

BTG Pactual Terras Agrícolas Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 2025
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

BTG Pactual Terras Agrícolas Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade

Limitada (Anteriormente denominado 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 de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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 BTG Pactual Terras Agrícolas Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, 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.

Ênfase

Transformação do Fundo em período subsequente

Conforme mencionado na nota explicativa nº 20.8 e 21, no Termo de Apuração de Consulta Formal iniciado em 21 de outubro de 2025 e encerrada em 21 de novembro de 2025, foi aprovada a transformação do Fundo em um Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO, no fechamento das operações do dia 16 de janeiro de 2026. 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 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 2025, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 138.201 mil, que representava 25,40% 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 2025, o Fundo possuía valores a receber pela venda de imóveis no montante de R\$ 131.940 mil equivalentes a 34,27% 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 a 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 2026.

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



Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP-301194/O

BTG Pactual Terras Agrícolas Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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)

Balanco Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Certificados de depósitos bancários	5.1	1.199	0,30%	1.071	0,29%
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	60.793	15,43%	34.621	9,28%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de direitos creditórios	5.2	40.188	10,20%	-	0,00%
Aluguéis a receber	6.1	7.303	1,85%	8.345	2,24%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.2	(7.303)	-1,85%	(7.303)	-1,96%
Valores a receber	8	39.109	9,93%	28.225	7,56%
Outros valores a receber		38	0,01%	53	0,01%
Outros créditos		262	0,07%	3	0,00%
		141.589	35,94%	65.015	17,42%
Não circulante					
Valores a receber	8	92.831	23,56%	78.588	21,06%
Prêmio a receber por opção de compra	20.4	15.970	4,05%	53.770	14,41%
		108.801	27,62%	132.358	35,47%
Investimento					
Propriedade para investimento					
Imóvel acabado		122.716	31,15%	210.922	56,52%
Ajuste de avaliação ao valor justo		24.441	6,20%	23.737	6,36%
	7	147.157	37,35%	234.659	62,88%
		255.958	64,97%	367.017	98,35%
Total do ativo		397.547	100,91%	432.032	115,77%
Passivo		31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	2.677	0,68%	2.301	0,62%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	3	0,00%
Provisões e contas a pagar		906	0,23%	704	0,19%
Antecipação de clientes	20.3	-	0,00%	4.881	1,31%
		3.583	0,91%	7.889	2,11%
Não Circulante					
Obrigação por exercício de opção de compra	20.4	-	0,00%	50.968	13,66%
		-	0,00%	50.968	13,66%
Total do passivo		3.583	0,91%	58.857	15,77%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	350.419	88,95%	350.419	93,90%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(14.350)	-3,64%	(14.350)	-3,85%
Amortização de cotas	12.3	(5.013)	-1,27%	(5.013)	-1,34%
Lucros acumulados		62.908	15,97%	42.119	11,29%
Total do patrimônio líquido		393.964	100,00%	373.175	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		397.547	100,91%	432.032	115,77%

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

BTG Pactual Terras Agrícolas Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
 (Anteriormente denominado 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 dos resultados em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	9	6.712	13.037
Receita de multas e juros e atualização monetária		3.372	720
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	7.2	98.900	44.838
Custo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	(88.207)	(41.156)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	7.2	(12.838)	(3.352)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	13.543	(10.063)
Resultado de obrigação por exercício de opção de compra	20.4	13.168	13.266
Despesas de tributos municipais e federais	14	(95)	(90)
Despesas de comissões	14	(39)	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	14	(204)	(343)
Resultado líquido de propriedades para investimento		34.312	16.857
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos de direitos creditórios	5.2	188	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		188	-
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)	5.1	149	71
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5.1	8.362	3.054
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.250)	(518)
		7.261	2.607
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	14	(218)	(423)
Despesa legais	14	(23)	(61)
Despesas de emolumentos e cartórios	14	(5)	(95)
Taxa de administração e gestão	10 e 14	(3.744)	(2.091)
Outras despesas operacionais	14	(287)	(264)
		(4.277)	(2.934)
Lucro líquido do exercício		37.484	16.530
Quantidade de cotas integralizadas	12.1	3.364.559	3.364.559
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		11,14	4,91
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		117,09	110,91

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

BTG Pactual Terras Agrícolas Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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 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	13	-	-	-	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
Lucro líquido do exercício	13	-	-	-	37.484	37.484
Rendimentos declarados	11	-	-	-	(16.695)	(16.695)
Em 31 de dezembro de 2025		350.419	(5.013)	(14.350)	62.908	393.964

