

**SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO –
FIAGRO-IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e
Câmbio Ltda
CNPJ : 92.875.780/0001-31

Demonstrações financeiras
Período de 01 de julho de 2022 a 26 de
junho de 2023 (data de transferência da
administração)

Conteúdo

Relatório do auditor independente	1
Balanço Patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Ilmos. Srs.

Administradores e Cotistas do

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

(Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda)

Porto Alegre - RS

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, que compreendem o balanço patrimonial em 26 de junho de 2023 (data da transferência de Administrador) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data da transferência de Administrador), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO** em 26 de junho de 2023, e o desempenho de suas operações para o período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data da transferência de Administrador), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário – FIAGRO.

Base para opinião

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

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do período corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação

de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre estes assuntos.

Porque é um PAA

Aplicações em Fundos de Investimento de Renda Fixa

Em 26 de junho de 2023, o Fundo possuía 27,19% de seu patrimônio líquido representado por aplicações em Fundos de Investimentos de renda fixa, cuja mensuração a valor justo se dá pela atualização do valor da cota dos Fundos Investidos divulgada pelos respectivos administradores. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciaram o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos este assunto significativo em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: (a) entendimento dos controles internos, definidos pela Administradora, para valorização das cotas dos Fundos investidos; (b) confronto da posição de custódia dos Fundos com a posição recebida de seus administradores; (c) obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas dos Fundos Investidos junto a Comissão de Valores Mobiliários e avaliação do perfil de risco dos investimentos e a existência de algum assunto significativo; (d) recalculamos o valor do investimento em cotas de Fundos Investidos com base no valor da cota divulgada pelos seus respectivos administradores e (e) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo. Com base nos procedimentos de auditoria efetuados nas aplicações em fundos de renda fixa e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos que as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 26 de junho de 2023, foram preparadas e divulgadas de forma adequada.

Aplicações em Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRA

Em 26 de junho de 2023, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis do agronegócio no montante de R\$ 17.473 mil representava 68,46% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis do agronegócio envolve risco de crédito da contraparte e de liquidez, além do fato de sua precificação utilizar técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis do agronegócio incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito

dos certificados de recebíveis do agronegócio; análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; verificação da liquidação financeira durante o período das aquisições, vendas, amortizações e recebimentos de juros, bem como o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5 (b) às demonstrações financeiras. Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis do agronegócio, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração 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 contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 de auditoria sempre detectam 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 contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras 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 contábeis, 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 pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração 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 a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, ao menos que a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos 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.

Porto Alegre, 13 de outubro de 2023.

Suzana Tomazoni
Pereira
CPF:738.940.870-72

Assinado de forma digital
por Suzana Tomazoni
Pereira CPF:738.940.870-72
Dados: 2023.10.13 16:03:20
-03'00'

Suzana Tomazoni Pereira
Contadora Responsável
CRCRS N° 63.273

RAMIRES & CIA – AUDITORES INDEPENDENTES S/S
CRCRS N° 4.168

SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda.

CNPJ: 92.875.780/0001-31

Balanco Patrimonial

Em 26 de junho de 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Qtde	26.06.2023	% sobre o PL
Circulante		25.547	100,09
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)		1	0,00
Disponibilidades		1	0,00
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)		24.413	95,65
Cotas de fundos de investimento (Nota 5.a)		6.940	27,19
Daycoval títulos públicos I FIRF	2.698	3.470	13,60
Daycoval títulos públicos II FIRF	2.702	3.470	13,60
Ativos financeiros de natureza agroindustriais (Nota 5.b)		17.473	68,46
Certificados de recebíveis do agronegócio	19.857	17.473	68,46
Outros valores a receber		1.133	4,44
Outras rendas a receber		1.128	4,42
Despesas antecipadas		5	0,02
Total do ativo		25.547	100,09
Passivo			
Circulante			
Valores a pagar		23	0,09
Taxa de gestão (Nota 13.a)		14	0,05
Taxa de administração (Nota 13.a)		7	0,03
Taxa de custódia		2	0,01
Total do passivo		23	0,09
Patrimônio Líquido (Nota 8)		25.524	100,00
Cotas integralizadas		25.244	98,90
Lucros/ Prejuízos acumulados		281	1,10
Total do passivo e do patrimônio líquido		25.547	100,09

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda.

