

Capitania Agro Strategies - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ (42.537.579/0001-76)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras referentes ao período de 1º de
julho de 2024 a 06 de maio de 2025
e relatório do auditor independente**



Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Capitania Agro Strategies - FIAGRO - Imobiliário

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Capitania Agro Strategies - FIAGRO - Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 06 de maio de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de julho de 2024 a 06 de maio de 2025 (data do evento de cisão do Fundo), 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 Capitania Agro Strategies - FIAGRO - Imobiliário em 06 de maio de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de julho de 2024 a 06 de maio de 2025 (data do evento de cisão do Fundo), 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.

Ênfase

Cisão de fundo de investimento

Conforme mencionado na nota explicativa no 1, em Assembleia Geral Especial de Cotistas realizada em 5 de março de 2024, foi aprovada a cisão parcial de cotas do Fundo para o Capitânia Agro Carteira Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio Responsabilidade Limitada, no fechamento de 06 de maio de 2025. As demonstrações financeiras referentes ao período de 01 de julho de 2024 a 06 de maio de 2025, elaboradas em decorrência do processo de cisão, não apresentam a demonstração das mutações do patrimônio líquido de forma comparativa com o período anterior. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



Shape the future
with confidence

Principais assuntos de auditoria

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

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

Investimento em certificados de recebíveis do agronegócio

Em 06 de maio de 2025, o Fundo possuía certificados de recebíveis do agronegócio no montante de R\$ 256.395 mil que representavam 64,15% do seu patrimônio líquido. Consideramos o investimento em certificados de recebíveis do agronegócio como o principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pelo fato de sua precificação utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis do agronegócio incluíram, entre outros, o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito e liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários selecionados, bem como a análise de suficiência de garantias envolvidas nos instrumentos financeiros avaliados, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos selecionados em base amostral através de dados do mercado e a verificação das liquidações financeiras das aquisições, vendas, amortizações e juros ocorridas durante o período auditado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2(a) às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Shape the future
with confidence

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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 Administradora do Fundo 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 financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 detecta 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 da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.



Shape the future
with confidence

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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 os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto 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, 26 de setembro de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP-301194/O

Capitania Agro Strategies - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 42.537.579/0001-76

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balço patrimonial em 06 de maio de 2025 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de Reais

| Ativo | Nota | 06/05/2025 | % do PL |
|--|-------------|-------------------|----------------|
| Circulante | | | |
| Aplicações financeiras | | | |
| De natureza não agroindustrial | | | |
| Cotas de fundo de renda fixa | 5.1 (a) | 57.722 | 14,44% |
| Letra financeira do tesouro (LFT) | 5.1 (b) | 5.211 | 1,30% |
| De natureza imobiliária | | | |
| Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) | 5.2 (a) | 25.296 | 6,33% |
| De natureza agroindustrial | | | |
| Certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) | 5.2 (a) | 256.395 | 64,15% |
| Cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (FIAGRO) | 5.2 (b) | 22.462 | 5,62% |
| Rendimentos de cotas de fundos a receber | 5.2 (b) | 311 | 0,08% |
| Letras de crédito agronegócio (LCA) | 5.2 (d) | 283 | 0,07% |
| Negociação e intermediação de valores | | 75 | 0,02% |
| Outros créditos | | 13 | 0,00% |
| | | 367.768 | 92,02% |
| Não circulante | | | |
| Realizável ao longo prazo | | | |
| Aplicações Financeiras | | | |
| De natureza agroindustrial | | | |
| Cotas de fundos de investimento de direito creditório (FIDC) | 5.2 (c) | 38.810 | 9,71% |
| | | 38.810 | 9,71% |
| Total do ativo | | 406.578 | 101,73% |
| Passivo | | | |
| Circulante | | | |
| Rendimentos a distribuir | 7 | 6.426 | 1,61% |
| Impostos e contribuições a recolher | | 5 | 0,00% |
| Provisões e contas a pagar | | 480 | 0,12% |
| | | 6.911 | 1,73% |
| Total do passivo | | 6.911 | 1,73% |
| Patrimônio líquido | | | |
| Cotas de investimentos integralizadas | 8.1 | 412.283 | 103,16% |
| Gastos com colocação de cotas | 8.4 | (12.616) | -3,16% |
| Total do patrimônio líquido | | 399.667 | 100,00% |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 406.578 | 101,73% |

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

Capitania Agro Strategies - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 42.537.579/0001-76

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do período de 1º de julho de 2024 a 06 de maio de 2025 (data da cisão do Fundo)

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

| | Nota | 01/07/2024 a 06/05/2025 |
|---|---------|----------------------------|
| Ativos financeiros de natureza agroindustrial | | |
| Receitas com certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) | 5.2 (a) | 42.953 |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) | 5.2 (a) | 669 |
| Ajuste ao valor justo com certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) | 5.2 (a) | (5.463) |
| Rendimentos de cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (FIAGRO) | 5.2 (b) | 3.776 |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (FIAGRO) | 5.2 (b) | (532) |
| Resultado em transações de cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (FIAGRO) | 5.2 (b) | (101) |
| Resultado líquido de atividades agroindustriais | | 41.302 |
| Ativos financeiros de natureza não agroindustrial | | |
| Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) | 5.2 (c) | 3.025 |
| Lucro em transações com certificado de recebíveis imobiliários (CRI) | 5.2 (c) | 9 |
| Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliários (CRI) | 5.2 (c) | 43 |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento de direitos creditório (FIDC) | 5.2 (d) | 63 |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento de direito creditório (FIDC) | 5.2 (d) | (4.624) |
| Ajuste ao valor justo com letras de créditos agronegócio (LCA) | 5.2 (e) | 8 |
| Resultado líquido de atividades não agroindustriais | | (1.476) |
| Outros ativos financeiros | | |
| Receitas com cotas de fundo de renda fixa | | 2.303 |
| Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT) | | 214 |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | | (234) |
| Ajuste a mercado de letras financeiras do tesouro | | 1 |
| | | 2.284 |
| Despesas operacionais | | |
| Taxa de administração | 6 e 10 | (3.475) |
| Outras receitas (despesas) operacionais | 10 | (217) |
| | | (3.692) |
| Lucro líquido do período | | 38.418 |
| Quantidade de cotas integralizadas | 8.1 | 41.380.060 |
| Lucro líquido por cota integralizada - R\$ | | 0,93 |
| Valor patrimonial da cota - R\$ | | 9,66 |