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

BTG Pactual Terras Agrícolas Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
 (Anteriormente denominado 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 dos fluxos de caixa (método direto) em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis	9	2.873	11.995
Recebimento (pagamento) de receitas de multas e juros sobre aluguéis		3.372	713
Recebimento de receitas de multas rescisórias		-	7
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa	5.1	8.362	3.054
Rendimento com certificado de depósitos bancários		149	71
Pagamento de tributos		(95)	(90)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(204)	(343)
Pagamento de taxa de administração e gestão		(3.507)	(2.148)
Pagamento (compensação) de IR		(1.511)	(522)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		528	(629)
Caixa líquido das atividades operacionais		9.967	12.108
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de cotas de fundos de direitos creditórios - FIDC	5.2	(40.000)	-
Recebimento por venda de imóvel	8	73.772	11.150
IRRF sobre ganho de capital		(1.120)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		32.652	11.150
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de cotas integralizadas		-	(5.013)
Rendimentos distribuídos	11	(16.319)	(12.381)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(16.319)	(17.394)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		26.300	5.864
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		35.692	29.828
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	61.992	35.692

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O BTG Pactual Terras Agrícolas Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Terras Agrícolas, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do BTG Pactual Terras Agrícolas Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 17 de setembro de 2013, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações em 29 de junho de 2021, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é destinado a investidores em geral.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, 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 repertilamento 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. O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

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 2025:

BTRAI1 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento 2025	Preço de fechamento 2024
Janeiro	45,13	49,15
Fevereiro	48,79	58,00
Março	57,20	58,21
Abril	58,97	52,90
Mai	57,21	53,85
Junho	54,84	50,73
Julho	52,40	51,40
Agosto	52,40	46,05
Setembro	54,60	39,00
Outubro	58,36	39,54
Novembro	58,64	44,52
Dezembro	61,21	42,20

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis 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 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026.

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 exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para 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 para negociação (mensurados 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.

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.

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.

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.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Certificado de Depósitos Bancários

Os certificados de depósito bancário são registrados inicialmente ao custo de aquisição e atualizados pelos rendimentos apropriados até a data-base das demonstrações financeiras, conforme as taxas pactuadas com as instituições financeiras emissoras.

3.3.2 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de renda fixa são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.3.3 Cotas de fundo de direitos creditórios

As cotas de fundos de investimento em direitos creditórios são inicialmente registradas pelo custo de aquisição e, posteriormente, mensuradas com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo investido, refletindo a variação patrimonial decorrente da atualização dos direitos creditórios e demais ativos integrantes de sua carteira.

BTG Pactual Terras Agrícolas Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.4 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. 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 notas explicativas, 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. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

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 depósitos bancários e 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 explicativa 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, 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 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 de recebíveis 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 dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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 afetem 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
- (ii) 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

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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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 e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 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.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
- Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
- Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
- Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
- Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.9 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.

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

- (a) Certificados de depósitos bancários (CDBs)
(b) Cotas do Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo FI

31/12/2025	31/12/2024
1.199	1.071
60.793	34.621
61.992	35.692

- (a) Emitidos pelo Banco BTG Pactual, sendo remunerados a taxa de 97,50% do CDI.

- (b) Estão compostos por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o resultado com certificados de depósitos bancários e cotas de fundo de renda fixa totalizou R\$ 149 e R\$ 8.362, respectivamente. (2024 - R\$ 71 e R\$ 3.054).

BTG Pactual Terras Agrícolas Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

5.2	De caráter imobiliário	31/12/2025	31/12/2024
Cotas de fundo de direitos creditórios		40.188	-
		40.188	-

Os direitos creditórios são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registrados ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado periodicamente pela atualização dos créditos integrantes da carteira, conforme os critérios de avaliação e atualização previstos nos respectivos instrumentos contratuais.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de direitos creditórios estão compostas como a seguir:

Fundo	31/12/2025	Quantidade de cotas detidas	Valor de cota	Total
BTG PACTUAL ASSET CERES FIAGRO RESPONSABILIDADE LIMITADA		353.023	113,84	40.188
				40.188

