

PLURAL BRB CRÉDITO AGRO - FIAGRO – IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 41.272.747/0001-86
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Período de 28 de Julho de 2022 a 30 de Junho de 2023 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do
Plural BRB Crédito Agro - Fiagro – Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Plural BRB Crédito Agro - Fiagro – Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A. (“Administrador”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 28 de julho de 2022 a 30 de junho de 2023, 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 Plural BRB Crédito Agro - Fiagro – Imobiliário em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 28 de julho de 2022 a 30 de junho de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”) e aos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (“FIAGRO”) regulamentadas pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08.

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 - CFC, 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 período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Existência e valorização de ativos financeiros

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo possuía, em 30 de junho de 2023, R\$44.604 mil, correspondentes a 84,38% de seu patrimônio líquido, investidos em Certificado de Recebíveis do Agronegócio – (“CRAs”), cujas mensurações a valor justo foram efetuadas pelo Administrador com base na metodologia descrita na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras, e, que são registrados e custodiados em suas respectivas câmaras custodiantes.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidade: relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 415 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

Em função da representatividade dos saldos destes ativos financeiros em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos a sua existência e valorização como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis às CRAs incluíram, entre outros: (i) o teste de existência realizado por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2023, com as informações das câmaras custodiantes; (ii) o teste de valorização dos CRAs em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2023, por meio do recálculo do valor justo dos referidos ativos, com o suporte de nossos especialistas internos em precificação de instrumentos financeiros, verificando a razoabilidade da metodologia utilizada e das principais premissas adotadas pelo Administrador na valorização dos CRAs; e (iii) a avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos a existência e os valores justos dos referidos ativos financeiros aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário – FII e aos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO, regulamentadas pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08 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, o Administrador é responsável, no contexto das prerrogativas previstas na ICVM 516/11 e 472/08, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e 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 o Administrador pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, 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 a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com o Administrador a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com o Administrador, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período, 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.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2023



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP 011.609/O-8 "F" RJ



Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC nº 1RJ 081.401/O-5

PLURAL BRB CRÉDITO AGRO - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.272.747/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	30/06/2023	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO			
CIRCULANTE		25.460	48,16%
Disponibilidades			
Bancos			
Banco Genial S.A.		32	0,06%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Operações compromissadas	4	8.945	16,92%
Notas do Tesouro Nacional - NTN		8.765	16,58%
Letras do Tesouro Nacional - LTN		180	0,34%
Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários			
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis do Agronegócio	5	16.483	31,18%
NÃO CIRCULANTE		28.121	53,20%
Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários			
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Certificados de Recebíveis do Agronegócio	5	28.121	53,20%
TOTAL DO ATIVO		53.581	101,36%
PASSIVO			
CIRCULANTE		719	1,36%
Taxas de administração e gestão a pagar	9	51	0,10%
Taxas de custódia a pagar		2	0,00%
Taxa de performance		37	0,07%
Rendimentos a distribuir	8	629	1,19%
TOTAL DO PASSIVO		719	1,36%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		52.862	100,00%
Cotas integralizadas		55.702	105,37%
(-) Custos de emissão de cotas		(2.605)	-4,93%
Lucros ou prejuízos acumulados		(235)	-0,44%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		53.581	101,36%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLURAL BRB CRÉDITO AGRO - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.272.747/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA O PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Período de 28/07/2022 a 30/06/2023
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		
Juros com Certificados de Recebíveis Agronegócio - CRA	5	2.109
Valor justo de Certificados de Recebíveis Agronegócio - CRA	5	3.080
Resultado na venda de Certificados de Recebíveis Agronegócio - CRA	5	(36)
RESULTADO LÍQUIDO DE ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		5.153
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		1.676
Resultado com operações compromissadas		1.363
Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo - LFT		313
OUTRAS DESPESAS		(441)
Taxa de administração e gestão	9.a	(335)
Taxa de performance		(37)
Taxa de fiscalização - CVM	9.c	(13)
Despesa com serviços do sistema financeiro	9.c	(26)
Despesa com custódia	9.c	(15)
Outras despesas	9.c	(15)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		6.388
QUANTIDADE DE COTAS	7.a	557.019
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R\$		11,47

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLURAL BRB CRÉDITO AGRO - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.272.747/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO

PARA O PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u> <u>explicativa</u>	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>Custos de</u> <u>emissão de</u> <u>cotas</u>	<u>Lucros/</u> <u>(prejuízos)</u> <u>acumulados</u>	<u>Total do</u> <u>patrimônio</u> <u>líquido</u>
Integralização de cotas no período	7.a	55.702	-	-	55.702
Custos de emissão de cotas	7.d	-	(2.605)	-	(2.605)
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(6.623)	(6.623)
Resultado líquido do período		-	-	6.388	6.388
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023		<u>55.702</u>	<u>(2.605)</u>	<u>(235)</u>	<u>52.862</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLURAL BRB CRÉDITO AGRO - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.272.747/0001-86

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

PARA O PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Período de 28/07/2022 a 30/06/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Compra e venda de títulos públicos		(173)
Recebimento de juros de títulos e valores mobiliários		1.850
Pagamento da taxa de administração e gestão		(284)
Pagamento de custódia		(13)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM		(13)
Demais recebimentos e pagamentos		(42)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		1.325
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRAs	5	(55.708)
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRAs	5	6.736
Recebimento de juros e amortizações - CRAs	5	9.521
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		(39.451)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Recebimento Bruto pela emissão de Cotas	7	55.702
Custos relacionados a emissão de Cotas	7	(2.605)
Rendimentos pagos	8	(5.994)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		47.103
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		8.977
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa - final do período		8.977

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1 INFORMAÇÕES GERAIS

O Plural BRB Crédito Agro - FIAGRO - IMOBILIÁRIO ("Fundo"), inscrito sob o CNPJ nº 41.272.747/0001-86, administrado pelo Banco Genial ("Administrador"), inscrito no CNPJ nº 45.246.410/0001-55, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 11 de dezembro de 2020, e iniciou suas operações em 28 de julho de 2022, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais como "–FIAGRO - Imobiliário de Títulos e Valores Mobiliários - Gestão Ativa". A gestão da carteira do Fundo compete à Plural Gestão de Recursos Ltda. ("Gestor").

O Fundo é destinado ao público em geral, ou seja, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BCB"), companhias 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 investimentos.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em ativos: (a) primordialmente, por meio da aquisição de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em direitos creditórios do agronegócio, conforme previsto na Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("CRA"), observado o disposto no regulamento do Fundo; e (b) de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo, de ativos financeiros, conforme disposto no regulamento do Fundo.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") desde o dia 10 de agosto de 2022, sob o código PLCA11, sendo a cota do fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de junho de 2023, com o valor de R\$92,95 (Noventa e dois reais e noventa e cinco centavos).

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

2 APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários ("FIIs") e aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais ("FIAGROs"), regulamentados por meio das Instruções CVM nº 472/2008 e 516/2011, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento - COFI e as orientações emanadas da CVM.

Conforme preconizado no Art. 2 da Instrução CVM nº 516/2011, os FIIs e os FIAGROs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emanadas pela CVM, aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em 29 de março de 2021, foi publicada a Lei nº 14.130, que alterou a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, para instituir os FIAGROs, e a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. Nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, até que futura regulamentação da CVM sobre os FIAGRO seja editada, o Fundo deverá observar, provisoriamente, a Instrução CVM nº 472/2008.

Na elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, premissas e estimativas de preços foram utilizadas para contabilização e determinação dos valores dos títulos e valores mobiliários privados integrantes da carteira de investimento do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 28 de setembro de 2023, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

3 DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o Princípio da Competência dos Exercícios Societários (“regime de competência”).

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e operações compromissadas, de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 30 de junho de 2023, o saldo de caixa e equivalente de caixa era de R\$8.977.

c. Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRAs”)

Os investimentos em CRAs são registrados pelo custo de aquisição e ajustados ao valor justo, quando aplicável, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, com base na melhor estimativa do Administrador do valor esperado de realização, que considera, dentre outros fatores, o risco e os spreads de crédito e taxas de juros. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRAs são contabilizadas na rubrica “Rendas e valor justo com Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRAs”.

d. Instrumentos Financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos bancários à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de FIs, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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 a ele associados.

