SB Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ (17.198.500/0001-82)

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

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022
e relatório dos auditores independentes

KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua do Passeio, 38, setor 2, 17º andar - Centro

20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil

Telefone +55 (21) 2207-9400, Fax +55 (21) 2207-9000

www.kpmg.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e à Administradora do

SB Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do SB Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SB Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração das propriedades para investimento

Conforme Notas Explicativas nº 3.3 e 7.2

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, no montante de R$ 214.279 mil, correspondente a 78,33% do seu patrimônio líquido, que são mensurados pelos seus valores justos, determinados com base em laudos de avaliação, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, métodos complexos e premissas relevantes, conforme descrito na Nota Explicativa nº 7.2. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação dos seus valores justos envolverem premissas e uso significativo de julgamentos. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar os valores justos desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação teriam sobre as demonstrações financeiras do Fundo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) entendimento do desenho dos controles internos relevantes que envolvem a mensuração do valor justo das propriedades para investimento; (ii) avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação patrimonial, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo de avaliação; (iii) análise, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação patrimonial, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação; e (iv) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Outros assuntos

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram anteriormente auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 24 de março de 2023, sem modificação.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração 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 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 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:

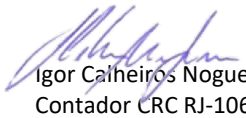
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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.
- 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.
- Concluímos 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 manterem 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 a 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 financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Igor Calheiros Nogueira da Gama
Contador CRC RJ-106531/O-6

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada

SB Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO Imobiliário

CNPJ: 17.198.500/0001-82

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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Disponibilidades	**5**	1	0,00%	-	0,00%
Cotas de fundo de investimento de renda fixa	**5**	17.340	6,34%	13.574	5,28%
Aluguéis a receber	**6.1**	482	0,18%	380	0,15%
Valores a receber - venda de imóveis	**7.3**	17.371	6,35%	80.625	0,31
		35.194	**12,86%**	**94.579**	**36,79%**
Não Circulante					
Valores a receber - venda de imóveis		40.495	14,80%	-	0,00%
		40.495	**14,80%**	**-**	**0,00%**
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	**7**	214.279	78,33%	190.931	74,27%
		214.279	**78,33%**	**190.931**	**74,27%**
Total do ativo		**289.968**	**105,99%**	**285.510**	**111,06%**
Passivo					
Circulante					
Auditoria e custódia		23	0,01%	39	0,02%
Taxa de administração e gestão	**9**	12	0,00%	11	0,00%
Consultoria e assessoria		12	0,00%	11	0,00%
Provisões e contas a pagar		-	0,00%	1	0,00%
Obrigações por aquisição de imóveis	**7**	8.385	3,06%	-	0,00%
		8.432	**3,08%**	**62**	**0,02%**
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por aquisição de imóveis	**7**	7.962	2,91%	28.364	11,03%
		7.962	**2,91%**	**28.364**	**11,03%**
Total do passivo		**16.393**	**5,99%**	**28.426**	**11,06%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	**11.1**	47.498	17,36%	47.498	18,48%
Amortização de cotas	**11.2**	(2.363)	-0,86%	(2.363)	-0,92%
Distribuição de rendimentos a cotistas	**10**	(76.318)	-27,90%	(66.318)	-25,80%
Reserva de lucros		304.758	111,40%	278.267	108,24%
Total do patrimônio líquido	**11**	**273.575**	**100,00%**	**257.084**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**289.968**	**105,99%**	**285.510**	**111,06%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**8**	5.519	4.556
		5.519	**4.556**
Propriedades para investimento			
Receitas/ despesa de vendas de propriedade para investimento vendidas	**7.2**	(3.448)	613
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7.2**	23.009	34.970
		19.561	**35.583**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**25.080**	**40.139**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**5**	2.164	696
Despesas de imposto de renda sobre resgates de títulos de renda fixa		(330)	(149)
		1.834	**547**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	**13**	(148)	(93)
Taxa de administração e gestão	**9 e 13**	(138)	(186)
Despesas de auditoria e custódia	**13**	(102)	(98)
Taxa de fiscalização da CVM	**13**	(30)	(30)
Despesas Anbima	**13**	(5)	(5)
Despesas de emolumentos e cartórios	**13**	-	(3)
		(423)	**(415)**
Lucro líquido do exercício		**26.491**	**40.271**
Quantidade de cotas em circulação		**88.267**	**88.267**
Lucro por cota - R$		**300,12**	**456,24**
Valor patrimonial da cota - R$		**3.099,40**	**2.912,57**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Reservas de lucros	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2021		**47.498**	**-**	**(41.726)**	**237.996**	**243.768**
Lucro líquido do exercício		-	-	-	40.271	40.271
Amortização de cotas	**11.2**	-	(2.363)	-	-	(2.363)
Distribuição de rendimentos	**10**	-	-	(24.592)	-	(24.592)
Em 31 de dezembro de 2022	**11**	**47.498**	**(2.363)**	**(66.318)**	**278.267**	**257.084**
Lucro líquido do exercício		-	-	-	26.491	26.491
Distribuição de rendimentos	**10**	-	-	(10.000)	-	(10.000)
Em 31 de dezembro de 2023	**11**	**47.498**	**(2.363)**	**(76.318)**	**304.758**	**273.575**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	26.491	40.271
Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	(23.008)	(34.970)
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	3.447	-
Variação nos ativos e passivos		
Contas a receber de aluguéis	(103)	157
Taxa de administração a pagar	1	(9)
Compra terreno	(340)	(2.055)
Outras contas a pagar	(12.622)	(21.394)
Recebimento pela venda de imóveis	19.901	28.505
Caixa líquido das atividades de operacionais	**13.767**	**10.505**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(10.000)	(24.592)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(10.000)**	**(24.592)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**3.767**	**(14.087)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**13.574**	**27.661**
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	**17.341**	**13.574**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