CNPJ: 92.875.780/0001-31

Demonstração do Resultado

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais)

	01.07.2022 a 26.06.2023
Composição do resultado do período	
Ativos financeiros de natureza agroindustriais (Nota 5.b)	3.084
Reconhecimento de ganhos	3.084
Outros ativos financeiros (Nota 5.a)	601
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	601
Outras receitas	180
Outras despesas	(200)
Taxa de administração (Nota 13.a)	(98)
Taxa de auditoria e custódia	(52)
Taxa de escrituração	(33)
Taxa de fiscalização CVM	(7)
Despesas do sistema financeiro	(5)
Taxa de gestão (Nota 13.a)	(1)
Demais despesas	(4)
Resultado líquido do período	3.665

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda.

CNPJ: 92.875.780/0001-31

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros Acumulados	Total
Em 16 de março de 2022 (início das atividades)	-	-	-
Emissão de cotas	20.650	-	20.650
(-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas	(832)	-	(832)
Distribuição de resultado no período	-	(202)	(202)
Resultado líquido do período	-	373	373
Em 30 de junho de 2022	19.818	171	19.989
Emissão de cotas (Nota 10.a)	5.870	-	5.870
(-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas	(444)	-	(444)
Distribuição de resultado no período (Nota 11)	-	(3.555)	(3.555)
Resultado líquido do período	-	3.665	3.665
Em 26 de junho de 2023	25.244	281	25.525

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda.

CNPJ: 92.875.780/0001-31

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais)

	01.07.2022 a 26.06.2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do período	3.665
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	
(-) Reconhecimento de ganhos com ativos financeiros	(324)
(-) Resultado com cotas de fundo de renda fixa	(22)
Resultado ajustado	3.319
Variações de ativos e passivos	
(Aumento) em cotas de fundos	3.353
(Aumento) em certificados de recebíveis do agronegócio	(7.204)
(Aumento) em outros valores a receber	(1.131)
Aumento em valores a pagar	(207)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.870)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	5.426
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(3.555)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	1.871
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1
Variação de caixa e equivalentes de caixa	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro - Imobiliário (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 16 de março de 2022, com prazo indeterminado de duração.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados, profissionais ou não qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento em empreendimentos do agronegócio:

(a) primordialmente, por meio da aquisição de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais, observados os critérios de elegibilidade previstos na política de investimentos descrita no regulamento; e

(b) de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo, de ativos de liquidez, conforme disposto na política de investimentos do fundo.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pela administradora, gestora, custodiante ou 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.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pelas Instruções CVM nº 516/11 e CVM nº 472/08 e alterações posteriores.

As estimativas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e no julgamento da Administradora para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis, em conformidade com a

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

prática contábil vigente. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras no período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração) foram aprovadas pela administração do Fundo em 13 de outubro de 2023 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

c) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Outros ativos financeiros – Resultado com cotas de fundos de renda fixa”.

d) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos 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: essa categoria 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: esses ativos 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) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Aplicações financeiras de natureza agroindustriais:

Certificados de recebíveis do agronegócio – são operações crédito nominativo, de livre negociação, com a promessa de pagamento em dinheiro emitido com base em lastro em recebíveis originados de negócios entre produtores rurais, ou suas cooperativas, e terceiros. Inclui financiamentos ou empréstimos relacionados com a produção, comercialização, beneficiamento ou industrialização de produtos ou insumos agropecuários ou de máquinas e implementos utilizados na produção agropecuária.

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

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

casos de falta de cotação no mercado secundário, por meio da utilização de metodologia de precificação definida pela administradora 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.

As valorizações e desvalorizações dos investimentos em certificados de recebíveis do agronegócio estão apresentadas na demonstração do resultado em “Ativos Financeiros de Natureza Agroindustriais – Reconhecimento de ganhos”, pelo seu valor líquido.

e) Demais passivos

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos pro rata dia.

f) Fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

3.1. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A resolução emitida, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir. A administradora do Fundo pretende adotar essa resolução, se cabível, quando entrar em vigor:

Resolução	Emitida por	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	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.	Esta Resolução entrará em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo após a sua aplicação e em exercícios futuros.

