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

CNPJ: 17.198.500/0001-82
Administrado pela Brl Trust Distribuidora de Títulos
e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

KPDS 1422864

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanços patrimoniais **7**

Demonstrações do Resultado **8**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto) **10**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Ao cotista e à Administradora do

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

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

–São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do SB Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SB Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário em 31 de dezembro de 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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Principais assuntos de auditoria

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

Mensuração das propriedades para investimento

Conforme Nota Explicativa nº 3.3 e 7.2

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, mensurados pelo seu valor justo, determinado com base no preço de transação recente das propriedades para investimento, realizada entre partes não relacionadas, que foi considerada como a melhor estimativa do valor justo do investimento naquela data. Devido à relevância do saldo desse investimento sobre as demonstrações financeiras do Fundo como um todo, consideramos esse assunto como significativo em nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) avaliação da documentação que determinou o preço da transação de venda, assim como as condições suspensivas para o fechamento da operação; (ii) verificação da liquidação financeira da transação de venda; (iii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a sua mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

– Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

– Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

– Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.

– Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 3 de abril de 2025

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

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

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

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

SB FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 17.198.500/0001-82)

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

Balanços Patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Disponibilidades	**5**	-	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	**5**	45.400	18,86%	17.340	6,34%
Aluguéis a receber	**6**	496	0,21%	482	0,18%
Valores a receber - venda de imóveis		5.260	2,19%	17.371	6,35%
		51.156	**21,26%**	**35.194**	**12,86%**
Não circulante					
Valores a receber - venda de imóveis	**7**	38.500	16,00%	40.495	14,80%
		38.500	**16,00%**	**40.495**	**14,80%**
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados	**7**	188.109	78,16%	214.279	78,33%
		188.109	**78,16%**	**214.279**	**78,33%**
Total do ativo		**277.765**	**115,42%**	**289.968**	**105,99%**
Passivo					
Circulante					
Taxa de administração e gestão	**9**	12	0,00%	12	0,00%
Auditoria e custódia		53	0,02%	23	0,01%
consultoria e acessoria		13	0,01%	12	0,00%
Obrigações por aquisição de imóveis		-	0,00%	8.385	3,06%
		78	**0,03%**	**8.432**	**3,08%**
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Adiantamento com venda de imóveis	**7**	28.657	11,91%	-	0,00%
Obrigações por aquisição de imóveis	**7**	8.368	3,48%	7.962	2,91%
		37.025	**15,39%**	**7.962**	**2,91%**
Total do passivo		**37.103**	**15,42%**	**16.393**	**5,99%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas		47.498	19,74%	47.498	17,36%
Amortização de cotas		(20.363)	-8,46%	(2.363)	-0,86%
Rendimentos declarados		(76.318)	-31,71%	(76.318)	-27,90%
Lucros acumulados		289.845	120,44%	304.758	111,40%
Total do patrimônio líquido		**240.662**	**100,00%**	**273.575**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**277.765**	**115,42%**	**289.968**	**105,99%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SB FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 17.198.500/0001-82)

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

Demonstrações do Resultado do exercício

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	**8**	6.374	5.519
		6.374	**5.519**
Propriedades para investimento			
Resultados com de transações de propriedade para investimento vendidas	**7**	5.634	(3.448)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		(26.925)	23.009
		(21.291)	**19.561**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**(14.917)**	**25.080**
Outros ativos financeiros	**5**		
Resultado de cotas de fundo de renda fixa		542	1.834
		542	**1.834**
Receitas (despesas) operacionais	**13**		
Despesa de consultoria		(161)	(148)
Despesas de auditoria e custódia		(100)	(102)
Despesas com cartórios		(97)	-
Taxa de administração e gestão	**9**	(146)	(138)
Taxa de fiscalização da CVM		(30)	(30)
Despesas anbima		(4)	(5)
		(538)	**(423)**
Resultado líquido dos exercícios		**(14.913)**	**26.491**
Quantidades de cotas em circulação		**88.267**	**88.267**
Resultado por cota - R$		**(168,95)**	**300,12**
Valor patrimonial da cota - R$		**2.726,52**	**3.099,40**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SB FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 17.198.500/0001-82)

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

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Rendimentos declarados	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**9.1**	**47.498**	**(2.363)**	**(66.318)**	**278.267**	**257.084**
Resultado do exercício		-	-	-	26.491	26.491
Rendimentos declarados	**8**	-	-	(10.000)	-	(10.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**9.1**	**47.498**	**(2.363)**	**(76.318)**	**304.758**	**273.575**
Resultado do exercício		-	-	-	(14.913)	(14.913)
Amortização de cotas		-	(18.000)	-	-	(18.000)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**9.1**	**47.498**	**(20.363)**	**(76.318)**	**289.845**	**240.662**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

SB FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 17.198.500/0001-82)

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(14.913)	26.491
Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	26.925	(23.008)
Resultados com de transações de propriedade para investimento	(5.634)	3.447
Variação nos ativos e passivos		
Conta a receber de aluguéis	(14)	(103)
Contas a receber pela venda de imóveis	19.740	19.901
Adiantamento com venda de imóveis	28.657	-
Taxa de administração a pagar	-	1
Propriedades para investimento	(755)	(340)
Obrigações por aquisição de imóveis	(7.979)	(12.017)
Outras contas a pagar	32	(605)
Caixa líquido das atividades operacionais	**46.059**	**13.767**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de amortização de cotas	(18.000)	-
Distribuição de rendimento para os cotistas	-	(10.000)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(18.000)**	**(10.000)**
Variação líquida de caixas e equivalentes de caixa	**28.059**	**3.767**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**17.341**	**13.574**
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	**45.400**	**17.341**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

CNPJ: 17.198.500/0001-82

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

1. Contexto operacional

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

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

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da CVM, incluindo a Resolução CVM 175/2022, Instrução CVM nº 516/11 e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 3 de abril de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

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

CNPJ: 17.198.500/0001-82

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

a) Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência.

b) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos financeiros para negociação (mensurados a valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

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

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

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

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

d) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

e) Propriedades para investimento

Os imóveis classificados como propriedades para investimento são registrados inicialmente pelo valor de custo, sendo continuamente mensurados pelo valor justo para refletir as condições de mercado. O Fundo utiliza empresa especializada na área para determinar o valor justo dos empreendimentos.

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. Em 31 de dezembro de 2024, as propriedades para investimento estão mensuradas pelo valor justo, determinado com base em preço de transação não forçada ocorrida recentemente, conforme Nota Explicativa n° 7.

f) Contas a receber de aluguéis

Demonstradas pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

g) Provisão para Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa

A estimativa de perda de créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administradora para cobrir eventuais perdas na realização desses créditos. A metodologia leva em consideração as perdas esperadas.

h) Outros ativos circulantes

Demonstrados pelos valores de custo, incluindo os rendimentos e, quando aplicável, reduzidos aos valores de realização.

i) Outros passivos circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

j) Uso de estimativas e julgamentos

Nas demonstrações financeiras, foram utilizados algumas estimativas e julgamentos contábeis elaboradas a fim de quantificar determinados ativos e passivos. Tais estimativas e julgamentos são continuamente avaliados e baseiam-se em experiência histórica e diversos outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis nas circunstâncias atuais.

k) Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

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

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

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

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

(iii) Riscos de liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas sejam distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para Investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de elaboração de prospecto, nos termos da legislação aplicável.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

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

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

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

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

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o caixa e equivalentes de caixa está representado por conta corrente na BRL Trust DTVM S/A e aplicações financeiras.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

Modalidade	Administradora	31/12/2024	31/12/2023
Disponibilidades	BRL Trust DTVM S.A.	-	1
FI RF BRL Referenciado DI LP	BRL Trust DTVM S.A.	2.362	15.312
Opportunity Leblon FI RF Referenciado DI	BNY Mellon serviços Financeiros DTVM S.A	43.038	2.028
		45.400	**17.340**

a) Em 31 de dezembro de 2024 referem-se a cotas dos fundos Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo, no montante de R$ 2.361 (2023: 15.312) e a cotas do fundo Opportunity Leblon Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, no montante de R$ 43.038 (em 2023: R$ 2.028).

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi apropriado resultado no montante de R$ 542 (2023 - R$ 1.834), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2024 o valor que compõem a conta a receber é de R$ 496 (2023 - R$ 482) compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas.

7. Propriedades para investimento

Em novembro de 2024, o Fundo realizou um acordo de venda, condicionado as condições suspensivas, das Fazendas Morada da Prata, Gradaús e São Roberto II, junto das áreas de compensação de déficit de reserva legal (Fazendas São Adrião e Santo Ângelo), com área total de 23.888 hectares.

O preço acordado equivale a 1.635.728 sacas de soja de 60kg tipo padrão exportação, com recebimento de sinal no valor de R$ 47.027, equivalente a 408.932 sacas de soja de 60kg tipo exportação.

O sinal foi dividido em duas partes sendo 60% recebido no ato da assinatura do contrato (R$ 28.216) e 40% a receber em 31 de janeiro de 2025 (R$ 18.811).

Os valores recebidos referente ao sinal da venda, estão classificados no passivo na rubrica de "adiamento com venda de imóveis", e os ganhos/perdas referente a operação serão reconhecidos no resultado quando do fechamento da venda.

