

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações no patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos

Cotistas e à Administração do

Suno Agro – Fiagro - Imobiliário

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Suno Agro – Fiagro - Imobiliário (“Fundo”) (Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Existência e valorização de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (Nota explicativa nº 5)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 86,38% de seu patrimônio líquido representado por Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRAs") mensurados ao valor justo, para os quais há indexadores/parâmetros observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgão regulamentado de liquidação de custódia (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão). Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado no Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelo custodiante; ; • Com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do cálculo a valor justo, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade, a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações e taxas e índices financeiros de mercado; • Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos o valor justo dos CRAs com base em preços e indexadores observáveis no mercado e demais premissas disponibilizadas pela Administradora; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios adotados para a mensuração e o nível de divulgação dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio no tocante à existência e mensuração, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com 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.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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.

São Paulo, 31 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Bruno Akamine Silva
Contador CRC SP 295100/O-0

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário
CNPJ. Nº 28.152.777/0001-90

Singulare - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ. nº 62.285.390/0001-40

Balanco Patrimonial
em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Nota	Quantidade	31.12.2024	% sobre patrimônio líquido	Quantidade	31.12.2023	% sobre patrimônio líquido
Ativo							
Circulante							
Caixa e equivalentes de caixa			3.716	0,60		28.247	5,62
Disponibilidades			5	-		5	-
Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.			5	-		5	-
Cotas de fundos de investimento			3.711	0,60		28.242	5,62
Cotas de Fundos de Investimento em Renda Fixa		2.176,699523	3.711	0,60	946,848978	28.242	5,62
Titulos e Valores Mobiliários			575.088	92,36		457.604	91,00
Titulos Privados de Renda Fixa		529.432,000000	546.173	87,72	20.925,000000	447.667	89,02
CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários	5	9.000,000000	8.299	1,33	20.500,000000	21.013	4,18
CRA - Certificados de Recebíveis do Agronegócio	5	520.432,000000	537.874	86,38	425,000000	426.654	84,85
Cotas de fundos de investimento		1.083.835,699523	28.915	4,64	100.946,848978	9.937	1,98
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4	881.659,000000	8.791	1,41	-	-	-
Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios	4	200.000,000000	20.124	3,23	100.000,000000	9.937	1,98
Outros créditos			403	0,06		384	0,07
Contas a receber			388	0,06		371	0,07
Aluguéis a receber			388	0,06		371	0,07
Outros valores a receber			15	-		12	-
Diferimento Taxa De Fiscalização - CVM			13	-		10	-
Demais valores a receber			2	-		2	-
Não Circulante							
Investimento			50.274	8,07		23.077	4,59
Propriedades para Investimento	6		50.274	8,07		23.077	4,59
Terrenos destinados à renda			50.274	8,07		23.077	4,59
Total do Ativo			629.481	101,10		509.311	101,28
Passivo							
Circulante							
Outras Despesas Administrativas			6.734	1,08		6.248	1,24
Taxa de Administração	10		48	0,01		39	0,01
Taxa de Gestão	10		449	0,07		360	0,07
Taxa de Custódia e Auditoria	10		78	0,01		72	0,01
Outros Valores a Pagar			85	0,01		277	0,06
Distribuição de rendimento a pagar			6.074	0,98		5.500	1,09
Não Circulante							
Outros Valores a pagar			88	0,01		204	0,04
Custo de Oferta			88	0,01		204	0,04
Total do Passivo			6.822	1,10		6.452	1,28
Cotas por classe			622.658	100,00		502.859	100,00
Cotas integralizadas			610.895	98,11		502.525	99,93
(-) Custo na Integralização de Cotas			(1.580)	(0,25)		(948)	(0,19)
Distribuição de resultado			(118.314)	(19,00)		(54.444)	(10,83)
Lucro ou Prejuízo acumulado			131.657	21,14		55.726	11,08
Total do Patrimônio Líquido			622.658	100,00		502.859	100,00
Total do patrimônio líquido			622.658	100,00		502.859	100,00
Total passivo e patrimônio líquido			629.480	101,10		509.311	101,28

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário
CNPJ. Nº 28.152.777/0001-90

Singulare - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ. nº 62.285.390/0001-40

Demonstrações do Resultado
em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31.12.2024	31.12.2023
Composição do resultado exercício		
Propriedades para Investimento		
Receita de aluguel	4.579	3.398
Reavaliação de imóveis - Ajuste ao Valor Justo	(2.809)	(1.508)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	1.770	1.890
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Certificados de Recebíveis	75.054	45.385
Receita de Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA	74.531	44.005
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	523	1.380
Cotas de fundos de investimento	305	-
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário	305	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	77.129	47.275
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária		
Cotas de fundos de investimento	4.250	1.900
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	4.250	1.900
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária	4.250	1.900
Outras Receitas/Despesas	(5.448)	(2.928)
Despesas com Taxa de Administração	(516)	(346)
Despesas com Taxa de Gestão	(4.285)	(2.209)
Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria	(124)	(100)
Despesas com Taxa de Fiscalização CVM	(37)	(22)
Despesa com Consultoria Jurídica	-	(13)
Despesas com serviços técnicos especializados	(330)	(82)
Outras Receitas e Despesas	(156)	(156)
Resultado líquido do exercício	75.931	46.247
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas	60.740.353	50.000.000
Lucro líquido por cota integralizada - R\$	1,250088	0,924933

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO
CNPJ. Nº 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 62.285.390/0001-40

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Cotas Integralizadas/amortizadas	Distribuição de rendimentos	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022	300.080	(8.468)	9.479	301.091
Integralização de cotas no exercício	202.000	-	-	202.000
(-) Custo diretamente relacionados a emissão de cotas	(503)	-	-	(503)
Distribuição de rendimentos	-	(45.976)	-	(45.976)
Resultado líquido do exercício	-	-	46.247	46.247
Em 31 de dezembro de 2023	501.577	(54.444)	55.726	502.859
Integralização de cotas no exercício	108.371	-	-	108.371
(-) Custo diretamente relacionados a emissão de cotas	(633)	-	-	(633)
Distribuição de rendimentos	-	(63.870)	-	(63.870)
Resultado líquido do exercício	-	-	75.931	75.931
Em 31 de dezembro de 2024	609.315	(118.314)	131.657	622.658

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	4.562	3.350
Rendimento de cotas de fundos de investimentos mantidos para necessidade de liquidez	1.237	1.962
Pagamento de taxa de administração	(507)	(325)
Pagamento de taxa de gestão	(4.196)	(1.980)
Pagamento de despesas de custódia	(52)	(32)
Pagamento de despesas de auditoria	(65)	(58)
Pagamento de despesas tributárias	(2)	-
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	-	(16)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(40)	(31)
Pagamento de serviços técnicos especializados	(330)	(119)
Pagamento de outras despesas administrativas	(161)	(148)
Demais pagamentos e recebimentos	(187)	16
Caixa líquido das atividades operacionais	258	2.619
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação em cotas de fundos de direitos creditórios	(10.000)	-
Aplicação em cotas de fundos imobiliários	(9.398)	(10.000)
Custo incorporados aos imóveis	(30.006)	-
Aquisição de títulos privados - CRI	(28.763)	(27.207)
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	40.088	16.336
Recebimento de juros - Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	918	880
Amortização de principal - Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	994	368
Aquisição de Certificados de Recebíveis Agrícolas - CRA	(152.382)	(200.163)
Venda de Certificados de Recebíveis Agrícolas - CRA	56.756	40.112
Amortização de principal - Certificados de Recebíveis Agrícolas - CRA	253	-
Recebimento de juros - Certificados de Recebíveis Agrícolas - CRA	58.684	43.252
Amortização de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC	2.827	-
Recebimento de rendimentos fundos imobiliários	199	-
Resgate de cotas de fundos imobiliários	725	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	(69.106)	(136.422)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	108.371	202.000
Custo de oferta	(758)	(503)
Distribuição de rendimento	(63.296)	(42.503)
Caixa líquido das atividades de financiamento	44.317	158.994
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(24.531)	25.191
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	28.247	3.056
Disponibilidades	5	55
Cotas de Fundos de Investimentos 555	28.242	3.001
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	3.716	28.247
Disponibilidades	5	5
Cotas de Fundos de Investimentos 555	3.711	28.242

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O Suno Agro - Fiagro - Imobiliário ("Fundo"), é uma comunhão de recursos sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Foi constituído em 5 de junho de 2017 e iniciou suas atividades em 29 de abril de 2022.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem agroindustrial, conforme permitido pelo Art. 20-A da Lei nº 8.668/93.

As aquisições dos ativos pelo Fundo deverão obedecer os seguintes critérios, da seguinte forma:

(a) primordialmente, em:

(a.1) certificados de recebíveis do agronegócio ("CRA");

(a.2) cotas de fundos de investimento que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos referidos nos incisos I a V do art. 20-A da Lei nº 8.668/93, bem como cotas de fundos de investimento em direitos creditórios – FIDC, que tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas ao FIAGRO;

(a.3) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) relacionados a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais ("CRI");

(a.4) imóveis rurais, localizados em todo território nacional ("Imóveis");

(a.5) participação em sociedades que explorem atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial ("Participações");

(a.6) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIAGRO ("Debêntures");

(a.7) letras de crédito do agronegócio ("LCA"); e

(a.8) outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, conforme venham a ser permitidos aos FIAGRO, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desse Regulamento, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas, salvo nas hipóteses de conflitos de interesses. ("Outros Ativos", e em conjunto com os CRA, Cotas de Fundos, os CRI, os Imóveis, as Participações, as Debêntures e as LCA, "Ativos Alvo").

(b) de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo que não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos Ativos de Liquidez.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Suno Gestora de Recursos Ltda.