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

Capitania Agro Strategies - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 42.537.579/0001-76

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 1º de julho de 2024 a 06 de maio de 2025 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de Reais

| | Nota | Cotas de investimentos integralizadas | Gastos com colocação de cotas | Lucros acumulados | Total |
|-------------------------------|------------|---|----------------------------------|----------------------|----------------|
| Em 30 de junho de 2024 | 8.1 | 412.283 | (12.616) | (9.357) | 390.310 |
| Lucro líquido do período | | - | - | 38.418 | 38.418 |
| Rendimentos apropriados | | - | - | (29.061) | (29.061) |
| Em 06 de junho de 2025 | 8.1 | 412.283 | (12.616) | - | 399.667 |

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

Capitania Agro Strategies - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 42.537.579/0001-76

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 1º de julho de 2024 a 06 de maio de 2025 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de Reais

| | Nota | 01/07/2024 a 06/05/2025 |
|--|---------|----------------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Receitas com cotas de fundo de renda fixa | | 2.517 |
| Pagamento de taxa de performance | | (536) |
| Pagamento de taxa de administração | | (3.424) |
| Outros pagamentos (recebimentos) operacionais | | (147) |
| Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa | | (238) |
| Caixa líquido das atividades operacionais | | (1.828) |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | |
| Aquisição de cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (FIAGRO) | 5.2 (b) | (15.581) |
| Venda de cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (FIAGRO) | 5.2 (b) | 887 |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (FIAGRO) | 5.2 (b) | 3.465 |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento de direito creditório (FIDC) | 5.2 (d) | (18.446) |
| Venda de cotas de fundos de investimento de direito creditório (FIDC) | 5.2 (d) | 5.282 |
| Amortização de cotas de fundos de investimento de direito creditório (FIDC) | 5.2 (d) | 6.819 |
| Aquisição de letras de crédito agronegócio (LCA) | 5.2 (e) | (275) |
| Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) | 5.2 (c) | (2.526) |
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) | 5.2 (c) | 435 |
| Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) | 5.2 (c) | 284 |
| Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) | 5.2 (c) | 2.377 |
| Aquisição de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) | 5.2 (a) | (72.026) |
| Venda de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) | 5.2 (a) | 41.264 |
| Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) | 5.2 (a) | 84.906 |
| Recebimento de cupom de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) | 5.2 (a) | 30.823 |
| Caixa líquido das atividades de investimento | | 67.688 |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | |
| Rendimentos distribuídos | 7 | (22.635) |
| Caixa líquido das atividades de financiamento | | (22.635) |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa | | 43.225 |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do período | | 19.708 |
| Caixa e equivalentes de caixa - fim do período | | 62.933 |

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

Capitania Agro Strategies - FIAGRO - Imobiliário
CNPJ: 42.537.579/0001-76
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 06 de maio de 2025 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Capitania Agro Strategies - FIAGRO - Imobiliário ("Fundo") é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais ("FIAGRO"), da categoria imobiliário, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, constituído sob forma de condomínio fechado, em 2 de fevereiro de 2022, com prazo de duração indeterminado, tendo o início de suas atividades em 16 de março de 2022.

O Fundo tem por objetivo 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, indicados como Ativos Alvo, conforme permitido pelo Art. 20-A da Lei nº 8.668/93 e pela Resolução CVM Nº 39, observados os fatores de risco inerentes ao Fundo. Os Ativos Alvo do Fundo consistem em: Ativos financeiros de origem vinculada ao agronegócio determinados no Artigo 4º do Regulamento do Fundo, tais como, mas não se limitando: (a) certificados de recebíveis do agronegócio ("CRAs"); (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais ("CRI"); (c) cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais ("FIAGRO"), cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), e/ou cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), desde que referidos FII e FIDC tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (d) debêntures, desde que se trate de emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIAGRO; (e) letras de crédito do agronegócio (LCA); (f) letras imobiliárias garantidas (LIG); e (g) outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, conforme venham a ser permitidos aos FIAGRO, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e do Regulamento, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas, salvo nas hipóteses de conflitos de interesses.

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 nº 4.

Conforme Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal iniciado em 05 de março de 2025, encerrada em 20 de março de 2025 e publicada em 28 de março de 2025, no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas, foi deliberada a aprovação da cisão parcial do Fundo, correspondente à totalidade da participação das cotas detidas pelos cotistas do Fundo que se manifestarem de forma favorável sobre a cisão, para um novo fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, a ser constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de até 2 (dois) anos, de acordo com a Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022. Conforme comunicado ao mercado publicado em 14 de abril de 2025, a data de corte da cisão parcial (definição do patrimônio líquido do Fundo considerado para fins da Cisão Parcial) será 06 de maio de 2025 ("data da cisão do Fundo" ou "Data de Corte").

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. O preço de fechamento no último dia de negociação do período findo em 06 de maio de 2025:

| CPTR11 (Valores expressos em reais) | Preço de fechamento |
|-------------------------------------|---------------------|
| Julho | 8,10 |
| Agosto | 8,41 |
| Setembro | 7,30 |
| Outubro | 6,44 |
| Novembro | 6,52 |
| Dezembro | 6,12 |
| Janeiro | 6,20 |
| Fevereiro | 6,95 |
| Março | 7,86 |
| Abril | 7,38 |
| Maio (*) | 7,41 |

(*) Valor da cota na data de cisão do Fundo, 06 de maio de 2025.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 1º de julho de 2024 a 06 de maio de 2025, sem comparação com o exercício anterior, em função do evento de cisão do Fundo, conforme mencionado na Nota Explicativa 1.