Condicionado à autorização do CADE, ficou acordado que o Fundo receberá o restante da seguinte forma:

Data	Sacas de Soja	%
31/01/2026	175.257 ("Parcela 1")	10,7%
31/01/2027	175.257 ("Parcela 2")	10,7%
31/01/2028	175.257 ("Parcela 3")	10,7%
31/01/2029	175.257 ("Parcela 4")	10,7%
31/01/2030	175.257 ("Parcela 5")	10,7%
31/01/2031	175.257 ("Parcela 6")	10,7%
31/01/2032	175.257 ("Parcela 7")	10,7%

Até 31 de dezembro de 2024, as condições suspensivas não haviam sido atingidas.

A matrículas dos imóveis serão transferidas ao comprador mediante ao fluxo de pagamentos dos acordos.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo de imóveis classificados como propriedades para investimentos está assim composto:

Imóvel	Estado	Hectares	31/12/2024
Fazenda Morada da Prata (a)	Pará	11.089,72	94.755
Fazenda São Roberto II (b)	Pará	4.760,79	37.913
Fazenda Gradaus (c)	Pará	5.166,17	55.441
Fazenda Santo Ângelo (parcela) (d)	Uarini	1.982,00	-
Fazenda São Adrião (parcela) (d)	Apuã	894,00	-
			188.109

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

7.1. Descrição dos imóveis

(a) Fazenda Morada da Prata

Representado por imóvel rural, denominado por Fazenda Morada da Prata (“Morada”), localizado nos municípios de Santana do Araguaia e Santa Maria das Barreiras, situado na BR 158, Estado do Pará, composto pelos Lotes 177, 178, 182 e 202, com área total de 11.089,72 hectares. A fazenda foi adquirida em dezembro de 2012, pelo valor de R$ 12.601 e, atualmente, encontra-se arrendada à Agropecuária Santa Bárbara do Xinguara S.A. O atual contrato de arrendamento se iniciou em 19 de dezembro de 2012 e tem prazo indeterminado. O valor do arrendamento é atualizado pelo resultado do Laudo de Avaliação da Lideratu Consultoria.

Em 31 de dezembro de 2024, o imóvel foi avaliado pelo valor do acordo de venda celebrado em novembro de 2024 entre partes independentes, cujo fechamento da transação foi realizado em janeiro de 2025 no montante de R$ 94.755 (2023: foi avaliado pela empresa Lideratu Consultoria, no montante de R$ 106.238).

(b) Fazenda São Roberto II

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

Em 31 de dezembro de 2024, o imóvel foi avaliado pelo valor do acordo de venda celebrado em novembro de 2024 entre partes independentes, cujo fechamento da transação foi realizado em janeiro de 2025 no montante de R$ 37.913 (2023: foi avaliado pela empresa Lideratu Consultoria, no montante de R$ 42.507).

(c) Fazenda Gradaús

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

Em 31 de dezembro de 2024, o imóvel foi avaliado pelo valor do acordo de venda celebrado em novembro de 2024 entre partes independentes, cujo fechamento da transação foi realizado em janeiro de 2025 no montante de R$ 55.441 (2023: foi avaliado pela empresa Lideratu Consultoria, no montante de R$ 62.159).

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

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

7.2. Avaliação a valor justo

Para o exercício de 2024 foi utilizado como valor justo das terras o preço de venda conforme acordo celebrado em novembro de 2024, cujo fechamento foi realizado em janeiro de 2025.

Em 2023, os imóveis foram avaliados pela avaliadora independente Lideratu Consultoria e Avaliações Ltda, registrada no CREA-SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob nº 5.060.984.584. O avaliador utilizou-se de dois métodos: Método Comparativo de Dados de Mercado e Método da Quantificação do Custo

Movimentações ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2023	Compra	Ajuste ao Valor justo	Saldo 31/12/2024
Fazenda Morada da Prata	106.238	-	(11.483)	94.755
Fazenda São Roberto II	42.507	-	(4.594)	37.913
Fazenda Graduas	62.159	755	(7.473)	55.441
Fazenda Santo Ângelo (parcela)	2.334	-	(2.334)	-
Fazenda São Adrião (parcela)	1.041	-	(1.041)	-
TOTAL	**214.279**	**-**	**(26.925)**	**188.109**

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

7.3. Valores a receber por vendas de imóveis

Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2023	Recebimento/Ajuste a Valor Justo	Valor justo 31/12/2024
Fazenda São Roberto II	22.032	4.945	17.087
Fazenda São Pedro do Pará	32.366	5.693	26.673
Total	**54.398**	**10.638**	**43.760**

Descrições dos imóveis	Valor a receber sobre a venda	Recebimento/ajuste a valor justo	Valor justo 31/12/2023
Fazenda São Roberto II	45.108	(4.497)	40.611
Fazenda São Pedro do Pará	35.517	(18.262)	17.255
Total	**80.625**	**(22.759)**	**57.866**

Venda da Fazenda São Pedro

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

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

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

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

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

Venda da Fazenda São Roberto II

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

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

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

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

8. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2024 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota Explicativa n° 7 no valor de R$ 6.374 (2023 – R$ 5.519). A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Encargos e taxa de administração

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

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

Não é devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram provisionadas despesas de taxa de administração no montante de R$ 146 (R$ 138 em 2023).