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 26 de junho 2023 o saldo de caixa do Fundo é R\$ 1, e está representando por depósito bancário a vista.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não agroindustriais

Descrição	26 de junho de 2023		
	Qtde	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos			
Renda fixa	5.400	6.940	
Daycoval Títulos Públicos I FIRF (i)	2.698	3.470	Sem vencimento
Daycoval Títulos Públicos II FIRF (ii)	2.702	3.470	Sem vencimento

(i) O fundo investe 25,69% do seu patrimônio líquido em cotas do Fundo Daycoval Guelt I Fundo de investimento em renda fixa, constituído sob a forma de condomínio aberto e terá prazo de duração indeterminado, é destinado a investidores em geral.

(ii) O fundo investe 25,69% do seu patrimônio líquido em cotas do Fundo Daycoval Guelt II Fundo de investimento em renda fixa, constituído sob a forma de condomínio aberto e com prazo indeterminado, e é destinado a investidores em geral.

No período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração) o Fundo apropriou receitas com cotas de fundos no valor de R\$ 601, registradas na rubrica de “Outros ativos financeiros – Resultado com cotas de fundos de renda fixa”.

b) Ativos financeiros de natureza agroindustriais

Todos os CRAS adquiridos pelo fundo são de classe sênior com 20 a 30% de subordinação ou de classe única com AF de imóveis de % relevante da emissão, com cessão fiduciária de recebíveis numa razão de ao menos 106% do valor da emissão e com uma quantidade de potenciais clientes a serem cedidos.

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Emissor	Código do ativo	Vencimento	Taxa a mercado (%)	Valor de mercado
Reit Securitizadora S.A.	CRA021001VB	30/10/2025	8,50% CDI	4.254
Reit Securitizadora S.A.	CRA0220020E	26/06/2027	12,25% IPCA	5.282
Reit Securitizadora S.A.	CRA0220020D	26/06/2027	12,25% IPCA	4.149
Reit Securitizadora S.A.	CRA02200BF6	20/11/2028	7,25% CDI	1.894
Reit Securitizadora S.A.	CRA02200BF5	20/11/2028	7,25% CDI	1.894
Total				17.473

i. Movimentação dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio

	01.07.2022
Certificados recebíveis do agronegócio	a 26.06.2023
Saldo final	9.945
Aquisição	16.747
Liquidação	(1.486)
Amortização/juros recebidos	(9.689)
Valores a liquidar	(1.128)
Apropriação de rendimento	3.084
Saldo final	17.473

6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Risco relacionado à ausência de regulação específica para o Fiagro: O Fundo - que, na forma da autorregulamentação da Anbima aplicável à atividade de distribuição, é de produto de investimento complexo – está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021 a CVM publicou a resolução CVM 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 472, as regras e procedimentos atualmente adotados para o presente Fundo poderão vir a ser alterados e, conseqüentemente, 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

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 do 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 o cotista.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização: Dentro de sua política de investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o agroindustrial.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado do agronegócio, praticada pelos governos federal, estaduais e municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias. Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

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 climática, ambiental, política, econômica ou financeira, inclusive de natureza transnacional, que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado agropecuário, o mercado financeiro, o mercado de capitais brasileiro e/ou o

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

mercado de commodities agrícolas poderão resultar em perdas aos 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.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a segunda guerra mundial, com efeitos, inclusive, na importação de insumos do agronegócio, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, o agronegócio, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças: O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos ou que atingem plantações, rebanhos e safras em geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira.

Adicionalmente, o surto, a epidemia, a pandemia e/ou a endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado agroindustrial, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos-alvo da oferta. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como a covid-19, o zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a síndrome respiratória no oriente médio ou MERS e a síndrome respiratória aguda grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado agroindustrial, incluindo em relação aos ativos-alvo da oferta.

Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

agroindustrial. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como a valorização de cotas do Fundo e seus rendimentos.

Risco de mercado: Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das novas cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a taxa referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos.

Em caso de queda do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Risco de liquidez: Como os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas – em comparação com ações e títulos públicos – seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das novas cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco tributário: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos do agronegócio podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a secretaria da receita federal tenha interpretação diferente daquela do administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS, contribuição social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 cotistas; (ii) não ter cotista que seja titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos jurídicos e regulatórios: A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das novas cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das novas cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fiagro advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a lei das sociedades por ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fiagro editados nos últimos 4 anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fiagro, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: As regras tributárias dos Fiagro podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo: Não obstante a determinação no regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em ativos-alvo, o Fundo não tem ativos-alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ativos-alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes, conforme o caso.

Risco operacional: Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo administrador e pelo Gestor, respectivamente. Portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções: O Fundo, o administrador, o gestor e o coordenador líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da oferta, incluindo o estudo de viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste prospecto e/ou do referido material de divulgação e do estudo de viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de governança: Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas: (a) o administrador e/ou o gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do administrador e/ou do gestor; (c) empresas ligadas ao administrador e/ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos cotistas manifestada na própria assembleia geral de cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir novas cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que os Fiagro tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Ausência de garantia: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de discricionariedade de investimento pelo gestor: É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas novas cotas conforme política de investimento definida no regulamento, preponderantemente, por meio de investimento em ativos financeiros de origem agroindustrial indicados como ativos-alvo, conforme permitido pelo artigo 20-A da Lei nº 8.668/93, com gestão ativa da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo pelo gestor. Além de ativos-alvo, os recursos do Fundo poderão ser investidos nos ativos de liquidez. Dessa forma, o pipeline de ativos-alvo indicado na seção “destinação de recursos” constante nas páginas 8 a 12 deste prospecto poderá vir a não ser objeto de investimento pelo Fundo por fatores que dependem das negociações, condições finais de tais ativos ou caso o gestor encontre ativos mais atrativos que, na análise do gestor, possam proporcionar maior rentabilidade aos cotistas. Nesse sentido, o cotista estará sujeito à discricionariedade do gestor na seleção dos Ativos que serão objeto de investimento. O gestor desempenha uma gestão de forma ativa e discricionária, com a seleção de Ativos de acordo com a política de investimento estabelecida no regulamento e no seu processo de investimento interno, selecionando ativos que, na análise do gestor, possam oferecer um fluxo de caixa resiliente para o Fundo e consequentemente contribuir positivamente com o fluxo de rendimentos para os cotistas. O processo e os documentos envolvidos no processo de seleção e aquisição dos ativos do Fundo desenvolvido pelo gestor tem caráter estratégico e que revela sua forma de atuação. Desta forma, existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos-alvo ou ativos de liquidez pelo gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas.

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito: O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da oferta teve escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da seção “destinação dos recursos” deste prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais ativos a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos ativos por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pelo gestor. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos no prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no estudo de viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos cotistas.

Risco de liquidação antecipada do Fundo: No caso de aprovação em assembleia geral de cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os cotistas poderão receber ativos em

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Risco de desempenho passado: Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o administrador, o gestor e as instituições participantes da oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco decorrente de alterações do regulamento: O regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

A importância do gestor: A substituição do gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos ativos. Assim, a eventual substituição do gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultados.

Risco de desenquadramento passivo involuntário: Sem prejuízo do quanto estabelecido no regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das novas cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos do Fundo será favorável aos cotistas, bem como não há como

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas novas cotas do fundo.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento: O gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos-alvo e ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos ativos-alvo e ativos de liquidez objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco relativo à não substituição do administrador ou do gestor: Durante a vigência do Fundo, o gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do Bacen, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da oferta: Este prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado agroindustrial, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas no prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no prospecto.

