

**Fundo de Investimento nas Cadeias  
Produtivas Agroindustriais Exes  
Araguaia – FIAGRO – Imobiliário  
CNPJ nº 43.951.911/0001-07  
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)**

Demonstrações Financeiras Referentes ao  
Exercício Findo em 30 de Junho de 2025 e  
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário  
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)  
Rio de Janeiro – RJ

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais.

### **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 - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. 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.

#### *Existência e mensuração de Certificados de Recebíveis do Agronegócio*

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo mantinha, em 30 de junho de 2025 investimentos em Certificados de Recebíveis do Agronegócio - (“CRAs”) no montante de, R\$155.800 mil, correspondentes a 83,57% de seu patrimônio líquido, mensurados a valor justo pelo Administrador com base na metodologia descrita na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras, e, que são registrados e custodiados na Bolsa, Brasil, Balcão - B3. Considerando às operações do Fundo e a relevância dos saldos destes investimentos, determinamos a custódia e mensuração a valor justo dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio como área de foco em nossa auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular mutuamente em relação a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) para saber mais.

A Deloitte oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 460 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

## *Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) teste de existência realizado por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2025, com as informações da Bolsa, Brasil, Balcão - B3; (ii) teste de mensuração dos CRAs em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2025, por meio do recálculo do valor justo dos referidos ativos, com o suporte de nossos especialistas internos em precificação de instrumentos financeiros, verificando a razoabilidade da metodologia utilizada e das principais premissas adotadas pelo Administrador; e (iii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseado nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos a existência e mensuração dos referidos ativos aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

## **Responsabilidades da Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras**

O Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais 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, o Administrador é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e 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 o Administrador 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas financeiras e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, 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 a 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 o Administrador a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 29 de setembro de 2025

  
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC nº 2 SP 011609/O-8

  
Wellington França Da Silva  
Contador  
CRC nº 1 SP 260165/O-1

Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 43.951.911/0001-07  
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)  
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024  
(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

|                                                                 |       |            | 30/06/2025     |         |            | 30/06/2024     |         |
|-----------------------------------------------------------------|-------|------------|----------------|---------|------------|----------------|---------|
| Ativo                                                           | Notas | Quantidade | Valor contábil | % PL    | Quantidade | Valor contábil | % PL    |
| Circulante                                                      |       |            |                |         |            |                |         |
| Cotas de fundos de investimento                                 |       |            | 27.684         | 4,68    |            | 23.664         | 13,19   |
| Exes Terra I FIAGRO Imobiliário                                 |       | 2.121.905  | 18.942         |         | -          | -              | -       |
| BTG Pactual Yield DI FI Renda Fixa Referenciado Crédito Privado | 4.c   | 119.982    | 4.463          | 2,39    | 119.982    | 5.334          | 2,97    |
| Exes Xingu FIAGRO - Direitos Creditórios - SR                   | 4.a   | 16.966.754 | 3.691          | 1,98    | 16.134.394 | 6.245          | 3,48    |
| Exes Xingu FIAGRO - Direitos Creditórios                        | 4.a   | 3.541.131  | 587            | 0,31    | 3.541.131  | 1.067          | 0,60    |
| Exes Xingu II FIAGRO IMOBILIÁRIO                                | 4.b   | -          | -              | -       | 1.078      | 11.018         | 6,14    |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária                      |       |            |                |         |            |                |         |
| Títulos de renda fixa                                           |       |            | 45.629         | 24,48   |            | 59.186         | 33,01   |
| Certificados de recebíveis de agronegócio - CRAs                | 5     |            | 45.629         | 24,48   |            | 59.186         | 33,01   |
| Valores a receber                                               |       |            |                |         |            |                |         |
| Valores a receber de Amortização e Juros - CRA                  |       |            | 3.074          | 1,71    |            | -              | -       |
|                                                                 |       |            | 3.074          | 1,71    |            | -              | -       |
|                                                                 |       |            |                |         |            | -              | -       |
| Despesas antecipadas                                            |       |            |                |         |            |                |         |
| Outros                                                          |       |            | 51             | 0,02    |            | 24             | 0,01    |
| Taxa de Fiscalização CVM                                        |       |            | 28             | 0,02    |            | -              | -       |
|                                                                 |       |            | 23             | 0,01    |            | 24             | 0,01    |
| Não Circulante                                                  |       |            |                |         |            |                |         |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária                      |       |            |                |         |            |                |         |
| Títulos de renda fixa                                           |       |            | 110.171        | 59,10   |            | 96.936         | 54,06   |
| Certificados de recebíveis de agronegócio - CRAs                | 5     | 12.997.530 | 110.171        | 59,10   | 12.997.530 | 96.936         | 54,06   |
| Total do ativo                                                  |       |            | 186.609        | 89,99   |            | 179.810        | 100,27  |
| Passivo                                                         |       |            |                |         |            |                |         |
| Circulante                                                      |       |            |                |         |            |                |         |
| Valores a pagar                                                 |       |            | 182            | 0,10    |            | 495            | 0,27    |
| Taxa de administração e gestão                                  | 9     |            | 147            | 0,08    |            | 144            | 0,08    |
| Auditoria e custódia                                            |       |            | 31             | 0,02    |            | 3              | -       |
| Rendimentos a distribuir                                        |       |            | 4              | -       |            | 4              | -       |
| Taxa de performance                                             | 9     |            | -              | -       |            | 344            | 0,19    |
| Total do passivo                                                |       |            | 182            | 0,10    |            | 495            | 0,27    |
| Total do patrimônio líquido                                     |       |            | 186.427        | 89,89   |            | 179.315        | 100,00  |
| Cotas integralizadas                                            |       |            | 186.195        | 99,88   |            | 186.195        | 103,84  |
| Custos relacionados à emissão de cotas                          |       |            | (5.608)        | (3,01)  |            | (5.608)        | (3,13)  |
| Distribuição de rendimentos                                     |       |            | (48.110)       | (25,81) |            | (28.596)       | (15,95) |
| Lucros acumulados                                               |       |            | 53.950         | 28,94   |            | 27.324         | 15,24   |
| Total do passivo e patrimônio líquido                           |       |            | 186.609        | 89,99   |            | 179.810        | 100,27  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 43.951.911/0001-07  
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)  
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações do Resultado