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") devidamente aprovados pela CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras elaboradas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram aprovadas pela Administração em 31 de março de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis materiais

3.1 Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

Descrição	31/12/2024
Depósitos bancários à vista	5
Cotas de fundos de investimentos	3.711
Total	3.716

Descrição	31/12/2023
Depósitos bancários à vista	5
Cotas de fundos de investimentos	28.242
Total	28.247

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

3.3 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

3.4 Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

i. Classificação dos instrumentos financeiros Data de reconhecimento

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

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.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado): o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:
 - (a) o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
 - (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.
- Ativos financeiros mantidos até o vencimento: o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:
 - (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
 - (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras de natureza imobiliária: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Os investimentos em cotas de fundos de investimentos imobiliários são registrados pelo custo de aquisição e atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor de aquisição e atualizados, pelos respectivos valores de cotas, divulgados pelo respectivo Administrador.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

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.
- Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

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, exceto aqueles mensurados ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficiente.

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 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 valor 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 do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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 a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

Reconhecimento de variações de valor justo

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

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

3.5 Propriedades para Investimento

a) Contas a receber de aluguéis

Correspondem aos valores a vencer no período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do imóvel.

b) Precificação das Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos de acordo com as políticas contábeis vigentes. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando 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 explicativa 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- II) — Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.6, 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 explicativa nº 5.

3.7 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.

3.8 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliarse há indícios de impairment no valor realizável líquido que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

3.9 Provisões de 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 explicativas, 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.

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

• Cotas de fundos de investimentos

O Fundo possui aplicações em cotas dos seguintes fundos de investimento:

Em 31 de Dezembro de 2024:

Cotas de Fundos de Investimentos em Renda Fixa	CNPJ	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado
GV CASH Renda Fixa Ref. DI LP FI	28.152.799/0001-50	1.705,094917	2.176,699523	3.711
Total				3.711

Cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios	CNPJ	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado
Bigtrade Suno FI nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – Responsabilidade Limitada – Fiagro DC	51.764.889/0001-14	201,240994	200.000,000000	20.124
Total				20.124

Em 31 de Dezembro de 2023:

Cotas de Fundos de Investimentos em Renda Fixa	CNPJ	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado
Singulare Renda Fixa DI LP	28.152.799/0001-50	1.537,5772060	18.368,0357704	28.242
Total				28.242

Cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios	CNPJ	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado
Bigtrade Suno FI nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – Responsabilidade Limitada – Fiagro DC	51.764.889/0001-14	99,374765	100.000,000000	9.937
Total				9.937

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as operações com cotas de fundos de investimento geraram um resultado positivo de R\$ 4.250 (R\$ 1.900 em 2023) e estão registradas em “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

• Cotas de fundos de investimentos

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	CNPJ	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado
Suno Fazendas Fiagro	53.313.475/0001-02	9,990000	881.659,0000000	8.791
Total				8.791

• Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs)

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs), foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias.

	31.12.2024		31.12.2023	
	Valor de curva	Valor de mercado	Valor de curva	Valor de mercado
Títulos Privados				
Certificado de Recebíveis Imobiliário – CRI	8.902	8.299	21.013	21.013
Certificado de Recebíveis do Agronegócio	526.051	537.874	427.258	426.654
Total	534.953	546.173	448.271	447.667

Características do Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis Agronegócio – CRI/CRA

Em 31 de Dezembro de 2024:

Código	Valor	Ativo	Identificação	Indexador	Taxa a.a. %	Garantias	Vencimento	Securitizadora
CRA0240086M	32.849	CRA	CRA Sementes Shull Ltda. (Série 1)	CDI	2,25	Alienação fiduciária do Imóvel.	02/08/2028	Virgo
CRA02300K2A	41.668	CRA	CRA Leitíssimo	CDI	5,00	Alienação fiduciária do Imóvel.	19/09/2029	Opea
CRA02400ASY	56.385	CRA	CRA Cultura Agronegócios Ltda. (1ª e 2ª Série)	CDI	5,50	Sem Garantias.	07/11/2029	HabitaSec
CRA0240093W	15.208	CRA	CRA Leitíssimo 2	CDI	3,91	Alienação fiduciária do Imóvel.	18/09/2030	Opea
CRA02300O2P	49.522	CRA	CRA Ruiz Coffees	CDI	4,52	Alienação fiduciária do Imóvel.	24/10/2033	Opea
CRA02200815	122.731	CRA	CRA PULV BOA SAFRA	CDI	3,01	10% da Solvência do CRA	15/07/2042	Virgo
CRA02200DQN	155.691	CRA	CRA PULV BOA SAFRA	CDI	3,01	10% da Solvência do CRA	15/07/2042	Virgo

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

CRA02300QP5	63.820	CRA	CRA Boa Safra (Série 3)	CDI	3,01	10% da Solvência do CRA	15/07/2042	Virgo
21F0968888	6.935	CRI	CRI Copagril	IPCA	6,50	Sem Garantias.	15/06/2031	Virgo
22C0750182	1.364	CRI	CRI Primato Cooperativa Agroindustrial	CDI	4,00	Fiança do imóvel.	06/04/2032	BariSec
Total:	546.173							

Em 31 de Dezembro de 2023:

Código	Valor	Ativo	Identificação	Indexador	Taxa a.a. %	Garantias	Vencimento	Securitizadora
CRA02200815	125.203	CRA	CRA Boa Safra (Série 1)	CDI	3,00	10% da Solvência do CRA	15/07/2042	Virgo
CRA02200DQN	145.730	CRA	CRA Boa Safra (Série 2)	CDI	3,00	10% da Solvência do CRA	15/07/2042	Virgo
CRA02300K2A	40.180	CRA	CRA Leitíssimo	CDI	5,00	Alienação fiduciária do Imóvel.	19/09/2029	Opea
CRA02300O2P	52.214	CRA	CRA Ruiz Coffees	CDI	4,50	Alienação fiduciária do Imóvel.	24/10/2033	Opea
CRA02300QP5	63.327	CRA	CRA Boa Safra (Série 3)	CDI	3,00	10% da Solvência do CRA	15/07/2042	Virgo
21F0968888	11.244	CRI	CRI Copagril	IPCA	6,50	Sem Garantias.	16/06/2031	Virgo
21I0605705	9.769	CRI	CRI Bem Brasil	IPCA	5,41	Fiança do imóvel.	18/09/2029	Vert
Total:	447.667							

Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis Agronegócio não serão objeto de avaliação de agência classificadora de risco.

Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) – Movimentação

Descrição	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	265.850
Recebimento de juros - CRA	(43.252)
Aquisição - CRA	200.163
Venda - CRA	(40.112)
Amortização de principal - CRA	-
Resultado do exercício	44.005
Saldo em 31 de dezembro de 2023	426.654
Recebimento de juros - CRA	(58.684)
Aquisição - CRA	152.382

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Venda - CRA	(56.756)
Amortização de principal - CRA	(253)
Resultado do exercício	74.531
Saldo em 31 de dezembro de 2024	537.874

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) – Movimentação

Descrição	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	10.010
Recebimento de juros - CRI	(880)
Aquisição - CRI	27.207
Venda - CRI	(16.336)
Amortização de principal - CRI	(368)
Resultado do exercício	1.380
Saldo em 31 de dezembro de 2023	21.013
Recebimento de juros - CRI	(918)
Aquisição - CRI	28.763
Venda - CRI	(40.088)
Amortização de principal - CRI	(994)
Resultado do exercício	523
Saldo em 31 de dezembro de 2024	8.299

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 as operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs e Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRAs, geraram um resultado positivo de R\$ 523 e R\$ 74.531, respectivamente (R\$ 1.380 e R\$ 44.005 em 2023) e estão nas demonstrações do resultado em “Certificados de Recebíveis”.

6. Propriedades para investimento

6.1. Terrenos destinados à Renda

Movimentação do exercício/período

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Código imóvel	IN 516*	Descrição	Matrícula/ Registro	31/12/2023	Custos incorporados	Ajuste ao valor justo	31/12/2024
				Propriedades para investimento			Propriedades para investimento
MT 73323	TER R	Chácara Boa Safra Mun. Sorriso MT	72.323	11.700	30.006	(3.555)	38.151
MT38310	TER R	Fazenda BF Primavera Gleba 1	38.310	9.824	-	644	10.468
MT3855	TER R	Fazenda BF Primavera Gleba 2	38.355	1.553	-	102	1.655
Total				23.077	30.006	(2.809)	50.274

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Código imóvel	IN 516*	Descrição	Matrícula/ Registro	31/12/2022	Ajuste ao valor justo	31/12/2023
				Propriedades para investimento		Propriedades para investimento
MT 73323	TER R	Chácara Boa Safra Mun. Sorriso MT	72.323	10.629	1.071	11.700
MT38310	TER R	Fazenda BF Primavera Gleba 1	38.310	12.051	(2.227)	9.824
MT3855	TER R	Fazenda BF Primavera Gleba 2	38.355	1.905	(352)	1.553
Total				24.585	(1.508)	23.077

(*) TER-R - Terrenos destinados à Renda

Descrição dos imóveis:

CHÁCARA BOA SAFRA MUN. SORRISO MT – Matrícula 73323

Em 27 de junho de 2022, o Fundo firmou Instrumento Particular de Cessão de Direitos, Obrigações e Devedores Decorrentes de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Rural com o Boa Safra Sementes S.A., (cedente) pelo montante total de R\$ 10.000.

Durante o período de 29 de abril de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022 o Fundo registrou o montante de R\$ 221 a título de custos com cartório e Imposto sobre transmissão de bens imóveis (ITBI).

Em termo de pagamento de indenização e aditivo ao contrato de arrendamento, firmado em 08 de julho de 2022, considerando que 20 de setembro de 2023, a Boa Safra Sementes S.A. (Arrendatária) concluiu a construção do armazém, com área construída de 16.500,00m² (dezesesseis mil e quinhentos metros quadrados) no Imóvel, ficou estabelecido que Arrendadora (Fundo) pagará à Arrendatária o valor contábil do investimento feito pela Arrendatária na construção do Armazém, desta forma, em 19 de março de 2024, o Fundo pagou o montante de R\$ 30.000 a título de ressarcimento, classificando como custo/benfeitoria.