Informações contidas neste prospecto definitivo: O prospecto definitivo contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas no prospecto definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Bacen, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado do agronegócio apresentadas ao longo deste prospecto definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado,

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

informações públicas e publicações do setor. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os cotistas.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos: Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as novas cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Nesta hipótese, os Investidores da oferta que tiverem condicionada a sua subscrição à distribuição total das novas cotas terão sua expectativa de investimento frustrada, bem como os investidores que mantiverem sua adesão à oferta, no montante total ou proporcional à colocação parcial, sofrerão uma redução na expectativa de rentabilidade do Fundo. Ainda, em caso de distribuição parcial das novas cotas, a quantidade de novas cotas distribuídas será inferior ao montante inicial da oferta, ou seja, existirão menos cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das cotas do Fundo. Caso, ao término do período de distribuição, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao montante inicial da oferta, será vedada a colocação de novas cotas a investidores que sejam pessoas vinculadas, sendo automaticamente canceladas as novas cotas de tais pessoas vinculadas. Nesta hipótese, os investidores pessoas vinculadas terão sua expectativa de investimento frustrada.

Risco de não concretização da oferta: Caso não seja atingida o montante mínimo da oferta, a oferta será cancelada e os investidores da oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os investidores da oferta já tenham realizado o pagamento do preço de integralização para as instituições participantes da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos integralmente, sem juros, correção monetária e reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Risco de elaboração do estudo de viabilidade pelo gestor: No âmbito da emissão, o gestor foi responsável pela elaboração do estudo de viabilidade, o que caracteriza risco de conflito de interesse. As estimativas do estudo de viabilidade foram elaboradas pelo gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. O gestor utilizou-se de metodologia de análise, critérios e avaliações próprias

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado para a elaboração do estudo de viabilidade. O estudo de viabilidade do Fundo não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte do administrador, do gestor ou do Fundo. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida.

O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor da oferta. Qualquer rentabilidade prevista no estudo de viabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores. O investimento nas novas cotas por investidores da oferta que sejam pessoas vinculadas poderá promover redução da liquidez das novas cotas no mercado secundário. A participação de investidores da oferta que sejam pessoas vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das novas cotas no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas podem optar por manter suas novas cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O administrador, o gestor e as instituições participantes da oferta não têm como garantir que o investimento nas novas cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas novas cotas fora de circulação.

As novas cotas objeto dos pedidos de subscrição e das ordens de investimento podem não ser colocadas ao investidor, em face do exercício do direito de preferência pelos atuais cotistas do Fundo.

Caso a totalidade dos cotistas exerça seu direito de preferência integralmente, a totalidade das novas cotas poderá ser destinada exclusivamente aos atuais cotistas que exerçam o direito de preferência, de forma que, apenas as novas cotas oriundas do lote adicional (isto é, até 25% do montante inicial da oferta) serão alocadas aos Investidores que não sejam cotistas do Fundo.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das novas cotas até o encerramento da oferta: Durante a colocação das novas cotas, o investidor da oferta que subscrever a nova cota, bem como o cotista que exercer o direito de preferência, terá suas novas cotas bloqueadas para negociação e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Os titulares das novas cotas farão jus exclusivamente aos rendimentos tratados no regulamento, após a divulgação do anúncio de encerramento. Sendo assim, o investidor da oferta e o

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

cotista que exercer o direito de preferência devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a oferta, não poderão negociar as novas cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao contrato de distribuição O Fundo, representado pelo administrador, é parte do contrato de distribuição, que regula os esforços de colocação das novas cotas. O contrato de distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do coordenador líder para que o Fundo o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das novas cotas.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a subscrever parcela substancial da oferta, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de potencial conflito de interesse: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o administrador, ou entre o Fundo e o gestor, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% das novas cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas. O regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses dependem de aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do administrador, gestor ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o administrador, gestor ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do administrador ou do gestor uma vez

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, do gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da instrução CVM 472.

Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, bem como as disposições da lei, da regulamentação e das melhores práticas aplicáveis, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas ou de investidores que, em momento posterior à realização da assembleia, passem a fazer parte da base de cotistas. Assim, tendo em vista que a aquisição e/ou contratação em situações conflitadas é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação de cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas, de acordo com o quórum previsto no regulamento e na instrução CVM 472. Os investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar procuração de conflito de interesses para fins de deliberação, em assembleia geral de cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de ativos conflitados, desde que atendidos determinados critérios listado no anexo I de cada procuração de conflito de interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevante na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta, nos termos descritos no prospecto, conforme exigido pelo artigo 34 da instrução CVM 472.