CNPJ: 17.198.500/0001-82

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

1. Contexto operacional

O SB Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 05 de dezembro de 2012 e iniciou suas operações em 12 de dezembro de 2012, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 175/2022, e alterações posteriores.

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

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4. O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em vigor.

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

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

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

CNPJ: 17.198.500/0001-82

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de março de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

IV. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução dos custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

V. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas, cotas de fundo de renda fixa.

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VII. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Propriedades para investimentos

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

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Apuração de resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior à 90 dias.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.

3.8 Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

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

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

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

(ii) Risco de Crédito – Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

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

(iv) Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui um ativo imobiliário específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários agroindustriais para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderão não serem encontrados imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

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

(vi) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(vii) Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o caixa e equivalentes de caixa está representado por conta corrente na BRL Trust DTVM S/A e aplicações financeiras.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

Modalidade	Administradora	31/12/2023	31/12/2022
Disponibilidades	BRL Trust DTVM S.A.	1	-
FI RF BRL Referenciado DI LP	BRL Trust DTVM S.A.	15.312	-
Opportunity Leblon FI RF Referenciado DI	BNY Mellon serviços Financeiros DTVM S.A	2.028	13.574
		17.340	**13.574**

a) Em 31 de dezembro de 2023 referem-se a cotas dos fundos Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo, no montante de R$ 15.312 e referem-se a cotas dos fundos Opportunity Leblon Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, no montante de R$ 2.028 (em 2022: R$13.574).

O objetivo do Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo é buscar acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram apropriadas receitas no montante de R$ 2.164 (2022 - R$ 696), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2023 o valor que compõem a conta a receber é de R$ 482 (2022 - R$ 380) compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas.

7. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo de imóveis classificados como propriedades para investimentos está assim composto:

Imóvel	Estado	Hectares	31/12/2023
Fazenda Morada da Prata (a)	Pará	11.089,72	106.238
Fazenda São Roberto II (b)	Pará	4.760,79	42.507
Fazenda Gradaus (c)	Pará	5.166,17	62.159
Fazenda Santo Ângelo (parcela) (d)	Uarini	1.982,00	2.334
Fazenda São Adrião (parcela) (d)	Apuã	894,00	1.041
			214.279

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

7.1. Descrição dos imóveis

(a) Fazenda Morada da Prata

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

Em 30 de novembro de 2023, o imóvel foi avaliado pela empresa Lideratu Consultoria, no montante de R$ 106.238 (2022: foi avaliado pela empresa Lideratu Consultoria, no montante de R$ 103.047).

(b) Fazenda São Roberto II

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

Em 30 de novembro de 2023, o imóvel foi avaliado pela empresa Lideratu Consultoria, no montante de R$ 42.507 (2022: foi avaliado pela empresa Lideratu Consultoria, no montante de R$ 41.589).

(c) Fazenda Gradaús

Representado por imóvel rural, denominado por Fazenda Gradaús ("Gradaús"), localizado no município de Santana do Araguaia, Estado do Pará, com área total de 5.166,17 hectares. A fazenda foi adquirida no ano de 2022, pelo valor de R$40.000 e, atualmente, encontra-se arrendada à AgroSB. O atual contrato de arrendamento iniciou em setembro de 2022 e tem prazo de 10 anos. O valor do arrendamento é equivalente à quantidade anual de sacas de soja padrão exportação produzidas, a ser apurada no mês de maio de cada exercício. Em 31 de dezembro de 2023 representava um saldo em aberto a pagar de R$ 16.347.

Em 30 de novembro de 2023, o imóvel foi avaliado pela empresa Lideratu Consultoria, no montante de R$ 62.159 (2022: foi avaliado pela empresa Lideratu Consultoria, no montante de R$ 44.420).

