

**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 2023 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”), administrado pelo Banco Genial S.A. (“Administrador”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário (“FII”) e aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (“FIAGRO”), regulamentados por meio das Instruções CVM nº 472/08 e nº 516/11.

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 do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

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 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 para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidade: relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 415 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

Existência e valorização de ativos financeiros

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo possuía, em 30 de junho de 2023, R\$71.171 mil, correspondentes a 73,43% de seu patrimônio líquido, investidos em Certificados de Recebíveis do Agronegócio – (“CRAs”), cujas mensurações a valor justo foram efetuadas pelo Administrador com base na metodologia descrita na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras, e, que são registrados e custodiados em suas respectivas câmaras custodiantes.

Em função da representatividade do saldo destes ativos financeiros em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos a sua existência e valorização como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis aos CRAs incluíram, entre outros: (i) o teste de existência realizado por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2023, com as informações das câmaras custodiantes; (ii) o teste de valorização dos CRAs em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2023, 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 e das principais premissas adotadas pelo Administrador na valorização dos CRAs; e (iii) a avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos a existência e os valores justos dos referidos ativos financeiros aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário – FII e aos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO, regulamentadas pelas Instruções CVM nº 472/08 e nº 516/11 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, no contexto das prerrogativas previstas na ICVM 516/11 e 472/08, 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 contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.
- Concluimos 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 a 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 a 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.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2023



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP 011.609/O-8 "F" RJ



Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC nº 1RJ 081.401/O-5

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

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

			30/06/2023		30/06/2022		
Ativo	Notas	Quantidade	Valor contábil	% PL	Quantidade	Valor contábil	% PL
Circulante							
Disponibilidades			3	-		-	-
Banco Genial S.A.	3.c		3	-		-	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária							
Operações compromissadas	4		16.273	16,79		-	-
Letras Financeiras do Tesouro - LFT		644	8.623	8,90		-	-
Letras do Tesouro Nacional - LTN		8.375	7.650	7,89		-	-
Cotas de fundos de investimento			9.533	9,83		12.862	36,60
BTG Pactual Yield DI FI Renda Fixa Referenciado Crédito Privado	4.b	-	-	-	23.526	819	2,33
Exes Xingu FIAGRO - Direitos Creditórios	4.a	5.696.131	3.027	3,12	6.235.653	3.040	8,65
Exes Xingu FIAGRO - Direitos Creditórios - SR	4.a	10.152.204	6.506	6,71	11.674.036	9.003	25,62
Ativos financeiros de natureza imobiliária							
Títulos de renda fixa			23.033	23,76		2.514	7,15
Certificados de recebíveis de agronegócio - CRAs	5		23.033	23,76		2.514	7,15
Valores a receber			-	-		2.126	6,06
Valores a receber de Amortização - CRA			-	-		778	2,21
Valores a receber de Juros - CRA			-	-		574	1,64
Valores a receber de Amortização - Exes Agro Xingu FIDC			-	-		761	2,17
Valores a receber - Exes Agro Xingu FIDC			-	-		13	0,04
Despesas antecipadas			10	0,01		8	0,02
Taxa de Fiscalização CVM			10	0,01		8	0,02
Não Circulante							
Ativos financeiros de natureza imobiliária							
Títulos de renda fixa			48.138	49,67		17.721	50,43
Certificados de recebíveis de agronegócio - CRAs	5	23.937.689	48.138	49,67	12.721.885	17.721	50,43
Total do ativo			96.990	100,06		35.231	100,26
Passivo							
Circulante							
Valores a pagar			61	0,06		93	0,26
Taxa de administração e gestão	9		59	0,06		27	0,08
Taxa de performance	9		-	-		64	0,17
Auditoria e custódia			2	-		2	0,01
Total do passivo			61	0,06		93	0,26
Total do patrimônio líquido			96.929	100,00		35.138	100,00
Cotas integralizadas			98.586	101,71		33.950	96,62
Custos relacionados à emissão de cotas			(1.512)	(1,56)		(128)	(0,36)
Distribuição de rendimentos			(8.856)	(9,14)		-	-
Lucros acumulados			8.711	8,99		1.316	3,75
Total do passivo e patrimônio líquido			96.990	100,06		35.231	100,26

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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 12 de abril (data de início das operações) a 30 de junho de 2022

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

	Notas	Exercício findo em 30/06/2023	Período de 12/04/2022 a 30/06/2022
Composição do resultado do exercício/período			
Ativos financeiros de natureza imobiliária		8.063	359
Receita de Juros		22.321	2.544
Ajuste ao valor justo		(14.258)	(2.185)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		148	1.135
Resultado com operações compromissadas		2	12
Resultado com aplicações em cotas de fundos		(91)	1.123
Rendas com aplicações em títulos de renda fixa		237	-
Demais despesas		(816)	(178)
Taxa de administração e gestão	9	(560)	(67)
Taxa de performance	9	(114)	(64)
Serviços técnicos e especializados		-	(28)
Auditoria e Custódia		(38)	(5)
Taxa de fiscalização CVM		(83)	(1)
Outras despesas		(21)	(13)
Resultado líquido do exercício/período		7.395	1.316
Quantidade de cotas		9.561.172	3.362.726
Resultado líquido por cota (em R\$)		0,77	0,39

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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 12 de abril (data de início das operações) a 30 de junho de 2022

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

	Notas	Cotas Integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 12 de abril de 2022		-	-	-	-	-
Cotas integralizadas	7	33.950	-	-	-	33.950
Custos relacionados à emissão de cotas		-	(128)	-	-	(128)
Rendimentos distribuídos	8	-	-	-	-	-
Resultado do período		-	-	-	1.316	1.316
Saldos em 30 de junho de 2022		33.950	(128)	-	1.316	35.138
Cotas integralizadas	7	64.636	-	-	-	64.636
Custos relacionados à emissão de cotas		-	(1.384)	-	-	(1.384)
Rendimentos distribuídos	8	-	-	(8.856)	-	(8.856)
Resultado do exercício		-	-	-	7.395	7.395
Saldos em 30 de junho de 2023		98.586	(1.512)	(8.856)	8.711	96.929

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

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 12 de abril (data de início das operações) a 30 de junho de 2022

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

	Exercício findo em 30/06/2023	Período de 12/04/2022 a 30/06/2022
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Operações compromissadas	(16.271)	12
Aplicação de cotas de fundos de investimento	(119.758)	(26.462)
Resgate de cotas de fundos de investimento	121.842	13.852
Recebimento de juros e amortização de cotas de fundos de investimento	1.928	96
Aquisição de debêntures	(4.013)	-
Venda de debêntures	3.948	-
Recebimento de juros de debêntures	302	-
Pagamento de taxa de administração e gestão	(528)	(39)
Pagamento de taxa performance	(178)	-
Pagamento de auditoria e custódia	(38)	(3)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(85)	(9)
Demais pagamentos e recebimentos	(21)	(41)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(12.872)	(12.594)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de certificados de recebíveis de agronegócio - CRAs	(76.804)	(22.039)
Venda de certificados de recebíveis de agronegócio - CRAs	18.794	-
Recebimento de juros e amortizações - CRAs	16.489	811
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(41.521)	(21.228)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	64.636	33.950
Pagamento de obrigações relacionadas à emissão	(1.384)	(128)
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(8.856)	-
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	54.396	33.822
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	3	-
Aumento de Caixa e Equivalente de Caixa	3	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E PERÍODO DE 12 DE ABRIL (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO 2022

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 Instruções CVM nº 472/2008 e 516/2011, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento - COFI e as orientações emanadas da CVM.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E PERÍODO DE 12 DE ABRIL (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO 2022

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 28 de setembro de 2023, as demonstrações financeiras foram aprovadas para a sua divulgação pelo Administrador do Fundo.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

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.

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 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa era representado pelo montante de R\$ 3 (R\$ 0 em 30 de junho de 2022).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E PERÍODO DE 12 DE ABRIL (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO 2022

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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 “Rendas e valor justo com Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRAs”.

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

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.

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.

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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E PERÍODO DE 12 DE ABRIL (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO 2022

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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.

4. ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Em 30 de junho de 2023, os ativos financeiros de natureza não imobiliária estão representados por:

Ativos Financeiros	Custo	Valor justo	Faixas de vencimento
Operações compromissadas			
Letras do Tesouro Nacional - LTN	7.650	7.650	Até 360 dias
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	8.623	8.623	Até 360 dias
	16.273	16.273	
Cotas de fundos de investimento			
Exes Xingu FIAGRO – Direitos Creditórios (a)	3.000	3.027	-
Exes Xingu FIAGRO – Direitos Creditórios - SR (a)	6.500	6.506	-
	9.500	9.533	
Total de Ativos Financeiros	25.773	25.806	

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E PERÍODO DE 12 DE ABRIL (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO 2022
Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Em 30 de junho de 2022, os ativos financeiros de natureza não imobiliária estão representados por:

Ativos Financeiros	Custo	Valor justo	Faixas de vencimento
Cotas de fundos de investimento			
BTG Pactual Yield DI FI RF CP (b)	817	819	-
Exes Xingu FIAGRO – Direitos Creditórios (a)	2.950	3.067	-
Exes Xingu FIAGRO – Direitos Creditórios - SR (a)	8.850	9.048	
	12.617	12.934	
Total de Ativos Financeiros	12.617	12.934	

(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.

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2023 foram auditadas e o correspondente relatório de auditoria foi emitido em 28 de setembro de 2023, sem modificações.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o resultado com cotas de fundos de investimento foi de R\$ 426, registrado na demonstração do resultado na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundos” (R\$ 411 no período de 12 de abril a 30 de junho de 2022).

(b) 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 2022, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram o seu relatório de auditoria em 30 de março de 2023, sem modificações.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o resultado com cotas de fundos de investimento foi de R\$ 370, registrado na demonstração do resultado na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundos” (R\$ 12 em 30 de junho de 2022).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E PERÍODO DE 12 DE ABRIL (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO 2022

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

5. ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

a. Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRA

Em 30 de junho de 2023, 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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E PERÍODO DE 12 DE ABRIL (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO 2022.

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Emissor	Operação	Série	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Indexador e taxa de juros	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor justo	Garantias
Companhia Provincia de Securitização	Producers	1	CRA021002YC	19/04/2022	29/06/2027	CDI + 5,00% a.a	4.668	5.025	3.114	AV; AF; CF.
Virgo Companhia de Securitização	Manganeli	1	CRA021000SB	19/04/2022	17/06/2026	IPCA + 7,00% a.a	2.708	3.202	1.918	AV; AF; PS.
Canal Companhia de Securitização	Vendruscolo	1	CRA022006BV	13/06/2022	28/04/2028	CDI + 3,00% a.a	4.167.045	4.167	4.278	AV; AF; CF.
Canal Companhia de Securitização	Vendruscolo	2	CRA022006BW	13/06/2022	28/04/2028	IPCA + 8,61% a.a	5.055.559	5.056	5.388	AV; AF; CF.
True Securitizadora	Nico	1	CRA02200799	07/07/2022	30/06/2025	CDI + 5,00% a.a	14.660.000	14.660	9.774	AF
True Securitizadora	Alto VR	1	CRA02200813	09/08/2022	30/06/2027	CDI + 7,50% a.a	1.316	1.316	1.053	AV; AF.
Companhia Provincia de Securitização	Zancanaro	1	CRA022009KH	23/11/2022	29/06/2028	CDI + 4,00% a.a	4.787	4.883	4.355	AF; CF.
Companhia Provincia de Securitização	Zancanaro	2	CRA022009KJ	23/11/2022	29/06/2028	CDI + 18,17% a.a	2.109	2.185	1.920	AF; CF.
Companhia Provincia de Securitização	Producers	1	CRA021002YC	07/12/2022	29/06/2027	CDI + 5,00% a.a	39	35	26	AV; AF; CF.
Vert Companhia Securitizadora	AgroGalaxy	1	CRA022009KI	13/03/2023	17/09/2027	CDI + 4,25% a.a	4.458	4.500	4.327	AV

FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA - FIAGRO – IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E PERÍODO DE 12 DE ABRIL (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022)