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

|                                                | Notas | Exercício findo em<br>30/06/2025 | Exercício<br>findo em<br>30/06/2024 |
|------------------------------------------------|-------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Composição do resultado dos exercícios         |       |                                  |                                     |
| Ativos financeiros de natureza imobiliária     |       | 24.530                           | 18.554                              |
| Receita de Juros                               |       | 20.612                           | 39.709                              |
| Ajuste ao valor justo                          |       | 9.140                            | (15.455)                            |
| Resultado nas negociações                      |       | (5.222)                          | (5.700)                             |
| Ativos financeiros de natureza não imobiliária |       | 4.147                            | 2.430                               |
| Resultado com aplicações em cotas de fundos    |       | 4.106                            | 2.376                               |
| Resultado com operações compromissadas         |       | 21                               | 8                                   |
| Rendas com aplicações em títulos de renda fixa |       | 20                               | 46                                  |
| Demais despesas                                |       | (2.051)                          | (2.371)                             |
| Taxa de administração e gestão                 | 9     | (1.808)                          | (1.312)                             |
| Taxa de performance                            | 9     | (37)                             | (580)                               |
| Serviços técnicos e especializados             |       | -                                | (180)                               |
| Auditoria e Custódia                           |       | (117)                            | (95)                                |
| Taxa de fiscalização CVM                       |       | (30)                             | (115)                               |
| Outras despesas                                |       | (59)                             | (89)                                |
| Resultado líquido dos exercícios               |       | 26.626                           | 18.613                              |
| Quantidade de cotas                            |       | 17.903.151                       | 17.903.151                          |
| Resultado líquido por cota (em R\$)            |       | 1,49                             | 1,04                                |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 43.951.911/0001-07  
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)  
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações das mutações no patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

|                                        | Notas | Cotas Integralizadas | Custos relacionados à<br>emissão de cotas | Distribuição de<br>rendimentos | Lucros acumulados | Total    |
|----------------------------------------|-------|----------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|----------|
| Saldos em 30 de junho de 2023          |       | 98.586               | (1.512)                                   | (8.856)                        | 8.711             | 96.929   |
| Cotas integralizadas                   | 7     | 87.609               | -                                         | -                              | -                 | 87.609   |
| Custos relacionados à emissão de cotas |       | -                    | (4.096)                                   | -                              | -                 | (4.096)  |
| Rendimentos distribuídos               | 8     | -                    | -                                         | (19.740)                       | -                 | (19.740) |
| Resultado do exercício                 |       | -                    | -                                         | -                              | 18.613            | 18.613   |
| Saldos em 30 de junho de 2024          |       | 186.195              | (5.608)                                   | (28.596)                       | 27.324            | 179.315  |
| Cotas integralizadas                   | 7     | -                    | -                                         | -                              | -                 | -        |
| Custos relacionados à emissão de cotas |       | -                    | -                                         | -                              | -                 | -        |
| Rendimentos distribuídos               | 8     | -                    | -                                         | (19.514)                       | -                 | (19.514) |
| Resultado do exercício                 |       | -                    | -                                         | -                              | 26.626            | 26.626   |
| Saldos em 30 de junho de 2025          |       | 186.195              | (5.608)                                   | (48.110)                       | 53.950            | 186.427  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas

## Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 43.951.911/0001-07

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

|                                                                       | Exercício findo em<br>30/06/2025 | Exercício findo em<br>30/06/2024 |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>                     |                                  |                                  |
| Operações compromissadas                                              | 21                               | 16.279                           |
| Aplicação de cotas de fundos de investimento                          | (130.791)                        | (234.166)                        |
| Resgate de cotas de fundos de investimento                            | 122.305                          | 215.939                          |
| Recebimento de juros e amortização de cotas de fundos de investimento | 8.572                            | 6.472                            |
| Aquisição de debêntures                                               | (503)                            | (9.000)                          |
| Venda de debêntures                                                   | -                                | 9.048                            |
| Recebimento de juros de debêntures                                    | 523                              | -                                |
| Pagamento de taxa de administração e gestão                           | (1.805)                          | (1.227)                          |
| Pagamento de taxa performance                                         | (381)                            | (236)                            |
| Pagamento de auditoria e custódia                                     | (80)                             | (94)                             |
| Pagamento de taxa de fiscalização CVM                                 | (30)                             | (128)                            |
| Pagamento de serviços técnicos e especializados                       | -                                | (180)                            |
| Demais pagamentos e recebimentos                                      | (96)                             | (90)                             |
| <b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>                      | <b>(2.265)</b>                   | <b>2.617</b>                     |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>                  |                                  |                                  |
| Aquisição de certificados de recebíveis de agronegócio - CRAs         | (101.217)                        | (159.999)                        |
| Venda de certificados de recebíveis de agronegócio - CRAs             | 50.585                           | 54.071                           |
| Recebimento de juros e amortizações - CRAs                            | 72.411                           | 39.531                           |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>                   | <b>21.779</b>                    | <b>(66.397)</b>                  |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>                 |                                  |                                  |
| Recebimento líquido pela emissão de cotas                             | -                                | 87.609                           |
| Pagamento de obrigações relacionadas à emissão                        | -                                | (4.096)                          |
| Distribuição de Rendimentos para os Cotistas                          | (19.514)                         | (19.736)                         |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>                  | <b>(19.514)</b>                  | <b>63.777</b>                    |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>              | <b>-</b>                         | <b>(3)</b>                       |
| Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios                | -                                | 3                                |
| Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios                 | -                                | -                                |
| <b>Aumento de Caixa e Equivalente de Caixa</b>                        | <b>-</b>                         | <b>(3)</b>                       |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia –  
FIAGRO – Imobiliário  
CNPJ: 43.951.911/0001-07  
(Administrado pelo Banco Genial S.A)  
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em  
30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

---

## **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

O Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário (“Fundo”) é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, categoria imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado em 22 de setembro de 2021, com início de suas operações em 12 de abril de 2022. O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, bem como fundos de investimento, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sob o código AGRX11.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento e, conforme o caso, desinvestimento, primordialmente, nos ativos (i) Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”); (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (“CRI”); (iii) cotas de FIAGRO, cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) e/ou cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), desde que referidos FII, FIP e FIDC tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos FIAGRO que invistam, preponderantemente, em títulos e valores mobiliários; e (iv) outros títulos e valores mobiliários, conforme venham a ser permitidos aos FIAGRO, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflitos de interesses.

O Fundo poderá adquirir imóveis rurais, por meio do investimento (i) diretamente, em direitos reais sobre imóveis rurais; ou (ii) ações ou quotas de sociedades, ou cotas de fundos de investimento que tenham como propósito específico a aquisição e/ou a exploração dos imóveis rurais.

O Fundo é administrado e representado pelo Banco Genial S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro.

As atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo são exercidas pela Exes Gestora de Recursos Ltda., com sede na cidade de São Paulo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das instituições responsáveis pela distribuição das cotas do Fundo ou do Fundo Garantidor de Créditos FGC.

## **2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários (“FII”) e aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (“FIAGRO”), regulamentados por meio das Instrução CVM 516/2011 e Resolução CVM nº 175/2022. Conforme previsto na nota explicativa nº 19, o Fundo concluiu seu processo de adaptação em 27 de junho de 2025.

Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia –  
FIAGRO – Imobiliário  
CNPJ: 43.951.911/0001-07  
(Administrado pelo Banco Genial S.A)  
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em  
30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

---

Conforme preconizado no Art. 2º da Instrução CVM nº 516/11, os FII e os FIAGRO devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emanadas pela CVM aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

Em 29 de março de 2021, foi publicada a Lei nº 14.130, que alterou a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, para instituir os FIAGRO, e a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. Nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, até que futura regulamentação da CVM sobre os FIAGRO seja editada, o Fundo deverá observar provisoriamente a Instrução CVM nº 472/2008.

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

#### **Aprovação das demonstrações financeiras:**

Em 29 de setembro de 2025, as demonstrações financeiras foram aprovadas para a sua divulgação pelo Administrador do Fundo.

### **3. DESCRIÇÃO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS**

As políticas contábeis materiais aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas a seguir:

#### **a. Apuração do resultado**

O resultado é apurado pelo regime contábil de competência, cujo método estabelece que as receitas e despesas devem ser apropriadas no momento em que ocorrer a transação ou evento que as originaram, independentemente do efetivo recebimento ou pagamento.

#### **b. Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em  
30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

---

**c. 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.

Em 30 de junho de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa era representado pelo montante de R\$ 0 (R\$ 0 em 30 de junho de 2024).

**d. Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

**Operações compromissadas**

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago acrescido dos rendimentos auferidos ou pelo valor efetivamente recebido acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Resultado com operações compromissadas”.

**Títulos de renda fixa**

Os títulos de renda fixa estão classificados como títulos mantidos para negociação. Inicialmente, são registrados pelo ao custo de aquisição e ajustados diariamente ao valor justo. Os ganhos e perdas são reconhecidos no resultado, na rubrica de “Rendas com aplicações em títulos de renda fixa”.

**Cotas de fundos de investimento**

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

**e. Ativos financeiros de natureza imobiliária**

**Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRAs”)**

Os investimentos em CRAs são registrados pelo custo de aquisição e ajustados ao valor justo, com base na melhor estimativa do Administrador do valor esperado de realização, que considera, dentre outros fatores, o risco e os *spreads* de crédito e taxas de juros.

As receitas auferidas dos CRAs são contabilizadas na rubrica “Receita de Juros”.

**f. Instrumentos Financeiros**

Classificação dos instrumentos financeiros

**I. Data de reconhecimento**

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

**II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia –  
FIAGRO – Imobiliário  
CNPJ: 43.951.911/0001-07  
(Administrado pelo Banco Genial S.A)  
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em  
30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

---

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros 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 negócios, 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 os rendimentos 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 bancários à vista.
- Ativos Financeiros de natureza não imobiliária: saldo de operações compromissadas e cotas de fundos de investimento.
- 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.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são, posteriormente, mensurados da seguinte forma:

### V. 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em  
30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

---

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.

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 a ele associados.

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.

#### VI. 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 da renovação de juros.

#### VII. Reconhecimento de variações de valor justo

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

Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia –  
FIAGRO – Imobiliário  
CNPJ: 43.951.911/0001-07  
(Administrado pelo Banco Genial S.A)  
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em  
30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

---

**g. Demonstração do valor justo**

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros 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, serviços 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.

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 nº 516/11.

**h. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais – R\$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

**i. Estimativa contábil**

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e as notas explicativas. Os resultados dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo de títulos e valores mobiliários privados.