(d) Fazenda Santo Ângelo (parcela) e Fazenda São Adrião (parcela)

Representado por servidão ambiental em áreas de Reserva Legal na Unidade de Conservação Reserva de Desenvolvimento Sustentável do Aripuanã no Amazonas (Fazenda São Adrião) e na Unidade de Conservação Reserva Extrativista Baixo Juruá, Bioma Amazônia.

7.2. Avaliação a valor justo

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

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

Movimentações ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2022	Compra	Venda	Lucro/prejuízo na Venda	Ajuste ao Valor justo	Saldo 31/12/2023
Fazenda Morada da Prata	103.047	-	-	-	3.191	106.238
Fazenda São Roberto II	41.589	-	-	-	918	42.507
Fazenda Gradaús	44.240	-	-	-	17.919	62.159
Fazenda Santo Ângelo (parcela)	-	2.135	-	-	199	2.334
Fazenda São Adrião (parcela)	-	60	-	-	981	1.041
TOTAL	**188.876**	**2.195**	**-**	**-**	**23.008**	**214.279**

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

Métodos e estimativas para determinação do valor justo

Em atendimento à Instrução CVM nº 516, a administradora procedeu em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o ajuste no valor dos imóveis para refletir o valor justo dos ativos classificados como propriedades para investimento. O valor dos imóveis foi obtido por meio de laudos de avaliação elaborados por especialistas do setor imobiliário, conforme norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 14653-3 referente a imóveis rurais. Os laudos foram emitidos em 06 de dezembro de 2023, considerando a avaliação dos imóveis para a data-base de 30 de novembro de 2023 (2022: laudos foram emitidos 30 de novembro de 2022, considerando a avaliação dos imóveis para a data-base de 31 de dezembro de 2022). Em 2023 e 2022, foi utilizado na avaliação o método comparativo de dados de mercado, no qual identifica o valor justo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra e também o método de quantificação do custo, no qual identifica o valor do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. O ajuste positivo decorrente da atualização a valor justo foi reconhecido em 31 de dezembro de 2023 no montante de R$ 23.009 (2022: positivo em R$ 34.970), sendo registrado no resultado do exercício na rubrica “Ajuste ao valor justo”.

7.3. Valores a receber por vendas de imóveis

Descrições dos imóveis	Valor a Receber sobre a Venda	Recebimento/Ajuste a Valor Justo	Saldo 31/12/2023
Fazenda São Roberto II	45.108	(4.497)	40.611
Fazenda São Pedro do Pará	35.517	(18.262)	17.255
TOTAL	**80.625**	**(22.759)**	**57.866**

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

Venda da Fazenda São Pedro

Em 2021, o Fundo vendeu a Fazenda São Pedro, situada no município de Cumaru, estado do Pará, com área total de 4.677 ha, matriculado sob o número 25.250, Livro 2-BS, fls. 184, do Cartório de Registro de Imóveis de Redenção/Pará.

A venda foi efetiva pelo preço equivalente a 460.000 (quatrocentas e sessenta mil) sacas de soja de 60kg tipo padrão exportação, com recebimento de sinal no valor de R$ 5.218, com o restante a ser pago da seguinte forma:

Data	Sacas de Soja	%	Local de Entrega
30/04/2022	38.000 (“Parcela 2”)	8,3%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/08/2022	12.500 (“Parcela 3”)	2,8%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/04/2023	55.500 (“Parcela 4”)	12,2%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/08/2023	15.000 (“Parcela 5”)	3,3%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/04/2024	55.500 (“Parcela 6”)	12,2%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/08/2024	15.000 (“Parcela 7”)	3,3%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/04/2025	56.500 (“Parcela 8”)	12,2%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/08/2025	15.500 (“Parcela 9”)	3,3%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/04/2026	57.200 (“Parcela 10”)	12,2%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/08/2026	15.500 (“Parcela 11”)	3,3%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/04/2027	57.200 (“Parcela 12”)	12,2%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/08/2027	15.600 (“Parcela 13”)	3,3%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
30/08/2028	19.500 (“Parcela 14”)	4,2%	Lavoura da Santa Délia/Café/Paraíso/São Pedro Pará
Total	**460.000**		

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

Ficou consignado que os Compradores autorizaram que o pagamento do Contrato de Venda de Soja ocorra diretamente na conta bancária do Fundo.

Venda da Fazenda São Roberto II

Em 2021, o Fundo vendeu a Fazenda São Roberto II, um terreno rural situado no município de Santana do Araguaia/PA, com área total de 13.213 (treze mil, duzentos e treze hectares), matriculado sob o número 3.384, Livro 2-Q, fls. 184, do Cartório de Registro de Imóveis de Santana do Araguaia/PA, com certificação emitida pelo SIGEF sob o nº 271210000025- 3 73 em 16/10/2012, Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (“CCIR”) nº 049.026.017.027-6 e Número do Imóvel na Receita Federal (“NIRF”) nº 5.458.879-0 (“Fazenda São Roberto II”).

