

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)

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024
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 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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.

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 234.659 mil, que representava 62,88% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo das propriedades para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos 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 7 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da titularidade do Fundo sobre as propriedades para investimento por meio da inspeção em base amostral das matrículas de registro dos imóveis e o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos também 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. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

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

Valores a receber pela venda de imóveis

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía valores a receber pela venda de imóveis no montante de R\$ 78.588 mil equivalentes a 21,06% do seu patrimônio líquido. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os valores a receber pela venda de imóveis foram considerados um principal assunto de auditoria, conforme descrito na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção e revisão da documentação da transação, incluindo o contrato de compra e venda assinado entre as partes, bem como, a validação das liquidações financeiras dos recebimentos relativos às parcelas

contratuais à prazo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os valores a receber pela venda de imóveis, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas 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 Investimento 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.

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 obtemos 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.

- Obtemos 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 da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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 exercício 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, 31 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP-301194/O

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)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Certificados de depósitos bancários (CDBs)	5.1	1.071	0,29%	-	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	34.621	9,28%	29.828	7,95%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	8.345	2,24%	7.303	1,95%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(7.303)	-1,96%	(7.303)	-1,95%
Valores a receber - venda de imóveis	8	28.225	7,56%	9.750	2,60%
Outros valores a receber		53	0,01%	53	0,01%
Outros créditos		3	0,00%	1	0,00%
		65.015	17,42%	39.632	10,57%
Não circulante					
Valores a receber - venda de imóveis	8	78.588	21,06%	63.375	16,90%
Prêmio a receber por opção de compra	20.5	53.770	14,41%	37.800	10,08%
		132.358	35,47%	101.175	26,97%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		210.922	56,52%	252.077	67,20%
Ajuste de avaliação ao valor justo		23.737	6,36%	37.153	9,91%
	7	234.659	62,88%	289.230	77,11%
Total do ativo		432.032	115,77%	430.037	114,65%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	2.301	0,62%	1.251	0,33%
Impostos e contribuições a recolher		3	0,00%	6	0,00%
Provisões e contas a pagar	20.3	704	0,19%	742	0,20%
Antecipação de clientes	20.4	4.881	1,31%	4.686	1,25%
		7.889	2,11%	6.685	1,78%
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigação por exercício de opção de compra	20.5	50.968	13,66%	48.263	12,87%
		50.968	13,66%	48.263	12,87%
Total do passivo		58.857	15,77%	54.948	14,65%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	350.419	93,90%	350.419	93,42%
Amortização de cotas	12.3	(5.013)	-1,34%	-	0,00%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(14.350)	-3,85%	(14.350)	-3,83%
Lucros acumulados		42.119	11,29%	39.020	10,40%
Total do patrimônio líquido		373.175	100,00%	375.089	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		432.032	115,77%	430.037	114,65%

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)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	9	13.037	22.362
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		7	-
Despesas com manutenção e conservação	14	(343)	(50)
Despesas com tributos municipais, estaduais e federais	14	(90)	(20)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	6.2	-	(3.978)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	7	44.838	94.500
Custo de propriedades para investimentos vendidas	7	(41.155)	(78.420)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	7	(3.352)	(11.431)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	(10.063)	(82.101)
Resultado de obrigação por exercício de opção de compra	20.5	13.266	62.962
Receita de multas e juros e atualização monetária		713	-
Receita de venda de imóvel		-	5.000
Resultado líquido de propriedades para investimento		16.858	8.824
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		3.054	3.830
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(518)	(702)
Receitas com certificado de depósitos bancários		71	-
		2.607	3.128
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas de consultoria	14	(423)	(563)
Despesas legais	14	(61)	(13)
Taxa de administração	10 e 14	(2.091)	(3.115)
Despesas de emolumentos judiciais e cartoriais	14	(95)	(17)
Outras despesas operacionais	14	(265)	(204)
		(2.935)	(3.912)
Lucro líquido do exercício		16.530	8.040
Quantidade de cotas integralizadas	12.1	3.364.559	3.364.559
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		4,91	2,39
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		110,91	111,48

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)
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		350.419	-	(14.350)	57.160	393.229
Lucro líquido do exercício		-	-	-	8.040	8.040
Rendimentos declarados	11	-	-	-	(26.180)	(26.180)
Em 31 de dezembro de 2023		350.419	-	(14.350)	39.020	375.089
Amortização de cotas de investimento integralizadas	12.3	-	(5.013)	-	-	(5.013)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	16.530	16.530
Rendimentos declarados	11	-	-	-	(13.431)	(13.431)
Em 31 de dezembro de 2024		350.419	(5.013)	(14.350)	42.119	373.175

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)

Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento com certificado de depósitos bancários		71	-
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		3.054	3.830
Recebimento de receitas de aluguéis		11.995	14.831
Recebimento de receitas de multas e juros		713	-
Recebimento de receitas de multas rescisórias		7	-
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(343)	(50)
Pagamento de tributos municipais e federais		(90)	(20)
Pagamento de taxa de administração		(2.148)	(3.201)
Outros pagamentos		(629)	(835)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(522)	(706)
Recebimento de receita de venda de imóvel		-	5.000
Caixa líquido das atividades operacionais		12.108	18.849
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Gastos capitalizados a valor contábil (benfeitorias, custas de registros e outros)	7	-	(6)
Recebimento por venda de imóvel	8	11.150	4.875
Caixa líquido das atividades de investimento		11.150	4.869
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de cotas integralizadas	12.3	(5.013)	-
Rendimentos distribuídos	11	(12.381)	(28.886)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(17.394)	(28.886)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		5.864	(5.168)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		29.828	34.996
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		35.692	29.828

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 2024 e 2023

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, 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 zonais 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 Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

BTRA11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	49,15
Fevereiro	58,00
Março	58,21
Abril	52,90
Maiο	53,85
Junho	50,73
Julho	51,40
Agosto	46,05
Setembro	39,00
Outubro	39,54
Novembro	44,52
Dezembro	42,20

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2025.

3. Resumo das políticas contábeis materiais 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.

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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 aprovados pela Administradora do Fundo. 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 Opção de compra das propriedades para investimento

As opções de compra das propriedades para investimento são o mensuradas através das premissas definidas em cada contrato de locação.

3.8 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 explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida. Podem ser utilizadas 3 metodologias a depender das características dos imóveis, sendo: (a) Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - para os imóveis que geram renda através da exploração de superfície; (b) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - para os imóveis que atualmente não gera renda; e (c) Método Evolutivo, que trata da composição do valor total do bem a partir do valor da terra nua (calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado), somado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado através do método da quantificação do custo.

As informações sobre as referidas propriedades para investimento e premissas utilizadas para apuração do valor justo estão descritas na nota explicativa 7.

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.

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.9 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.

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.

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;

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

(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 mitiga-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

	31/12/2024	31/12/2023
(a) Certificados de depósitos bancários (CDBs)	1.071	-
(b) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	34.621	29.828
	35.692	29.828

(a) Emitidos pelo Banco BTG Pactual, sendo remunerados a taxa de 100 a 100,55% do CDI.

(b) 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.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2024	31/12/2023
Vencidos até 120 dias	1.042	-
Vencidos de 121 a 180 dias	-	3.038
Vencidos de 181 a 360 dias	7.303	4.265
	8.345	7.303

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	31/12/2024	31/12/2023
Vencidos de 121 a 180 dias	-	3.038
Vencidos de 181 a 360 dias	7.303	4.265
	7.303	7.303

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	7.303	3.325
Constituição da provisão	-	3.978
Saldo ao final do exercício	7.303	7.303

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição dos empreendimentos

	Valor justo de 31/12/2024	Valor justo de 31/12/2023
(i) 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.	55.180	55.419
(ii) 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 no 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.	43.710	42.906
(iii) Refere-se ao imóvel rural Fazenda 3 irmãos, localizada em Tapurah - MT. O imóvel possui área total de 1.715 hectares. (a)	33.835	89.015
(iv) Refere-se ao imóvel rural Fazenda Colibri, localizada em Nova Mutum - MT. O imóvel possui área total de 400 hectares.	31.882	30.880
(v) 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.	70.052	71.010
	234.659	289.230

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

Saldo em 31 de dezembro de 2022	477.826
Gastos capitalizados a valor contábil (benfeitorias, custas de registros e outros)	6
Reclassificação de obrigações por aquisição de imóveis vendidos	(16.650)
Valores a receber por venda de imóveis - Nota 8	(94.500)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	94.500
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(78.420)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(11.431)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(82.101)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	289.230
Valores a receber por venda de imóveis - Nota 8	(44.838)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas (b)	44.838
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(41.155)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(3.352)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(10.063)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	234.659

(a) Em 14 de agosto de 2024, O Fundo concretizou a venda de aproximadamente 50% da área produtiva dos imóveis que compõem a Fazenda 3 irmãos (Tapurah - MT), nos termos de um compromisso de compra e venda no valor total de R\$ 44.838, a ser pago por meio de um sinal no valor de R\$ 5.000 e 4 (quatro) parcelas anuais correspondente ao restante do valor.

