

Greenwich Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

**Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2022**
(não auditada)

GREENWICH AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO
 CNPJ: 47.240.671/0001-93
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
 CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>Quantidade</u>	<u>2022</u>	<u>% sobre o patrimônio líquido</u>
Ativo				
Circulante			12.514	100,11
Caixa e Equivalentes de Caixa	4		7.212	57,69
Disponibilidades			174	1,39
Depósitos Bancários (*)			174	1,39
Cotas de fundo de investimento			7.038	56,30
Plural Yield F.I.R.F. Referenciado DI		2.368.609	7.038	56,30
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5		5.302	42,42
Certificados de recebíveis do agronegócio (CRA)		5.000	5.302	42,42
Total do Ativo			12.514	100,11
Passivo				
Circulante			14	0,11
Passivos financeiros de natureza não imobiliária			14	0,11
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	10		9	0,07
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	17		5	0,04
Patrimônio líquido	8		12.500	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido			12.514	100,11

(*) Transações com partes relacionadas

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GREENWICH AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO
 CNPJ: 47.240.671/0001-93
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
 CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado

Para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

Composição do resultado do período	Nota	09/12/2022 a 31/12/2022
Títulos e valores mobiliários		82
Resultado com certificado de recebíveis do agronegócio		44
Ajuste a valor justo		44
Resultado com cotas de fundos de investimento		38
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento - Instrução CVM 555/14		38
Encargos		(57)
Despesas de serviços técnicos especializados	12	(38)
Consultoria jurídica		(38)
Despesas da administração	12	(13)
Taxa de gestão		(4)
Remuneração da administração		(7)
Despesa de controladoria		(2)
Despesas do serviço financeiro		(13)
Taxa Anbima		(4)
Despesas com a B3		(7)
Taxa de fiscalização CVM		(2)
Resultado líquido no período		25
Quantidade de cotas		1.267.100
Lucro por cota – Valor em R\$		0,02

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GREENWICH AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022***(Em milhares de Reais)*

	Nota	Capital Social	Distribuição de Dividendos	Lucros Acumulados	Patrimônio Líquido Total
Em 9 de dezembro de 2022 (*)		-	-	-	-
Integralização de cotas no período	8	12.671	-	-	12.671
Custos na emissão de cotas	10	-	(169)	-	(169)
Lucro líquido do período		-	-	25	25
Em 31 de dezembro de 2022		12.671	(169)	25	12.500

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

GREENWICH AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO
 CNPJ: 47.240.671/0001-93
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
 CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	09/12/2022 a 31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento - Instrução CVM 555/14		38
(-) Aquisição de certificado de recebíveis do agronegócio		(5.258)
(-) Pagamento de consultoria jurídica		(38)
(-) Pagamento de taxa Anbima		(3)
(-) Pagamento taxa CVM		(1)
(-) Pagamento de taxa B3		(1)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(5.263)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aplicação de cotistas	8	12.671
Custo na emissão de cotas		(196)
Caixa líquido das atividades de financiamento		12.475
Variação no caixa e equivalentes de caixa		7.212
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	4	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	7.212
Variação no caixa e equivalentes de caixa		7.212

GREENWICH AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Greenwich Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro – Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 1 de novembro de 2022 e iniciou suas atividades em 9 de dezembro do mesmo ano, sob a forma de condomínio fechado e com prazo indeterminado de duração, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2008, e alterações posteriores. Destina-se a investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de Oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03; ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, na forma do 2º, do artigo 15, da Instrução CVM nº 476/09, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas: (a) investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada; e (b) investidores qualificados, nos moldes do artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476/09, mediante negociação no mercado secundário;

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, preponderantemente nos ativos-alvo, observado o disposto na política de investimentos.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Banco Daycoval S.A. (“Administrador”) e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela Greenwich Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”).

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 31 de março de 2023 que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 5.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Um ativo é classificado como 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 como 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.

b) Caixa e equivalente de caixa

São representados por dinheiro em caixa e depósitos em instituições financeiras, incluídos nas rubricas de disponibilidades, aplicações interfinanceiras de liquidez e títulos e valores mobiliários com prazo original igual ou inferior a 90 dias, sendo prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e com risco de mudança no valor insignificante.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundo de investimento – Instrução CVM 555/14

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento - Instrução CVM 555/14”.

c) Instrumentos Financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais 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 mensurados ao valor justo por meio do resultado:** inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- **Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:** são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou 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.

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

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

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Certificados de recebíveis do agronegócio (CRA)

Certificados de Recebíveis do Agronegócio – são operações crédito nominativo, de livre negociação, com a promessa de pagamento em dinheiro emitido com base em lastro de recebíveis originados de negócios entre produtores rurais, ou suas cooperativas, e terceiros.