Em 28 de outubro de 2024, o Fundo incorreu no montante R\$ 6 com custos de aquisição.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo contratou a Binswanger Brazil para elaboração de laudo de avaliação que tem como data-base 30 de novembro de 2024, que utilizando o método de Capitalização da Renda, determinou o valor justo da Chácara Boa Safra, considerando o percentual de participação do Fundo de 92,59%, no valor de R\$ 38.151 (R\$ 11.700 em 2023).

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo registrou o montante negativo de R\$ 3.555 (positivo de R\$ 1.071 em 2023) a título de resultado com Ajuste ao valor justo através de laudo de valor justo.

FAZENDA BF PRIMAVERA GLEBAS 1 e 2 – Matrícula 38310 e 3855

Imóvel Primavera – Área Maior: 92,13% do imóvel objeto da Matrícula nº 38.310, do Serviço do Registro de Imóveis da Comarca de Primavera do Leste, Estado do Mato Grosso, assim descrito na matrícula: “imóvel urbano – Área de Expansão Urbana, denominado “Fazenda BF Prima/Gleba I” – “Parcela 02 e 02, com a área de 25,3046 ha (vinte e cinco hectares, trinta ares e quarenta e seis centiares) num perímetro de 2.224,00 metros, situado no Município e Comarca de Primavera do Leste, Estado de Mato Grosso.

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Imóvel Primavera – Área Menor: 92,13% do imóvel objeto da Matrícula nº 38.355, do Serviço do Registro de Imóveis da Comarca de Primavera do Leste, Estado do Mato Grosso, assim descrito na matrícula: “imóvel urbano – Área de Expansão Urbana, denominado “Fazenda BF Prima/Gleba II”, com a área de 4,004ha (quatro hectares e quatro centiares), num perímetro de 1.837,75 metros, situado no Município e Comarca de Primavera do Leste, Estado de Mato Grosso.

Em 13 de maio de 2022, o Fundo adquiriu os imóveis Fazenda BF Primavera (Glebas I e II) pelo montante total de R\$ 12.258 e R\$ 1.957 respectivamente.

Durante o período de 29 de abril de 2022 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022 o Fundo registrou o montante de R\$ 22 a título de custos com cartório e Imposto sobre transmissão de bens imóveis (ITBI).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo contratou a Binswanger Brazil para elaboração de laudo de avaliação que tem como data-base 30 de novembro de 2024, que utilizando o método de Capitalização da Renda, determinou o valor justo da Fazenda BF Primavera (Glebas I e II), considerando o percentual de participação de 92,13%, no valor de R\$ 12.123 (R\$ 11.377 em 2023).

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo registrou os montantes de R\$ 644 e R\$ 102 a título de resultado com Ajuste ao valor justo através de laudo de valor justo para o imóvel Fazenda BF Primavera (Glebas I e II), respectivamente (negativos de R\$ 2.227 e R\$ 352 em 2023).

Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo registrou o montante de R\$ 388 (R\$ 371 em 2023) a títulos de aluguéis a receber oriundos dos arrendamentos dos imóveis presentes na carteira do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo registrou o montante de R\$ 4.579 (R\$ 3.398 em 2023) com receita de aluguél.

7. Principais fatores de risco

Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO

O Fundo está sujeito à regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Em 13 de julho de 2021 a CVM publicou a Resolução CVM nº 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio.

Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM nº 472/08, as regras e procedimentos atualmente adotados para o presente Fundo poderá vir a ser alterada e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Além disso, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o Fiagro ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco ao investimento em Fiagro, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e o Fiagro e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocarum efeito adverso sobre os Fiagro, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses do investimento em Fiagro, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em Fiagro, e consequentemente as Cotas do Fundo e o Cotista.

Riscos variados associados aos Ativos

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, bem como a riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos de liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais podem ser constituídos 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 sendo admitida 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.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o seu patrimônio será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador ou o Gestor, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário e agroindustrial, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário e do agronegócio, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário e do agronegócio. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, avariação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco tributário

Alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento no Fundo e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor, (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) criação de tributos; bem como, (iv) diferentes interpretações ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo, sobretudo dada a recente criação dos FIAGRO por meio da Lei nº 14.130/21, que ainda pende de regulamentação pelas autoridades fiscais. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados. No entanto, poderão sujeitar o Fundo e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, inclusive no contexto de eventual reforma tributária, o que poderá impactar o Fundo e a rentabilidade de suas cotas e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Recentemente, o Governo apresentou ao Congresso Nacional (i) o Projeto de Lei nº 3.887/2020, que pretende alterar a tributação sobre receitas; e (ii) o Projeto de Lei nº 2.337/2021, que prevê alterações na tributação sobre a renda, inclusive quanto às regras de tributação de investimentos nos mercados de capitais e financeiro brasileiro. Não é possível determinar com antecedência se as proposições serão aprovadas, assim, é importante que haja acompanhamento regular dos trâmites legislativos, a fim de se identificar eventuais impactos futuros. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco regulatórios

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

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

As regras tributárias dos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e o Gestor tenham de qualquer forma participado, os Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros, índices de inflação e variação cambial.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

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

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

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

Riscos jurídicos

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

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas. Risco proveniente do uso de derivativos

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco operacional

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

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de governança

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

Risco relativa a novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, em eventuais emissões de novas Cotas, depende da disponibilidade de recursos por parte do

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de restrição na negociação

Alguns dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos Ativos da carteira, bem como a precificação dos Ativos podem ser adversamente afetadas.

Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor do Capital Autorizado conforme definido no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o recurso disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Riscos relativos aos Ativos Alvo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo de investimento investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor do agronegócio, tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total do Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite do Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

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

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os ativos da carteira do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Risco relativo à forma de constituição do Fundo

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

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é constituído pelos empreendimentos imobiliários mencionados na nota explicativa nº1, das aplicações financeiras, do saldo de caixa e das despesas e provisões.

Em 25 de julho de 2023 houve o desdobramento (split) das Cotas emitidas pelo Fundo com base na regulamentação em vigor, de forma a trazer visibilidade para o Fundo com valores de face menor, bem como, aumentar a liquidez do ativo, conforme características:

a) fator de desdobramento: 1:10 (para fins de clareza, cada cota fará jus à nove novas cotas, totalizando 10 cotas).

b) data da posição acionária considerada para o desdobramento: 01 de agosto de 2023

c) data de crédito das cotas: 04 de agosto de 2023

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio do Fundo está composto por 50.000.000,00 cotas, com valor unitário de R\$ 10,057182 totalizando R\$ 502.859

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio do Fundo está composto por 60.740.353,00 cotas, com valor unitário de R\$ 10,251137 totalizando R\$ 622.658

8.1 Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas.

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotistano livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, objeto de oferta pública a ser conduzida nos termos da Instrução CVM nº. 476/09, conforme alterada, serão emitidas até 1.500.000 Cotas, no valor de R\$ 100,00 cada uma, totalizando o montante de até R\$ 150.000. Não é permitido o resgate das Cotas por se tratar de um fundo fechado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram integralizadas cotas no montante de R\$ 202.000.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram integralizadas cotas no montante de R\$ 107.738.

O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, nos termos da legislação aplicável.

As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, mediante (i) comunicação da Administradora aos Cotistas após recomendação nesse sentido pela Gestora; ou (ii) deliberação em Assembleia Geral em qualquer caso, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

A amortização deverá ser comunicada à B3 via sistema FundosNet, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis ao pagamento aos Cotistas, juntamente com a data de corte dos Cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

Em 25 de julho de 2023 houve o desdobramento (split) das Cotas emitidas pelo Fundo com base na regulamentação em vigor, de forma a trazer visibilidade para o Fundo com valores de face menor, bem como, aumentar a liquidez do ativo, conforme características: a) fator de desdobramento: 1:10 (para fins de clareza, cada cota fará jus à nove novas cotas, totalizando 10 cotas). b) data da posição acionária considerada para o desdobramento: 01 de agosto de 2023 c) data de crédito das cotas: 04 de agosto de 2023

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve amortizações de cotas.

9. Negociação das cotas

O Fundo possui cotas registradas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código SNAG11.

Abaixo segue valores de negociação das cotas do Fundo na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 S.A.”) durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

2024	
Data	Valor de negociação (R\$)
31/01/2024	9,66
29/02/2024	9,68
31/03/2024	9,64
30/04/2024	9,65
31/05/2024	9,61
30/06/2024	9,71
31/07/2024	9,93
31/08/2024	10,10
30/09/2024	9,90
31/10/2024	9,58

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

30/11/2024	9,48
31/12/2024	9,01

2023

Data	Valor de negociação (R\$)
31/01/2023	8,46
28/02/2023	8,54
31/03/2023	8,63
30/04/2023	8,84
31/05/2023	8,93
30/06/2023	9,04
31/07/2023	9,27
31/08/2023	9,64
30/09/2023	9,65
31/10/2023	9,72
30/11/2023	9,70
31/12/2023	9,79

10. Remuneração da administração

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, tesouraria, controladoria e escrituração, uma remuneração equivalente à taxa anual conforme tabela abaixo, calculada sobre (a) o valor de mercado das Cotas em circulação (considerando-se o preço de fechamento das Cotas em circulação multiplicado pela quantidade de Cotas), caso as Cotas integrem o índice de mercado, ou (b) o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem o índice de mercado ("Base de Cálculo da Taxa de Administração" e "Taxa de Administração", respectivamente), observada a remuneração mínima mensal equivalente a R\$ 10:

(a) Taxa de Administração incidente nos primeiros 3 (três) meses contados da data da 1ª integralização de cotas do Fundo:

Patrimônio Líquido do Fundo	Taxa de Administração incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração:
Até R\$ 200.000	0,21% ao ano
De R\$ 200.000 a R\$ 500.000	0,19% ao ano
De R\$ 500.000 a R\$ 700.000	0,17% ao ano
Maior que R\$ 700.000	0,15% ao ano