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

True Securitizadora	Valéria	1	CRA02300A16	26/05/2023	18/04/2029	CDI + 7,50% a.a	6.000	6.000	6.038	AV; AF; CF.
True Securitizadora	Josenei	1	CRA02300DQH	22/06/2023	26/08/2027	CDI + 8,00% a.a	5.000	5.000	5.024	AV; AF; CF.
Virgo Companhia de Securitização	Grupo José Alves	1	CRA02300BQD	23/06/2023	16/07/2029	CDI + 2,25% a.a	3.000	3.000	3.009	AV
True Securitizadora	Cerrato	1	CRA02300E1L	28/06/2023	01/06/2028	CDI + 8,00% a.a	9.500	9.500	9.516	AV; CF.
Companhia Provincia de Securitização	Diana	1	CRA022003UX	30/06/2023	20/12/2027	CDI + 4,00% a.a	4.000	4.020	4.020	AV; CF.
Vert Companhia Securitizadora	Santa Helena	1	CRA02200CT5	30/06/2023	15/12/2027	CDI + 4,00% a.a	3.500	3.528	3.528	AV; CF; FL.
Vert Companhia Securitizadora	Agro galaxy	1	CRA022009KI	30/06/2023	17/09/2027	CDI + 4,25% a.a	4.000	4.024	3.883	AV
							23.937.689	80.101	71.171	

FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA – FIAGRO - IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E PERÍODO DE 12 DE ABRIL (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO 2022.

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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

b. Movimentação no exercício

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

	Valor de curva	Valor justo
Saldos em 12/04/2022 (data de início das operações)	-	-
Aquisição de CRAs	22.039	22.039
Ajuste ao valor justo de CRAs	-	-
Rendimentos de CRAs	(993)	(993)
Venda de CRAs	-	-
Amortizações e juros recebidos de CRAs	(811)	(811)
Saldos em 30/06/2022	20.235	20.235
Aquisição de CRAs	76.804	76.804
Ajuste ao valor justo de CRAs	-	-
Rendimentos de CRAs	9.415	9.415
Venda de CRAs	(18.794)	(18.794)
Amortizações e juros recebidos de CRAs	(16.489)	(16.489)
Saldos em 30/06/2023	71.171	71.171

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.

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA - FIAGRO – IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E PERÍODO DE 12 DE ABRIL (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022)

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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.

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.

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA - FIAGRO – IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E PERÍODO DE 12 DE ABRIL (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022)

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, 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.

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, conseqüentemente, 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.

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAS EXES ARAGUAIA - FIAGRO – IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E PERÍODO DE 12 DE ABRIL (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022)

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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.

A segunda emissão de cotas do Fundo foi aprovada em 28 de outubro de 2022, em série única, no total de até 4.882.813 (quatro milhões, oitocentas e oitenta e duas mil, oitocentas e treze) novas cotas, no valor de R\$ 10,24 (dez reais e vinte e quatro centavos), perfazendo o montante inicial de até R\$ 50.000.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo integralizou 6.198.446 cotas no montante de R\$ 64.636 (3.362.726 cotas no montante de R\$ 33.950 em 2022).

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 no exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 12 de abril a 30 de junho de 2022.

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 do exercício findo em 30 de junho de 2023:

Data do fechamento	Valor da cota de fechamento (em R\$)
31/08/2022	10,28
30/09/2022	10,36
31/10/2022	10,41
30/11/2022	10,42
30/12/2022	10,27
31/01/2023	10,25
28/02/2023	10,56
31/03/2023	10,84
28/04/2023	10,74
31/05/2023	11,10
30/06/2023	11,15

8. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo poderá distribuir a seus Cotistas percentual de seu resultado, respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O rendimento a ser distribuído aos Cotistas será estabelecido, a critério do Administrador, observada orientação do Gestor, independente de realização de Assembleia Geral de Cotistas, podendo o montante não distribuído ser utilizado para reinvestimento nos Ativos-Alvo pelo Gestor, ou em Ativo Imobiliários pelo Administrador, com base em recomendação apresentada pelo Gestor.

FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAS EXES ARAGUAIA - FIAGRO – IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E PERÍODO DE 12 DE ABRIL (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022)

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

O Fundo manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento, que, se houver, ocorrerá sempre no 10º (décimo) dia útil de cada mês.

A apuração dos rendimentos a distribuir pelo Fundo, para os semestres findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, pode ser assim demonstrada:

	Semestre findo em 30/06/2023	Semestre findo em 31/12/2022
Resultado líquido dos ativos imobiliários representados por TVM	6.733	2.418
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	237	691
Total de outras receitas/despesas	(553)	(259)
Resultado pelo regime de caixa	6.418	2.850
Rendimento distribuído	6.360	3.221
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	99%	113%
Rendimento distribuído referente ao período anterior	527	-
Rendimento distribuído referente ao período vigente	5.198	2.694
Rendimentos a serem distribuídos no período seguinte	1.161	527

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 2023, o Fundo teve uma despesa de R\$ 560 referente taxa de administração e gestão (R\$ 67 para o período de 12 de abril a 30 de junho de 2022).

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 2023, o Fundo teve uma despesa de R\$ 114 referente taxa de performance (R\$ 64 para o período de 12 de abril a 30 de junho de 2022).

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E PERÍODO DE 12 DE ABRIL (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022)

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, no exercício findo em 30 de junho de 2023 período findo em 30 de junho de 2022, estão apresentados a seguir.

Exercício/Período	Valor da cota R\$	PL médio (R\$)	% Rentabilidade da cota
30 de junho de 2023	10,1378	56.471	(2,98)
30 de junho de 2022	10,4494	24.204	4,49

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

11. TRIBUTAÇÃO

a. Fundo

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% de suas cotas, de acordo com Instrução Normativa RFB 1585/2015.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, que poderá ser compensado quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

b. Cotista

De acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, em relação aos cotistas pessoas físicas, ficam isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo FII e FIAGRO cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício só será concedido caso o FII ou FIAGRO possua no mínimo 50 cotistas e caso o cotista pessoa física titular das cotas que façam jus ao recebimento possua menos que 10% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII e FIAGRO.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, os rendimentos auferidos por cotistas não-residentes no país estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (no caso de não-residente localizado em paraíso fiscal, a alíquota aplicável é de 20%).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos FIIs e FIAGROs, por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%.

FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA - FIAGRO – IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E PERÍODO DE 12 DE ABRIL (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022)

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

12. PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidades

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 12 de abril a 30 de junho de 2022, 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, no montante de R\$ 3, encontra-se apresentado na rubrica “Disponibilidades” do Balanço Patrimonial, em 30 de junho de 2023 (inferior a R\$1 em 30 de junho de 2022).

b. Despesas

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

Despesas	Exercício findo em 30/06/2023	Período de 12/04/2022 a 30/06/2022
Taxa de administração e gestão	560	67
Taxa de performance	114	64
Passivo	30/06/2023	30/06/2022
Taxa de administração e gestão a pagar	59	27
Taxa de performance a pagar	-	64

13. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Em 30 de junho de 2023 e 2022, 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.

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA - FIAGRO – IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E PERÍODO DE 12 DE ABRIL (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022)

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 12 de abril a 30 de junho de 2022.

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

No exercício findo em 30 de junho de 2023, 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 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos e valores mobiliários	16.273			16.273
Cotas de Fundos de Investimentos	9.533	-	-	9.533
Certificados de recebíveis do agronegócio	-	71.171	-	71.171
Total do ativo	25.806	71.171	-	96.977

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de Fundos de Investimentos	12.862	-	-	12.862
Certificados de recebíveis do agronegócio	-	20.235	-	20.235
Total do ativo	12.862	20.235	-	33.097

19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

A 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 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 3 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA - FIAGRO – IMOBILIÁRIO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023 E PERÍODO DE 12 DE ABRIL (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022)

Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

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 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

20. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Data	Valor
14 de julho de 2023	R\$ 1.161
14 de agosto de 2023	R\$ 1.147
15 de setembro de 2023	R\$ 1.339

Rodrigo de Godoy
Diretor

Anna Rafaela Ferreira Lopes
Contadora
CRC RJ 116407/O-9