O BTG Pactual Asset Ceres Fiagro Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob nº 60.457.292/0001-18, é um fundo de investimento estruturado sob a forma de responsabilidade limitada. O fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros e gerido pela BTG Pactual Asset Management. Sua classe BTG Pactual Asset Ceres FIDC está enquadrada na categoria CVM FIAGRO, com composição do tipo FIDC. Seu objetivo principal é proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio de investimentos ligados às cadeias produtivas agroindustriais, com foco em operações de crédito e direitos creditórios do agronegócio. É destinado a investidores que buscam exposição ao agronegócio brasileiro, com potencial de geração de renda e valorização patrimonial por meio de ativos estruturados do setor.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2024	-
Aquisição de cotas de fundos de direitos creditórios - FIDC	40.000
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos de direitos creditórios	188
Saldo em 31 de dezembro de 2025	40.188

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os aluguéis vencidos e vencidos relativos às áreas ocupadas, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
Vencidos até 120 dias	-	1.042
Vencidos de 181 a 360 dias	7.303	7.303
	7.303	8.345

6.2 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
Vencidos de 181 a 360 dias	7.303	7.303
	7.303	7.303

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo 31/12/2025	Valor justo 31/12/2024
(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
(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 co centro urbano no município, registrado sob as matrículas nº 9.419, 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
(iii) Refere-se ao imóvel rural Fazenda 3 irmãos, localizada em Tapurah - MT, registrado sob as matrículas nº 6.556 e 9.935 do cartorio do Registro de Imóveis de Tapurah - MT. O imóvel possui área de terras de 1.714,0064 hectares e área construída de 550 m²	33.589	33.835
(iv) Refere-se ao imóvel rural Fazenda Colibri, localizada em Nova Mutum - MT, registrado sob a matrícula nº 26.494 do cartorio do Registro de Imóveis de Nova Mutum - MT. O imóvel possui área de terras de 405,62 hectares e área construída de 1.160 m²	44.708	31.882
(v) Refere-se ao imóvel rural Fazenda JR, localizada em Campo Verde - MT, registrado sob a matrícula nº 8.003 do cartorio do Registro de Imóveis de Campo Verde - MT. O imóvel possui área de terras de 1.672,77 hectares e área construída de 2.350 m²	68.860	70.052
	147.157	234.659

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

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 (a)	44.838
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(41.156)
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
Valores a receber por venda de imóveis - Nota 8	(98.900)
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas (b)	98.900
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(88.207)
Reversão de ajuste a valor justo de propriedades para investimentos vendidas	(12.838)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	13.543
Saldo em 31 de dezembro de 2025	147.157

(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 2025 e 2024, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brazil, datados de outubro de 2025 e novembro de 2024, e aprovado pela administração em fevereiro de 2026 e 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 desembargo jurídico da posse/propriedade. Para determinar o valor de margem de avaliação do imóvel (haircut) foi considerado um prazo de desembargo 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 Binswanger 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.

BTG Pactual Terras Agrícolas Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

8. Valores a receber - venda de imóveis

	31/12/2025	31/12/2024
(a) Fazenda Viamancel	58.306	66.975
(b) Fazenda 3 irmãos	29.838	39.838
(c) Fazenda Sorriso	43.796	-
	131.940	106.813
Circulante	39.109	28.225
Não circulante	92.831	78.588

- (a) O Fato Relevante de 02 de janeiro de 2023 informou que o Fundo concretizou a venda dos imóveis que compõem a Fazenda Viamancel nos termos de um compromisso de compra e venda no valor total de R\$ 94.500 que serão recebidos:
- por meio de um sinal de R\$ 16.500, recebido em 2022
 - 16 parcelas semestrais no valor de R\$ 4.875, sendo a primeira recebida em Julho/2023
- (b) 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 recebidos:
- por meio de um sinal de R\$ 5.000, recebido em 02 de setembro de 2024
 - 4 parcelas anuais correspondente ao restante do valor.
- (c) O Fato Relevante de 22 de dezembro de 2025 informou que o Fundo firmou compromisso de venda de três imóveis rurais denominados Fazenda Sorriso I-A, I-B e I-C, localizados em São Desidério (BA), com área total aproximada de 1.711 hectares, pelo valor total de R\$ 48.000, a serem recebidos:
- R\$ 4.205 já adiantados;
 - R\$ 21.898 em 1º de outubro de 2026;
 - R\$ 21.898 em 1º de outubro de 2027.
- Adicionalmente, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo celebrou a venda da Fazenda Cachoeirinha, localizado em Campo Novo do Parecis (MT) pelo valor total de R\$ 51.500, sendo a liquidação realizada dentro do exercício.