As demonstrações financeiras em 06 de maio de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 de setembro de 2025.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. 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 representadas por Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

Em geral, os ativos e passivos 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 e passivos financeiros são posteriormente da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza agroindustrial

3.3.1 Certificados de recebíveis do agronegócio

Os Certificados de Recebíveis do Agronegócio estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.2 Cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais e fundos de investimento de direito creditório (FIDC)

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.3.3 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.4 Letras de crédito imobiliário

As Letras de crédito imobiliário estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo das Letras de crédito imobiliário é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Capitania Agro Strategies - FIAGRO - Imobiliário
CNPJ: 42.537.579/0001-76
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 06 de maio de 2025 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

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.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou 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. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos cotistas, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Nesse sentido, os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais para fazer frente às obrigações em relação ao Fundo, caso a capacidade de devedores em realizar pagamentos seja frustrada.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervem na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos 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 ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Existe o risco de modificação da legislação tributária 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.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação a eventuais imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

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 brasileiro 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.

4.1.6 Inexistência 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 da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais não estarão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 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 tributária 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 pendem 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 dos Cotistas, 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.

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais ("FIAGRO") são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais ("FIAGRO") são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor agroindustrial, de oscilações de valor dos ativos, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Aronegocio - CRI's e CRA's, bem como por meio de acompanhamentos dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro, imobiliário e agroindustrial. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

Capitania Agro Strategies - FIAGRO - Imobiliário
CNPJ: 42.537.579/0001-76
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.261.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 06 de maio de 2025 (data da cisão do Fundo)
Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas de fundo de renda fixa

(a.1) Cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP
(a.2) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF
(b) Letras financeira do tesouro (LFT)

06/05/2025
40.786
16.936
5.211
62.933

(a.1) Está composto por cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Yield DI Referenciado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, títulos públicos federais, títulos de crédito privado, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras, e outras aplicações.

(a.2) Estão compostos por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

(b) Está composto por Letras financeira do tesouro (LFT). São títulos públicos federais avaliados a mercado, tendo como base indexadores e/ou preços divulgados nos boletins ou publicações especializadas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

06/05/2025
25.296
25.296

(a) Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

| 06/05/2025 | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|------------|--------|-------------------|-----------------|-----------------|--------------------|---------------------------|----------------------------|----------------|---------------|
| Emissor | Ativo | Lastro | Rating de emissão | Classe e Séries | Data de Emissão | Data de Vencimento | Indexador e Taxa de juros | Quantidade em Carteira (*) | Valor de curva | Valor justo |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 2311042731 | (1) | A | 222 / 1 | 25/10/2023 | 25/10/2028 | CDIE + 5,5% | 14.373 | 14.812 | 14.816 |
| HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22L1258273 | (1) | - | 17 / 1 | 14/12/2022 | 19/12/2034 | IPCA + 8,72% | 4.738 | 5.455 | 5.265 |
| HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 22L1212138 | (1) | A | 17 / 2 | 14/12/2022 | 19/12/2034 | CDIE + 2,45% | 3.558 | 3.986 | 3.648 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | 22J1107076 | (1) | - | 79 / 1 | 24/10/2022 | 30/10/2030 | CDIE + 4% | 2.272 | 1.563 | 1.567 |
| | | | | | | | | | | 25.296 |

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Habitasec Securitizadora S.A. (www.habitasec.com.br) e Opea Securitizadora S.A. (<https://www.opeacapital.com>).

Composição por tipo de lastro e devedor

| 06/05/2025 | | | | 30/06/2024 | |
|-------------------------------|--------------------------------|----------|--|------------|---------------|
| Emissor | Devedor | Garantia | | | |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | Ultracheese | (a) | | | 14.816 |
| HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | Lar Cooperativa Agroindustrial | (a) | | | 5.265 |
| HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | Lar Cooperativa Agroindustrial | (a) | | | 3.648 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | Agrícola Alvorada | (a, b) | | | 1.567 |
| | | | | | 25.296 |

Lastro

(1) Lastro em financiamento imobiliário.
(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Regime de Garantias

(a) - Alienação fiduciária do imóvel
(b) - Aval

Movimentação do período

Saldo em 30 de junho de 2024

| | |
|--|---------------|
| Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) | 2.526 |
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) | (435) |
| Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliários (CRI) | 43 |
| Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) | 3.025 |
| Lucro em transações com certificado de recebíveis imobiliários (CRI) | 9 |
| Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) | (2.377) |
| Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) | (284) |
| Saldo em 06 de maio de 2025 | 25.296 |

5.3 De caráter agroindustrial

(a) Certificados de recebíveis do agronegócio (CRA)
(b) Cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (FIAGRO)
(c) Cotas de fundos de investimento de direito creditório (FIDC)
(d) Letras de crédito agronegócio (LCA)

06/05/2025
256.395
22.462
38.810
283
317.950

(a) Certificados de recebíveis do agronegócio (CRA)

Certificados de recebíveis do agronegócio, classificados como ativos financeiros para negociação com amortizações de principal, pagamento de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis do agronegócio existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis do agronegócio estão compostas como a seguir:

| 06/05/2025 | | | | | | | | | | |
|--|-------------|--------|-------------------|----------|-----------------|--------------------|---------------------------|----------------------------|----------------|----------------|
| Emissor | Ativo | Lastro | Rating de emissão | Séries | Data de Emissão | Data de Vencimento | Indexador e Taxa de Juros | Quantidade em Carteira (*) | Valor de curva | Valor justo |
| VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | CRA0220060P | (4) | - | Única | 25/05/2022 | 15/05/2030 | IPCA + 9,79% | 19.478 | 18.762 | 17.952 |
| VERT COMPANHIA DE SECURITIZACAO | CRA021004NU | (3) | - | Única | 23/11/2021 | 15/11/2028 | IPCA + 7,67% | 22.050 | 27.100 | 26.145 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | CRA021005L1 | (1) | BBB- | Sênior | 15/12/2021 | 17/12/2026 | CDIE + 5,35% | 4.337 | 2.188 | 2.223 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | CRA02200795 | (4) | - | Sênior | 15/07/2022 | 15/07/2027 | IPCA + 8,12% | 15.146 | 17.490 | 16.733 |
| VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | CRA022009K1 | (2) | - | Única | 15/09/2022 | 17/09/2059 | CDIE + 4,25% | 31.736 | 35.440 | 36.055 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | CRA022006N6 | (5) | - | Única | 14/06/2022 | 16/06/2025 | CDIE + 5% | 13.392 | 4.642 | 4.653 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | CRA021002ST | (2) | - | Única | 15/09/2021 | 15/10/2027 | IPCA + 7,30% | 11.582 | 6.909 | 6.771 |
| VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | CRA021005QS | (4) | - | 2ª | 28/12/2021 | 28/12/2027 | CDIE + 7% | 9.947 | 6.551 | 6.745 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | CRA0190020F | (2) | - | Mezanino | 08/04/2019 | 15/12/2025 | CDIE + 9% | 3.763 | 3.812 | 3.830 |
| VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | CRA021005OP | (4) | - | 2ª | 28/12/2021 | 28/12/2027 | CDIE + 7% | 7.236 | 4.771 | 4.906 |
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | CRA023005V5 | (3) | - | Única | 06/04/2023 | 23/03/2028 | CDIE + 4,65% | 10.000 | 7.527 | 7.542 |
| VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | CRA022002MH | (3) | A | Única | 11/03/2022 | 20/03/2028 | CDIE + 1,5% | 3.995 | 3.942 | 3.980 |
| VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | CRA02200CT5 | (3) | - | Sênior | 22/11/2022 | 15/12/2027 | CDIE + 4% | 14.699 | 12.746 | 12.810 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | CRA023001JL | (5) | - | Única | 06/02/2023 | 20/02/2029 | CDIE + 5% | 6.249 | 5.208 | 5.413 |
| COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO | CRA02200DKY | (2) | - | Única | 16/12/2022 | 31/10/2028 | CDIE + 4,2% | 8.819 | 6.757 | 6.693 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | CRA023006SH | (3) | - | Única | 27/04/2023 | 27/12/2027 | CDIE + 4,7% | 9.219 | 6.079 | 6.088 |
| VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | CRA0230099D | (4) | - | Única | 15/03/2023 | 15/03/2028 | CDIE + 4,5% | 1.350 | 1.365 | 1.374 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | CRA0220099D | (5) | A | Única | 25/10/2022 | 15/12/2027 | CDIE + 2,95% | 7.902 | 4.188 | 4.259 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | CRA02300C12 | (2) | - | 2ª | 05/06/2023 | 15/05/2028 | CDIE + 5% | 9.369 | 9.305 | 9.553 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | CRA021005KX | (1) | BBB- | Sênior | 15/12/2021 | 17/12/2026 | CDIE + 5,35% | 3.042 | 1.547 | 1.552 |
| VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | CRA023003JY | (3) | A | 1ª | 31/03/2023 | 15/03/2030 | IPCA + 8,97% | 503 | 544 | 531 |
| VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | CRA023003JX | (3) | A | 2ª | 31/03/2023 | 15/03/2029 | CDIE + 3% | 4.986 | 5.024 | 5.116 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | CRA021005L0 | (1) | BBB- | Sênior | 15/12/2021 | 17/12/2026 | IPCA + 9% | 8.757 | 5.273 | 5.100 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | CRA02300NM1 | (3) | - | Sênior | 20/10/2023 | 20/10/2025 | CDIE + 5,5% | 11.450 | 5.750 | 5.762 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | CRA02300Q8I | (3) | - | 1ª | 16/11/2023 | 17/05/2029 | CDIE + 1,95% | 12.010 | 11.767 | 12.075 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | CRA02300RST | (5) | - | Única | 20/12/2023 | 15/12/2028 | CDIE + 4,5% | 6.598 | 5.123 | 5.155 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | CRA02300M9 | (2) | - | Única | 27/03/2023 | 29/03/2027 | CDIE + 4,25% | 5.778 | 3.575 | 3.584 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | CRA021005KY | (1) | BBB- | Sênior | 15/12/2021 | 17/12/2026 | IPCA + 9,95% | 500 | 298 | 292 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | CRA024008C2 | (3) | - | Única | 20/08/2024 | 20/08/2029 | CDIE + 5,25% | 14.166.048 | 15.278 | 15.314 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | CRA024008C3 | (2) | - | Única | 05/09/2024 | 05/09/2029 | CDIE + 3,5% | 9.200 | 9.262 | 9.206 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | CRA02300VST | (5) | - | Única | 15/12/2023 | 15/12/2028 | CDIE + 5% | 14.882 | 15.540 | 15.497 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | CRA021004NV | (3) | - | 1ª | 15/11/2021 | 15/11/2026 | IPCA + 7,87% | 2.337 | 1.932 | 1.906 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | CRA02400ANS | (3) | - | 1ª | 28/10/2024 | 25/10/2030 | CDIE + 4,25% | 2.659 | 2.665 | 2.681 |
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | CRA024002GY | (5) | - | Única | 21/02/2024 | 22/02/2029 | CDIE + 7,5% | 4.043 | 3.369 | 3.377 |
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | CRA024002GX | (5) | - | Única | 21/02/2024 | 22/02/2029 | CDIE + 7,5% | 4.043 | 3.369 | 3.377 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | CRA022007KH | (4) | A+ | 2ª | 15/06/2022 | 15/06/2029 | IPCA + 7,58% | 1.922 | 2.148 | 2.145 |
| | | | | | | | | | | 277.246 |
| | | | | | | | | | | 256.395 |

Capitania Agro Strategies - FIAGRO - Imobiliário
CNPJ: 42.537.579/0001-76
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.261.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 06 de maio de 2025 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

As informações sobre os referidos CRAs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Vert (www.vert-capital.com), Opea Securitizadora S.A. (https://opeacapital.com/), Virgo Companhia de Securitização (https://virgo.inc/), Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio (www.ecoagra.br), Companhia Provincia de Securitização de Créditos (provinciasecuritizadora.com.br) e Canal Companhia de Securitização (https://www.canalsecuritizadora.com.br/) e True Securitizadora S.A. (www.truesecuritizadora.com.br).

Composição por tipo de lastro e devedor

| | | 06/05/2025 | 06/05/2025 |
|--|--|--------------|----------------|
| Emissor | Devedor | Garantia | |
| VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | Agroinsumos Comercial Agrícola Ltda | (k) | 17.952 |
| VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | Combio | (g) | 26.145 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | Cocari Cooperativa Agropecuária e Industrial | (d, g, h) | 2.223 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | Adubos Araguaia Indústria e Comércio LTDA | (p) | 16.733 |
| VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | AgroGalaxy Participações S. A. | (f) | 16.055 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | Futura Agronegócios Ltda. | (o) | 4.653 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | Tanac S. A. | (d) | 6.771 |
| VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | Usinas Itamarati S. A. | (l) | 6.745 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | Usina Coruripe Açúcar e Alcool S. A. | (b) | 3.830 |
| VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | Usinas Itamarati S. A. | (l) | 4.906 |
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | Binatural Bahia Ltda | (c) | 7.542 |
| VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | Lins Agroindustrial S. A. | (n) | 3.980 |
| VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | Energética Santa Helena S. A. | (o) | 12.810 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | Pisani Plásticos S. A. | (c) | 5.413 |
| COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO | Belagícola Comércio e Representações de Produtos Agrícolas S. A. | (e) | 6.693 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | Cooperativa Agrícola de Unai Ltda | (e) | 6.088 |
| VERT COMPANHIA SECURITIZADORA | Usinas Itamarati S. A. | (b, g, h) | 1.374 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | Cooperativa Central de Crédito Rural | (d) | 4.259 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | Aliança Agrícola do Cerrado S. A. | (l) | 9.553 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | Cocari Cooperativa Agropecuária e Industrial | (d, g, h) | 1.532 |
| VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | Oltar | (b, g, h) | 5.51 |
| VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO | Oltar | (b, g, h) | 5.116 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | Cocari Cooperativa Agropecuária e Industrial | (d, g, h) | 5.100 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | E-ctare Pay | (c, d) | 5.762 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | Capal | (g, h) | 12.075 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | Maestro | (b, g) | 5.155 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | Rede Monte Carlo Administracao De Postos Ltda | (t, s, v) | 3.584 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | Cocari Cooperativa Agropecuária e Industrial | (d, g, h) | 292 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | SOLUBIO TECNOLOGIAS AGRÍCOLAS S.A. | (o) | 15.314 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | Binatural Bahia Ltda | (c) | 6.206 |
| OPEA SECURITIZADORA S.A. | CRAS AGROINDÚSTRIA LTDA. | (b, e, g, h) | 15.497 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | Lar Cooperativa Agroindustrial | (f) | 1.906 |
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | Belagícola Comércio e Representações de Produtos Agrícolas S. A. | (e) | 3.377 |
| CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO | Usina Coruripe Açúcar e Alcool S. A. | (b) | 3.377 |
| ECO SECURITIZADORA DE DIREITOS CREDITARIOS DO AGRO | Usinas Itamarati S. A. | (b, g, h) | 2.145 |
| | | | 256.395 |

Lastro

| | Regime de Garantias | |
|----------------------|--|--|
| (1) - CCB | (a) - Alienação Fiduciária de Terras e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios | (k) - Alienação Fiduciária de Terras |
| (2) - Debênture | (b) - Cessão Fiduciária de ação do Instituto de Açúcar e Alcool | (l) - Alienação Fiduciária de Imóvel, equipamentos, Direitos Creditórios e Fiança |
| (3) - CPR | (c) - Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fiança | (m) - Alienação Fiduciária de terras e Penhor de cana, Cessão Fiduciária de Recebíveis |
| (4) - CDC/AWA | (d) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios | (n) - Aval do acionista, aval da holding e fundo de reserva |
| (5) - Nota Comercial | (e) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e aval | (o) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, fundo de reserva e aval |
| | (f) - Clean | (p) - 28% de subordinação |
| | (g) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de grãos e Aval | (q) - Cessão Fiduciária de Recebíveis e aval |
| | (h) - Alienação Fiduciária de Terras e Garantia Fidejussória | (r) - Aval |
| | (i) - Alienação Fiduciária de terras e Penhor de cana | (s) - Alienação Fiduciária de Imóvel |
| | (j) - 25% de Subordinação e Opção venda da CPR | (t) - Alienação Fiduciária de estoque, Cessão de Recebíveis, fundo de reserva e aval |

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Em decorrência do Comunicado ao Mercado publicado em 25/08/2025 pela Virgo Companhia de Securitização, a Administradora informa que vem acompanhando de forma diligente os ativos emitidos pela referida companhia, reforçando seu compromisso com a transparência, a governança e o monitoramento contínuo dos ativos. Desde o surgimento dos questionamentos acerca da atuação da Virgo, foram adotadas medidas adicionais de supervisão sobre os CRIs e CRAs em carteira, com foco na preservação dos interesses dos cotistas e na estrita observância às normas regulatórias aplicáveis. O Fundo detém o ativo CRA022002MH, cujo fundo de reserva, que representa 1,5% do saldo devedor, tem seus recursos alocados no Fundo Allocation. Após análises conduzidas pela Administradora e pela Gestão do Fundo, não foram identificados elementos que indiquem risco relevante. O fundo de reserva representa apenas 1,5% do saldo devedor, o devedor apresenta perfil de crédito sólido, com indicadores de desempenho, estrutura de capital e liquidez operando em níveis próximos ao primeiro quartil do setor, o que contribui para a manutenção da exposição dentro dos parâmetros considerados adequados. O ativo permanece adimplente, e até o momento, não foi identificado qualquer impacto material sobre a rentabilidade ou a liquidez do Fundo. A Administradora permanece atenta aos desdobramentos regulatórios e operacionais, mantendo interlocução ativa com os gestores, auditores e demais agentes do mercado, com o objetivo de assegurar a adequada precificação dos ativos e a proteção integral dos cotistas.

Movimentação do período

| | |
|--|----------------|
| Saldo em 30 de junho de 2024 | 303.203 |
| Aquisição de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) | 72.026 |
| Venda de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) | (41.264) |
| Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) | (84.906) |
| Recebimento de cupom de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) | (30.823) |
| Ajuste ao valor justo com certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) | (5.463) |
| Receitas com certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) | 42.953 |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) | 669 |
| Saldo em 06 de maio de 2025 | 256.395 |

(b) Cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (FIAGRO)

Cotas em fundos de investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.* (vide nota 3.3).

