6 Até a data da emissão destas demonstrações financeiras, o Fundo e/ou seus investimentos não sofreram impactos materiais decorrentes da pandemia causada pelo COVID-19. Tendo em vista que os eventuais impactos econômico-financeiros decorrentes do surto ainda são incertos, a Administração não vislumbra, nesta data, como mensurar os riscos à continuidade ou ao impacto total nos seus negócios decorrentes da referida pandemia. Adicionalmente, após 31 de dezembro de 2021 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

20. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2021 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *