

Greenwich Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2023
e relatório dos auditores independentes

Conteúdo

	Página
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	2
Balanço Patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e ao Administrador do

Greenwich Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Greenwich Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e a respectiva demonstração do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 9 de dezembro de 2022 (data de início da atividade do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o balanço patrimonial do Greenwich Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário em 31 de dezembro de 2023 a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 9 de dezembro de 2022 (data de início da atividade do Fundo) a 31 de dezembro de 2023 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Aplicações em Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRAs

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui aplicações em Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRAs no montante de R\$11.369 mil que representavam 88,44% do seu patrimônio líquido, respectivamente. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificado de recebíveis do agronegócio envolve risco de crédito da contraparte, de liquidez, considerando o impacto direto na mensuração do valor justo dos CRAs

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de para abordar o risco de existência, titularidade e valorização das aplicações nos CRAs incluíram, entre outros a: (i) teste de existência realizado por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2023, com o correspondente extrato do órgão custodiante; e (ii) teste de valorização dos preços unitários através de recálculo com base nas premissas de juros e correção para cada CRA e cotações divulgadas no mercado.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos para as aplicações em certificados de recebíveis do agronegócio, consideramos o reconhecimento do referido ativo financeiro aceitável no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto

Distribuição de rendimentos ao cotista

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

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação das premissas do cálculo de rendimento a distribuir e distribuído preparado pela Administradora do Fundos e análise de sua conformidade de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº1/2014. Verificamos as principais edições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações e analisamos a capacidade de honrar suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros e consequentemente ajustes na base de cálculo das distribuições.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos para as a distribuição de rendimentos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos aos cotista da Fundos derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

O responsável pela governança do Fundo é sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 financeiras.

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

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

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2024.



Tatiana Martins de Oliveira Gomes
Contadora CRC RJ 077127/O-9

MCS Markup Auditores Independentes S/S
CRC RJ 006917/O-3

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	Quantidade	2023	
			Valor	% sobre o patrimônio líquido
Circulante			13.063	101,63
Caixa e equivalente de caixa	4		1.020	7,94
<u>Disponibilidades</u>			<u>1</u>	<u>0,01</u>
Depósitos bancários (*)			1	0,01
<u>Coras de fundo de investimento em renda fixa - Resolução CVM 175/22</u>			<u>1.019</u>	<u>7,93</u>
Daycoval Títulos Públicos II F.I.R.F.		747	1.019	7,93
Plural Yield F.I.R.F. Referenciado DI			-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5		11.865	92,30
<u>Títulos de renda fixa</u>			<u>11.369</u>	<u>88,44</u>
Certificados de recebíveis do agronegócio (CRA)		12.155	11.369	88,44
<u>Cotas de fundo de investimento imobiliário - Resolução CVM 175/22</u>			<u>496</u>	<u>3,86</u>
Ecoagro I F.I.C.P.A. FIAGRO Imobiliário - EGAF11		5.000	496	3,86
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária			178	1,39
<u>Outros valores</u>			<u>178</u>	<u>1,39</u>
Valores a receber			177	1,38
Despesas diferidas			1	0,01
Total do ativo			13.063	101,63
Passivo				
Circulante			208	1,63
Passivos financeiros de natureza não imobiliária			208	1,63
Resultado a distribuir			177	1,38
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	19		16	0,12
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	19		14	0,12
Outras valores a pagar			1	0,01
Patrimônio líquido			12.855	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido			13.063	101,63

(*) Transações com partes relacionadas (conforme Nota Explicativa nº 19)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado**Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023***(Em milhares de reais - R\$, exceto o resultado por cotas)*

		09/12/2022 a 31/12/2023
Composição do resultado do exercício/período	Nota	
Resultados		2.249
<u>Resultado com certificado de recebíveis do agronegócio</u>	5	1.951
Ajuste a valor justo		1.498
Apropriação de rendimentos		453
<u>Resultado com cotas de fundos de investimento</u>		292
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento em renda fixa - Resolução CVM 175/22	4	244
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário - Resolução CVM 175/22	5	48
<u>Resultados diversos</u>		6
Ajuste de cotas		6
Encargos	13	(69)
<u>Despesas da administração</u>	12	(37)
Remuneração da Administração		117
Remuneração da Gestão		(116)
Despesa de Controladoria		(38)
<u>Despesas do serviço financeiro</u>		(26)
Despesas com a B3		(13)
Taxa de fiscalização CVM		(7)
Taxa CETIP		(5)
Taxa ANBIMA		(1)
<u>Despesas diversas</u>		(6)
Resultado líquido no período		2.180
Quantidade de cotas	12	1.267.100
Resultado por cota - valor em R\$		1,72

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Capital Social	Custo na emissão de cotas	Lucros acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 09 de dezembro de 2022 (*)		-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	8	12.671	-	-	-	12.671
Custos na emissão de cotas	8	-	(267)	-	-	(267)
Resultado líquido do período		-	-	1.946	-	1.946
Distribuição de resultado	10		-	-	1.495	(1.495)
Em 31 de dezembro de 2023		12.671	(267)	1.946	(1.495)	12.855

(*) Data de início das atividades do Fundo.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto**Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023***(Em milhares de reais - R\$)*

		09/12/2022
		a
	Nota	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento em renda fixa	4	206
(-) Pagamento de taxa ANBIMA		(1)
(-) Pagamento de taxa CETIP		(4)
(-) Pagamento de taxa de performance		(5)
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(8)
(-) Pagamento de consultoria jurídica		(10)
(-) Pagamento de taxa B3		(12)
(-) Pagamento de taxa de custódia e controladoria		(36)
(-) Pagamento de taxa de gestão		(95)
(-) Pagamento de taxa de administração		(106)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(71)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	5	
(+) Venda de certificados de recebíveis do agronegócio		3.444
(+) Recebimento de rendimentos de certificados de recebíveis do agronegócio		2.829
(+) Recebimento de rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário		52
(-) Aquisição de cotas de fundo de investimento imobiliário		(500)
(-) Aquisição de certificados de recebíveis do agronegócio		(10.433)
Caixa líquido das atividades de investimento		(4.608)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aplicação de cotistas	8	(1.495)
Custo na emissão de cotas	8	(18)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(1.513)
Variação no caixa e equivalentes		(6.192)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	4	7.212
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	1.020
Variação no caixa e equivalentes		(6.192)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Greenwich Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro - Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 1º de novembro de 2022 e iniciou suas atividades em 09 de dezembro do mesmo ano, sob a forma de condomínio fechado e com prazo indeterminado de duração, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores. Destina-se a investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que: **(i)** até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da Resolução CVM nº 160/22; ou **(ii)** até que o Fundo apresente prospecto, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas: **(a)** investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada; e **(b)** investidores qualificados, nos moldes do artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21, única e exclusivamente nos termos da Resolução CVM nº 160/22, mediante negociação no mercado secundário.

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

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

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

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11, 192/23 e pela Resolução CVM 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade -

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 28 de março de 2024, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

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

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

c) Uso de estimativas e julgamentos

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; **(ii)** for mantido principalmente para negociação; **(iii)** se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(iv)** caixa e equivalentes de caixa.

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(ii)** não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalente de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundo de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento - Resolução CVM 175/22".

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

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

Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Certificados de recebíveis do agronegócio (CRA)**

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

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

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

- **Cotas de fundos de investimentos imobiliários (FII)**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

d) Hierarquia de valor justo

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

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

e) Outros ativos e passivos

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

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

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

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

f) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

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

g) Resultado por cota

O resultado por cota no exercício/período é calculado por meio na divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalente de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2023:

Ativos - sem vencimento	Valor unitário	2023	
		Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades (*)	-	-	1
Cotas de fundo de investimento (**)	1.366,0737	747	1.019
Total		747	1.020

(*) O montante de R\$ 1 em 2023 está representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante do Fundo);

(**) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos II Fundo de Investimento em Renda Fixa, inscrito no CNPJ/MF 34.658.859/0001-04. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia;

(***) Refere-se ao investimento no Plural Yield Fundo de Investimento em Renda Fixa Referenciado DI, inscrito no CNPJ/MF 11.616.354/0001-81. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, foi reconhecido, a título de resultado com cotas de fundo de investimento em renda fixa, o montante positivo de R\$ 244.

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

• **Fundo de investimento imobiliário**

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo mantém em sua carteira cotas de fundos de investimentos de natureza imobiliária negociados na B3, conforme demonstrado a seguir:

2023					
Cotas de fundos de investimento	Ticker	Segmento	Quantidade	Valor Justo	% PL
Ecoagro I F.I.C.P.A. FIAGRO Imobiliário (*)	EGAF11	(2)	5.000	496	3,86
Total			5.000	496	3,86

(*) Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário, inscrito no CNPJ nº 41.224.330/0001-48.

Legendas:

Segmento	
(1) Logística	(2) Recebíveis
(3) Lajes comerciais	(4) Corporativo
(5) Shopping	(6) Híbrido
(7) Fundo de Fundos	

O resultado apurado com cotas de fundos de investimento imobiliário e a movimentação ocorrida no período de 9 de dezembro de 2022 a 31 de dezembro de 2023 estão representados abaixo.

Movimentação	2023
Saldo inicial	-
Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	500
Recebimentos de proventos de cotas de fundos de investimento imobiliários	(52)
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário	48
Total	496

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e para o período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

• Certificados de recebíveis do agronegócio (CRA)

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo mantém em sua carteira certificados de recebíveis do agronegócio, conforme demonstrado a seguir:

Código	Taxas	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	2023		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de Mercado	% PL
CRA023001JL	CDI + 5,00%	06/02/2023	20/02/2029	1	228	n/a	(c)	(vi)	(a) e (d)	1.200	1.205	9,37
CRA022008SP	CDI + 5,00%	19/08/2022	30/11/2026	1	202	n/a	(c)	(iv)	(a); (d) e (e)	1.150	1.165	9,06
CRA02200C1F	CDI + 3,00%	29/11/2022	15/05/2028	1	186	n/a	(c)	(iii)	(a); (d)	1.000	1.005	7,82
CRA02300335	CDI + 5,00%	01/03/2023	30/12/2026	1	160	n/a	(c)	(ii)	(d) e (e)	1.000	1.000	7,78
CRA023007K9	CDI + 5,00%	17/04/2023	30/12/2027	1	160	n/a	(c)	(ii)	(a); (d) e (e)	900	900	7,00
CRA0220020C	CDI + 4,50%	25/02/2022	25/02/2027	1	32	n/a	(b)	(iii)	(a) e (d)	759	683	5,31
CRA022009KI	CDI + 4,25%	15/09/2022	17/09/2027	1	79	n/a	(e)	(i)	(b)	613	608	4,73
CRA021005LT	CDI + 5,75%	21/12/2021	30/12/2025	1	136	n/a	(c)	(iv)	(a); (d)	600	597	4,64
CRA02300D49	CDI + 5,00%	12/06/2023	30/12/2027	1	260	n/a	(c)	(ii)	(a); (d) e (e)	500	500	3,89
CRA02300DFD	CDI + 5,00%	13/06/2023	30/12/2027	1	262	n/a	(c)	(iv)	(a); (d) e (e)	500	493	3,85
CRA022001UP	CDI + 4,50%	21/02/2022	23/02/2026	1	147	n/a	(c)	(i)	(a)	640	463	3,60
CRA0220073O	CDI + 5,75%	30/06/2022	16/06/2027	1	121	n/a	(f)	(i)	n/a	500	445	3,46
CRA021005L1	CDI + 5,35%	15/12/2021	17/12/2026	4	23	n/a	(d)	(ii)	(a) e (d)	500	382	2,97
CRA02200CCK	CDI + 5,00%	23/11/2022	30/11/2026	1	216	n/a	(c)	(iv)	(a) e (d)	355	360	2,80
CRA0190020F	CDI + 9,00%	08/04/2019	15/12/2025	2	7	n/a	(c)	(i)	(a)	296	311	2,42
CRA022009VM	CDI + 4,50%	21/09/2022	30/09/2027	1	190	n/a	(c)	(iv)	(a); (d) e (e)	292	288	2,24
CRA0190020E	CDI + 3,00%	08/04/2019	15/12/2025	1	7	n/a	(c)	(i)	(a)	600	280	2,18
CRA02200B42	CDI + 5,75%	03/11/2022	16/10/2028	1	144	n/a	(f)	(i)	(a) e (e)	250	243	1,89

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

		Datas								2023		
Código	Taxas	Emissão	Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	Quantidade	Valor de Mercado	% PL
CRA022007KK	CDI + 5,50%	07/11/2022	18/11/2026	1	55	n/a	(d)	(ii)	(a) e (d)	300	227	1,77
CRA02200CNM	IPCA + 10,81%	30/11/2022	20/06/2028	1	111	n/a	(f)	(iii)	(a) e (d)	200	214	1,66
										12.155	11.369	88,44
Emissor		Tipo de Lastro		Principais Garantias								
(a) Vórtx Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda		(i) Debêntures		(a) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios		(g) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada						
(b) Octante Securitizadora S.A.		(ii) CPR		(b) Fiança								
(c) Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A.		(iii) Certificados de Direitos Creditórios do Agronegócio		(c) Penhor de Outros								
(d) Opea Securitizadora S.A.		(iv) Nota Promissória		(d) Aval								
(e) Vert Companhia Securitizadora		(v) Fornecimento		(e) Alienação Fiduciária de Imóveis								
(f) Virgo Companhia de Securitização		(vi) Nota Comercial		(f) Fundo de despesa								

/

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

O resultado apurado com CRA e a movimentação ocorrida no período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023 estão representados abaixo.

Movimentação do período	2023
Saldo inicial	5.302
Aplicação em certificados de recebíveis do agronegócio	15.691
Venda de certificados de recebíveis do agronegócio	(3.444)
Recebimentos de certificados de recebíveis do agronegócio	(2.829)
Resultado com certificado de recebíveis do agronegócio	1.951
Total	16.671

6. Instrumentos financeiros derivativos

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

No período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de riscos

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

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com a Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

8. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 12.855 (doze milhões, oitocentos e cinquenta e cinco mil reais) representado por 1.267.100 (um milhão duzentos e sessenta e sete mil e cem) cotas com o valor patrimonial unitário de R\$ 10,1451 (R\$ 12.500 [doze milhões, quinhentos mil reais] representado por 1.267.100 [um milhão duzentos e sessenta e sete mil e cem] cotas com o valor patrimonial unitário de R\$ 9,8650 em 2022).

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

a) Classe de cotas

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

b) Emissão de cotas

A primeira emissão será de, inicialmente, 5.000.000, (cinco milhões) de cotas de série única, totalizando até R\$ 50.000.000 (cinquenta milhões de reais), podendo ser: **(i)** aumentado em virtude do montante adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da distribuição parcial, observado o montante mínimo de R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) correspondente à 500.000 (quinhentas mil) cotas, ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pelo Administrador, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.

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

No período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, foram subscritas e integralizadas 1.267.100 (um milhão duzentos e sessenta e sete mil e cem) cotas, totalizando o montante de R\$ 12.671 (doze milhões seiscentos e setenta e um reais).

c) Amortização de cotas

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

Para fins do previsto acima, o Gestor deverá enviar ao Administrador comunicação por escrito, com 3 dias úteis de antecedência da data pretendida para a realização da efetiva amortização de cotas, não sendo possível a realização de mais de uma amortização por mês, bem como a realização de nova amortização de cotas em período inferior 30 dias corridos, contado da última amortização de cotas realizada.

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, não houve amortização de cotas.

9. Evolução da cota e rentabilidade

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

Exercício/Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo (**)
		(R\$)	(%)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	12.853	10,1451	14,80
Período findo em 31 de dezembro de 2022 (*)	10.495	9,8650	(1,35)

(*) Período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022;

(**) A rentabilidade foi calculada desconsiderando o efeito da distribuição de rendimentos.

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

10. Política de distribuição de resultados

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

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

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

A distribuição de resultados ocorrida no período de 9 de dezembro de 2022 [data de início das atividades do Fundo] a 31 de dezembro de 2023 está demonstrada abaixo:

Descrição	2023
Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	2.167
Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(288)
Lucro contábil apurado segundo a regime de competência	1.879
Receitas por regime de competência não transitadas pelo caixa	(459)
Despesas por regime de competência transitadas pelo caixa	14
Despesas por regime de competência não transitadas pelo caixa	(31)
Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	1.403
Resultado mínimo a distribuir (95%)	1.333
Resultado distribuído	1.495
% distribuído	112

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

Abaixo demonstramos a movimentação da distribuição de resultados ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Descrição	2023
Saldo Inicial não distribuído	-
Rendimentos propostos no período	1.495
Rendimentos pagos no período	(1.495)
Saldo pendente de distribuição	-

11. Serviços de tesouraria e escrituração

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

12. Remuneração da administração, gestão e custodiante

- Administração e gestão**

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a despesa registrada de taxa de administração foi de R\$ 116 (R\$ 1 no período de 9 de dezembro [data de início das atividades do Fundo] a 31 de dezembro 2022) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração”, na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a despesa registrada de taxa de custódia e controladoria foi de R\$ 36 (R\$ 2 no período de 9 de dezembro [data de início das atividades do Fundo] a 31 de dezembro 2022) e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de Controladoria”, na demonstração do resultado.

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a despesa registrada de taxa de gestão foi de R\$ 95 (R\$ 5 no período de 9 de dezembro [data de início das atividades do Fundo] a 31 de dezembro 2022) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão”, na demonstração do resultado.

- **Taxa de performance**

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

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

Onde:

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

Índice de Correção = 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros - di de um dia, over extra grupo, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), acrescida de 1,00% ao ano, base 252 dias úteis, apurado entre a data da 1ª integralização de cotas (inclusive) ou a última data de apuração de performance (inclusive) e a data de apropriação da taxa de performance (inclusive). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

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

Resultado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

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

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

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

Rendimento mês:

i = mês de referência;

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a despesa registrada de taxa de performance foi de R\$ 15 (não houve no período de 9 de dezembro [data de início das atividades do Fundo] a 31 de dezembro 2022) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão”, na demonstração do resultado.

13. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no período de 09 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 12.853 e R\$ 10.495, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2023	% sobre o PL médio	09/12/2022 a 31/12/2022	% sobre o PL médio
Remuneração da Administração	116	0,90	1	0,01
Remuneração da Gestão	111	0,86	5	0,05
Despesa de Controladoria	36	0,28	2	0,02
Despesas com a B3	12	0,09	1	0,01
Taxa de fiscalização CVM	7	0,05	-	-
Taxa CETIP	5	0,04	-	-
Taxa ANBIMA	1	0,01	-	-
Despesas diversas	0	-	6	0,06
Total	288	2,23	15	0,15

14. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

15. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516 para instrumentos financeiros e propriedade para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme divulgado na nota explicativa nº3.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2023		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Certificados de recebíveis do agronegócio	5	-	11.369	-
Cotas de fundos de investimento	4 e 5	1.515	-	-
Total		1.515	11.369	-

16. Legislação tributária

• **Fundo**

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

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

I - Pessoa física:

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

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

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

• **Cotista**

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

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

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

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

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

17. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no período auditado, não contratou nem teve quaisquer outros serviços prestados pela MCS Markup Auditores Independentes S/S. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

18. Demandas judiciais

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

19. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador do Fundo.
- b) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e controladoria, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante do Fundo, no montante de R\$ 14. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, a título de taxa de administração e controladoria, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 12.
- c) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão e de performance, junto à Greenwich Gestão de Recursos Ltda., Gestora do Fundo, no montante de R\$ 16. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e no período de 9 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022, a título de taxa de gestão e de performance, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 12.

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

CNPJ: 47.240.671/0001-93

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 9 de dezembro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valor unitário das cotas ou quando especificado)

20. Assembleia geral

Em assembleia geral realizada em 13 de janeiro de 2023 foram aprovadas, sem qualquer restrição ou ressalva as seguintes ordens: (i) A possibilidade de aquisição pelo Fundo, a partir da presente data, exclusivamente no mercado primário ou no mercado secundário (incluindo aqueles que estejam na carteira de investimentos de instituições ligadas ao Administrador ou ao Gestor, de qualquer dos Cotistas e/ou de suas respectivas Partes Ligadas, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRAs") decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas ou distribuídas pelas instituições ora mencionadas, e, conseqüentemente, autorização ao Administrador e/ou ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação; (ii) Possibilidade de aquisição e/ou venda, pelo Fundo, de CRAs que, cumulativamente ou não, sejam detidos por fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por Partes Ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor; (iii) Possibilidade da aquisição, pelo Fundo de cotas de: fundos de investimento classificados como renda fixa, nos termos do artigo 109 da Instrução da CVM nº 555; fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais – Fiagro – Imobiliário; fundos de investimento imobiliário, nos termos da Instrução CVM nº 472, e fundos de investimento em direitos creditórios do agronegócio, administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por Partes Ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor; (iv) A autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens acima

21. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/23, 187/23 e 200/24, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, em vigor desde 02 de outubro de 2023.

O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2

Página de assinaturas


Tatiana Gomes
037.543.177-25
Signatário

HISTÓRICO

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| 28 mar 2024
18:24:38 |  | Alexsandro Bruno criou este documento. (E-mail: alexsandrocontabeis@gmail.com) |
| 28 mar 2024
18:25:45 |  | Tatiana Martins de Oliveira Gomes (E-mail: tatiana.martins@mcsmarkup.com.br, CPF: 037.543.177-25) visualizou este documento por meio do IP 191.57.9.245 localizado em Rio de Janeiro - Rio de Janeiro - Brazil |
| 28 mar 2024
18:25:49 |  | Tatiana Martins de Oliveira Gomes (E-mail: tatiana.martins@mcsmarkup.com.br, CPF: 037.543.177-25) assinou este documento por meio do IP 191.57.9.245 localizado em Rio de Janeiro - Rio de Janeiro - Brazil |

