

**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 2024 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., que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Exes Araguaia – Fiagro – Imobiliário em 30 de junho de 2024 e 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 e aos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro.

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.

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

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

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 2024, investimentos em Certificados de Recebíveis do Agronegócio - ("CRAs") no montante de R\$156.122 mil, correspondentes a 87,07% 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 em suas respectivas câmaras custodiantes. 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.

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 2024, com as informações das respectivas câmaras custodiantes; (ii) teste de mensuração dos CRAs em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2024, 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 do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 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.

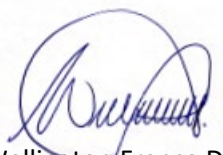
Comunicamo-nos com o Administrador a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com 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.

São Paulo, 28 de setembro de 2024


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

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

		30/06/2024		30/06/2023			
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			23.664	13,19		9.533	9,83
BTG Pactual Yield DI FI Renda Fixa Referenciado Crédito Privado	4.c	119.982	5.334	2,97	-	-	-
Exes Xingu FIAGRO - Direitos Creditórios	4.a	3.541.131	1.067	0,60	5.696.131	3.027	3,12
Exes Xingu FIAGRO - Direitos Creditórios - SR	4.a	16.134.394	6.245	3,48	10.152.204	6.506	6,71
Exes Xingu II FIAGRO IMOBILIÁRIO	4.b	1.078	11.018	6,14	-	-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária							
Títulos de renda fixa			59.186	33,01		23.033	23,76
Certificados de recebíveis de agronegócio - CRAs	5		59.186	33,01		23.033	23,76
Despesas antecipadas							
Taxa de Fiscalização CVM			24	0,01		10	0,01
Não Circulante							
Ativos financeiros de natureza imobiliária							
Títulos de renda fixa			96.936	54,06		48.138	49,67
Certificados de recebíveis de agronegócio - CRAs	5	12.997.530	96.936	54,06	23.937.689	48.138	49,67
Total do ativo			179.810	100,27		96.990	100,06
Passivo							
Circulante							
Valores a pagar			495	0,27		61	0,06
Taxa de administração e gestão	9		144	0,08		59	0,06
Taxa de performance	9		344	0,19		-	-
Auditoria e custódia			3	-		2	-
Rendimentos a distribuir			4	-		-	-
Total do passivo			495	0,27		61	0,06
Total do patrimônio líquido			179.315	100,00		96.929	100,00
Cotas integralizadas			186.195	103,84		98.586	101,71
Custos relacionados à emissão de cotas			(5.608)	(3,13)		(1.512)	(1,56)
Distribuição de rendimentos			(28.596)	(15,95)		(8.856)	(9,14)
Lucros acumulados			27.324	15,24		8.711	8,99
Total do passivo e patrimônio líquido			179.810	100,27		96.990	100,06

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 2024 e 2023

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

	Notas	Exercício findo em 30/06/2024	Exercício findo em 30/06/2023
Composição do resultado dos exercícios			
Ativos financeiros de natureza imobiliária		18.554	8.063
Receita de Juros		39.709	22.321
Ajuste ao valor justo		(15.455)	(14.258)
Resultado nas negociações		(5.700)	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		2.430	148
Resultado com operações compromissadas		8	2
Resultado com aplicações em cotas de fundos		2.376	(91)
Rendas com aplicações em títulos de renda fixa		46	237
Demais despesas		(2.371)	(816)
Taxa de administração e gestão	9	(1.312)	(560)
Taxa de performance	9	(580)	(114)
Serviços técnicos e especializados		(180)	-
Auditoria e Custódia		(95)	(38)
Taxa de fiscalização CVM		(115)	(83)
Outras despesas		(89)	(21)
Resultado líquido dos exercícios		18.613	7.395
Quantidade de cotas		17.903.151	9.561.172
Resultado líquido por cota (em R\$)		1,04	0,77

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 2024 e 2023

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

	Notas	Cotas Integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
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
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