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA: Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRA em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos do agronegócio, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRA, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRA que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRA, a companhia securitizadora emissora dos CRA promoverá o resgate antecipado dos CRA, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros.

Assim, os investimentos do Fundo nestes CRA poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o gestor poderá ter dificuldade de

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRA, anteriormente investido. A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRA de honrar as obrigações decorrentes dos CRA depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos do agronegócio que lastreiam a emissão dos CRA e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos do agronegócio representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) do agronegócio, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRA não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo e pelos demais titulares dos CRA dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos do agronegócio, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRA. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRA pela companhia securitizadora.

Risco de execução das garantias atreladas aos CRA: O investimento do Fundo em CRA inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRA em que o Fundo investiu, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRA. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRA pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRA. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRA poderá afetar de forma adversa o valor das novas cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis: O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível e tributária. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes para cumprir com os custos decorrentes de tais processos, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento nas novas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos-alvo e ativos de liquidez. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a alienação dos ativos-alvo.

Riscos relativos ao setor de securitização do agronegócio e às companhias securitizadoras: O Fundo poderá adquirir CRA, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRA deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRA, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRA. A medida provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização: Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte do Fundo em seu investimento em CRA, em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos. Assim, em razão do caráter recente da legislação referente a CRA e de sua paulatina consolidação levam à menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto a suas estruturas pelos investidores, pelo mercado e pelo poder judiciário, deste modo afetando de forma adversa o investimento do Fundo em CRA, e consequente afetando adversamente as suas novas cotas.

Riscos de liquidez da carteira do Fundo: Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fiagro encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fiagro podem ser constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Fiagro encontram

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

pouca liquidez no mercado brasileiro e os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as novas cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral de cotistas: determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos: A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus cotistas.

Risco quanto à política de investimento do Fundo: Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em ativos-alvo, observado o disposto na política de investimento descrita no regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais ativos do setor do agronegócio, mas que nem sempre terá, quando realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os ativos que serão adquiridos para investimento. Pode ocorrer que as cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria o gestor a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das cotas de uma determinada emissão não garante que o Fundo encontrará ativos-alvo com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os cotistas. Em último caso, o gestor poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no regulamento, a amortização parcial das cotas do Fundo ou sua liquidação. Considerando-se que por ocasião de cada emissão ainda não se terá definido todos os ativos-alvo a serem adquiridos, o cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos-alvo pelo gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos cotistas.

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição de suas novas cotas para a aquisição dos ativos-alvo, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos-alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na política de investimento sobre a quantidade de ativos-alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Risco de diluição: No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista. Caso ocorra uma nova oferta de cotas e o cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital: O investimento em cotas de um Fiagro representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor, das instituições participantes da oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo: Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das novas cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas novas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das novas cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das novas cotas.

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento: O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das novas cotas em função da impossibilidade de aquisição de ativos que possam propiciar a rentabilidade esperada das novas cotas.

Risco de descontinuidade do investimento: Determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das novas cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos cotistas dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Risco de aporte de recursos adicionais: Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas novas cotas.

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e do gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

b) Controles relacionados aos riscos

A administradora privilegia, como forma de controle de riscos, decisões tomadas pelo gestor, consultoria técnico operacional especializada e o comitê de investimentos, que

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ponderam sobre os controles realizados pelas equipes e, eventualmente, decidem sobre medidas a serem tomadas.

Através desses profissionais, são traçadas as diretrizes a serem seguidas pelo Fundo, visando administrar à exposição a riscos. O cumprimento da política de investimento, e consequentemente os riscos envolvidos nos investimentos, é monitorado, visando conhecer, limitar e mitigar os riscos inerentes.

A governança estabelecida não caracteriza a eliminação total dos fatores de risco a que o Fundo está sujeito. Apesar da administradora utilizar técnicas e procedimentos para manter o acompanhamento de risco, acontecimentos eventuais e inesperados podem impactar negativamente a performance do Fundo.