Os Certificados de Recebíveis do Agronegócio são reconhecidos a valor justo, apropriando diariamente a oscilação de valor, com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA ou, nos casos de falta de cotação no mercado secundário, por meio da utilização de metodologia de precificação definida pela Administrador e, quando aplicável, ajustado ao valor de realização mediante constituição da correspondente provisão para perdas. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dessas estimativas.

A variação no valor justo dos certificados de recebíveis do agronegócio é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. Os lucros e/ou prejuízos apurados nas negociações são registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior e reconhecidos em “Resultado nas negociações”, quando aplicável.

e) Hierarquia de valor justo

Conforme divulgado pelo CPC 46 e conforme o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para os instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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,

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

f) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

g) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

h) Lucro (Prejuízo) por cota

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

O Lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2022:

Ativos - sem vencimento	2022		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	174
Cotas de fundo de investimento (*)	2,9713	18.011,8361	7.038
Total		18.011,8361	7.212

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo mantém em sua carteira certificados de recebíveis do agronegócio, conforme demonstrado a seguir:

GREENWICH AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)*

Código	Taxas	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	2022		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de Mercado	% PL
CRA022007KC	CDI + 5,00%	11/07/2022	30/10/2026	1	180	n/a	(a)	(a)	(i); (ii) e (iii)	2.000	2.169	17,35
CRA022008SP	CDI + 5,00%	19/08/2022	30/11/2026	1	202	n/a	(a)	(a)	(i); (iii) e (iv)	2.000	2.126	17,01
CRA02200C1F	CDI + 3,00%	29/11/2022	15/05/2028	1	186	n/a	(a)	(a)	(iii); (v)	1.000	1.007	8,06
										5.000	5.302	42,42

Legendas:

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias
(a) Eco Securitizadora de Direitos Creditorios do Agronegocio S.A.	(a) CDCA.	(i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios.
		(ii) Fiança
		(iii) Aval
		(iv) Alienação Fiduciária de Ações
		(v) Cessão fiduciária de contas vinculadas

GREENWICH AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

O resultado apurado com CRA e a movimentação ocorrida no período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022 está representada abaixo.

Movimentação do período	09/12/2022 a 31/12/2022
Saldo inicial	-
Aplicação em certificado de recebíveis do agronegócio	5.258
Resultado com certificado de recebíveis do agronegócio	44
Total	5.302

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de riscos

Os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

8. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 12.500 (doze milhões, quinhentos mil reais) representado por 1.267.100 (um milhão duzentos e sessenta e sete mil e cem) cotas com o valor patrimonial unitário de R\$ 9,8650.

**GREENWICH AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS –
FIAGRO – IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

a) Classe de cotas

O Fundo consiste em cotas de uma única classe que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

b) Emissão de cotas

A primeira emissão será de, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de cotas de série única, totalizando até R\$ 50.000 (cinquenta milhões de reais), podendo ser: (i) aumentado em virtude do montante adicional; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, observado o montante mínimo de R\$ 18.000 (dezoito milhões de reais), correspondente à 1.800.000 (um milhão e oitocentas mil) cotas, ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pelo Administrador, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.

As cotas emitidas no âmbito da primeira emissão de cotas do Fundo serão objeto de oferta pública com esforços restritos, em conformidade com o disposto na instrução cvm nº 476/09 e demais normativos editados pela CVM, observadas, ainda, as disposições do regulamento do Fundo, a qual será realizada e liderada por instituição integrante do sistema de distribuição a ser contratada oportunamente, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no regulamento do Fundo e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

No período findo em 31 de dezembro de 2022, foram subscritas e integralizadas 1.267.100 (um milhão duzentos e sessenta e sete mil e cem) cotas, totalizando o montante de R\$ 12.671 (doze milhões seiscentos e setenta e um reais).

c) Amortização de cotas

As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do administrador, mediante: (i) a prévia recomendação do gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso, proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

Para fins do previsto acima, o Gestor deverá enviar ao Administrador comunicação por escrito, com 3 dias úteis de antecedência da data pretendida para a realização da efetiva amortização de cotas, não sendo possível a realização de mais de uma amortização por mês, bem como a

GREENWICH AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

realização de nova amortização de cotas em período inferior 30 dias corridos, contado da última amortização de cotas realizada.

Todas as cotas farão jus a pagamentos de rendimentos e amortizações em igualdade de condições. Os pagamentos de rendimentos e amortizações das cotas serão realizados em moeda corrente nacional, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do escriturador, conforme aplicável.

No período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022 não houve amortização de cotas.