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 2024 e 2023

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

	Exercício findo em 30/06/2024	Exercício findo em 30/06/2023
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Operações compromissadas	16.279	(16.271)
Aplicação de cotas de fundos de investimento	(234.166)	(119.758)
Resgate de cotas de fundos de investimento	215.939	121.842
Recebimento de juros e amortização de cotas de fundos de investimento	6.472	1.928
Aquisição de debêntures	(9.000)	(4.013)
Venda de debêntures	9.048	3.948
Recebimento de juros de debêntures	-	302
Pagamento de taxa de administração e gestão	(1.227)	(528)
Pagamento de taxa performance	(236)	(178)
Pagamento de auditoria e custódia	(94)	(38)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(128)	(85)
Pagamento de serviços técnicos e especializados	(180)	-
Demais pagamentos e recebimentos	(90)	(21)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	2.617	(12.872)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de certificados de recebíveis de agronegócio - CRAs	(159.999)	(76.804)
Venda de certificados de recebíveis de agronegócio - CRAs	54.071	18.794
Recebimento de juros e amortizações - CRAs	39.531	16.489
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(66.397)	(41.521)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	87.609	64.636
Pagamento de obrigações relacionadas à emissão	(4.096)	(1.384)
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(19.736)	(8.856)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	63.777	54.396
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(3)	3
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	3	-
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	-	3
Aumento de Caixa e Equivalente de Caixa	(3)	3

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 REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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 encontra-se em processo de adaptação aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/2022.

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 REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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 2024, 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.

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 REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Em 30 de junho de 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa era representado pelo montante de R\$ 0 (R\$ 3 em 30 de junho de 2023).

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

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.

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 REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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 REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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:

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 REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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 REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

4. ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Em 30 de junho de 2024, 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 (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	-
Total de Ativos Financeiros	28.046	23.664	

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	

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” (R\$ 91) em 30 de junho de 2023).

(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 2024 foram auditadas e o correspondente relatório de auditoria foi emitido em 28 de setembro de 2024, 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 REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(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 05 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 2023, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram o seu relatório de auditoria em 26 de março de 2024, 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 REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

5. ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

a. Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRA

Em 30 de junho de 2024, 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	Devedor	Série	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Indexador e taxa de juros	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor justo	Garantias
Companhia Provincia de Securitização	Dequech	1	CRA021002YC	19/04/2022	29/06/2027	CDI + 5,00% a.a.	4.410	4.747	2.206	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	1.240	AV; AF; CF; PS.
Canal Companhia de Securitização	Vendruscolo	1	CRA022006BV	13/06/2022	28/04/2028	CDI + 3,00% a.a.	4.001.220	4.001	3.093	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	4.149	AV; AF; CF.
Companhia Provincia de Securitização	Dequech	1	CRA021002YC	07/12/2022	29/06/2027	CDI + 5,00% a.a.	39	35	20	AF; AV; CF.
Vert Companhia Securitizadora	Agrogalaxy	1	CRA022009KI	13/03/2023	17/09/2027	CDI + 4,25% a.a.	4.458	4.500	4.352	Não há.
True Securitizadora	Valéria	1	CRA02300A16	26/05/2023	18/04/2029	CDI + 7,50% a.a.	6.000	6.000	5.258	AV; AF; CF; FR
Virgo Companhia de Securitização	Grupo José Alves	1	CRA02300BQD	23/06/2023	16/07/2029	CDI + 2,25% a.a.	3.000	3.000	3.037	Não há.
True Securitizadora	Cerrato	1	CRA02300E1L	28/06/2023	01/06/2028	CDI + 8,00% a.a.	9.500	9.500	7.702	AV; AF; CF.
Vert Companhia Securitizadora	Agrogalaxy	1	CRA022009KI	30/06/2023	17/09/2027	CDI + 4,25% a.a.	4.000	4.024	3.905	Não há.
Opea Securitizadora	Bevap	1	CRA02300CNN	07/07/2023	22/03/2028	CDI + 5,00% a.a.	1.004	1.012	1.010	AV; AF.
Eco Securitizadora	Aliança Agrícola	2	CRA02300CI2	12/07/2023	15/05/2028	CDI + 5,00% a.a.	987	1.000	999	Não há.
Leverage	Deale	1	CRA02300PRU	08/11/2023	20/10/2027	CDI + 4,00% a.a.	6.149	5.983	5.876	AV; AF; CF.
Canal Companhia de Securitização	Vendruscolo	1	CRA022006BV	21/12/2023	28/04/2028	CDI + 3,00% a.a.	3.572.123	3.217	2.761	AV; AF; CF.
True Securitizadora	Valéria	1	CRA02300A16	21/12/2023	18/04/2029	CDI + 7,50% a.a.	6.900	6.905	6.046	AV; AF; CF; FR.
True Securitizadora	Cerrato	1	CRA02300E1L	21/12/2023	01/06/2028	CDI + 8,00% a.a.	910	1.002	738	AV; AF; CF.
Leverage	Zair	1	CRA02300V69	26/12/2023	25/10/2028	CDI + 5,95% a.a.	6.500	6.500	6.594	AV; AF; CF.
Leverage	Zair	1	CRA02300V69	27/12/2023	25/10/2028	CDI + 5,95% a.a.	6.790	6.504	6.888	AV; AF; CF.
Canal Companhia de Securitização	Agrosepac	1	CRA02300VY2	28/12/2023	20/12/2028	CDI + 6,00% a.a.	13.000	13.000	13.024	AV; AF.
Canal Companhia de Securitização	Vendruscolo	2	CRA022006BW	31/01/2024	28/04/2028	IPCA + 8,61% a.a.	200.000	173	164	AV; AF; CF.
Virgo Companhia de Securitização	Manganeli	1	CRA021000SB	06/02/2024	17/06/2026	IPCA + 7,00% a.a.	1.500	1.084	687	AV; AF; CF; OS.
Leverage	Denice	1	CRA024001JP	07/02/2024	26/06/2029	TX = 16,00% a.a.	7.339	7.339	6.881	AV; CF.

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

Emissor	Devedor	Série	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Indexador e taxa de juros	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor justo	Garantias
True Securitizadora	Valéria	1	CRA02300A16	22/02/2024	18/04/2029	CDI + 7,50% a.a.	600	601	526	AF; AV; CF; FR.
True Securitizadora	Cerrato	1	CRA02300E1L	22/02/2024	01/06/2028	CDI + 8,00% a.a.	1.590	1.804	1.289	AV; AF; CF.
Canal Companhia de Securitização	Agrosepac	1	CRA02300VY2	22/02/2024	20/12/2028	CDI + 6,00% a.a.	1.000	1.001	1.002	AV; AF.
Leverage	Deale	1	CRA02300PRU	26/02/2024	20/10/2027	CDI + 4,00% a.a.	1.500	1.504	1.433	AV; AF; CF.
Vert Companhia Securitizadora	Agrogalaxy	1	CRA022009KI	12/03/2024	17/09/2027	CDI + 4,25% a.a.	1.542	1.556	1.505	Não há..
Leverage	Zair	1	CRA02300V69	15/03/2024	25/10/2028	CDI + 5,95% a.a.	3.730	3.868	3.784	AV; AF; CF.
True Securitizadora	Schevinski	1	CRA0240038P	27/03/2024	18/02/2037	IPCA + 11,70% a.a.	21.300	21.300	20.955	AV; AF; CF; FR.
True Securitizadora	Cerrato	1	CRA02300E1L	22/04/2024	01/06/2028	CDI + 8,00% a.a.	3.534	4.129	2.865	AV; AF; CF.
Canal Companhia de Securitização	Vendruscolo	1	CRA022006BV	24/04/2024	28/04/2028	CDI + 3,00% a.a.	10.555	10	8	AV; AF; CF.
Leverage	Nico	1	CRA024004BL	26/04/2024	20/05/2025	CDI + 4,00% a.a.	10.881	10.538	10.917	AV; AF; CF.
Leverage	Francieli	1	CRA024004MW	29/04/2024	20/05/2030	CDI + 5,00% a.a.	15.448	14.022	14.811	AV; AF; CF.
Companhia Provincia de Securitização	Diana	1	CRA022003UX	14/05/2024	20/12/2027	CDI + 4,00% a.a.	2.312	2.364	2.033	AV; AF; PS.
Vert Companhia Securitizadora	Santa Helena	1	CRA02200CT5	14/05/2024	15/12/2027	CDI + 4,00% a.a.	2.575	2.602	2.589	AV; CF.
Virgo Companhia de Securitização	Manganeli	1	CRA021000SB	22/05/2024	17/06/2026	IPCA + 7,00% a.a.	1.000	749	458	AV; AF; CF; PS.
Virgo Companhia de Securitização	Manganeli	1	CRA021000SB	05/06/2024	17/06/2026	IPCA + 7,00% a.a.	1.062	795	486	AV; AF; CF; PS.
Vert Companhia Securitizadora	Santa Helena	1	CRA02200CT5	10/06/2024	15/12/2027	CDI + 4,00% a.a.	4.805	4.850	4.831	AV; CF.
							12.997.530	169.477	156.122	

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

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

b. Movimentação no exercício

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

	Valor de curva	Valor justo
Saldos em 30/06/2022	20.235	20.235
Aquisição de CRAs	76.804	76.804
Venda de CRAs	(18.794)	(18.794)
Rendimentos de CRAs	9.415	9.415
Amortizações e juros recebidos de CRAs	(16.489)	(16.489)
Saldos em 30/06/2023	71.171	71.171
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)
Saldos em 30/06/2024	156.122	156.122

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.