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Valores a receber por venda de imóveis	73.125
Recebimento por venda de imóvel	44.838
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(11.150)
Valores a receber por venda de imóveis	106.813
Recebimento por venda de imóvel	98.900
Saldo em 31 de dezembro de 2025	(73.772)
	131.940

9. Receita de aluguéis

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de alugueis	6.712	13.037
	6.712	13.037

As 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 2.873 (2024: R\$ 11.995).

10. Encargos, taxa de administração, gestão e taxa de performance

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração e gestão	3.744	2.091
	3.744	2.091

As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

Taxa de administração: O Administrador receberá pelos serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, e calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe 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 pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo das Taxas") que deverá ser pago diretamente ao Administrador, 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 da Classe; e (b) valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo das Taxas, com mínimo mensal de R\$5, atualizado anualmente em janeiro de cada ano pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) ("Taxa de Administração"). A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados.

Taxa de gestão: 1,10% (um inteiro e dez por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, e calculada sobre a Base de Cálculo das Taxas que deverá ser pago diretamente ao Gestor, observado o valor mínimo mensal de R\$25, atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe ("Taxa de Gestão"). A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. O Gestor pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela classe ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma

VT Performance = 0,10 x [(Va)-(Taxa de Correção*Vb)]]

Onde:

Va = somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos aos cotistas no ano (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do (s) ano (s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção), apurado e atualizado conforme fórmula

$$Va = \sum_{m=1}^{n} m \times \text{Rendimento no mês} \times \text{Índice de Correção}(m)$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance

Taxa de Correção = Variação do Benchmark, sendo (i) 100% da variação do IPCA + 2,00% ao ano, acrescidos à média das taxas internas de retorno dos títulos Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B) que compõe o Índice de Mercado da ANBIMA (IMA-B), sendo considerada a média das cotações divulgadas pela ANBIMA no fechamento dos três últimos Dias Úteis imediatamente anteriores à data de realização da 1ª Liquidação da Oferta do Fundo; ou (ii) 100% da variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) + 4,00% ao ano. Entre os itens (i) e (ii) o que for maior na Data de Apuração. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas. Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo, deduzido de eventuais amortizações de cotas.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas. A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

BTG Pactual Terras Agrícolas Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado 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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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:

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	37.484	16.530
Inadimplência com rendas	1.042	(1.042)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(705)	13.415
Lucro (prejuízo) com transações de venda de imóvel	(5.872)	(2.226)
Resultado de obrigação por exercício de opção de compra	(13.168)	(13.266)
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos de direitos creditórios	(188)	-
Despesas operacionais não pagas	(39)	20
Lucro Líquido base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	18.554	13.431
Retenção de rendimentos	(1.859)	-
Rendimentos declarados	16.695	13.431
Rendimentos (a distribuir)	(2.677)	(2.301)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	2.301	1.251
Rendimentos líquidos pagos no exercício	16.319	12.381
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	4,85	3,68
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	89,98%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(1.859)	-

Como mencionado na nota 20.8, a aprovação pelos cotistas para a transformação do Fundo em Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO ocorreu em 21 de novembro de 2025.

Para o FIAGRO, não se aplica o disposto no parágrafo único do art. 10 da Lei nº 8.668/93, segundo o qual os Fundos de Investimento Imobiliários devem distribuir, no mínimo, 95% dos lucros apurados pelo regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral. Dessa forma, na distribuição de rendimentos referente a dezembro de 2025, publicada em 23 de janeiro de 2026, foi observado o limite do lucro contábil, apurado pelo regime de competência, conforme as regras vigentes para FIAGRO aprovadas pelos cotistas em novembro de 2025.

12. Patrimônio Líquido

12.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

31/12/2025		31/12/2024	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
350.419	3.364.559	350.419	3.364.559
350.419	3.364.559	350.419	3.364.559
	104,15		104,15

Valor por cota (valor expresso em reais)

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 2025 e 2024, não houve emissão de novas cotas.

12.3 Amortização de cotas

Amortização de cotas de investimentos integralizadas

31/12/2025	31/12/2024
(5.013)	(5.013)
(5.013)	(5.013)

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 2025, não houve amortização (2024 - R\$ 5.013).