(b) Taxa de Administração incidente após os primeiros 3 (três) meses contados da data da 1ª integralização de cotas do Fundo:

Patrimônio Líquido do Fundo	Taxa de Administração incidentesobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração:
Até R\$ 200.000	0,91% ao ano
De R\$ 200.000 a R\$ 500.000	0,89% ao ano
De R\$ 500.000 a R\$ 700.000	0,87% ao ano
Maior que R\$ 700.000	0,85% ao ano

Para fins de clareza, a Taxa de Administração englobará todos os serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas e será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

e dois avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Adicionalmente, será devido pelo Fundo ao custodiante das cotas o percentual de 0,01% (um centésimo por cento) calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, à título de taxa de custódia, o qual será incorporado à Taxa de Administração estabelecida no Regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi apropriado o montante de R\$ 516 (R\$ 346 em 2023) a título de taxa de administração, R\$ 4.285 (R\$ 2.209 em 2023) a título de taxa de gestão e R\$ 54 (R\$ 34 em 2023) a título de taxa de custódia.

11. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

Custódia:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Suno Gestora de Recursos Ltda.
Tesouraria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cotas:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

12. Custódia dos títulos em carteira

Os Títulos Privados e as Cotas de Fundo imobiliário estão registrados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

As cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo estão sob a responsabilidade dos Administradores dos fundos investidos, ou de terceiros por ele contratados.

13. Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Descrição	Parte Relacionada	31.12.2024		31.12.2023	
		Ativo	Resultado	Ativo	Resultado
Disponibilidades	Singulare CTVM S.A.	5	-	5	-

Descrição	Parte Relacionada	31.12.2024		31.12.2023	
		Passivo	Resultado	Passivo	Resultado
Taxa de Administração	Singulare CTVM S.A.	(48)	(516)	(39)	(346)
Taxa de Custódia	Singulare CTVM S.A.	(5)	(54)	(4)	(34)
Taxa de Gestão	Suno Gestora de Recursos Ltda.	(449)	(4.285)	(360)	(2.209)

14. Principais encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício/período, estão apresentados da seguinte maneira:

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Encargos	31/12/2024	% do PL médio	31/12/2023	% do PL médio
Taxa de administração	(516)	(0,10)	(346)	(0,10)
Taxa de gestão	(4.285)	(0,80)	(2.209)	(0,64)
Taxa de custódia e auditoria	(124)	(0,02)	(100)	(0,03)
Despesas com Consultores Especializados	(330)	(0,26)	(82)	(0,02)
Despesa com Consultoria Jurídica	-	-	(13)	-
Taxa de fiscalização – CVM	(37)	(0,01)	(22)	(0,01)
Outras despesas	(156)	(0,03)	(156)	(0,05)
Total:	(5.448)	(1,02)	(2.928)	(0,85)

Patrimônio líquido - Médio	534.015	345.418
-----------------------------------	----------------	----------------

15. Rentabilidade

Data	PL Líquido Médio (R\$ mil)	Quantidade de cotas (*)	Valor da Cota (R\$)
31/12/2023	345.418	50.000.000	10,057183
31/12/2024	534.015	60.740.353	10,251137

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) foi de 12,29% (9,22% em 2023).

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurado considerando-se rendimento apropriado no exercício sobre o valor nominal de cotas integralizadas) foi de 10,48% (9,17% em 2023).

16. Distribuição de rendimentos

O FUNDO poderá distribuir a seus Cotistas percentual dos lucros auferidos. Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, estes poderão, a critério da Administradora, observada orientação da Gestora e aprovação do Comitê de Investimentos, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 25º (vigésimo quinto) dia do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, podendo eventual saldo não distribuído como antecipação ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis, ou distribuído, de forma semestral, no 25º (vigésimo quinto) dia dos meses de julho e janeiro. Os pagamentos dos rendimentos realizados por meio da B3 seguirão conforme seus prazos e procedimentos operacionais, assim como abrangerão, de forma igualitária e sem distinções entre os Cotistas, todas as Cotas custodiadas eletronicamente.

O saldo de rendimentos a distribuir nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foi calculado como segue:

Em 31 de dezembro de 2024:

Rendimentos a distribuir

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

	2024
Lucro líquido líquido apurado no exercício segundo o regime de competência	75.931
(+) Ajuste a valor justo	2.809
(-) Receitas de natureza imobiliária	(13.517)
(-) Receitas de natureza não imobiliária	(187)
(-) Aluguéis	(17)
(+) Demais despesas	104
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	65.123
Mínimo de Rendimentos a Distribuir (95%)	61.865
Rendimentos pagos no exercício	63.296
Rendimentos apropriados	63.870
Distribuição de rendimentos a pagar	6.074
% distribuído no exercício	98,08%

Em 31 de dezembro de 2023:

Distribuição de rendimentos	
(=) Lucro líquido apurado no período segundo o regime de competência	46.247
(+) Reavaliação de imóveis	1.508
(-) Aluguéis a receber	(371)
(-) Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	(8)
(+) Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	514
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	47.890
Rendimentos mínimos a Distribuir (95%)	45.496
Rendimentos apropriados	45.976
Rendimentos pagos no exercício	42.503
Distribuição de rendimentos a pagar	5.500
% distribuído no exercício	96,00%

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo pagou rendimentos no montante de R\$ 63.296 (R\$ 42.503 em 2023).