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

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, conseqüentemente, 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.

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

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, 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.

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, 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 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

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 2024, o Fundo integralizou 8.341.979 cotas no montante de R\$ 87.609 (6.198.446 cotas no montante de R\$ 64.636 em 2023).

c. 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 2024 e 2023.

d. 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\$)
31/07/2023	10,93
31/08/2023	10,65
29/09/2023	10,73
31/10/2023	10,51
30/11/2023	11,06
29/12/2023	10,94
31/01/2024	10,71
29/02/2024	10,60
28/03/2024	10,51
30/04/2024	9,88
31/05/2024	9,69
28/06/2024	9,50

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 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 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 2024 e 31 de dezembro de 2023, pode ser assim demonstrada:

	Semestre findo em 30/06/2024	Semestre findo em 31/12/2023
Resultado líquido dos ativos imobiliários representados por TVM	14.857	4.078
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	1.308	1.875
Total de outras receitas/despesas	(1.351)	(604)
Resultado pelo regime de caixa	14.814	5.349
Rendimento distribuído	12.495	8.573
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	84%	160%
Rendimento distribuído referente ao período anterior	1.783	1.161
Rendimento distribuído referente ao período vigente	10.168	6.791
Rendimentos a serem distribuídos no período seguinte	2.327	1.783

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 2024, o Fundo teve uma despesa de R\$ 1.312 referente taxa de administração e gestão (R\$ 560 no exercício findo em 30 de junho 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

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 2024, o Fundo teve uma despesa de R\$ 580 referente taxa de performance (R\$ 114 no exercício findo em 30 de junho de 2023).

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.

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 2024 e 2023, estão apresentados a seguir:

Exercício	Valor da cota R\$	PL médio (R\$)	% Rentabilidade da cota
30 de junho de 2024	10,0159	133.822	(1,20)
30 de junho de 2023	10,1378	56.471	(2,98)

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.

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

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).

c. 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 2024 e 2023, 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:

Despesas	Exercício findo em 30/06/2024	Exercício findo em 30/06/2023
Taxa de administração e gestão	1.312	560
Taxa de performance	580	114
Passivo	30/06/2024	30/06/2023
Taxa de administração e gestão a pagar	144	59
Taxa de performance a pagar	344	-

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

13. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Em 30 de junho de 2024 e 2023, 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.

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023.

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

No exercício findo em 30 de junho de 2024, 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.

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

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
Total do ativo	23.664	156.122	-	179.786

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

19. 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 2024, o Fundo permanecia regulamentado pelas Instruções CVM nº 472/08 e 516/2011, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3. Atualmente, Administração do Fundo está tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

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 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.

20. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Data	Valor
5 de julho de 2024	R\$ 2.327

- Fato relevante em 19 de setembro de 2024

Os Prestadores de Serviços Essenciais informam que tomaram conhecimento do ajuizamento do Pedido de Recuperação Judicial da Agrogalaxy Participações S.A. e/ou de suas subsidiárias, conforme o Fato Relevante divulgado nesta data pela própria Companhia. Comunicam aos Cotistas que o Fundo possui exposição ao Certificado de Recebíveis do Agronegócio - CRA - da 79ª Emissão da VERT Companhia Securitizadora, de código CRA022009KI, cujo devedor é a Companhia ("CRA Agrogalaxy"). Ressalta-se que essa exposição representa aproximadamente 5,50% do patrimônio líquido do Fundo. A Gestora destaca que o Fundo mantém uma carteira diversificada, com objetivo de mitigar os riscos associados a eventos como, inclusive, dessa natureza.

A equipe de gestão informa que acompanhará de perto sua evolução e avaliará as medidas necessárias para mitigar os possíveis impactos, incluindo o vencimento antecipado do CRA Agrogalaxy. Conforme descrito nas cartas mensais da Gestora, a reserva de aproximadamente R\$ 0,06 (seis centavos) por cota para distribuições futuras torna os recebimentos de dividendos mensais mais homogêneos, permitindo uma maior flexibilidade na gestão dos rendimentos do Fundo, mesmo em cenários desafiadores como o aqui representado.

Rodrigo de Godoy
Diretor

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