12.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/12/2025	31/12/2024
14.350	14.350
14.350	14.350

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

12.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Artigo 17 do regulamento. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	37.484	16.530
Patrimônio líquido inicial	373.175	375.089
Adições/deduções		
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	-	(5.013)
	-	(5.013)
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	10,0%	4,5%

(*) 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

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de consultoria	218	0,06%	423	0,11%
Despesa legais	23	0,01%	61	0,02%
Taxa de administração e gestão	3.744	1,00%	2.091	0,56%
Despesas com manutenção e conservação	204	0,05%	343	0,09%
Despesas com tributos municipais, estaduais e federais	95	0,03%	90	0,02%
Despesas de comissões	39	0,01%	-	0,00%
Despesas de emolumentos judiciais e cartoriais	5	0,00%	95	0,03%
Outras despesas	287	0,08%	264	0,07%
	4.615	1,24%	3.367	0,90%
Patrimônio líquido médio do exercício		375.624		372.303

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.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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\$ 4.389 (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.

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 exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	60.793	-	60.793
Certificados de depósitos bancários	1.199	-	-	1.199
Cotas de fundo de direitos creditórios	-	40.188	-	40.188
Propriedade para investimento	-	-	147.157	147.157
Total do ativo	1.199	100.981	147.157	249.337

Ativos	31/12/2024			
	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	-	-	1.071
Propriedade para investimento	-	-	234.659	234.659
Total do ativo	1.071	34.621	234.659	270.351

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 2025, 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 Em 31 de dezembro de 2025, não há saldo de antecipação de cliente (2024 -R\$ 4.881).

20.4 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 2025, os valores em aberto estão apresentados da seguinte forma

	31/12/2025		31/12/2024	
	Prêmio (Opção)	Obrigação (Opção)	Prêmio (Opção)	Obrigação (Opção)
Fazenda Sorriso - São Desidério/BA	-	-	11.400	18.918
Fazenda Cachoeirinha - Campo Novo do Parecis/MT	-	-	26.400	32.050
	-	-	37.800	50.968

	31/12/2025		31/12/2024	
	Direito de opção	Obrigação de opção	Direito de opção	Obrigação de opção
Fazenda 3 irmãos - Tapurah/MT (*)	15.970	-	15.970	-
	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 montante de R\$ 49.805.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o resultado de obrigação por exercício de opção de compra totalizou R\$ 13.168 (2024 - R\$13.266).

20.5 Em 23 de abril de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, o Fundo adaptou o Regulamento ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as premissas: 1.1. Em decorrência da adaptação supracitada, resta aprovada a constituição da Classe Única de Cotas do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passará a ser "BTG Pactual Terras Agrícolas Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e a nova Classe Única será denominada "Classe Única de Cotas do BTG Pactual Terras Agrícolas Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". 1.2. Aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência" do Anexo I do Novo Regulamento. O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas.

20.6 Em 26 de fevereiro de 2025, por meio de Fato Relevante, o Fundo informou que, em cumprimento à ordem judicial proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso, conduziu com êxito a reintegração de posse do imóvel rural denominado Fazenda Colibri, localizado no município de Nova Mutum (MT), com área total de aproximadamente 400,50 hectares. Com a consolidação da posse do imóvel, o Fundo informou que serão avaliadas oportunidades para sua rentabilização.

20.7 Em 23 de abril de 2025, por meio de Fato Relevante, o Fundo informou ter obtido decisão judicial favorável em ação reivindicatória referente ao imóvel denominado Fazenda JR, localizado no município de Campo Verde (MT), reconhecendo o direito de propriedade do Fundo sobre o imóvel. A decisão determinou a desocupação do imóvel e a imissão do Fundo na posse, além da condenação da parte requerida ao pagamento de indenização pelo uso indevido do imóvel, bem como custas processuais e honorários advocatícios no valor de R\$ 7.000.

21. Eventos subsequentes

O Termo de Apuração de Consulta Formal iniciado em 21 de outubro de 2025 e encerrada em 21 de novembro de 2025 aprovou a transformação do Fundo e da Classe ao que dispõem o Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175, passando a ser um Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO, de forma que a denominação do Fundo passará a ser BTG PACTUAL TERRAS AGRÍCOLAS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO RESPONSABILIDADE LIMITADA e da Classe, a qual passará a ser denominada CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BTG PACTUAL TERRAS AGRÍCOLAS FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, e, como consequência aprovar a reforma integral do Regulamento. A formalização da transformação junto a CVM ocorreu em 16 de janeiro de 2026.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56