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 da renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

e. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais – R\$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

f. Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e as notas explicativas. Os resultados dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, refere-se à avaliação do valor justo de títulos e valores mobiliários privados.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

g. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

h. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se a quantidade de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

i. Demonstração dos fluxos de caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

4 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Em 30 de junho de 2023, os ativos financeiros de natureza não imobiliária estão representados por:

Ativos financeiros	30/06/2023		
	Quantidade	Valor justo	Faixas de vencimento
Operações compromissadas			
Notas do Tesouro Nacional - NTN	2.089	8.765	03/07/2023
Letras do Tesouro Nacional - LTN	207	180	03/07/2023

5 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

PLURAL BRB CRÉDITO AGRO – FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação do período

A movimentação ocorrida na conta de CRAs no período está apresentada a seguir:

	Valor de curva	Valor justo
Saldos em 28/07/2022 (data de início das operações)	-	-
Aplicação em CRAs	55.708	55.708
Venda de CRAs	(6.736)	(6.736)
Ajuste ao valor justo de CRAs	-	3.080
Rendimentos de CRAs	2.073	2.073
Amortizações e juros recebidos de CRAs	(9.521)	(9.521)
Saldos em 30/06/2023	41.524	44.604

O Fundo possui CRAs conforme características demonstradas nos quadros a seguir. Em 30 de junho de 2023, o Fundo possui em seu balanço um saldo de CRAs de R\$ 44.604.

No período de 28 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023, o Fundo teve um resultado com CRAs de R\$ 5.153.

Emissor	Ref.	Número da Emissão	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Indexador e Taxas de Juros	Lastro	Garantias	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor justo - 30/06/2023	% PL
True Securitizadora S.A.	(a)	3ª	CRA019005Q0	15/09/2022	15/10/2024	CDI + 2,50% a.a.	Aquisição de cana-de-açúcar	- CF - Aval	4.175	3.200	1.863	3,52%
Virgo Companhia de Securitização S.A.	(b)	33ª	CRA021000S9	19/08/2022	15/04/2025	CDI + 2,50% a.a.	Venda de aço a produtores	- AF - CF - Aval - Fundo de reserva	3.425	3.202	2.361	4,47%

PLURAL BRB CRÉDITO AGRO – FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Emissor	Ref.	Número da Emissão	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Indexador e Taxas de Juros	Lastro	Garantias	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor justo - 30/06/2023	% PL
Virgo Companhia de Securitização S.A.	(b)	33ª	CRA021000S9	28/10/2022	15/04/2025	CDI + 2,50% a.a.	Venda de aço a produtores	- AF - CF - Aval - Fundo de reserva	525	443	362	0,68%
Virgo Companhia de Securitização S.A.	(b)	33ª	CRA021000S9	05/05/2023	15/04/2025	CDI + 2,50% a.a.	Venda de aço a produtores	- AF - CF - Aval - Fundo de reserva	800	540	551	1,04%
Travessia Securitizadora S.A.	(c)	6ª	CRA02100193	31/08/2022	22/06/2026	CDI + 3,50% a.a.	Venda de combustíveis	- AF - CF - Aval - Fundo de reserva	340	2.618	2.050	3,88%
Opea Securitizadora S.A.	(d)	23ª	CRA021005L1	08/12/2022	17/12/2026	CDI + 5,35% a.a.	Aquisição de grãos no curso ordinário dos seus negócios	- CF - Aval	2.000	2.072	2.056	3,89%
Opea Securitizadora S.A.	(e)	20ª	CRA021005M0	16/08/2022	23/12/2026	CDI + 5,00% a.a.	Venda de insumos a produtores	- AF - CF - Aval - Fundo de despesa	315	3.235	2.460	4,65%
Virgo Companhia de Securitização S.A.	(f)	90ª	CRA022000M9	26/09/2025	26/09/2025	CDI + 4,50% a.a.	Aquisição de cana-de-açúcar e insumos agrícolas	- AF - CF - Fundo de despesa e reserva - Aval	1.655	1.702	1.662	3,14%

PLURAL BRB CRÉDITO AGRO – FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Emissor	Ref.	Número da Emissão	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Indexador e Taxas de Juros	Lastro	Garantias	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor justo - 30/06/2023	% PL
Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A.	(g)	199ª	CRA022004BO	28/12/2022	23/04/2026	CDI + 5,00% a.a.	Financiamento a produção, comercialização, beneficiamento ou industrialização de produtos ou insumos agropecuários ou de máquinas e implementos utilizados na atividade agropecuária	- AF - Aval	1.675	1.700	1.458	2,76%
True Securitizadora S.A.	(h)	27ª	CRA0220058X	31/08/2022	15/05/2029	CDI + 5,50% a.a.	Aquisição de soja in natura	- AF - CF - Aval	1.616	1.700	1.655	3,13%
True Securitizadora S.A.	(i)	32ª	CRA022006N6	06/12/2022	16/06/2025	CDI + 5,00% a.a.	Aquisição de insumos a pedido dos produtores rurais	- CF - Aval	1.825	1.999	1.870	3,54%
True Securitizadora S.A.	(i)	32ª	CRA022006N6	21/12/2022	16/06/2025	CDI + 5,00% a.a.	Aquisição de insumos a pedido dos produtores rurais	- CF - Aval	475	488	487	0,92%

PLURAL BRB CRÉDITO AGRO – FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Emissor	Ref.	Número da Emissão	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Indexador e Taxas de Juros	Lastro	Garantias	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor justo - 30/06/2023	% PL
Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A.	(j)	179 ^a	CRA02200816	07/11/2022	17/07/2028	CDI + 3,00% a.a.	Aquisição de insumos para produção de fertilizantes	- CF - Aval	2.188	2.201	2.175	4,11%
Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A.	(k)	193 ^a	CRA022008NC	22/12/2022	15/08/2029	CDI + 0,90% a.a.	Aquisição de açúcar comercializado pela COPERSUCAR S.A.	- Aval	2.291	2.353	2.366	4,48%
Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A.	(l)	194 ^a	CRA022008NH	22/12/2022	15/08/2029	CDI + 1,75% a.a.	Aquisição de insumos para silvicultura e da agricultura	- Aval	1.871	1.922	1.968	3,72%
Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A.	(m)	176 ^a	CRA022008T1	30/08/2022	26/08/2027	CDI + 4,50% a.a.	Aquisição de algodão em pluma	- AF	3.200	3.200	3.209	6,07%
Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A.	(n)	174 ^a	CRA0220099D	28/10/2022	15/12/2027	CDI + 2,95% a.a.	Financiamento aos produtores e cooperativas rurais	- CF - Aval	2.389	2.389	2.007	3,80%
Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A.	(n)	174 ^a	CRA0220099D	04/05/2023	15/12/2027	CDI + 2,95% a.a.	Financiamento aos produtores e cooperativas rurais	- CF - Aval	561	496	471	0,89%
Canal Companhia de Securitização S.A.	(o)	9 ^a	CRA022009Q6	30/09/2022	29/08/2026	CDI + 5,00% a.a.	Aquisição de insumos para produção de fertilizantes	- CF - Fundo de despesa - Aval	2.600	2.600	2.624	4,96%

PLURAL BRB CRÉDITO AGRO – FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Emissor	Ref.	Número da Emissão	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Indexador e Taxas de Juros	Lastro	Garantias	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor justo - 30/06/2023	% PL
Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A.	(p)	199ª	CRA022009Q7	30/09/2022	15/09/2025	CDI + 2,00% a.a.	Aquisição de soja in natura	- AF - CF - Aval	1.600	1.600	1.580	2,99%
Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A.	(p)	199ª	CRA022009Q7	04/01/2023	15/09/2025	CDI + 2,00% a.a.	Aquisição de soja in natura	- AF - CF - Aval	1.100	1.076	1.086	2,05%
Opea Securitizadora S.A.	(q)	56ª	CRA02200AHU	04/11/2022	19/10/2026	CDI + 2,40% a.a.	Financiamento ao cultivo de milho, algodão herbáceo, soja e produção de sementes certificadas	- CF	1.700	1.700	1.751	3,31%
Opea Securitizadora S.A.	(r)	46ª	CRA02200AYH	28/10/2022	19/10/2028	CDI + 4,25% a.a.	Aquisição de cana-de-açúcar e insumos agrícolas	- AF - Aval	3.200	3.200	3.215	6,08%
Virgo Companhia de Securitização S.A.	(s)	149ª	CRA02200D9U	19/12/2022	15/12/2027	CDI + 3,00% a.a.	Aquisição de máquinas e implementos agrícolas a pedido dos produtores rurais	- CF - Fiança	1.700	1.700	1.712	3,24%