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui o montante de R\$ 6.074 (R\$ 5.500 em 2023) a distribuir.

O Fundo poderá distribuir a seus Cotistas percentual dos lucros auferidos. Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, estes poderão, a critério da Administradora, observada orientação da Gestora e aprovação do Comitê de Investimentos, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 25º (vigésimo

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

quinto) dia do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, podendo eventual saldo não distribuído como antecipação ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis, ou distribuído, de forma semestral, no 25º (vigésimo quinto) dia dos meses de julho e janeiro. Os pagamentos dos rendimentos realizados por meio da B3 seguirão conforme seus prazos e procedimentos operacionais, assim como abrangerão, de forma

igualitária e sem distinções entre os Cotistas, todas as Cotas custodiadas eletronicamente.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Farão jus aos rendimentos, os titulares de Cotas inscritos no 15º (décimo quinto) dia do mês em que ocorrer a distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Caso não haja pregão na B3 nas datas de anúncio e de pagamento dos rendimentos, o anúncio ou pagamento, conforme o caso, será realizado no dia imediatamente anterior em que houver pregão.

17. Política de divulgação das informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Fundos.Net (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão) na rede mundial de computadores.

18. Legislação tributária

Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda nem ao IOF.

a) Cotistas

I) Imposto de renda

Conforme as alterações ocorridas na tributação de fundos de investimentos decretadas pela Lei nº 14.754/2023, e demais normativos vigentes, os rendimentos dos cotistas serão tributados conforme abaixo:

Fundo sujeito a regra geral

I) Longo prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 15% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo de 181 a 360 dias; 17,5% em aplicações com prazo de 361 a 720 dias; 15,0% em aplicações com prazo superior

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

a 720 dias.

II) Curto prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 20% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e

- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo acima de 181 dias.

Fundo não sujeito a regra geral

A regra geral não é aplicada para os seguintes fundos:

Fundo de Investimento em Participações (FIP) enquadrados como entidade de investimento;

- Fundo de Investimento em Índice de Mercado enquadrados como entidade de investimento, com exceção dos ETFs de Renda Fixa;
- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios enquadrados como entidade de investimento com carteira composta de, no mínimo, 67% de direitos creditórios; e
- Fundo de investimento que invista, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido nos fundos acima citados.
- Nestes casos, os fundos são tributados em apenas um momento:
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que é sujeita à alíquota de 15%.
- As regras tributárias acima descritas não se aplicam aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

IOF (Decreto nº 6.306/07, de 14 de dezembro de 2007)

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estarão sujeitos à cobrança de IOF. A alíquota do IOF será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança desse IOF.

Os cotistas isentos, imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e ou IOF.

19. Demonstrativo ao valor justo

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

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercadosativos 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

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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 técnicas 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 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Certificado de Recebíveis do Agronegócio - CRA	-	537.874	-	537.874
Certificado de Recebíveis Imobiliário - CRI		8.299	-	8.299
Fundos de Investimento em Direitos Creditórios	-	20.124	-	20.124
Fundos de Investimento Imobiliário	-	8.791	-	8.791
Propriedades para investimento	-	-	50.274	50.274
Total do Ativo	-	575.088	50.274	625.362

Em 31 de dezembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Certificado de Recebíveis do Agronegócio - CRA	-	426.654	-	426.654
Certificado de Recebíveis Imobiliário - CRI		21.013	-	21.013
Fundos de Investimento em Direitos Creditórios	-	9.937	-	9.937
Propriedades para investimento	-	-	23.077	23.077
Total do Ativo	-	457.604	23.077	480.681

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

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

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo de Investimento por ela administrado que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a

Suno Agro - Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 28.152.777/0001-90

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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.

21. Deliberações em assembleia

Em termo de apuração datado de 03 de maio de 2024 foi aprovada a Consulta Formal para os Cotistas manifestarem-se a respeito das Demonstrações Financeiras do Fundo, devidamente auditadas por auditor contratado, apresentadas pela Administradora, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro 2023, aprovadas na mesma data.

22. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

23 Outros assuntos

ICVM 175

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou, em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175 ("RCVM 175/2022") que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando, portanto, a Instrução CVM nº 472/2008. A referida resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação do estoque de fundos em funcionamento, prevista no art. 134, de 31 de dezembro de 2024 para 30 de junho de 2025 e adaptação do estoque de FIDC, prevista no art. 134, de 1º de abril de 2024 para 29 de novembro de 2024.

24. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

Contador:
Robson Roble
CRC-1SP 250.475/O-0

Diretor responsável:
Daniel Doll Lemos