10. Política de distribuição dos resultados

A apuração dos rendimentos a distribuir pelo Fundo para os exercícios findos em 31 de dezembro 2024 e 2023 está demonstrada a seguir:

Rendimentos	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Prejuízo líquido do exercício	(14.913)	26.491
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	26.925	(23.009)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	78	-
Valor presente dos recebíveis e obrigações	-	14.472
Outros	-	(20)
Lucro base caixa	**12.090**	**17.934**
Rendimentos apropriados	**12.090**	**17.934**
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**-**	**10.000,00**

11. Patrimônio líquido

11.1. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo, em 31 de dezembro de 2024, está dividido por 88.267 cotas totalmente integralizadas, com o valor patrimonial unitário de R$ 2.726,52 resultando no patrimônio líquido de R$ 240.662 (2023 - 88.267 cotas totalmente integralizadas, com o valor patrimonial unitário de R$ 3.099,40, resultando no patrimônio líquido de R$ 273.575).

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

11.2. Amortização

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve amortizações de R$ 18.000, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo, mediante disponibilidade de caixa do Fundo. (Em 2023 não houve amortização de cotas).

11.3. Reserva de contingência

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

12. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a rentabilidade apurada (considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações caso esses eventos tenham ocorrido no exercício), foi negativo em 5,45% (2023 – positivo em 10,26%)

13. Encargos debitados ao Fundo

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

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valor	**%PL médio**	**Valor**	**%PL médio**
Despesa de consultoria	(161)	(0,06%)	(148)	(0,02%)
Taxa de administração e gestão	(146)	(0,05%)	(138)	(0,05%)
Despesas de auditoria e custódia	(100)	(0,04%)	(102)	(0,03%)
Taxa de fiscalização da CVM	(30)	(0,01%)	(30)	(0,01%)
Despesas Anbima	(4)	0,00%	(5)	0,00%
Despesas e emolumentos cartoriais	(97)	(0,04%)	-	0,00%
Total	**(538)**	**(0,20%)**	**(423)**	**(0,11%)**

Em 31 de dezembro de 2024, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no valor de R$ 264.536 (R$ 252.956 em 2023).

14. Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplicar-se-á à carteira do Fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do Fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:
(i) isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 100 cotistas, são isentos de imposto de renda na fonte.
(ii) imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (CVM), que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais, estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

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

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

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

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

15. Demandas judiciais

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

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

17. Partes relacionadas

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

Custódia:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

18. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de renda fixa	45.400	-	45.400
Total do ativo	**45.400**	-	**45.400**

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

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

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

19. Alterações estatutárias

Em 16 de julho de 2024 por meio da assembleia geral de cotistas foi aprovado, a amortização parcial de cotas do fundo, no valor bruto de R$ 18.000, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo fundo.

20. Divulgação de informações

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

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que a administradora, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não contratou os serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo por ela administrado, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472. Até a data destas demonstrações financeiras, o Fundo ainda não estava adaptado. A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

23. Eventos subsequentes

a. Após a satisfação das condições suspensivas, foi realizado em janeiro de 2025 o fechamento da venda das fazendas São Roberto II, Morada da Prata, Gradaús e áreas de compensação de reserva legal (fazendas São Adrião e Santo Ângelo) pelo valor de R$ 188.109, equivalente a 1.635.728 sacas de soja, conforme acordo assinado em novembro de 2024 (Nota Explicativa 7).

b. Com o fechamento, o fundo recebeu 40% do sinal da venda, no valor de R$ 18.811, equivalente a 163.573 sacas de soja. O restante será recebido em 7 parcelas anuais cujos valores dependerão do preço da commodity no vencimento de cada parcela.

c. Em virtude da venda destas fazendas, os contratos de arrendamento que estavam vigentes até 31 de dezembro de 2024, foram rescindidos em 31 de janeiro de 2025.

d. Em 25 de março de 2025 por meio da assembleia geral de cotistas foi aprovado, a amortização parcial de cotas do fundo, no valor bruto de R$ 57.000, sendo paga no dia 1º de abril, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo fundo.

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC-1SP165617

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável

* * *