SB FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO -

CNPJ : 17.198.500/0001-82

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022
e relatório do auditor independente**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
SB FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO – IMOBILIÁRIO
Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do SB Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO - Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SB Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO - Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, 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 Imobiliários.

Base para opinião

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

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.

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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 2022, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R$ 190.931 mil, que representa 74,27% do seu patrimônio líquido, bem como possuía valores a receber vinculadas à propriedade para investimento, no montante de R$ 80.625 mil, que representava 31,36% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa n° 7. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, análises sobre as matrículas das propriedades para validação da existência das propriedades para investimento, bem como o envolvimento de especialistas em avaliação para a revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliarmos a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo. Também analisamos os contratos de compra e venda das propriedades para investimento que deram origem aos valores a receber, confirmamos a transação de venda com as contrapartes, verificamos a liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa n° 7 às demonstrações financeiras.

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

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Distribuição de rendimentos aos cotistas

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

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

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras,

Building a better working world

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela a Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras do Fundo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria, consequentemente, pela opinião de auditoria.

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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, 24 de março de 2023.

Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda
CRC SP-034519/O-6

Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-RJ076328/O-2

SB Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO Imobiliário

CNPJ: 17.198.500/0001-82

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	4	0,00%
Cotas de fundo de investimento de renda fixa	**5**	13.574	5,28%	27.657	11,35%
Aluguéis a receber	**6.1**	380	0,15%	223	0,09%
Valores a receber - venda de imóveis	**7.2**	80.625	31,36%	102.019	0,42
		94.579	**36,79%**	**129.903**	**53,29%**
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Fazendas	**7**	188.876	73,47%	113.906	46,73%
Ajuste de avaliação ao valor justo	**9**	2.055	0,80%	-	0,00%
		190.931	**74,27%**	**113.906**	**46,73%**
Total do ativo		**285.510**	**111,06%**	**243.809**	**100,02%**

Passivo	Nota	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	**9**	11	0,00%	20	0,01%
Auditoria e custódia		39	0,02%	20	0,01%
Consultoria e assessoria		11	0,00%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		28.365	11,03%	1	0,00%
		28.426	**11,06%**	**41**	**0,02%**
Total do passivo		**28.426**	**11,06%**	**41**	**0,02%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		47.498	18,48%	47.498	19,48%
Amortização de cotas		(2.363)	-0,92%	-	0,00%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(66.318)	-25,80%	(41.726)	-17,12%
Reserva de lucros		278.267	108,24%	237.996	97,63%
Total do patrimônio líquido	**11.1**	**257.084**	**100,00%**	**243.768**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**285.510**	**111,06%**	**243.809**	**100,02%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SB Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO Imobiliário
CNPJ: 17.198.500/0001-82

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**8**	4.556	4.460
		4.556	**4.460**
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	**7.2**	613	104.077
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7.2**	34.970	4.013
		35.583	**108.090**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**40.139**	**112.550**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**5**	696	380
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(149)	(158)
		547	**222**
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	**9 e 13**	(186)	(230)
Despesa de consultoria	**13**	(93)	(3)
Despesas de honorários advocatícios	**14**	-	(1)
Despesas de auditoria e custódia	**13**	(98)	(98)
Despesas Anbima	**13**	(5)	(4)
Taxa de fiscalização da CVM	**13**	(30)	(30)
Despesas de emolumentos e cartórios	**13**	(3)	(2)
Outras receitas (despesas) operacionais	**13**	-	(2)
		(415)	**(370)**
Lucro líquido do exercício		**40.271**	**112.402**
Quantidade de cotas em circulação		**88.267**	**88.267**
Lucro por cota - R$		**456,24**	**1.273,43**
Valor patrimonial da cota - R$		**2.912,57**	**2.761,71**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SB Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO Imobiliário
CNPJ: 17.198.500/0001-82

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Reservas de lucros	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2019		**47.498**	**-**	**(29.869)**	**118.344**	**135.973**
Lucro líquido do exercício	**10**	-	-	-	7.250	7.250
Distribuição de rendimentos	**10**	-	-	(5.118)	-	(5.118)
Em 31 de dezembro de 2020		**47.498**	**-**	**(34.987)**	**125.594**	**138.105**
Lucro líquido do exercício	**10**	-	-	-	112.402	112.402
Distribuição de rendimentos	**10**	-	-	(6.739)	-	(6.739)
Em 31 de dezembro de 2021		**47.498**	**-**	**(41.726)**	**237.996**	**243.768**
Lucro líquido do exercício	**10**	-	-	-	40.271	40.271
Amortização de cotas	**10**	-	(2.363)	-	-	(2.363)
Distribuição de rendimentos	**10**	-	-	(24.592)	-	(24.592)
Em 31 de dezembro de 2021		**47.498**	**(2.363)**	**(66.318)**	**278.267**	**257.084**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SB Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO Imobiliário

CNPJ: 17.198.500/0001-82

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	40.271	112.402
Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(34.970)	(4.013)
	5.301	**108.389**
Variação nos ativos e passivos		
Contas a receber de aluguéis	157	233
Impostos a compensar	-	77
Taxa de administração a pagar	(9)	(17)
Compra terreno	(2.055)	-
Outras contas a receber (pagar)	(21.394)	(75.103)
Outras contas a pagar	28.505	(7)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	**10.505**	**33.572**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(24.592)	(9.340)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(24.592)**	**(9.340)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(14.087)**	**24.232**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**27.661**	**3.429**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**13.574**	**27.661**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

O SB Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário

CNPJ: 17.198.500/0001-82

Administrado pela Brl Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O SB Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO - Imobiliário, foi constituído em 05 de dezembro de 2012 e iniciou suas operações em 12 de dezembro de 2012, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e alterações posteriores.

O Fundo tem por objetivo adquirir imóveis rurais envolvidos em atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial com o propósito de locar, arrendar ou dar em usufruto, de forma onerosa, tais imóveis, conforme permitido pelo Art. 20-A da Lei nº 8.668/93. O Fundo realizará investimentos imobiliários de longo prazo, por intermédio da aquisição de imóveis determinados, objetivando fundamentalmente auferir receita por meio do arrendamento de tais imóveis de acordo com os termos e condições a serem aprovados pela maioria dos cotistas em Assembleia Geral de Cotistas convocada para tal fim.

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 4. O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, incluindo o Artigo 9ºA da Instrução CVM 539.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

A elaboração das demonstrações contábeis 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.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 24 de março de 2023.

O SB Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário

CNPJ: 17.198.500/0001-82

Administrado pela Brl Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

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 e passivos 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

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.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas 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.

- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

- 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.

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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

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.

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. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, 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, 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 Apuração de resultado

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 com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior à 90 dias.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e,

também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.4, 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 8.

3.8 Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

(i) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, alterações em políticas de concessão de crédito, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) Risco de Crédito – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-

Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) Riscos de Liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas sejam distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de elaboração de prospecto, nos termos da legislação aplicável.

(iv) Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários Agroindustriais para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderão não serem encontrados Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

(v) Risco tributário – Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento): (i) na fonte, no caso de amortização; (ii) às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou aos ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

(vi) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, 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.

(vii) Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de

imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis.

(viii) Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais imóveis poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(ix) Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(x) Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel.

(xi) Riscos ambientais – Em razão dos Imóveis-Alvo estarem situados em áreas rurais e relacionadas a atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações, alterações climáticas desfavoráveis, pragas ou outros fatores naturais que afetem negativamente o setor agrícola, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis.

(xii) Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xiii) Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xiv) Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xv) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xvi) Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(xvii) Propriedade das Cotas e não dos imóveis – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xviii) Risco em Função da Dispensa de Registro - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo da conta "Banco conta movimento" está representado por conta corrente na BRL Trust DTVM S/A e aplicações financeiras.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

Modalidade	Administradora	31/12/2022	31/12/2021
Opportunity Leblon FI RF Referenciado DI	BNY Mellon serviços Financeiros DTVM S.A	13.574	27.657
		13.574	**27.657**

a) Em 31 de dezembro de 2022, referem-se a cotas dos fundos Opportunity Leblon Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, no montante de R$ 11.087 (em 2021: R$ 27.657), Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos, no montante de R$ 2.486 (em 2021: R$ 0).