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (FIAGRO) estão compostas como a seguir:

| | Existência de controle | Tipo de ativo investido | Percentual das cotas detidas | Quantidade de cotas detidas (*) | Valor de cota | Total |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|
| Fundo | | | | | | |
| BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO | Não | TVM | 5% | 201.473,00 | 66,68 | 13.434 |
| ITAÚ ASSET RURAL FIAGRO - IMOBILIÁRIO | Não | FIAGRO | 0% | 521.673,00 | 7,95 | 4.147 |
| KINEA CRÉDITO AGRO FIAGRO-IMOBILIÁRIO | Não | FIAGRO | 0% | 29.681,00 | 96,4 | 2.861 |
| XP CRÉDITO AGRÍCOLA-FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOB.-FIAGRO-IMOB. | Não | TVM | 1% | 267.483,00 | 7,55 | 2.020 |
| | | | | | | 22.462 |

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO

O Fundo é administrado pela BB GESTÃO DE RECURSOS -DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 28 de setembro de 2021 e iniciou suas operações em 17 de dezembro do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em ativos com origem nas cadeias produtivas agroindustriais e é destinado a investidores em geral. Sua carteira é composta majoritariamente por Certificados de recebíveis do agronegócio.

ITAÚ ASSET RURAL FIAGRO - IMOBILIÁRIO

O Fundo é administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 14 de outubro de 2021, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e é destinado a receber recursos do público em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo. O Fundo investe majoritariamente em Certificados de recebíveis do agronegócio, em Fundo de Investimento Financeiro e em Fundo de Investimento em Direitos Creditórios.

KINEA CRÉDITO AGRO FIAGRO-IMOBILIÁRIO

O Fundo é administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 06 de agosto de 2021 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas operações em 18 de outubro de 2021. É destinado a receber recursos de investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. O Fundo investe majoritariamente em Certificados de recebíveis do agronegócio.

XP CRÉDITO AGRÍCOLA-FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOB.-FIAGRO-IMOB.

O Fundo iniciou suas atividades em 04 de novembro de 2021, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes à política de investimento do Fundo e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em FIAGRO-Imobiliário. O Fundo investe majoritariamente em Certificados de recebíveis do agronegócio e em Fundos de Investimento em Direitos Creditórios.

Capitania Agro Strategies - FIAGRO - Imobiliário
CNPJ: 42.537.579/0001-76
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 06 de maio de 2025 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

Movimentação do período

| | |
|---|---------------|
| Saldo em 30 de junho de 2024 | 8.476 |
| Aquisição de cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (FIAGRO) | 15.581 |
| Venda de cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (FIAGRO) (*) | (962) |
| Resultado em transações de cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (FIAGRO) | (101) |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (FIAGRO) | (532) |
| Saldo em 06 de maio de 2025 | 22.462 |

(*) Inclusive o saldo de Negociação e intermediação de valores monta a R\$ 75 e refere-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas no mercado organizado (B3).

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

| | |
|--|------------|
| Saldo em 30 de junho de 2024 | - |
| Rendimentos de cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (FIAGRO) | 3.776 |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (FIAGRO) | (3.465) |
| Saldo em 06 de maio de 2025 | 311 |

(c) Cotas de fundos de investimento de direito creditório (FIDC)

| Fundo | Classe | Quantidade de cotas detidas (*) | Percentual das cotas detidas | Valor de cota | Total |
|---|------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------|---------------|
| (a) URA AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS | Senior - Série 6 | 10.645 | 28,58% | 1.048,31 | 11.159 |
| (a) URA AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS | Senior - Série 7 | 3.932 | 4,14% | 1.009,08 | 3.968 |
| (b) MÓBIUS JMS FIAGRO - DIREITOS CREDITÓRIOS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA | Subordinada | 10.000 | 11,90% | 892,63 | 8.326 |
| (c) AGRO RECEBÍVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS | Subordinada | 16.020 | 45,75% | 522,22 | 8.366 |
| (d) Cultivo Crédito Agrícola Fiagro – Direitos Creditórios De Responsabilidade Limitada | Senior - Série 5 | 6.000 | 30,66% | 1.065,07 | 6.391 |
| | | | | | 38.810 |

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

(a) Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e gerido pela Artesanal Investimentos Ltda. O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas, observada a política de investimento, de composição e de diversificação de sua carteira, a valorização das suas cotas por meio da aplicação de recursos preponderantemente em Direitos Creditórios originados do setor do agronegócio.

(b) Administrado pelo Banco Daycoval S.A. e gerido pela Mobius Capital Gestão de Recursos Ltda. O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas, observada a política de investimento, de composição e de diversificação de sua carteira, a valorização das suas cotas por meio da aplicação de recursos preponderantemente em Direitos Creditórios originados do setor do agronegócio.

(c) Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e gerido pela Capitania Invest S.A. O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aquisição de direitos creditórios nos segmentos industrial, comercial, do agronegócio, financeiro e de prestação de serviços representados por (a) títulos de crédito, tais como mas não mas limitadamente a duplicatas, notas promissórias, notas comerciais, debêntures, cédulas de crédito bancário, cédulas de crédito imobiliário, cédulas de produtor rural, certificados de recebíveis do agronegócio, certificados de recebíveis imobiliários; (b) todo e qualquer instrumento representativo de crédito, inclusive contratos de cessão de crédito ou recebíveis, desde que aprovado pela Administradora e Gestora no que diz respeito às suas respectivas esferas de análise; (c) cotas de emissão de FIDCs.

(d) Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e gerido pela Milênio Capital Gestão de Investimentos Ltda. O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus Cotistas a valorização de suas Cotas por meio da aplicação de seu Patrimônio Líquido na aquisição de: (i) Ativos Alvo que atendam aos Critérios de Elegibilidade – Ativos Alvo, às Condições de Cessão ou Aquisição – Ativos Alvo e às Condições de Revólucão estabelecidos no Anexo; (ii) Ativos Secundários que atendam aos Critérios de Elegibilidade – Ativos Secundários e às Condições de Cessão ou Aquisição – Ativos Secundários estabelecidos no Anexo; e (iii) Ativos Financeiros, observados todos os índices de composição e diversificação da Carteira do Fundo, estabelecidos no Anexo do Regulamento e na regulamentação aplicável.

Movimentação do período

| | |
|--|---------------|
| Saldo em 30 de junho de 2024 | 37.026 |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento de direito creditório (FIDC) | 18.446 |
| Venda de cotas de fundos de investimento de direito creditório (FIDC) | (5.282) |
| Amortização de cotas de fundos de investimento de direito creditório (FIDC) | (6.819) |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento de direito creditório (FIDC) | (4.624) |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento de direitos creditório (FIDC) | 63 |
| Saldo em 30 de junho de 2025 | 38.810 |

(d) Letras de crédito agronegócio (LCA)

Letra de crédito agronegócio é um instrumento financeiro de Renda Fixa emitida por instituições financeiras e que possui como lastro créditos imobiliários. Sua negociação é dada no mercado secundário e regulamentada pela Lei nº 10.931/2004 e a Circular do Banco Central nº 3.614/12, pois ser remunerada por taxa pré ou pós fixada.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

| Emissor | 30/06/2025 | | | Índiceador e Taxa de juros | Quantidade em carteira (*) | Valor de curva | Valor justo |
|-----------------------|-------------|-----------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------|-------------|
| | Ativo | Data de Emissão | Data de Vencimento | | | | |
| BANCO BTG PACTUAL S A | 21F01037536 | 24/06/2021 | 23/06/2025 | 8,89% | 80 | 109,00 | 109 |
| BANCO BTG PACTUAL S A | 24G01459997 | 11/07/2024 | 02/01/2026 | 9,55% | 74 | 78,00 | 78 |
| BANCO BTG PACTUAL S A | 24G01729754 | 18/07/2024 | 18/07/2025 | 9,45% | 53 | 57,00 | 57 |
| BANCO BTG PACTUAL S A | 24G02288296 | 31/07/2024 | 22/01/2026 | 10,32% | 37 | 39,00 | 39 |
| | | | | | | 283 | 283 |

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do período

| | |
|--|------------|
| Saldo em 30 de junho de 2024 | - |
| Aquisição de letras de crédito agronegócio (LCA) | 275 |
| Ajuste ao valor justo com letras de créditos agronegócio (LCA) | 8 |
| Saldo em 30 de junho de 2025 | 283 |

6. Encargos e taxa de administração e performance

| | |
|--|-------------------|
| 6. Encargos e taxa de administração e performance | 06/05/2025 |
| Taxa de administração | 3.475 |
| | 3.475 |

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa máxima de administração total equivalente a 1,00% a.a. calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); que engloba os serviços de administração, gestão e escrituração e que deverá ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir da data da primeira integralização de cotas do Fundo; e (c) valor equivalente a até 0,03% ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (c. 1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (c. 2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada sobre o valor de mercado do Fundo, nos termos do item (b) acima, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 5 mensais, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração e a ser pago a terceiros.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos outros prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante da Taxa de administração.

Durante os 12 primeiros meses contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo, bem como até que o patrimônio líquido do Fundo atinja R\$ 100.000, não haverá cobrança de taxa de gestão, de forma que a Taxa de Administração será reduzida, durante tal período, para 0,12% ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração. Sendo certo que, durante este período, o valor mínimo mensal de taxa de escrituração, pago a Administradora, será reduzido para R\$ 3,5 ("Taxa de Escrituração").

A taxa de administração é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Além da Taxa de Administração, é devida pelo Fundo e paga ao Gestor uma Taxa de Performance provisionada mensalmente, e paga semestralmente até o dia 15 do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive), a ser calculada através de fórmula abaixo:

$$TPn = [PLCn - PLBn] \times 20\%$$

Onde:

TPn = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

N = mês de competência

PLCn = patrimônio líquido contábil do FUNDO de m-1 (mês anterior ao da previsão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos-1 efetivamente pagos do mesmo período, corrigidos mensalmente, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Benchmark);

PLBn = (PL contábil + \sum rendimentos-1 efetivamente pagos)

PLBn = Patrimônio Líquido Benchmark mensal do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:

$$PLBn = PLBnx(1 + benchmark) \times 252$$

Benchmark Diário = 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI + 1% (um por cento) ao ano.

Capitania Agro Strategies - FIAGRO - Imobiliário
CNPJ: 42.537.579/0001-76
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 06 de maio de 2025 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

7. Política de distribuição dos resultados

Até março de 2022, o regulamento até então vigente estabelecia que o Fundo deveria distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Conforme alteração no regulamento, o Fundo poderá distribuir a seus Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, os rendimentos e ganhos auferidos pelo Fundo. A distribuição prevista acima poderá ser realizada mensalmente pela Administradora, conforme recomendação do Gestor, com pagamento sempre no 13º (décimo terceiro) dia útil de cada mês, tomando por base a situação patrimonial do Fundo no último dia útil do mês anterior.

Por tratar-se de Fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (FIAGRO), não se aplica o disposto no parágrafo único do art. 10 da Lei 8.668/93, "o Fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano". Dessa forma, na distribuição de rendimentos do Fundo foi observado o limite do lucro contábil, obtido por regime de competência.

O saldo de rendimentos de possível distribuição no período.

| | |
|--|-------------------|
| | 06/05/2025 |
| Lucro líquido do período | 38.418 |
| Rendimentos pagos no período | (22.635) |
| Rendimentos não distribuídos - período | 15.783 |
| Rendimentos não distribuídos - acumulado | 6.426 |

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

| | 06/05/2025 | |
|---|-------------------|----------------|
| | Quantidade | R\$ |
| Cotas de investimentos integralizadas (*) | 41.380.060 | 412.283 |
| Cotas de investimentos integralizadas | 41.380.060 | 412.283 |
| Valor por cota (valor expresso em reais) | | 9,96 |

(*) Houve desdobramento de cotas em setembro de 2023 como mencionado na nota 8.2.

8.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, após a Primeira Emissão e o início do funcionamento do Fundo, e sem que seja necessária a alteração do Regulamento, a Administradora pode realizar a emissão de novas Cotas, em diferentes emissões e séries, (i) em valor total equivalente a até R\$ 5.000.000, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas e mediante proposta do Gestor, desde que observadas as características constantes no Artigo 30 do Regulamento do fundo, ou (ii) sem limitação de capital, mediante aprovação prévia em assembleia geral de Cotistas.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 100.000 com valor unitário de R\$ 96,50, totalizando 1.036.270 (*) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 2 de fevereiro de 2022 e encerrada em 18 de abril de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 475, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 312.283 com valor unitário de R\$ 100,68, totalizando 3.101.736 (*) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 01 de setembro de 2022 e encerrada em 20 de setembro de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 12.140, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Em ato do Administrador ocorrido em 04 de setembro de 2023 foi aprovado o desdobramento das cotas, segundo a razão de 1:10 (um para dez), a realizar-se no fechamento dos mercados de 25 de setembro de 2023 de forma que: (i) para cada cota de emissão do Fundo efetivamente delatada, serão atribuídas aos respectivos titulares, 9 novas cotas, totalizando 10 cotas, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes; e (ii) tendo-se em vista os prazos e procedimentos do mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, as Cotas passarão a ser negociadas na forma desdobrada já a partir da abertura dos mercados do dia 26 de setembro de 2023, sendo que as Cotas decorrentes do Desdobramento serão creditadas aos respectivos titulares até o dia 28 de setembro de 2023.

No período findo em 06 de maio de 2025, não houve emissão de cotas.

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo pode amortizar, a critério da Administradora e do Gestor, suas cotas total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos Ativos-Alvo. A Assembleia Geral pode deliberar sobre a liquidação antecipada do Fundo.

Em caso de aprovação da liquidação, o valor obtido com a venda dos Ativos do Fundo será dividido proporcionalmente entre os Cotistas de acordo com a quantidade e valor de suas cotas em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação do Fundo.

No período findo em 06 de maio de 2025, não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Gastos com colocação de cotas | 06/05/2025 |
| | (12.616) |
| | (12.616) |

No período de 1º de julho de 2025 a 06 de maio de 2025 o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, pode ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No período findo em 06 de maio de 2025 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

| | |
|--|-------------------|
| | 06/05/2025 |
| Lucro líquido do período | 38.418 |
| Patrimônio líquido inicial | 390.310 |
| Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*) | 9,84% |

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

| | 06/05/2025 | |
|--|--------------|----------------|
| | Valores | Percentual |
| Taxa de administração | 3.475 | 0,87% |
| Outras (receitas) despesas operacionais | 217 | 0,05% |
| | 3.692 | 0,93% |
| Patrimônio líquido médio do período | | 397,876 |

11. Tributação

De acordo com a leitura combinada dos artigos 16, 16-A e 20-F da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668/1993"), os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

Nos termos do artigo 20-D da referida Lei, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Por sua vez, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, conforme disposto no artigo 3º da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, lido em conjunto com o artigo 20-C da Lei 8.668/1993.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

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

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas nºs 5.1, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Capitania Agro Strategies - FIAGRO - Imobiliário
CNPJ: 42.537.579/0001-76
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração das demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2024 a 06 de maio de 2025 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

| Ativos | 06/05/2025 | | | Total |
|--|---------------|----------------|---------|----------------|
| | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | | |
| Cotas de fundo de renda fixa | - | 57.722 | - | 57.722 |
| Letra financeira do tesouro (LFT) | 5.211 | - | - | 5.211 |
| Cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (FIAGRO) | 22.462 | - | - | 22.462 |
| Cotas de fundos de investimento de direito creditório (FIDC) | - | 38.810 | - | 38.810 |
| Certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) | - | 256.395 | - | 256.395 |
| Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) | - | 25.296 | - | 25.296 |
| Letras de crédito agronegócio (LCA) | - | 293 | - | 293 |
| Total do ativo | 27.673 | 378.506 | - | 406.179 |

As demonstrações das mudanças das cotas de fundos de renda fixa, letras financeira do tesouro (LFT), cotas de fundos de investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais (FIAGRO), certificados de recebíveis do agronegócio (CRA), Certificados de recebíveis imobiliários (CRI), cotas de fundos de investimentos creditórios (FIDC) e letras de crédito imobiliário (LCI) estão demonstradas nas notas 5.1, e 5.2.

16. Outras informações

16.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 06 de maio de 2025, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

16.3 No período findo em 06 de maio de 2025, não houve alterações no Regulamento do Fundo.

16.4 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõem sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FII, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

16.5 Após a cisão a quantidade de cotas do Fundo e do novo fundo foram refletidas da maneira descrita abaixo:

Antes da cisão

Nome do Fundo

Capitania Agro Strategies - FIAGRO - Imobiliário

Quantidade de cotas integralizadas

41.380.060

Após a cisão

Nome do Fundo

Capitania Agro Strategies - FIAGRO - Imobiliário

Capitania Agro Carteira FI nas Cadeias Produtivas do Agronegócio Responsabilidade Limitada

Quantidade de cotas integralizadas

19.824.678

21.555.382

17. Eventos subsequentes

Em 05 de junho de 2025, através do Ato do Administrador, a Administradora adaptou o Regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as premissas: 1. A constituição da CLASSE ÚNICA DE COTAS do Fundo, de modo que o Fundo passou a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passou a ser "CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e a nova Classe Única denominada "CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CAPITANIA AGRO STRATEGIES - FIAGRO-IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA"; e 2. A instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA" do Anexo I do Novo Regulamento. O Regulamento passou a vigorar com essa deliberação no fechamento do dia 05 de junho de 2025.

Em 21 de agosto de 2025, através de Ato do Administrador, a Administradora: (i) Retificou o Regulamento do Fundo aprovado no "Ato da Administradora do Capitania Agro Strategies FIAGRO Imobiliário", divulgado aos Cotistas em 05 de junho de 2025, no qual, por um equívoco, constaram errados o CNPJ e a razão social do Gestor do Fundo; (ii) Ato contínuo, nos termos do Art. 52, II, da Resolução CVM 175, alterar o Regulamento do Fundo para atualizar o endereço do Gestor; (iii) Tendo em vista as alterações supramencionadas, a qualificação do Gestor no Quadro Resumo constante da Parte Geral do Regulamento, passará a vigorar com a seguinte redação: CAPITANIA CAPITAL S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, Edifício Torre Norte, 3º andar, conjunto 31, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, devidamente autorizada pela CVM a gestão de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 19.133, de 1º de outubro de 2021 ("Gestor" e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os "Prestadores de Serviços Essenciais").

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP-307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56