7. 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.

No período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração) o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 26 de junho de 2023, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 265.200,000000 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 96,244941, totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 25.524.

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

Período	Valor da cota	Valor da cota teórica (*)	Rentabilidade (%)	Benchmark 130% CDI	Patrimônio líquido médio
De 01.07.2022 a 26.06.2023	96,244941	111,378689	15,06%	17,87%	22.364
De 16.03 a 30.06.2022	96,8005138	96,800514	(3,20%)	4,45%	11

(*) A cota teórica desconsidera os efeitos das distribuições do período.

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

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

O administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª emissão de cotas do Fundo, no total de até 600.000 cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante inicial de R\$ 60.000, em série única.

As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e das disposições no Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, mediante competente registro junto à CVM.

Na primeira emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada cotista será de R\$ 10, correspondentes a 100 cotas, não sendo admitidas cotas fracionárias.

Na hipótese de encerramento da primeira oferta sem a colocação integral das cotas da primeira emissão, mas após a colocação do montante mínimo, o administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao montante mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e no regulamento e a primeira oferta será cancelada.

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes integrantes do sistema de distribuição da oferta pública, por meio de assinatura do instrumento de subscrição das cotas e de termo de adesão ao regulamento e ciência de riscos, mediante os quais cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao regulamento.

No período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração) houve emissão de 58.700,000000 cotas no montante de R\$ 5.870

b) Resgate de cotas e amortizações

Tendo em vista a natureza do Fundo, não haverá resgate de cotas a qualquer tempo. O resgate das cotas somente poderá ser feito nas hipóteses de dissolução e/ou liquidação do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, mediante (i) comunicação da administradora aos cotistas após recomendação nesse sentido pela gestora; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas em qualquer caso, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido.

No período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração), não houve resgate nem amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

11. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados financeiros

2022

Financeiro

Estoques:

Propriedades para investimento:

Ativos imobiliários representados por TVM

(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	2.164
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	22
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	351
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	2.537

Recursos mantidos para as necessidades de liquidez

(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	481
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	481

Outras receitas/despesas

(-) Taxa de administração	(101)
---------------------------	-------

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	(35)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(4)
(+/-) Outras receitas/despesas	(6)
Total de outras receitas/despesas	(146)
Resultado contábil/financeiro líquido	2.872
Resultado financeiro líquido acumulado	2.872
95% do resultado financeiro líquido acumulado	2.728
(-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição	
(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro	
(+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95%	683
Rendimentos declarados	3.555
Rendimento pagos	3.757
% do resultado financeiro líquido declarado	123,78%

12. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio LTDA.
Gestão:	SFI Investimentos LTDA.
Custódia:	Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio LTDA.
Tesouraria:	Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio LTDA.
Escrituração de cotas:	Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio LTDA.
Controladoria:	Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio LTDA.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pelo administrador.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3 Brasil Bolsa Balcão

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Encargos do fundo

a) Taxa de Administração e gestão

Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e gestão, o Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 1,00% ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30 atualizado anualmente pelo IPCA ou índice que vier a substituí-lo, a qual é composta da seguinte forma:

- I. pelos serviços de administração, custódia e controladoria, será destinado ao Administrador o percentual equivalente à 0,20%, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 atualizado anualmente pelo IPCA ou índice que vier a substituí-lo; e
- II. pelos serviços de gestão, será destinado ao gestor, à título de taxa de gestão, o equivalente a 0,80% ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 atualizado anualmente pelo IPCA ou índice que vier a substituí-lo.

Pelos serviços de escrituração de cotas, o Fundo pagará um valor de R\$ 0,10 (dez centavos) mensais por cotista, observado o valor mínimo mensal de R\$ 0,8 atualizado anualmente pelo IPCA ou índice que vier a substituí-lo, observado que tal remuneração será acrescida no montante da taxa de administração, passando a compor referida taxa de administração.

A taxa de administração e a taxa de gestão serão calculadas sobre **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou **(b)** caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, e paga até o 5º dia útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.

No período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração), as despesas com taxa de administração e gestão foram de R\$ 98 e R\$ 1, respectivamente.