PLURAL BRB CRÉDITO AGRO – FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Emissor	Ref.	Número da Emissão	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Indexador e Taxas de Juros	Lastro	Garantias	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor justo - 30/06/2023	% PL
Virgo Companhia de Securitização S.A.	(t)	171ª	CRA02300BQD	23/06/2023	16/07/2029	CDI + 2,25% a.a.	Aquisição de açúcar para confecção dos produtos da marca Coca-Cola	Fiança	1.600	1.600	1.605	3,04%
										48.936	44.604	

Legenda das Garantias: AF - Alienação Fiduciária; CF - Cessão Fiduciária

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

6 GERENCIAMENTO DE RISCOS

A administração de riscos do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos ativos investidos, do acompanhamento dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado. Os recursos que constam na carteira do Fundo estão sujeitos a diversos fatores de risco não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Os riscos estão detalhados no regulamento do Fundo, conforme descrito abaixo:

Fatores de risco

a. Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO

O Fundo está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021, a CVM publicou a Resolução CVM nº 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio. Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém-criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM nº 472/08, as regras e procedimentos atualmente adotado para o presente Fundo poderá vir a ser alterada e, consequentemente, afetar negativamente os cotistas. Além disso, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o FIAGRO ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco ao investimento em FIAGRO, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e o FIAGRO e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre os FIAGRO, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses no investimento em FIAGRO, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em FIAGRO, e consequentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e consequentemente afetar de modo adverso os cotistas.

b. Restrições ao resgate de cotas

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, razão pela qual o resgate integral de suas cotas é permitido apenas (i) ao término do prazo de duração do fundo; ou (ii) em virtude de sua liquidação antecipada, que tem de ser aprovada por Assembleia Geral de Cotistas nos termos do regulamento do Fundo. Dessa forma, não é admitido o resgate de cotas pelos cotistas, a qualquer momento. Caso os cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas cotas em mercado secundário, incorrendo os cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez reduzida das cotas descrito anteriormente.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c. Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido, pelo Fundo, ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

d. Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o cotista aos riscos a que o Fundo está exposto, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Embora o Administrador mantenha o sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

e. Risco de crédito

Consiste no risco de inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos créditos resultados dos ativos que integram a carteira de ativos do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras.

f. Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipuladas por meio 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 de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e de recursos para buscar dar eficácia ao arcabouço contratual.

g. Risco de concorrentes

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado, não existindo barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidades e localização de terrenos, preços, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores imobiliários. Uma série de incorporadores concorrem (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para a incorporação, e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras empresas, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais podem atuar ativamente de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência. A concorrência poderá gerar maiores pressões na aquisição dos ativos imobiliários, de forma a diminuir ou impactar rentabilidade do Fundo.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

h. Risco de concentração

A possibilidade de concentração da carteira em ativos na forma permitida neste regulamento representa risco de liquidez dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente no valor das cotas.

i. Demais riscos

O Fundo também poderá estar exposto a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

j. Riscos relacionados à política de investimento

Os recursos decorrentes do investimento em cotas do Fundo são aplicados em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos de natureza imobiliária. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate dos ativos de natureza imobiliária em que o Fundo venha investir.

k. Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de FIAGRO apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento, sendo constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez delas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

7 EMISSÕES, RESGATES AMORTIZAÇÕES e NEGOCIAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

As cotas correspondem às frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 2.000.000 (dois milhões) de cotas, sem considerar as Cotas Adicionais (conforme definido abaixo), no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante inicial de R\$ 200.000, em série única ("Primeira Emissão").

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 14 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), a quantidade de cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas ("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o(s) distribuidor(es), que poderão ser emitidas pelo Fundo nos termos dos documentos da oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

As cotas da Primeira Emissão foram objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400 e das disposições do regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo (“Primeira Oferta”), mediante competente registro junto à CVM.

Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada cotista era de R\$ 1.000,00 (um mil reais), correspondentes a 10 (dez) cotas (“Aplicação Mínima Inicial”), não sendo admitidas cotas fracionárias.

A Primeira Oferta poderia ser encerrada ainda que não fosse colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de distribuição parcial, observada a subscrição e integralização da quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 30.000 (“Montante Mínimo da Oferta”).

Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo da Oferta, o Administrador era o responsável pela realização do cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

Conforme anúncio de encerramento divulgado em 01 de agosto de 2022, foram subscritas e integralizadas 557.019 cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada, totalizando R\$55.702.

b. Resgates

Conforme previsto no regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas, a não ser por ocasião da liquidação do Fundo.

c. Amortizações

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio líquido do Fundo.

O Administrador poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento do Fundo, à medida que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

d. Gastos relacionados à emissão de cotas

Durante o período de 28 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023, o Fundo incorreu em gastos relacionados à emissão de cotas totalizando o valor de R\$2.605, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

e. Negociação das cotas

A partir de 10 de agosto de 2022, as cotas do Fundo passaram a ser admitidas à negociação em Bolsa de Valores e são negociadas em mercado secundário no âmbito da bolsa de valores administrada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com o código o PLCA11.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

O preço de fechamento das cotas no último dia de negociação está demonstrado a seguir:

Data	Valor da cota – R\$
31/08/2022	98,16
30/09/2022	98,92
31/10/2022	94,52
30/11/2022	94,44
29/12/2022	96,00
31/01/2023	95,00
28/02/2023	96,00
31/03/2023	92,78
28/04/2023	85,79
31/05/2023	85,70
30/06/2023	92,95

8 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deve distribuir, semestralmente, aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Não obstante, o Administrador por recomendação do Gestor distribuirá mensalmente rendimentos como antecipação do resultado semestral do Fundo.

Durante o período de 28 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023, foram apurados rendimentos a distribuir no valor de R\$ 6.623 por meio dos seguintes critérios:

	Período de 28/07/2022 a 30/06/2023
(+) Receitas apuradas no período pelo regime de competência	13.637
(-) Despesas apuradas no período pelo regime de competência	(7.249)
(=) Lucro contábil apurado no período pelo regime de competência	6.388
(-) Receitas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(153)
(+) Despesas registradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	94
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	6.329
Rendimento distribuído	6.623
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	104,65%
Rendimento distribuído no período	5.994
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte	629

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

9 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxa de administração

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo paga uma taxa de administração equivalente a 1,15% ao ano sobre o seu patrimônio líquido, observando o valor mínimo mensal de R\$22, atualizado anualmente pelo IGP-M ou índice que vier a substituí-lo.

Durante o período de 28 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 335.

b. Taxas de performance, ingresso e saída

O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 10% (dez por cento) do valor distribuído aos cotistas, conforme definido no regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive taxa de administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br).

A Taxa de Performance será apurada semestralmente, no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano (“Data de Apuração”), e será paga até o 10º dia útil do mês subsequente ao referido cálculo, desde que haja saldo disponível no Fundo.

Durante o período de 28 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023, a despesa com taxa de performance foi de R\$ 37.

Conforme previsto no regulamento do Fundo, não haverá cobrança de taxa de ingresso ou saída.

c. Demais encargos

	Período de 28/07/2022 a 30/06/2023	
	R\$	%
Patrimônio líquido médio	53.302	100,00
Taxa de administração e gestão	(335)	0,63
Taxa de performance	(37)	0,07
Taxa de fiscalização - CVM	(13)	0,02
Despesa com serviços do sistema financeiro	(26)	0,05
Auditoria e custódia	(15)	0,03
Outras despesas	(15)	0,03
Total	(441)	0,83

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

10 EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade calculada com base na variação da cota patrimonial, impactada pelas distribuições de rendimento, estão demonstrados a seguir:

Período de:	Valor da cota (R\$)	Patrimônio líquido médio (R\$)	Rentabilidade da cota (%)
28 de julho de 2022 até 30 de junho de 2023	94,90	53.302	11,98

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11 OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No período de 28 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

a. Disponibilidades

Durante o período de 28 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. (“Banco”), Administrador e o prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. A despesa de custódia com o Banco foi reconhecida na rubrica “Auditoria e custódia” da demonstração do resultado. Em 30 de junho de 2023, o saldo de caixa mantido junto ao Banco era de R\$32.