**j. Resultado líquido por cota**

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

Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia –  
 FIAGRO – Imobiliário  
 CNPJ: 43.951.911/0001-07  
 (Administrado pelo Banco Genial S.A)  
 (CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em  
 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

#### 4. ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Em 30 de junho de 2025, os ativos financeiros de natureza não imobiliária estão representados por:

| <b>Ativos Financeiros</b>                         | <b>Custo</b>  | <b>Valor justo</b> | <b>Faixas de vencimento</b> |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|
| Cotas de fundos de investimento                   |               |                    |                             |
| BTG Pactual Yield DI FI RF CP (c)                 | 4.449         | 4.464              |                             |
| Exes Xingu FIAGRO – Direitos Creditórios (a)      | 1.865         | 587                | -                           |
| Exes Xingu FIAGRO – Direitos Creditórios - SR (a) | 10.260        | 3.691              | -                           |
| Exes Terras I FIAGRO IMOBILIÁRIO (d)              | 21.219        | 18.942             |                             |
| <b>Total de Ativos Financeiros</b>                | <b>37.793</b> | <b>27.684</b>      |                             |

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o resultado com cotas de fundos de investimento foi de R\$ 4.106, registrado na demonstração do resultado na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

Em 30 de junho de 2024, os ativos financeiros de natureza não imobiliária estão representados por:

| <b>Ativos Financeiros</b>                         | <b>Custo</b>  | <b>Valor justo</b> | <b>Faixas de vencimento</b> |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|
| Cotas de fundos de investimento                   |               |                    |                             |
| BTG Pactual Yield DI FI RF CP (c)                 | 5.324         | 5.334              |                             |
| Exes Xingu FIAGRO – Direitos Creditórios (a)      | 1.865         | 1.067              | -                           |
| Exes Xingu FIAGRO – Direitos Creditórios - SR (a) | 10.055        | 6.245              | -                           |
| Exes Xingu II FIAGRO IMOBILIÁRIO (b)              | 10.802        | 11.018             | -                           |
| <b>Total de Ativos Financeiros</b>                | <b>28.046</b> | <b>23.664</b>      |                             |

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o resultado com cotas de fundos de investimento foi de R\$ 2.376, registrado na demonstração do resultado na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

##### (a) EXES XINGU FIAGRO – DIREITOS CREDITÓRIOS (CNPJ: 35.868.733/0001-27)

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas por meio da aplicação de seu patrimônio líquido na aquisição de: (i) Direitos Creditórios Elegíveis, formalizados pelos documentos comprobatórios correspondentes; e (ii) Ativos Financeiros, observados os critérios de composição e diversificação da carteira do Fundo.

Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia –  
FIAGRO – Imobiliário  
CNPJ: 43.951.911/0001-07  
(Administrado pelo Banco Genial S.A)  
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em  
30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

---

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024 foram auditadas e o correspondente relatório de auditoria foi emitido em 29 de setembro de 2025, sem modificações.

**(b) EXES XINGU II FIAGRO IMOBILIÁRIO (CNPJ: 53.603.489/0001-52)**

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas por meio da aplicação de seu patrimônio líquido em ativos financeiros de origem vinculada ao agronegócio e complementarmente, nos seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”); (ii) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; (iii) letras de crédito do agronegócio (“LCA”); (iv) letras de crédito imobiliário (“LCI”) relativas a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; (v) letras imobiliárias garantidas (“LIG”) relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; (vi) letras hipotecárias (“LH”) relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; (vii) cotas de outros fundos de investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais (“FIAGRO”); (viii) cotas de FII, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO; (ix) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO, desde que tais cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (x) cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO; (xi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM que integrem a cadeia produtiva do agronegócio, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fiagro; (xii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIAGRO; (xiii) imóveis rurais, localizados em todo território nacional (“Imóveis”).

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024 foram auditadas e o correspondente relatório de auditoria foi emitido em 10 de setembro de 2024, sem modificações.

**(c) BTG PACTUAL YIELD DI FI RENDA FIXA REFERENCIADO CRÉDITO PRIVADO (CNPJ: 00.840.011/0001-80)**

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas rentabilidade que acompanhe a 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.

As demonstrações contábeis, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram o seu relatório de auditoria em 30 de março de 2025, sem modificações.

Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia –  
FIAGRO – Imobiliário  
CNPJ: 43.951.911/0001-07  
(Administrado pelo Banco Genial S.A)  
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em  
30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

---

**(d) EXES TERRAS I FIAGRO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ: 58.118.101/0001-41)**

O Exes Terras I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO -Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), CNPJ 58.118.101/0001-41, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 14 de novembro de 2024, e iniciou suas operações em 21 de novembro de mesmo ano, com prazo de duração indeterminado. A Classe é destinada a investidores qualificados, conforme assim definidos na regulamentação aplicável

**5. ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA**

**a. Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRA**

Em 30 de junho de 2025, as características dos CRAs, tais como seus emissores e garantias atreladas a cada uma das operações estão apresentadas a seguir:

**Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário**

**CNPJ: 43.951.911/0001-07**

**(Administrado pelo Banco Genial S.A)**

**(CNPJ: 45.246.410/0001-55)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

| Emissor                          | Devedor          | Série | Cód. Papel   | Data Compra | Vencimento | Indexador e taxa de juros | Qtde. Total | R\$ Valor justo | Garantias       |
|----------------------------------|------------------|-------|--------------|-------------|------------|---------------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| Virgo Companhia de Securitização | Manganeli        | 1     | CRA021000 SB | 19/04/2022  | 17/06/2026 | 100,00% IPCA + 7,00%      | 2.708       | 646             | AV; AF; CF; PS. |
| Canal Companhia de Securitização | Vendruscolo      | 1     | CRA022006 BV | 13/06/2022  | 28/04/2028 | 100,00% CDI + 3,00%       | 4.001.220   | 2.332           | AV; AF; CF.     |
| Canal Companhia de Securitização | Vendruscolo      | 2     | CRA022006 BW | 13/06/2022  | 28/04/2028 | 100,00% IPCA + 8,61%      | 5.055.559   | 3.175           | AV; AF; CF.     |
| Vert Companhia Securitizadora    | Agrogalaxy       | 1     | CRA022009 KI | 13/03/2023  | 17/09/2027 | 100,00% CDI + 4,25%       | 3.926       | 1.987           | Não há.         |
| True Securitizadora              | Valéria          | 1     | CRA02300A 16 | 26/05/2023  | 30/04/2029 | 100,00% CDI + 7,50%       | 2.265       | 1.853           | AV; AF; CF; FR  |
| True Securitizadora              | Cerrato          | 1     | CRA02300E 1L | 28/06/2023  | 01/06/2028 | 100,00% CDI + 8,00%       | 9.347       | 5.699           | AV; AF; CF.     |
| Vert Companhia Securitizadora    | Agrogalaxy       | 1     | CRA022009 KI | 30/06/2023  | 17/09/2027 | 100,00% CDI + 4,25%       | 4.000       | 2.025           | Não há.         |
| Opea Securitizadora              | Bevap            | 1     | CRA02300C NN | 07/07/2023  | 22/03/2028 | 100,00% CDI + 5,00%       | 1.004       | 793             | AV; AF.         |
| Eco Securitizadora               | Aliança Agrícola | 2     | CRA02300C I2 | 12/07/2023  | 15/05/2028 | 100,00% CDI + 5,00%       | 987         | 862             | Não há.         |
| Canal Companhia de Securitização | Vendruscolo      | 1     | CRA022006 BV | 21/12/2023  | 28/04/2028 | 100,00% CDI + 3,00%       | 3.572.123   | 2.082           | AV; AF; CF.     |
| True Securitizadora              | Valéria          | 1     | CRA02300A 16 | 21/12/2023  | 30/04/2029 | 100,00% CDI + 7,50%       | 6.900       | 5.645           | AV; AF; CF; FR  |
| True Securitizadora              | Cerrato          | 1     | CRA02300E 1L | 21/12/2023  | 01/06/2028 | 100,00% CDI + 8,00%       | 910         | 555             | AV; AF; CF.     |
| Canal Companhia de Securitização | Agrosepac        | 1     | CRA02300V Y2 | 28/12/2023  | 26/12/2029 | 100,00% CDI + 6,00%       | 13.000      | 11.739          | AV; AF.         |
| Canal Companhia de Securitização | Vendruscolo      | 2     | CRA022006 BW | 31/01/2024  | 28/04/2028 | 100,00% IPCA + 8,61%      | 200.000     | 126             | AV; AF; CF.     |
| Virgo Companhia de Securitização | Manganeli        | 1     | CRA021000 SB | 06/02/2024  | 17/06/2026 | 100,00% IPCA + 7,00%      | 1.500       | 358             | AV; AF; CF; PS. |
| Leverage                         | Denice           | 1     | CRA024001 JP | 07/02/2024  | 26/06/2029 | Tx = 16,00%               | 7.339       | 7.992           | AV; CF.         |

**Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário**

**CNPJ: 43.951.911/0001-07**

**(Administrado pelo Banco Genial S.A)**

**(CNPJ: 45.246.410/0001-55)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

| Emissor                              | Devedor      | Série | Cód. Papel  | Data Compra | Vencimento | Indexador e taxa de juros | Qtde. Total | R\$ Valor justo | Garantias       |
|--------------------------------------|--------------|-------|-------------|-------------|------------|---------------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| True Securitizadora                  | Valéria      | 1     | CRA02300A16 | 22/02/2024  | 30/04/2029 | 100,00% CDI + 7,50%       | 600         | 491             | AV; AF; CF; FR  |
| True Securitizadora                  | Cerrato      | 1     | CRA02300E1L | 22/02/2024  | 01/06/2028 | 100,00% CDI + 8,00%       | 1.590       | 970             | AV; AF; CF.     |
| Canal Companhia de Securitização     | Agrosepac    | 1     | CRA02300VY2 | 22/02/2024  | 26/12/2029 | 100,00% CDI + 6,00%       | 1.000       | 903             | AV; AF.         |
| Vert Companhia Securitizadora        | Agrogalaxy   | 1     | CRA022009KI | 12/03/2024  | 17/09/2027 | 100,00% CDI + 4,25%       | 1.542       | 781             | Não há.         |
| True Securitizadora                  | Cerrato      | 1     | CRA02300E1L | 22/04/2024  | 01/06/2028 | 100,00% CDI + 8,00%       | 3.534       | 2.155           | AV; AF; CF.     |
| Canal Companhia de Securitização     | Vendruscolo  | 1     | CRA022006BV | 24/04/2024  | 28/04/2028 | 100,00% CDI + 3,00%       | 10.555      | 6               | AV; AF; CF.     |
| Companhia Provincia de Securitização | Diana        | 1     | CRA022003UX | 14/05/2024  | 20/12/2027 | 100,00% CDI + 4,00%       | 2.225       | 1.398           | AV; AF; PS.     |
| Vert Companhia Securitizadora        | Santa Helena | 1     | CRA02200CT5 | 14/05/2024  | 15/12/2027 | 100,00% CDI + 4,00%       | 2.386       | 1.947           | AV; CF.         |
| Virgo Companhia de Securitização     | Manganeli    | 1     | CRA021000SB | 22/05/2024  | 17/06/2026 | 100,00% IPCA + 7,00%      | 1.000       | 239             | AV; AF; CF; PS. |
| Virgo Companhia de Securitização     | Manganeli    | 1     | CRA021000SB | 05/06/2024  | 17/06/2026 | 100,00% IPCA + 7,00%      | 1.062       | 253             | AV; AF; CF; PS. |
| Vert Companhia Securitizadora        | Santa Helena | 1     | CRA02200CT5 | 10/06/2024  | 15/12/2027 | 100,00% CDI + 4,00%       | 4.805       | 3.922           | AV; CF.         |
| Vert Companhia Securitizadora        | Santa Helena | 1     | CRA02200CT5 | 16/07/2024  | 15/12/2027 | 100,00% CDI + 4,00%       | 101         | 82              | AV; CF.         |
| Companhia Provincia de Securitização | Diana        | 1     | CRA022003UX | 24/07/2024  | 20/12/2027 | 100,00% CDI + 4,00%       | 3.024       | 1.900           | AV; AF; PS.     |
| Vert Companhia Securitizadora        | Santa Helena | 1     | CRA02200CT5 | 24/07/2024  | 15/12/2027 | 100,00% CDI + 4,00%       | 1.200       | 979             | AV; CF.         |
| Opea Securitizadora                  | Bevap        | 1     | CRA02300CNN | 24/07/2024  | 22/03/2028 | 100,00% CDI + 5,00%       | 3.996       | 3.158           | AV; AF.         |
| Vert Companhia Securitizadora        | Santa Helena | 1     | CRA02200CT5 | 30/09/2024  | 15/12/2027 | 100,00% CDI + 4,00%       | 204         | 166             | AV; CF.         |

**Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário**

**CNPJ: 43.951.911/0001-07**

**(Administrado pelo Banco Genial S.A)**

**(CNPJ: 45.246.410/0001-55)**

**Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024**

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

| Emissor                           | Devedor                             | Série | Cód. Papel   | Data Compra | Vencimento | Indexador e taxa de juros | Qtde. Total       | R\$ Valor justo | Garantias       |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------|--------------|-------------|------------|---------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| Vert Companhia Securitizadora     | Santa Helena                        | 1     | CRA02200C T5 | 08/10/2024  | 15/12/2027 | 100,00% CDI + 4,00%       | 2.563             | 2.092           | AV; CF.         |
| Leverage Companhia Securitizadora | ROMUALDO CARIGNANO                  | 7     | CRA024009 9G | 21/10/2024  | 27/09/2030 | 100,00% CDI + 5,00%       | 10.538            | 10.718          | AV; CF.         |
| Éxes Securitizadora               | Carlos Alberto Mauro                | 1     | CRA02400D 9U | 19/12/2024  | 22/12/2028 | 100,00% CDI + 5,50%       | 17.000            | 17.065          | AV; CF.         |
| True Securitizadora               | Schevinski                          | 1     | CRA024003 8P | 20/12/2024  | 18/02/2037 | 100,00% IPCA + 11,70%     | 3.188             | 3.695           | AV; AF; CF; FR. |
| True Securitizadora               | Schevinski                          | 1     | CRA024003 8P | 27/12/2024  | 18/02/2037 | 100,00% IPCA + 11,70%     | 2.385             | 2.765           | AV; AF; CF; FR. |
| Éxes Securitizadora               | Madre de Dios Agropecuária          | 2     | CRA02400A NE | 18/02/2025  | 07/10/2031 | 100,00% CDI + 7,00%       | 8.802             | 8.961           | AV; AF; CF; FR. |
| Éxes Securitizadora               | BIOENERGÉTICA VALE DO PARACATÚ S.A. | 4     | CRA025001 8O | 26/03/2025  | 06/05/2030 | 100,00% CDI + 3,00%       | 9.691             | 9.801           | AV; AF; CF; FR. |
| Éxes Securitizadora               | Carlos Alberto Mauro                | 1     | CRA02400D 9U | 20/05/2025  | 22/12/2028 | 100,00% CDI + 5,50%       | 887               | 890             | AV; AF; CF; FR. |
| Éxes Securitizadora               | BIOENERGÉTICA VALE DO PARACATÚ S.A. | 4     | CRA025001 8O | 20/05/2025  | 06/05/2030 | 100,00% CDI + 3,00%       | 3.973             | 4.018           | AV; AF; CF; FR. |
| Éxes Securitizadora               | Laticínio Deale Ltda                | 5     | CRA025002 5T | 11/06/2025  | 25/11/2030 | 100,00% CDI + 4,00%       | 15.035.079        | 14.586          | AV; AF; CF; FR. |
| Éxes Securitizadora               | HINOVE AGROCIÊNCIA S.A.             | 3     | CRA025001 UT | 16/06/2025  | 13/06/2029 | 100,00% CDI + 4,20%       | 13.900            | 13.990          | AV; AF; CF; FR. |
|                                   |                                     |       |              |             |            |                           | <b>28.029.618</b> | <b>155.800</b>  |                 |

Legenda das Garantias: AV – Aval; AF – Alienação Fiduciária; PS – Penhor de safra das áreas alienadas fiduciariamente; CF – Cessão Fiduciária; FL – Fluxo mensal mínimo; FR - Fundo de Reservas.

Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia –  
FIAGRO – Imobiliário  
CNPJ: 43.951.911/0001-07  
(Administrado pelo Banco Genial S.A)  
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em  
30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

## b. Movimentação no exercício

A movimentação ocorrida na conta de CRAs no período está apresentada a seguir:

|                                          | Valor de<br>curva | Valor<br>justo |
|------------------------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Saldos em 30/06/2023</b>              | <b>71.171</b>     | <b>71.171</b>  |
| Aquisição de CRAs                        | 159.999           | 159.999        |
| Venda de CRAs                            | (54.071)          | (54.071)       |
| Rendimentos de CRAs                      | 18.554            | 18.554         |
| Amortizações e juros recebidos de CRAs   | (39.531)          | (39.531)       |
| <b>Saldos em 30/06/2024</b>              | <b>156.122</b>    | <b>156.122</b> |
| Aquisição de CRAs                        | 101.217           | 101.217        |
| Venda de CRAs                            | (50.585)          | (50.585)       |
| Rendimentos de CRAs                      | 24.530            | 24.530         |
| Valores a receber de juros e amortização | (3.074)           | (3.074)        |
| Amortizações e juros recebidos de CRAs   | (72.410)          | (72.410)       |
| <b>Saldos em 30/06/2025</b>              | <b>155.800</b>    | <b>155.800</b> |

## 6. GERENCIAMENTO E FATORES DE RISCOS

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

### a. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para FIAGRO

O Fundo está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021 a CVM publicou a Resolução CVM nº 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio. Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM 472, as regras e procedimentos atualmente adotado para o presente Fundo poderá vir a ser alterada e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas. Além disso, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o FIAGRO ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco ao investimento em FIAGRO, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e o FIAGRO e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre os FIAGRO, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses no investimento em FIAGRO, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em FIAGRO, e consequentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e consequentemente afetar de modo adverso o Cotista.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

---

b. Riscos Tributários relacionados aos FIAGRO

Alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento no Fundo e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor, (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) criação de tributos; bem como, (iv) diferentes interpretações ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais, sobretudo em razão da recente criação dos FIAGRO por meio da Lei nº 14.130/21, que ainda pende de regulamentação pelas autoridades fiscais. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados, no entanto, poderão sujeitar o Fundo e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, inclusive no contexto de eventual reforma tributária, o que poderá impactar o Fundo e a rentabilidade de suas cotas e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

c. Riscos variados associados aos Ativos

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

d. Riscos de liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais são 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 consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

---

e. Risco de crédito

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

f. Riscos relativos ao agronegócio

Variações climáticas poderão impactar negativamente a produção e os resultados dos Ativos. O setor agrícola é diretamente dependente do clima, sendo que quaisquer variações climáticas podem ter um impacto significativo nas atividades do agronegócio. Secas, inundações, ondas de calor, granizo e excesso de chuva são alguns dos fenômenos climáticos que poderão afetar as lavouras e impactar negativamente a produção rural, as receitas das contrapartes dos Ativos e, consequentemente, os resultados das contrapartes. Não há como mensurar, nem se proteger contra a exposição das contrapartes aos diversos impactos que podem ser causados pelos diversos fenômenos da natureza, nem os possíveis prejuízos que as contrapartes poderão sofrer em razão de variações climáticas. Além disso, como tem sido amplamente divulgado em estudos especializados, o aquecimento global está ocorrendo de forma acelerada, o que pode potencializar os efeitos dos fenômenos climáticos hoje conhecidos de forma imprevisível. O aquecimento global também pode contribuir para o surgimento de novos fenômenos ou para a ocorrência, no País, de fenômenos inéditos ou de difícil verificação, como furacões e tufões, dentre outros. Ademais, as temperaturas mínimas e máximas, os índices pluviométricos e as demais características das microrregiões climáticas em que se encontram localizadas as propriedades rurais, lastro e/ou garantia dos Ativos, podem sofrer alterações imprevisíveis e devastadoras.

## **7. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE COTAS**

As cotas do Fundo são de classe única, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações, observado ainda eventual direito de preferência atribuído aos cotistas.

Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário  
CNPJ: 43.951.911/0001-07  
(Administrado pelo Banco Genial S.A)  
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

**a. Emissões**

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a primeira emissão de cotas do Fundo, em série única, no total de até 15.000.000 (quinze milhões) de cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada, perfazendo o montante inicial de até R\$ 150.000. As cotas da primeira emissão foram objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo.

Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada cotista foi de R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondentes a 100 (cem) cotas, não sendo admitidas cotas fracionárias.

Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do Administrador, conforme mencionado no Regulamento do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo não realizou novas integralizações (8.341.979 cotas no montante de R\$ 87.609 em 2024).

**b. Amortização e resgate de cotas**

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das orientações do Gestor.

Os cotistas não poderão requerer o resgate de suas cotas.

O Fundo não realizou amortização ou resgate de cotas nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024.

**c. Negociações de cotas**

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, com o código AGRX11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês:

| Data do fechamento | Valor da cota de fechamento (em R\$) |
|--------------------|--------------------------------------|
| 31/07/2024         | 9,80                                 |
| 31/08/2024         | 10,07                                |
| 29/09/2024         | 9,07                                 |
| 31/10/2024         | 7,71                                 |
| 30/11/2024         | 7,92                                 |
| 29/12/2024         | 8,19                                 |
| 31/01/2025         | 8,05                                 |
| 29/02/2025         | 8,08                                 |
| 28/03/2025         | 8,14                                 |
| 30/04/2025         | 8,00                                 |
| 31/05/2025         | 7,82                                 |
| 28/06/2025         | 7,93                                 |

Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário  
CNPJ: 43.951.911/0001-07  
(Administrado pelo Banco Genial S.A)  
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

---

## **8. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

O Fundo poderá distribuir a seus cotistas percentual de seu resultado auferido pelo regime de competência (“Lucro Contábil”), a ser distribuído aos Cotistas pelo Administrador, observada a orientação da Assembleia Especial de Cotistas. De acordo com o Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2025/CVM/SSE/SNC, de 03 de abril de 2025, a distribuição de resultados do FIAGRO deve obedecer ao regime de competência e se limitar ao lucro contábil, ou seja, lucro acumulado ou do exercício.

O FIAGRO pode se utilizar do fluxo de caixa para pagamento de rendimentos periódicos durante o exercício social, porém, sempre respeitando os limites impostos pelo lucro apurado sob o regime de competência.

A apuração do resultado para distribuição é realizada com base na Demonstração de Resultado do Fundo, considerando as receitas e despesas reconhecidas pelo regime de competência.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo distribuiu R\$ 19.514 como pagamento de rendimentos aos cotistas. No exercício findo em 30 de junho de 2024 o Fundo distribuiu R\$ 19.740 como pagamento de rendimentos aos cotistas.

## **9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS**

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 1,00% ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25, atualizado anualmente pelo IGP-M ou índice que vier a substituí-lo.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo teve uma despesa de R\$ 1.808 referente taxa de administração e gestão (R\$ 1.312 no exercício findo em 30 de junho de 2024).

O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 10% do valor distribuído aos cotistas, conforme definido no Regulamento do Fundo, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo teve uma despesa de R\$ 37 referente taxa de performance (R\$ 580 no exercício findo em 30 de junho de 2024).

Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros serão considerados encargos do Fundo. Tais custos serão equivalentes a 0,02% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado um valor mínimo mensal de R\$ 2, corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado “IGP-M”.

Não será cobrada taxa de ingresso e saída no Fundo.

Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário  
CNPJ: 43.951.911/0001-07  
(Administrado pelo Banco Genial S.A)  
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

## 10. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade calculada com base na variação da cota patrimonial, impactada pelas distribuições de rendimento, nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, estão apresentados a seguir:

| Exercício           | Valor da cota R\$ | PL médio (R\$) | % Rentabilidade da cota |
|---------------------|-------------------|----------------|-------------------------|
| 30 de junho de 2025 | 10,4131           | 181.544        | 4,00                    |
| 30 de junho de 2024 | 10,0159           | 133.822        | (1,20)                  |

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

## 11. TRIBUTAÇÃO

### a. Fundo

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio ("FIAGROs") ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos FIAGROs nos ativos Certificado de Depósito Agropecuário - CDA, Warrant Agropecuário - WA, Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio - CDCA, Letra de Crédito do Agronegócio – LCA, Certificado de Recebíveis do Agronegócio – CRA e Cédula de Produto Rural - CPR, com liquidação financeira, relacionados nos incisos IV e V do caput do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

### b. Cotista

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (FIAGROs) sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos FIAGROs cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário  
CNPJ: 43.951.911/0001-07  
(Administrado pelo Banco Genial S.A)  
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

## 12. PARTES RELACIONADAS

### a. Disponibilidades

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A., Administrador do Fundo e prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. O saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, encontra-se apresentado na rubrica “Disponibilidades” do Balanço Patrimonial.

### b. Despesas

As despesas e passivos com partes relacionadas estão sendo apresentadas a seguir:

| <b>Despesas</b>                        | <b>Exercício findo em<br/>30/06/2025</b> | <b>Exercício findo em<br/>30/06/2024</b> |
|----------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| Taxa de administração e gestão         | 1.808                                    | 1.312                                    |
| Taxa de performance                    | 37                                       | 580                                      |
| <b>Passivo</b>                         | <b>30/06/2025</b>                        | <b>30/06/2024</b>                        |
| Taxa de administração e gestão a pagar | 147                                      | 144                                      |
| Taxa de performance a pagar            | -                                        | 344                                      |

## 13. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo possuía os seguintes prestadores de serviços contratados:

|                                            |                                |
|--------------------------------------------|--------------------------------|
| Gestor:                                    | Exes Gestora de Recursos Ltda. |
| Custodiante:                               | Banco Genial S.A.              |
| Serviços de escrituração:                  | Banco Genial S.A.              |
| Controladoria, processamento e tesouraria: | Banco Genial S.A.              |

## 14. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O Fundo divulga mensalmente as informações sobre a distribuição de rendimentos e ocasionalmente demais informações relevantes nos sites do administrador, gestor, da B3 e do próprio Fundo.

Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário  
CNPJ: 43.951.911/0001-07  
(Administrado pelo Banco Genial S.A)  
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

## 15.DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra o Administrador do Fundo.

## 16.INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas, exclusivamente, para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024.

## 17.PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Administrador não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda., relacionados ao Fundo, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor externo, de acordo com as normas vigentes, que determinam, principalmente, que o auditor externo não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses próprios.

## 18.DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

Conforme mencionado na Nota 3g, o Fundo aplica o CPC 46 para instrumentos financeiros 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.

A tabela, abaixo, apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2024:

| Ativos                                    | Nível 1       | Nível 2        | Nível 3  | Total          |
|-------------------------------------------|---------------|----------------|----------|----------------|
| Títulos e valores mobiliários             | -             | -              | -        | -              |
| Cotas de Fundos de Investimentos          | 23.664        | -              | -        | 23.664         |
| Certificados de recebíveis do agronegócio | -             | 156.122        | -        | 156.12         |
| <b>Total do ativo</b>                     | <b>23.664</b> | <b>156.122</b> | <b>-</b> | <b>179.786</b> |

A tabela, abaixo, apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2025:

| Ativos                                    | Nível 1       | Nível 2        | Nível 3  | Total          |
|-------------------------------------------|---------------|----------------|----------|----------------|
| Títulos e valores mobiliários             | -             | -              | -        | -              |
| Cotas de Fundos de Investimentos          | 27.684        | -              | -        | 27.684         |
| Certificados de recebíveis do agronegócio | -             | 155.800        | -        | 155.800        |
| <b>Total do ativo</b>                     | <b>27.684</b> | <b>155.800</b> | <b>-</b> | <b>183.484</b> |

Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário  
CNPJ: 43.951.911/0001-07  
(Administrado pelo Banco Genial S.A)  
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

---

## **19. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS**

Em Instrumento Particular de Alteração de 27 de junho de 2025 foram realizadas alterações, considerando a edição da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e seu respectivo Anexo Normativo IV, conforme alterados (“RCVM 175”), a qual passou a regular, a partir de 2 de outubro de 2023, a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento financeiros, revogando, entre outras normas, a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 (“ICVM 555”), o Administrador e o Gestor, qualificados no regulamento do FUNDO, que passam a ser considerados “Prestadores de Serviços Essenciais”, nos termos da RCVM 175, promovem neste ato as alterações necessárias no Regulamento Atual, de forma a adequá-lo à nova regulamentação.

## **20. INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 356. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrou em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo estava devidamente adaptado a Resolução CVM 175, que foi concluída e aprovada em 27 de junho de 2025.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – FIAGRO – Imobiliário  
CNPJ: 43.951.911/0001-07  
(Administrado pelo Banco Genial S.A)  
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

---

## 21.EVENTOS SUBSEQUENTES

O Fundo realizou pagamentos referentes a distribuição de rendimentos aos cotistas, conforme informações abaixo:

| <b>Data</b>          | <b>Valor</b> |
|----------------------|--------------|
| 14 de julho de 2025  | R\$ 2.148    |
| 14 de agosto de 2025 | R\$ 2.148    |
|                      |              |

\*\*\*

Rodrigo de Godoy  
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira  
Contadora  
CRC RJ 097090/O-4