7.3 Avaliação a valor justo

(a) Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Biswanger Brazil, datados de novembro de 2024,e aprovado pela administração em março de 2025. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, sendo utilizadas as seguintes metodologias:

- (i) e (ii) Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois tratam-se de fazendas que atualmente geram renda através da exploração de superfície;
- (iv) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pois trata-se de fazenda que atualmente não gera renda;
- (v) e (vi) Método Evolutivo, que trata da composição do valor total do bem a partir do valor da terra nua (calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado), somado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado através do método da quantificação do custo – por custos unitários ou por orçamentos analíticos, ou através do método comparativo direto de custo. Para essas fazendas, fez se necessário adicionar um risco para o valor de mercado atual em função do tempo estimado para o desembaraço jurídico da posse/propriedade. Para determinar o valor de margem de avaliação do imóvel (haircut) foi considerado um prazo de desembaraço estimado em 24 meses e um desconto mínimo equivalente ao rendimento esperado pelo Fundo, acrescido de outros gastos (jurídico, impostos e administração), sendo o haircut de aproximadamente 30%.

A Biswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

8. Valores a receber - venda de imóveis

O Fato Relevante de 02 de janeiro de 2023 informou que o Fundo concretizou a venda dos imóveis que compõem a Fazenda Vianmacel nos termos de um compromisso de compra e venda no valor total de R\$ 94.500 a serem pagos:

- por meio de um sinal de R\$ 16.500, pago em 2022

- 16 parcelas semestrais no valor de R\$ 4.875, sendo a primeira recebida em Julho/2023

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

O Fato Relevante de 14 de agosto de 2024 informou que o Fundo concretizou a venda de 50% da área produtiva dos imóveis que compõem a Fazenda 3 irmãos (Tapurah - MT) , nos termos de um compromisso de compra e venda no valor total de R\$ 44.838 a serem pagos:

- por meio de um sinal de R\$ 5.000, pagos em 02 de setembro de 2024
- 4 parcelas anuais correspondente ao restante do valor.

Saldo em 31 de dezembro de 2022	-
Valores a receber por venda de imóveis	94.500
Adiantamento de venda de propriedade para investimento recebido em 2022	(16.500)
Recebimento por venda de imóvel	(4.875)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	73.125
Valores a receber por venda de imóveis	44.838
Recebimento por venda de imóvel	(11.150)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	106.813
Circulante	28.225
Não circulante	78.588

9. Receita de aluguéis

	31/12/2024	31/12/2023
Receita de alugueis	13.037	22.362
	13.037	22.362

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 são reconhecidas pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização.

10. Taxa de administração

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	2.091	3.115
	2.091	3.115

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não apurou taxa de performance

11. 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:

Rendimentos	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	16.530	8.040
Inadimplência com rendas	(1.042)	(3.978)
Provisão para crédito em liquidação duvidosa	-	3.978
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	13.415	93.532
Lucro (prejuízo) com transações de venda de imóvel	(2.226)	(12.443)
Resultado de obrigação por exercício de opção de compra	(13.266)	(62.962)
Despesas operacionais não pagas	20	13
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	13.431	26.180
Rendimentos declarados	13.431	26.180
Rendimentos (a distribuir)	(2.301)	(1.251)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	1.251	3.957
Rendimentos líquidos pagos no exercício	12.381	28.886
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	3,68	8,59
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100%	100%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

12. Patrimônio Líquido
12.1 Cotas integralizadas

	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	3.364.559	350.419	3.364.559	350.419
Cotas de investimentos integralizadas	3.364.559	350.419	3.364.559	350.419
Valor por cota (valor expresso em reais)		104,15		104,15

12.2 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.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve emissão de novas cotas.

12.3 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve amortização no montante total de R\$ 5.013 (2023 - R\$ 0).

12.4 Gastos com colocação de cotas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

13. Retorno sobre o patrimônio líquido

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	16.530	8.040
Patrimônio líquido inicial	375.089	393.229
Adições/deduções		
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	(5.013)	-
Total das adições/deduções	(5.013)	-
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	4,5%	2,0%

(*) 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.

14. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de consultoria	423	0,11%	563	0,14%
Despesa legais	61	0,02%	13	0,00%
Taxa de administração	2.091	0,56%	3.115	0,75%
Despesas com manutenção e conservação	343	0,09%	50	0,01%
Despesas com tributos municipais, estaduais e federais	90	0,02%	20	0,00%
Despesas de emolumentos judiciais e cartoriais	95	0,03%	17	0,00%
Outras despesas	265	0,07%	204	0,05%
	3.368	0,90%	3.982	0,96%
Patrimônio líquido médio do exercício	372.303		415.676	

15. 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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

16. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo está respondendo a processo cível que baseados na opinião da Administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda é avaliada como possível, sendo o valor envolvido neste processo correspondente a R\$ 214 (2023 - R\$ 204). 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 considerada provável.