A venda foi efetivada por R$ 72.889, deste valor, 24.756 pagos a título de sinal e o remanescente4 sendo o equivalente à quantidade de sacas de soja tipo padrão exportação e arrobas de boi gordo, no percentual de 50% para cada, sendo 142.013 (cento e quarenta e duas mil e treze) sacas de soja tipo padrão exportação e 93.446 arrobas de boi gordo, conforme prazo e quantidades abaixo definidas nas seguintes datas e proporções:

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

8. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2023 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 7 no valor de R$ 5.520 (2022 – R$ 4.556). A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Encargos e taxa de administração

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

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

Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram provisionadas despesas de taxa de administração no montante de R$ 138 (R$ 230 em 2022).

10. Política de distribuição dos resultados

A apuração dos rendimentos a distribuir pelo Fundo para os exercícios findos em 31 de dezembro 2023 e 2022 está demonstrada a seguir:

Rendimentos	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Lucro líquido do exercício	26.491	40.271
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(23.009)	(34.970)
Aluguéis a receber	-	(157)
Valor presente dos recebíveis e obrigações	14.472	3.188
Outros	(20)	558
Lucro base caixa	**17.934**	**8.890**
Rendimentos apropriados	**17.934**	**8.890**
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	-	15.702
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**10.000**	**24.592**

11. Patrimônio Líquido

11.1. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo, em 31 de dezembro de 2023, está dividido por 88.267 cotas totalmente integralizadas, com o valor patrimonial unitário de R$ 3.099,40, resultando no patrimônio líquido de R$ 273.575 (2022 - 88.267 cotas totalmente integralizadas, com o valor patrimonial unitário de R$ 2.912,57, resultando no patrimônio líquido de R$ 257.084).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve emissão de cotas.

11.2. Amortização

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve amortizações de cotas (R$ 2.363 em 2022).

11.3. Reserva de contingência

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

12. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a rentabilidade apurada (considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) , foi positivo em 10,26% (2022 – 16,52%)

13. Encargos debitados ao Fundo

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

	31/12/2023		31/12/2022	
Despesas de propriedades para Investimento	**Valor**	**% sobre PL Médio**	**Valor**	**% sobre PL Médio**
Despesas operacionais				
Despesa de consultoria	148	0,06%	93	0,02%
Taxa de administração e gestão	138	0,05%	186	0,05%
Despesas de auditoria e custódia	102	0,04%	98	0,03%
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,01%	30	0,01%
Despesas Anbima	5	0,00%	5	0,00%
Despesas e emolumentos cartoriais	-	0,00%	3	0,00%
TOTAL	**423**	**0,17%**	**415**	**0,11%**

Em 31 de dezembro de 2023, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no valor de R$ 252.956 (R$ 372.718 em 2022).

14. Tributação

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

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

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

15. Demandas judiciais

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

16. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, são prestados pela própria administradora.

17. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Custódia:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Renda Fixa:	BNY MELLON SERVICOS FINANCEIROS DTVM S.A

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	17.340	-	17.340
Total do ativo	**-**	**17.340**	-	**17.340**

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

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

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

19. Alterações estatutárias

Em 30 de agosto de 2023 por meio da assembleia geral de cotistas foi aprovado a cessão de créditos, em potencial conflito, que o Fundo tem direito, referente à parcela 5 do saldo remanescente, no montante de R$ 1.762, com vencimento em 30/08/2023, decorrente do Instrumento particular de promessa de compra e venda de imóveis e outras avenças para alienação da Fazenda São Pedro do Pará de AGROSB Agropecuária S.A. sociedade anônima inscrita no CNPJ Nº 07.336.695./0001-26, com sede na Av. Teotônio Seguradom Quadra 501, Sul, Lote 03, sala 101, 1º andar, Plano Diretor Sul, Palmas/TO, CEP: 77106-002, efetivada pelo valor de R$ 117,50 (cento e dezessete reais e cinquenta centavos) cada saca de soja de 60 kg, tipo padrão exportação.

Em 03 de julho de 2023 por meio da assembleia geral de cotistas foi aprovado a distribuição de rendimentos do Fundo baseado em lucros acumulados apurados nos exercício anteriores, no valor de R$10.000.

Em 31 de março de 2023 por meio da assembleia geral de cotistas foi aprovado as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

20. Divulgação de informações

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

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto a KPMG Auditores Independentes Ltda responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários (“FII”), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), fundos de investimentos em participações em infraestrutura (“FIPs-IE”), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

23. Eventos subsequentes

Após a data base não houve eventos subsequentes que requeressem serem divulgados.

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável

* * *