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Taxa de performance

O Fundo pagará ao gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% 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 130% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 dias úteis, conforme a seguinte fórmula:

$$TP = [0,10] * [V_a * (\sum i_{corrigido} - \sum p_{corrigido})]$$

Onde:

TP = taxa de performance;

Benchmark = 130% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet;

VA = valor total da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta;

$\sum i_{Corrigido}$ = somatório do quociente entre o total distribuído aos cotistas no semestre e o valor total das cotas integralizadas líquida dos custos da oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da taxa de performance;

$\sum p_{Corrigido}$ = variação percentual acumulada do benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da taxa de performance.

A taxa de performance será apurada semestralmente, no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano, e será paga até o 10º dia útil do mês subsequente ao referido cálculo, desde que haja saldo disponível no Fundo.

A taxa de performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde a última cobrança, corrigido pelo benchmark, desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance seja superior a

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

rentabilidade do benchmark sobre o capital total integralizado do fundo desde a última cobrança até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

No período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração), não houve despesas com taxa de performance.

c) Taxas de ingresso e saída

Não será cobrada taxa de ingresso no Fundo.

Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do Fundo.

d) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 22.364 foram os seguintes:

Despesas	01.07.2022 a 26.06.2023	
	Valor	% PL médio
Taxa de administração	(98)	0,44%
Taxa de auditoria e custódia	(52)	0,23%
Taxa de escrituração	(33)	0,15%
Taxa de fiscalização CVM	(7)	0,03%
Despesas do sistema financeiro	(5)	0,02%
Taxa de gestão	(1)	0,00%
Demais despesas	(4)	0,02%
Total	(200)	0,89%

14. Deliberações em assembleia

Em 22 de maio de 2023 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre a transferência do Fundo para o Banco Daycoval S.A., a partir do fechamento do dia 26 de junho de 2023.

Em 18 de maio de 2023 por meio do fato relevante, foi comunicado ao mercado a aprovação da 2ª emissão de cotas do Fundo, as quais, respeitado o Direito de Preferência (conforme abaixo definido), serão objeto de oferta pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022,

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

conforme alterada e da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, nos termos do item 8.1. do regulamento do Fundo, que permite ao administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 10.000.000, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, mediante recomendação da SFI Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.141/0001-42, na qualidade de gestor da carteira do Fundo.

Em 20 de abril de 2023 por meio do fato relevante, foi comunicado ao mercado que a remuneração dos serviços de gestão será dispensada da competência do 2º trimestre de 2023, em benefício dos cotistas do fundo, devendo assim o custodiante do Fundo realizar a exclusão das provisões mensalmente do demonstrativo de carteira diária.

Em 24 de fevereiro de 2023 por meio do fato relevante, foi comunicado ao mercado que a remuneração dos serviços de gestão será dispensada da competência do 1º trimestre de 2023, em benefício dos cotistas do fundo, devendo assim o custodiante do Fundo realizar a exclusão das provisões mensalmente do demonstrativo de carteira diária.

15. Política de 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 a cotistas e a disponibilização de informações diárias, mensais e anuais na sede da administradora. Adicionalmente, a administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

O administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores e as manterá disponíveis aos cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo administrador à CVM, por meio do seu sistema de envio de documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas a negociação.

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-1 da Instrução CVM nº 472/08;

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (ii) trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-11 da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) anualmente, até 90 dias após o encerramento do período: as demonstrações financeiras; o parecer do auditor independente; e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de cotistas; até 08 dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

16. Legislação tributária

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a 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 que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº1.022/10.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode 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 vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

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

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

17. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A administradora não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 13, o Fundo possui as seguintes transações:

SFI INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.286.898/0001-81

Administrado pela Warren Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio Ltda

CNPJ : 92.875.780/0001-31

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de julho de 2022 a 26 de junho de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) Depósito bancário

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a administradora. O saldo em 26 de junho de 2023 era de R\$ 1.

20. Eventos subsequentes

Após o período findo em 26 de junho de 2023 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações financeiras.

21. Diretor e contador

Erick Warner de Carvalho
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O