9. Evolução da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no período:

Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		(R\$)	(%)
De 9 de dezembro (*) a 31 de dezembro de 2022	10.495	9,8650	(1,35)

(*) Data de início das atividades do Fundo.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

10. Política de distribuição de resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de

**GREENWICH AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS –
FIAGRO – IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

No período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022 não houve distribuição de resultados.

11. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria do Fundo e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador do Fundo.

12. Remuneração da administração, gestão e custodiante

- **Administração e gestão**

O Fundo pagará pela prestação de serviços de gestão, administração, custódia, controladoria e escrituração das cotas uma remuneração equivalente à taxa anual conforme apresentado na tabela abaixo, calculada e provisionada todo dia útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), e calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais) que deverá ser corrigido anualmente pelo IGPM/IBGE, a partir da data de início das atividades do Fundo.

Patrimônio Líquido	Taxa de Administração Composta (% a.a.)
Até R\$ 100 milhões	1,23%
Entre R\$ 100 e R\$ 250 milhões	1,21%
Acima de R\$ 250 milhões	1,18%

No período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2022, a despesa registrada de taxa de administração foi de R\$ 7 e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração”, na demonstração do resultado do período.

No período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2022, a

**GREENWICH AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS –
FIAGRO – IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

despesa registrada de taxa de controladoria foi de R\$ 2 e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de controladoria”, na demonstração do resultado do período.

No período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2022, a despesa registrada de taxa de gestão foi de R\$ 4 e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de gestão”, na demonstração do resultado do período.

- **Taxa de performance**

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devido pelo Fundo uma taxa de performance, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês que ocorrer a 1ª integralização de cotas. Entende-se que as datas de apuração da taxa de performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro. Assim, também se entende por “valor da cota” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do fundo, apurados, ambos, no encerramento do dia. A taxa de performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0,10 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} \times (1 + \text{Índice de Correção})]\}.$$

Onde:

VT Performance = valor da taxa de performance devida, averiguado na data de apuração de performance.

Índice de Correção = 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros - di de um dia, over extra grupo, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), acrescida de 1,00% ao ano, base 252 dias úteis, apurado entre a data da 1ª integralização de cotas (inclusive) ou a última data de apuração de performance (inclusive) e a data de apropriação da taxa de performance (inclusive). 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.

PL Base = valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na 1ª integralização, no caso do primeiro período de apuração da taxa de performance, ou patrimônio líquido utilizado na última cobrança da taxa de performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes.

Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(\text{PL Contábil}) + (\text{Distribuições Atualizadas})]$$

GREENWICH AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Onde:

$$\text{Distribuições Atualizadas} = \sum_{i=M}^N \frac{\text{Rendimento mês } i \cdot (1 + \text{Índice de Correção mês } n)}{(1 + \text{Índice de Correção mês } i)}$$

PL Contábil = valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da taxa de performance.

Rendimento mês:

i = mês de referência;

M = mês de referência à 1ª integralização, no caso do primeiro período de apuração da taxa de performance, ou o mês da última cobrança da taxa de performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes; e

N = mês de apuração e/ou provisionamento de taxa de performance.

No período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, não houve despesa registrada a título de taxa de performance.

13. Divulgação de informações

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, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

14. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516 para instrumentos financeiros 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, conforme divulgado na nota explicativa nº3.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2022		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Certificados de recebíveis do agronegócio	5	-	5.302	-
Total		-	5.302	-

**GREENWICH AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS –
FIAGRO – IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

15. Legislação tributária

• **Fundo**

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

• **Cotista**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

• **Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**GREENWICH AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS –
FIAGRO – IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- iii. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

17. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 174, junto ao Banco Daycoval S/A., Administrador do Fundo.
- b) Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e controladoria, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo, no montante de R\$ 9. As despesas registradas no período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, a título de taxa de administração e controladoria encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 12.
- c) Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto a ra do Fundo é exercida pela Greenwich Gestão de Recursos Ltda., Gestora do Fundo, no montante de R\$ 5. A despesa registrada no período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.

18. Outros assuntos

Conforme amplamente divulgado, em dezembro de 2019, foram identificados os primeiros casos de Coronavírus (COVID-19) na China. O número de casos aumentou rapidamente, e em março de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou o surto, uma Pandemia.

**GREENWICH AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS –
FIAGRO – IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Considerando os riscos e incertezas que diversas companhias estão sujeitas em razão do impacto econômico financeiro advindos desta pandemia, assim como a interconectividade de toda cadeia produtiva das empresas operacionais que compõe os investimentos do Fundo, a Administração está acompanhando os acontecimentos recentes e avaliando os eventuais impactos que possam refletir na queda dos ativos financeiros do Fundo.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2