Durante o período de 28 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador e/ou aos Gestores, conforme divulgado na nota explicativa nº 9.a.

b. Despesas e saldos com parte relacionada

O total da despesa e o passivo com as taxas de administração, gestão e custódia, estão demonstrados a seguir:

Despesa	Período de 28/07/2022 a 30/06/2023
Taxa de administração e gestão	335
Taxa de custódia	15
Passivo	30/06/2023
Taxa de administração e gestão a pagar	51
Taxa de custódia a pagar	2

12 TRIBUTAÇÃO

O Fundo, conforme legislação tributária vigente, é isento de imposto, inclusive de impostos sobre a renda, que só incidem sobre as receitas de aplicações financeiras, de acordo com o Art. 36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no Brasil, bem como aqueles decorrentes da amortização das Cotas ou seu resgate em decorrência do término do prazo de duração ou liquidação antecipada do Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte IRRF, à alíquota de 20%.

Excecionalmente, conforme o disposto na Lei nº 11.033/2004, na redação introduzida pela Lei nº 14.130/2021, o Cotista pessoa física residente no Brasil fica isento do IRRF sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo na hipótese de, cumulativamente: (a) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o Fundo possuir Cotistas em número igual ou superior a 50; e (c) o Cotista pessoa física não possuir participação em Cotas em percentual igual ou superior a 10% da totalidade de cotas emitidas do Fundo ou ser titular de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do rendimento total auferido pelo Fundo no período.

Os ganhos na alienação de Cotas estarão sujeitos à tributação do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), sendo o ganho apurado: (i) conforme a sistemática de ganhos líquidos, no caso de (a) pessoas jurídicas, em operações dentro ou fora de bolsa, e (b) pessoas físicas, em operações realizadas em bolsa; e (ii) de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital na alienação de bens ou de direitos de qualquer natureza, quando auferidos por pessoa física em operações realizadas fora de bolsa.

Ficam isentos do IRRF e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos FII's e FIAGROs cujas cotas sejam admitidas à negociação, exclusivamente, em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, conforme Art. 40 da Instrução Normativa nº 1.585.

13 CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Gestores:	Plural Gestão de Recursos Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Serviços de escrituração	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

14 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O Fundo divulga, mensalmente, as informações sobre distribuição de rendimentos e, ocasionalmente, demais informações relevantes nos websites do Administrador, dos Gestores e da B3.

15 DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, seja na defesa dos direitos dos cotistas, seja contra o Administrador do Fundo.

16 INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

O Fundo poderá realizar operações com derivativos, desde que exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante o período de 28 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

17 DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, 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:

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, serviços 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.

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 valorização incluem aquelas descritas no Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

A tabela, a seguir, apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2023.

Ativos	30/06/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	8.945	-	-	8.945
CRA's	-	44.604	-	44.604
Total do ativo	8.945	44.604	-	53.549

18 PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, registra-se que o Fundo, durante o período de 28 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda., relacionados ao Fundo, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

19 INFORMAÇÕES ADICIONAIS

A CVM publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que 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, em substituição à Instrução CVM 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 28 DE JULHO DE 2022 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023, foi publicada a Resolução 184, que entra em vigor em 02 de outubro de 2023, que promove alterações na Resolução CVM 175, e acrescenta nove anexos normativos à norma.

O Administrador está avaliando os potenciais impactos das alterações para o Fundo.

20 EVENTOS SUBSEQUENTES

O Fundo realizou pagamentos referentes a distribuição de rendimentos aos cotistas, conforme informações abaixo:

Data	Valor
14 de julho de 2023	R\$629
14 de agosto de 2023	R\$629
15 de setembro de 2023	R\$629

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Anna Rafaela Ferreira Lopes
Contadora
CRC nº RJ 116407/O-9