O fundo Opportunity Leblon Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI tem como objetivo obter rentabilidade próxima do CDI – Certificado de Depósito Interbancário.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foram apropriadas receitas no montante de R$ 696 (2021 - R$ 380, registradas na rubrica de "Receita de cotas de fundo de renda fixa".

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o valor que compõem a conta a receber é de R$ 380 (2021 - R$ 223) compreendem aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

7. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo de imóveis classificados como propriedades para investimentos está assim composto:

Imóvel	Estado	Hectares	31/12/2022
Fazenda Morada da Prata (a)	Pará	11.089,72	103.047
Fazenda São Roberto II (b)	Pará	4.760,79	41.589
Fazenda Gradaus (c)	Pará	5.166,17	44.240
			188.876

Imóvel	Estado	Hectares	31/12/2021
Fazenda Morada da Prata (a)	Pará	11.094,40	80.142
Fazenda São Roberto II (b)	Pará	13.213,24	33.764
			113.906

7.1. Descrição dos imóveis

(a) Fazenda Morada da Prata

Representado por imóvel rural, denominado por Fazenda Morada da Prata (“Morada”), localizado nos municípios de Santana do Araguaia e Santa Maria das Barreiras, situado na BR 158, Estado do Pará, composto pelos Lotes 177, 178, 182 e 202, com área total de 11.089,72 hectares. A fazenda foi adquirida em dezembro de 2012, pelo valor de R$12.601 e, atualmente, encontra-se arrendada à Agropecuária Santa Bárbara do Xinguara S.A. O atual contrato de arrendamento se iniciou em 19 de dezembro de 2012 e tem prazo indeterminado. O valor do arrendamento é de R$1.763 por ano, e o valor atualizado pelo resultado do Laudo de Avaliação será determinante para o reajuste do Preço do Arrendamento a ser praticado no ano seguinte à realização do referido laudo.

Em 30 de novembro de 2022, o imóvel foi avaliado pela empresa Lideratu Consultoria, no montante de R$ 103.047(2021: foi avaliado pela empresa Lideratu Consultoria, no montante de R$ 80.142).

(b) Fazenda São Roberto II

Representado por imóvel rural, denominado por Fazenda São Roberto 2 (“São Roberto”), localizado no município de Santana do Araguaia, Estado do Pará, com área total de 4.760,79 hectares. A fazenda foi adquirida em dezembro de 2012, pelo valor de R$25.339 e, atualmente, encontra-se arrendada à Agro SB. O atual contrato de arrendamento se iniciou em 14 de dezembro de 2012 e tem prazo indeterminado. O valor do arrendamento por esse período é de R$ 2.516 por ano, e o valor atualizado pelo resultado do Laudo de Avaliação será determinante para o reajuste do Preço do Arrendamento a ser praticado no ano seguinte à realização do referido laudo.

Em 30 de novembro de 2022, o imóvel foi avaliado pela empresa Lideratu Consultoria, no montante de R$ 41.589 (2021: foi avaliado pela empresa Lideratu Consultoria, no montante de R$ 33.764).

(c) Fazenda Gradaús

Representado por imóvel rural, denominado por Fazenda Gradaús ("Gradaús"), localizado no município de Santana do Araguaia, Estado do Pará, com área total de 5.166,17 hectares. A fazenda foi adquirida em dezembro de 2022, pelo valor de R$40.000 e, atualmente, encontra-se arrendada à Agro SB. O atual contrato de arrendamento se iniciou em dezembro de 2022 e tem prazo indeterminado. O valor atualizado pelo resultado do Laudo de Avaliação será determinante para o reajuste do Preço do Arrendamento a ser praticado no ano seguinte à realização do referido laudo.

Em 30 de novembro de 2022, o imóvel foi avaliado pela empresa Lideratu Consultoria, no montante de R$ 44.240.

7.2. Avaliação a valor justo

Os imóveis foram avaliados pela avaliadora independente Lideratu Consultoria e Avaliações Ltda, que está sediada na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 1.140 – 7º andar, Cidade Monções – São Paulo – SP., está registrada no CREA-SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob n º 5.060.984.584.

O avaliador utilizou-se de dois métodos: Método Comparativo de Dados de Mercado e Método da Quantificação do Custo.

Movimentações ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2021	Compra	Venda	Lucro/prejuízo na Venda	Ajuste ao Valor justo	Saldo 31/12/2022
Fazenda Morada da Prata	80.142	-	-	-	22.905	103.047
Fazenda São Roberto II	33.764	-	-	-	7.825	41.589
Fazenda Gradaús	0	40.000	-	-	4.240	44.240
TOTAL	**113.906**	**40.000**	**-**	**-**	**34.970**	**188.876**

Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2020	Compra	Venda	Lucro/prejuízo na Venda	Ajuste ao Valor justo	Saldo 31/12/2021
Fazenda Morada da Prata	46.142	-	-	-	34.000	80.142
Fazenda São Roberto II	57.270	-	(70.126)	56.693	(10.073)	33.764
Fazenda São Pedro do Pará	33.397	-	(60.867)	47.384	(19.914)	-
TOTAL	**136.809**	**-**	**(130.993)**	**104.077**	**4.013**	**113.906**

O SB Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário

CNPJ: 17.198.500/0001-82

Administrado pela Brl Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Métodos e estimativas para determinação do valor justo

Em atendimento à Instrução CVM nº 516, a Administradora procedeu em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o ajuste no valor dos imóveis para refletir o valor justo dos ativos classificados como propriedades para investimento. O valor dos imóveis foi obtido por meio de laudos de avaliação elaborados por especialistas do setor imobiliário, conforme norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 14653-3 referente a imóveis rurais. Os laudos foram emitidos em 30 de novembro de 2022, considerando a avaliação dos imóveis para a data-base de 31 de outubro de 2022 (2021: laudos foram emitidos 15 de dezembro de 2021, considerando a avaliação dos imóveis para a data-base de 31 de outubro de 2021). Em 2022 e 2021, foi utilizado na avaliação o método comparativo de dados de mercado, no qual identifica o valor justo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra e também o método de quantificação do custo, no qual identifica o valor do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. O ajuste positivo decorrente da atualização a valor justo foi reconhecido em 31 de dezembro de 2022 no montante de R$ 34.970 (2021: positivo em R$ 4.013), sendo registrado no resultado do exercício na rubrica “Ajuste ao valor justo”.

Valores a receber por vendas de imóveis.

Descrições dos imóveis	Valor a Receber sobre a Venda	Valor Recebido da Venda	Saldo 31/12/2022
Fazenda São Roberto II	46.370	(1.262)	45.108
Fazenda São Pedro do Pará	55.649	(20.132)	35.517
TOTAL	**102.019**	**(21.394)**	**80.625**

Venda da Fazenda São Pedro

Em 27 de abril de 2021, através de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, o Fundo SB Fundo de Investimento Imobiliário vende a Fazenda São Pedro, situada no município de Cumaru, estado do Pará, com área total de 4.676, 8885 (quatro mil, seiscentos e setenta e seis hectares, oitenta e oito ares, oitenta e cinco centiares), matriculado sob o número 25.250, Livro 2-BS, fls. 184, do Cartório de Registro de Imóveis de Redenção/Pará.

A compra e venda foi efetiva pelo preço equivalente a 460.000 (quatrocentas e sessenta mil) sacas de soja de 60kg (sessenta quilos) tipo padrão exportação (“Preço”), a ser paga da seguinte forma:

Data	Sacas de Soja	%	Local de Entrega
30/04/2021	31.500 (“Sinal ou Parcela 1”)	6,9%	Silo Faz. Planura – Santa Mª. das Barreiras
30/04/2022	38.000 (“Parcela 2”)	8,3%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/08/2022	12.500 (“Parcela 3”)	2,8%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/04/2023	55.500 (“Parcela 4”)	12,2%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará

30/08/2023	15.000 (“Parcela 5”)	3,3%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/04/2024	55.500 (“Parcela 6”)	12,2%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/08/2024	15.000 (“Parcela 7”)	3,3%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/04/2025	56.500 (“Parcela 8”)	12,2%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/08/2025	15.500 (“Parcela 9”)	3,3%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/04/2026	57.200 (“Parcela 10”)	12,2%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/08/2026	15.500 (“Parcela 11”)	3,3%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/04/2027	57.200 (“Parcela 12”)	12,2%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/08/2027	15.600 (“Parcela 13”)	3,3%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/08/2028	19.500 (“Parcela 14”)	4,2%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
Total	**460.000**		

O pagamento deve ser feito em moeda corrente nacional, em conta bancária de titularidade do vendedor (Fundo SB Fundo de Investimento Imobiliário), obedecendo as condições do negócio abaixo transcritas.

O pagamento das Parcelas ocorre mediante cessão do crédito por parte dos Compradores em favor do Fundo advindo da venda de sacas de soja padrão exportação necessárias para quitação da quantidade discriminada em cada Parcela (“Contrato de Venda de Soja para Pagamento da Parcela.

Fica consignado que os Compradores autorizam que o pagamento do Contrato de Venda de Soja para Pagamento da Parcela ocorra diretamente na conta bancária do Fundo. Os Compradores concordam e autorizam que todas as negociações do Contrato de Venda de Soja para Pagamento da Parcela deverão ser conduzidas pela pessoa a ser indicada previamente pelo Fundo, nos termos do artigo 684 do Código Civil, sendo necessário que a retirada das sacas de soja ocorra até a data do vencimento de cada Parcela, sob pena de pagamento da taxa de armazenagem diária pelas sacas não retiradas até a data do vencimento de cada Parcela pelo Fundo.

Venda da Fazenda São Roberto II

Em 10 de dezembro de 2021, através de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças, o Fundo SB Fundo de Investimento Imobiliário vende a Fazenda São Roberto II, um terreno rural situado no município de Santana do Araguaia/PA, com área total de 13.213,2459 (treze mil, duzentos e treze hectares, vinte e quatro ares e cinquenta e nove centiares), matriculado sob o número 3.384, Livro 2-Q, fls. 184, do Cartório de Registro de Imóveis de Santana do Araguaia/PA, com certificação emitida pelo SIGEF sob o nº 271210000025- 3 73 em 16/10/2012, Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (“CCIR”) nº 049.026.017.027-6 e Número do Imóvel na Receita Federal (“NIRF”) nº 5.458.879-0 (“Fazenda São Roberto II”).

A compra e venda ora comprometida será efetivada por R$ 72.889 (setenta e dois milhões, oitocentos e oitenta e nove mil) (“Preço”), e a ser pago da seguinte forma: a) R$ 8.4580 (oito milhões, quatrocentos e cinquenta e oito mil), a título de sinal e princípio de pagamento através de TED (Transferência Eletrônica Disponível) para a conta corrente do Promitente Vendedor abaixo indicada (“Sinal”), em 10/12/2021; 6 b) R$ 15.298 (quinze milhões, duzentos e noventa e

oito mil), através de TED para a conta corrente do Promitente Vendedor abaixo indicada, no ato de assinatura deste Contrato ("Parcela 1");

O saldo remanescente de R$ 49.133.790,00 (quarenta e nove milhões, cento e trinta e três mil, setecentos e noventa reais) será pago em moeda corrente nacional nas datas dos respectivos vencimentos, sendo certo que o valor de cada parcela será o equivalente à quantidade de sacas de soja tipo padrão exportação e arrobas de boi gordo, no percentual de 50% para cada, conforme quantidade convertida e previamente estipulada neste contrato, utilizando a cotação de 20/10/2021, sendo 142.013 (cento e quarenta e duas mil e treze) sacas de soja tipo padrão exportação e 93.446 (noventa e três mil, quatrocentas e quarenta e seis) arrobas de boi gordo ("Saldo Remanescente"), conforme prazo e quantidades abaixo definidas nas seguintes datas e proporções:

Vencimento	Parcelas	Valor de referencia - R$	Quantidade de sacas de soja	@ Boi gordo
15/11/2022	02	9.631	27.836	18.317
15/11/2023	03	9.876	28.544	18.782
15/11/2024	04	9.876	28.544	18.782
15/11/2025	05	12.345	35.680	23.478
15/11/2026	06	7.406	21.408	14.087
Total		**49.134**	**142.013**	**93.446**

8. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2022 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 7 no valor de R$ 4.556 (2021 – R$ 4.460). A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Encargos e taxa de administração

Os prestadores dos serviços de administração, dentre eles o Administrador e a Consultora Especializada, perceberão, pela prestação de seus serviços de consultoria e administração, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos e ativos imobiliários agroindustriais, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, uma Taxa de Administração, equivalente a 0,04% (zero vírgula quatro por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 20 (vinte mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de março de 2022, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A remuneração deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de cotas.

Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram provisionadas despesas de taxa de administração no montante de R$ de 186, que se refere a R$ a título de taxa de administração e valor inferior a R$ 1 a título de taxa de gestão (2021 – R$ 230).

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Gestor de Investimentos.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo para os exercícios findos em 31 de dezembro 2022 e 2021 está demonstrada a seguir:

Rendimentos	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Lucro líquido do exercício	40.271	112.402
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(34.970)	(4.013)
Valores a receber por venda de imóvel	-	(102.019)
Aluguéis a receber	(157)	233
Valor presente dos recebíveis e obrigações	3.188	-
Outros	558	136
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**8.890**	**6.739**
Rendimentos apropriados	**8.890**	**6.739**
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	15.702	2.601
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**24.592**	**9.340**
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	-	-

O SB Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário

CNPJ: 17.198.500/0001-82

Administrado pela Brl Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

11. Patrimônio Líquido

11.1. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo, em 31 de dezembro de 2022, está dividido por 88.267 cotas totalmente integralizadas, com o valor patrimonial unitário de R$ 2.912,567, resultando no patrimônio líquido de R$ 257.084 (2021 - 88.267 cotas totalmente integralizadas, com o valor patrimonial unitário de R$ 2.761,713, resultando no patrimônio líquido de R$ 243.768).

11.2. Amortização

Nos exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve a amortização de 2.363 cotas (2021, não houve amortizações de cotas).

11.3. Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

11.4. Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento do Fundo, apurado com base em laudos de avaliação, conforme descrito na Notas 3.3 e 3.2 – b). Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do lucro líquido do exercício para esta rubrica contábil.

12. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a rentabilidade apurada (considerando-se o lucro líquido) do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, foi positivo em 16,52% (2021 – 75,40%)

13. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	31/12/2022		31/12/2021	
Despesas de propriedades para Investimento	Valor	% sobre PL Médio	Valor	% sobre PL Médio
Receitas (despesas) operacionais		0,00%		0,00%
Taxa de administração e gestão	186	0,05%	193	0,11%
Despesa de consultoria	93	0,02%	3	0,00%
Despesas de auditoria e custódia	98	0,03%	85	0,05%
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,01%	24	0,01%
Despesas Anbima	5	0,00%	3	0,00%
Despesas de emolumentos e cartórios	3	0,00%	2	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	-	0,00%	85	0,05%
TOTAL	415	0,11%	395	0,23%

Em 31 dezembro de 2022 e 2021, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R$ 372.718 e R$ 171.114 , respectivamente.

14. Tributação

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

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

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

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

O SB Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário

CNPJ: 17.198.500/0001-82

Administrado pela Brl Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

17. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Custódia:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 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 em 31 de dezembro de 2022:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	13.574	-	13.574
Propriedades para investimento	-	-	188.876	188.876
Total do ativo	**-**	**13.574**	**188.876**	**202.450**

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	27.657	-	27.657
Propriedades para investimento	-	-	113.906	113.906
Total do ativo	**-**	**27.657**	**113.906**	**141.563**

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na Nota 7.2 Propriedades para investimento.

19. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto a Ernst & Young Auditores Independentes S/S responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

21. Outros informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrará em vigor em 3 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM nº 472.

22. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2022 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações contábeis.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável

* * *