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 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Em 07 de novembro de 2024, no âmbito da Ação Possessória nº 1001681-04.2024.8.11.0086, movida pelo Fundo para recuperar a posse do imóvel rural denominado Fazenda Colibri, localizado no Município de Nova Mutum-MT, com área total de 400,50 hectares, objeto da matrícula n.º 1.516 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos da Comarca de Nova Mutum/MT ("Imóvel Colibri"), foi proferida decisão liminar que determinou a desocupação voluntária do imóvel em favor do Fundo, sob pena de expedição de mandado coercitivo para reintegração da posse.

17. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

18. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 10 e 17.

19. 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:

31/12/2024				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	34.621	-	-	34.621
Certificados de depósitos bancários	1.071	-	-	-
Propriedades para investimento	-	-	234.659	234.659
Total do ativo	35.692	-	234.659	269.280

31/12/2023				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	29.828	-	-	29.828
Propriedades para investimento	-	-	289.230	289.230
Total do ativo	29.828	-	289.230	319.058

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).

20. Outras informações

20.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20.2 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.

20.3 Provisões e contas a pagar monta R\$ 704 (2023 - R\$ 742) e esta demonstrado conforme segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Provisão de ITBI (a)	420	420
Taxa de administração	146	203
Diversos	138	119
	704	742

(a) Refere-se a provisão para pagamento de ITBI da fazenda Colibri.

20.4 Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de antecipação de cliente monta R\$ 4.881 (2023 -R\$ 4.686).

20.5 Nos contratos de locação das propriedades para investimento está disposto que os locatários adimplentes com as obrigações contratuais têm direito a opção de compra dos imóveis locados. A data de exercício e condições para exercício da opção está prevista em cada contrato. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 os valores a receber e as obrigações decorrentes das opções de compra foram obtidos através do cálculo do valor presente considerando taxas de mercado e premissas definidas em contrato. Em 31 de dezembro de 2023 as obrigações contratuais foram descumpridas para 3 das fazendas, extinguindo assim a possibilidade do exercício da referida opção. Em 31 de dezembro de 2024, os valores em aberto estão apresentados da seguinte forma

	31/12/2024		31/12/2023	
	Prêmio (Opção)	Obrigação (Opção)	Prêmio (Opção)	Obrigação (Opção)
Fazenda Sorriso - São Desidério/BA	11.400	18.918	11.400	16.576
Fazenda Cachoeirinha - Campo Novo do Parecis/MT	26.400	32.050	26.400	31.687
	37.800	50.968	37.800	48.263

	31/12/2024		31/12/2023	
	Direito de opção	Obrigação de opção	Direito de opção	Obrigação de opção
Fazenda 3 irmãos - Tapurah/MT (*)	15.970	-	-	-
	15.970	-	-	-

(*) Em 14 de agosto de 2024, o Fundo assinou o Instrumento Particular de Arrendamento de Imóvel com Opção de Compra da Fazenda 3 Irmãos que dispõe que a qualquer momento, até o primeiro dia útil do mês de agosto de 2029, o contraparte pode exercer a Opção de Compra pelo montante de R\$ 49.805. Caso não seja exercida, entre o segundo dia útil do mês de julho de 2029 e o último dia útil do mesmo mês, o Fundo poderá exercer a Opção de Venda pelo mesmo valor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o resultado de obrigação por exercício de opção de compra totalizou R\$ 13.266 (2023 - R\$ 62.962).

20.6 O Fato Relevante datado de 08 de agosto de 2023, informa sobre a venda da Fazenda Colibri foi por R\$ 42.834 para a Família Bergamasco. O valor será recebido em 15 parcelas semestrais, contando ainda com garantia de CPR física de grãos da produção da fazenda. Em Janeiro de 2024, o Fundo formalizou a rescisão da cessão do contrato de compra e venda, bem como do contrato de comodato celebrado junto à Família Bergamasco, em função do deferimento do processamento da recuperação judicial dos promitentes compradores da Fazenda Colibri.

20.7 Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.

20.8 A CVM publicou a Resolução CVM n  175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviç os para os fundos de investimento.

As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM n  184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguir  acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

21. Eventos subsequentes

O fato relevante datado em 24 de janeiro de 2025 o Fundo celebrou, a venda de aproximadamente um terço do Imóvel ao Superf ci rio, correspondente a matrícula n  14.389, denominada Fazenda Cachoeirinha I – parte I, pelo valor de R\$ 16.000, com pagamento de R\$ 13.000   vista na presente data e R\$ 3.000 em maio de 2025 corrigido por CDI + 5,0% ao ano.

O fato relevante datado em 26 de fevereiro de 2025 o Fundo celebrou a reintegração da posse do ativo Fazenda Colibri, decorrente da ordem judicial exarada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso, no âmbito da Ação Possessória n  1001681-04.2024.8.11.0086.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *