Demonstrações Financeiras

051 Agro Fazendas IV Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário

CNPJ: 59.680.687/0001-04

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Período de 20 de março de 2025 data de início das atividades do Fundo) a
30 de junho de 2025
com Relatório do Auditor Independente

Shape the future
with confidence

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
051 Agro Fazendas IV Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário
Administrado pela XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários
("Administradora do Fundo")
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do 051 Agro Fazendas IV Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário ("Classe") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio liquído e dos fluxos de caixa para o período de 20 de março de 2025 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do 051 Agro Fazendas IV Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 20 de março de 2025 a 30 de junho de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário - 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, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Propriedade para investimento - Registro fiduciário

Conforme mencionado na nota explicativa n° 5 às demonstrações financeiras, a transferência da propriedade fiduciária do imóvel denominado Fazenda Tronco, não foi concluída até a emissão do nosso relatório, devido ao processo de celebração da escritura definitiva de compra e venda do imóvel. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Shape the future
with confidence

Principais assuntos de auditoria

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

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

<u>Investimento em propriedades para investimento e compra de imóveis a pagar</u>

Conforme apresentado na nota explicativa n° 5, em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía investimento em propriedades para investimento, mensuradas a valor justo, no montante de R$ 115.431 mil e valores a pagar relacionados à aquisição dessas propriedades no valor de R$ 80.000 mil, representando 259,56% e 179,90%, respectivamente, do patrimônio líquido. O investimento em propriedades para investimento e os valores registrados como compra de imóveis a pagar foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo e desse passivo em relação ao patrimônio líquido do Fundo.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da titularidade do Fundo sobre as propriedades para investimento por meio da inspeção em base amostral das matrículas de registro dos imóveis quando disponível. Ainda, obtivemos os documentos de aquisição das propriedades adquiridas de partes independentes, verificamos as liquidações financeiras dos pagamentos ocorridos durante o período conforme os termos contratuais. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento e sobre o valor de compra de imóveis a pagar, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento imobiliário – FIAGRO 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.

Shape the future
with confidence

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Shape the future
with confidence

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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, 29 de setembro de 2025.

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



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

051 Agro Fazendas IV Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário
CNPJ: 59.680.687/0001-04
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Balanço patrimonial
Em 30 de junho de 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado

		2025	
Ativo	Nota	Valores	% sobre o PL
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	9.082	20,42%
Cotas de fundos de renda fixa		9.082	20,42%
Despesas antecipadas		69	0,16%
Taxa de fiscalização CVM a diferir		69	0,16%
Não circulante			
Propriedade para investimento	5	115.431	259,56%
Fazendas para renda		115.431	259,56%
Total do ativo		124.582	280,14%
Passivo			
Circulante			
Valores a pagar		80.111	180,14%
Compra de Imóveis	5.(iii)	80.000	179,90%
Taxa de gestão		50	0,11%
Auditoria externa		46	0,10%
Taxa de administração		15	0,03%
Total do passivo		80.111	180,14%
Patrimônio líquido	7	44.471	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		45.000	101,19%
Custos relacionados à emissão de cotas		(340)	-0,76%
Prejuízos acumulados		(189)	-0,42%
Total do passivo e patrimônio líquido		124.582	280,14%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

051 Agro Fazendas IV Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário
CNPJ: 59.680.687/0001-04
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração dos resultados do exercício
Período de20 de março de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Nota	2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	(198)
Despesas com manutenção e conservação		(198)
Cotas de fundos de investimento		317
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		358
Despesas tributárias		(41)
Despesas	9	(308)
Taxa de gestão		(168)
Auditoria externa		(46)
Taxa de administração		(54)
Taxa de fiscalização CVM		(9)
Outras despesas		(31)
Resultado líquido do período		(189)
Quantidade de cotas		450.000
Resultado líquido por cota (em Reais)		(0,42)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

051 Agro Fazendas IV Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário
CNPJ: 59.680.687/0001-04
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Período de20 de março de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucro/prejuízos acumulados	Total
Em 20 de março de 2025	7	-	-	-	-
Integralização de cotas		45.000	-	-	45.000
Resultado líquido do exercício		-	-	(189)	(189)
Custos relacionados à emissão de cotas		-	(340)	-	(340)
Em 30 de junho de 2025	7	45.000	(340)	(189)	44.471

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

051 Agro Fazendas IV Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário
CNPJ: 59.680.687/0001-04
(Aministrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração dos fluxos de caixa
Período de 20 de março de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	317
Despesas com manutenção e conservação	(198)
Taxa de gestão	(118)
Taxa de fiscalização CVM	(78)
Taxa de administração	(39)
Outras despesas	(31)
Caixa líquido das atividades operacionais	(147)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Compra de Fazendas	(35.059)
ITBI	(372)
Caixa líquido das atividades de investimento	(35.431)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	45.000
Custos relacionados à emissão de cotas	(340)
Caixa líquido das atividades de financiamento	44.660
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	9.082
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	9.082
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	9.082

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

051 Agro Fazendas IV Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário

CNPJ: 59.680.687/0001-04

(Aministrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Período de 20 de março de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O 051 Agro Fazendas IV Fundo De Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário ("Fundo" ou "Classe") é um Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais ("FIAGRO"), categoria imobiliário, iniciou suas atividades em 20 de março de 2025, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração , regido pelo regulamento , pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliário ("CVM"), pelo código ANBIMA de regulação e melhores práticas para administração de recursos de terceiros", conforme em vigor, de forma subsidiária, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Classe destina-se exclusivamente a investidores profissionais, pessoas físicas ou jurídicas, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

A Classe tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante investimentos em: (i) Ativos alvo, sendo eles (a) Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") emitidos por Securitizadoras Qualificadas, observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável; (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") lastreados em créditos imobiliários das cadeias produtivas do agronegócio; (c) Letras de Crédito do Agronegócio ("LCA"); (d) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI") lastreadas em créditos das cadeias produtivas do agronegócio; (e) cotas de outros Fiagro Imobiliário cuja política de investimento seja compatível com a desta Classe; (f) cotas de outros fundos de investimento imobiliários, fundos de investimento do agronegócio ou fundos de investimento em direitos creditórios que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos FIAgro Imobiliário; e (g) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; e (ii) Aquisição, venda e arrendamento de imóveis rurais, notadamente destinados à produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de armazenagem e processamento de matérias-primas, insumos, produtos intermediários e produtos finais da cadeia do agronegócio, em todo o território nacional, que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pela Classe ou via participação em sociedades de propósito específico ("Ativos Alvo Imóveis"), conforme previstos na Lei nº 8.668/93 e na Resolução CVM nº 39/2021 (ou normas posteriores que vierem a substituí-las).

A gestão da carteira da Classe é realizada pela Zero Cinco Um Capital Gestão de Recursos LTDA.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da instituição responsável pela distribuição pública das cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento, incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM n° 175, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23 e a Classe já se encontra adaptada a resolução.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora da Classe para emissão e divulgação em 29 de setembro de 2025.

3. Descrição das políticas contábeis materiais

Entre as políticas contábeis materiais adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 30 de junho de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) 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 são adquiridos pela Classe tendo como premissa que o Classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

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

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado*:* inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por cotas de fundo de investimento renda fixa regidos pela Instrução CVM n° 175, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

f) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

g) Propriedades para Investimento

- Fazendas para renda.

Inicialmente as fazendas são contabilizadas pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

As fazendas classificadas na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensuradas ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria, fazendas adquiridas para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação das fazendas integrantes a carteira da Classe deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe, nova realização deverá ser efetuada.

h) Arrendamento

Os arrendamentos a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 30 de junho de 2025 está assim representado:

	2025
Cotas de fundo de investimento em renda fixa (i)	9.082
Total	9.082

(i.) Cotas de fundo de investimentos

Fundos de Investimento	Exercício	Quantidade	Valor da Cota (*)	Valor de Mercado
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	2025	3.083,09	2.958,40	9.082

(*) Valor da cota apresentado em Reais.

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

A Classe adquiriu o conjunto de fazendas, denominadas “Fazendas do Tronco”, localizadas, nos municípios de Curvelo e Três Marias, estado da Minas Gerais, com área total de 5.227,18 hectares.

Imóvel	Valor de Aquisição	Custos (*)	Total
Fazenda Tronco	115.000	431	115.431
Posição em 30.06.2025	115.000	431	115.431

(*) Os custos são referentes ao ITBI, a escritura e registro das fazendas em nome da Classe.

ii. Despesas com Manutenção e Conservação

Durante o período de 20 de março a 30 de junho de 2025 a Classe registrou o montante de R$ 198 referentes a despesa com manutenção das fazendas conforme apresentado na demonstração do resultado na rubrica “Despesas com manutenção e conservação”.

iii. Compra de imóveis a prazo

A operação de compra dos ativos imobiliários foi realizada em três etapas, totalizando R$ 115.000 (cento e quinze milhões de reais), sendo a primeira com o pagamento do sinal e da 1ª parcela em 21 de março de 2025 .

A 2ª parcela a ser paga até (a) 30 de setembro de 2025; ou (b) em até 5 (cinco) dias corridos contados da comprovação, pelo vendedor junto a classe, de que pelo menos 22 (vinte e duas) matrículas dos Imóveis (além das matrículas transferidas no momento da 1ª Parcela) estejam, cumulativamente, (1) livres e desoneradas de Gravames, Passivos, Vícios e Irregularidades, bem como de Gravames e Passivos Existentes, observada a possibilidade de apresentação dos Termos Florestais para fins de comprovação de sua baixa e/ou cancelamento,

nos exatos termos dispostos no contrato de venda; (2) devidamente georreferenciadas, com Certificados de Cadastro do Imóvel Rural ("CCIR") regulares, regularizadas e unificadas nos termos da Cláusula 2.3 do contrato de venda; e (3) liberadas para efetiva transferência, o que ocorrer por último entre (a) e (b), mediante a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda (conforme definido no contrato de venda) das 22 (vinte e duas) matrículas dos Imóveis em favor do COMPRADOR ("2ª Parcela"). Para fins de esclarecimento, a 2ª Parcela somente será devida pela Classe ao vendedor se a totalidade das 22 (vinte e duas) matrículas atenderem os quesitos (1), (2) e (3) acima;

A 3ª parcela a ser paga pelo mesmo valor da 2ª parcela ou o valor proporcional ao número de matrículas remanescentes ainda não transferidas, pelo vendedor em favor da Classe, no âmbito do contrato (19 matrículas) que estiverem, cumulativamente (1) livres e desoneradas de Gravames, Passivos, Vícios e Irregularidades, bem como de Gravames e Passivos Existentes, observada a possibilidade de apresentação dos Termos Florestais para fins de comprovação de sua baixa e/ou cancelamento, nos exatos termos dispostos na cláusula 2.6.3.1 do contrato de venda; (2) devidamente georreferenciadas, com CCIR regulares, regularizadas e unificadas nos termos da cláusula 2.3 acima; e (3) liberadas para efetiva transferência, a ser pago na última semana de dezembro de 2025, desde que a 2ª Parcela já tenha sido paga pelo COMPRADOR em favor do VENDEDOR, mediante a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda das matrículas dos Imóveis que atenderem os quesitos (1), (2) e (3) acima, em favor da Classe ("3ª Parcela"). Para fins de esclarecimento, em nenhuma hipótese a Classe será obrigado a pagar a 3ª Parcela caso a 2ª Parcela ainda não tenha sido paga; e

Caso a 3ª Parcela não cubra o valor estipulado em contrato, devido ao não atendimento dos quesitos necessários para a transferência das 19 (dezenove) matrículas remanescentes, ainda não transferidas, pelo vendedor em favor da Classe, no âmbito o contrato de venda, o procedimento de pagamento deste saldo devera seguir os dispostos estipulados em contrato.

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos CCTVM e o gerenciamento de riscos das classes que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos das classes é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada classe, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos das classes, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade da classe.

b) Fatores de Risco

Risco de crédito

Os Cotistas da Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos pelos arrendatários e parceiros rurais ou adquirentes dos Ativos Alvo, a título de arrendamento, parceria rural ou compra e venda de tais Ativos Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Alvo, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de mercado

Caso os contratos de locação não sejam renovados ao final do período contratual, a Classe passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação dos imóveis. Não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas, sendo que, em caso de vacância de qualquer das unidades, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pela Classe, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os cotistas da Classe. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos imóveis impactará de forma direta e negativa o desempenho da Classe.

Risco de liquidez

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pela Classe, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Existem outros fatores de risco que a Classe está exposta, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7. Patrimônio Líquido

O patrimônio da Classe é formado por Cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. *Subscrição e integralização*

O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da 1ª emissão de Cotas.

No âmbito da 1ª emissão de Cotas, foram emitidas 40.000 (quarenta mil) Cotas de série única, todas totalmente subscritas e integralizadas, considerando que não houve a colocação das cotas do lote adicional, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 1ª emissão realizada, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante de, inicialmente, R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), conforme apresentado na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

Até o final do período, a Classe emitiu 410.000 (quatrocentos e dez mil) Cotas de série única, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante de R$ 41.000.000,00 (quarenta e um milhões de reais), conforme apresentado na demonstração das mutações do patrimônio líquido.

No ato de subscrição das cotas, o cotista assinou o respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que contém todas as disposições referentes ao valor de subscrição de cada cotista em relação a Classe e à sua forma de integralização.

Os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas, bem como sobre seus respectivos termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim.

Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item acima, o preço de emissão de novas Cotas também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia de Cotistas.

Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto por empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, os quais não poderão adquirir Cotas da Classe / somente poderão adquirir Cotas da Classe até o limite de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Classe.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Durante o período de 20 de março a 30 de junho de 2025, a Classe reconheceu o montante de R$ 340, conforme demonstrados na rubrica "custos relacionados à emissão de cotas" no quadro da demonstração das mutações do patrimônio líquido.

Segue abaixo a composição destes custos:

	2025
Saldo inicial	-
Advogados	295
Comissionamento	45
Saldo Final	340

iii. Amortização

A Classe poderá realizar amortização de cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas.

Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Não ocorreram amortizações durante o período de 20 de março de 2025 a 30 de junho de 2025.

iv. Resgate

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do Prazo de Duração; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da Classe, nos termos da regulamentação vigente.

Para pagamento do resgate, será utilizada o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe.

v. Distribuição de rendimentos

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pela Classe será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira da Classe, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

No período de 20 de março de 2025 a 30 de junho de 2025 não houve distribuição de rendimentos, pois não houve resultado caixa.

(i) Os rendimentos apropriados pela Classe no período de 20 de março de 2025 a 30 de junho de 2025, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do período de 20 de março de 2025 a 30 de junho de 2025.

vi. Ambiente de negociação das cotas

As Cotas podem ser transferidas mediante termo de cessão e transferência devidamente assinado pelo cedente e cessionário ou mediante negociação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora ou pelo(s) distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, da adequação do investidor à condição de investidor qualificado, bem como do atendimento das demais formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.

vii. *Evolução e rentabilidade*

Período	Valor da cota	Rentabilidade (*)
20 de março de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025	98,82	-1,18%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

(*) O cálculo desconsidera os dividendos distribuídos no período.

8. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Zero Cinco Um Capital Gestão de Recursos LTDA
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.

9. Encargos da Classe

Os encargos e despesas debitados a Classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2025	
Despesas administrativas	R$	% sobre o PL Médio
Taxa de gestão	168	0,39%
Auditoria externa	46	0,11%
Taxa de administração	44	0,10%
Advogados	27	0,06%
Taxa de fiscalização CVM	9	0,02%
Taxa de controladoria	7	0,02%
Consultoria	4	0,01%
Taxa de custódia	3	0,01%
Total	308	0,71%
Patrimônio líquido médio		43.553

a) Remuneração do Administrador

i. Administrador

Pelos serviços de administração, escrituração, custódia, tesouraria e controladoria da Classe, será devida a Taxa de Administração Global de 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano sobre o capital integralizado na Classe.

Independentemente dos percentuais mínimo e máximo acima indicados, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ R$15.000,00 (quinze mil reais).

ii. Taxa de gestão

A remuneração devida ao Gestor à título de taxa de gestão será equivalente ao percentual de 0,70% (setenta décimos por cento) ao ano sobre o capital integralizado na Classe.

A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a Taxa Máxima de Custódia e a Taxa Máxima de Distribuição serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

iii. Taxa de performance

A remuneração devida ao Gestor à título de taxa de performance será equivalente ao percentual de15% (quinze por cento) do valor distribuído aos Cotistas referente à venda de imóveis, que exceder 100% (cem por cento) do IPCA, acrescido de uma sobretaxa de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano.

A Taxa de Performance será calculada individualmente sobre cada aplicação realizada por cada Cotista (método do passivo), deduzidas todas as despesas incorridas, provisionada por dia útil e apropriada até o último dia útil de cada semestre civil (em cada caso um "Período de Apuração"), desde que, para cada aplicação, o Período de Apuração não seja inferior a 6 (seis) meses. Caso ocorra evento de amortização durante o Período de Apuração, a Taxa de Performance será apropriada de forma proporcional. Fica estabelecido que o pagamento e liquidação dos valores devidos a título de Taxa de Performance será realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente ao término de cada Período de Apuração (i.e., janeiro e julho).

Não ocorreram despesas com taxa de performance durante o período de 20 de março de 2025 a 30 de junho de 2025.

10. Atos societários

Em 29 de maio de 2025 via aviso aos cotistas

A Classe consulta V.Sa. ("Cotista") para que, considerando a composição pretendida para a constituição do conselho consultivo da Classe, manifeste sua pretensão ou indicação de interessado na candidatura ao referido conselho.

11. Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, na forma do Anexo 39-I da referida instrução;

II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, na forma do Anexo 39-II da referida instrução;

III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;
b) o relatório do auditor independente; e
c) o formulário eletrônico, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO.

IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) representante(s) dos cotistas;

V. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral de cotistas ordinária; e

VI. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral de cotista ordinária.

12. Informações tributárias

A Classe, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelas Classes de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelas Classes de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

De acordo com a Lei nº 14.754 ("Lei 14.754"), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica ("come-cotas") do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de Maio e Novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira do fundo.

13. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, no período de 20 de março de 2025 a 30 de junho de 2025, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe.

		2025	
Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Passivo	Despesa
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Taxa de administração	15	54
Zero Cinco Um Capital Gestão de Recursos LTDA	Taxa de gestão	50	168

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra a Classe quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração da Classe.

15. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução n° 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernest & Young Auditores Independentes S/S Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16. Eventos subsequentes

Em 20 de agosto, por meio de assembleia geral extraordinária, foi aprovado a eleição dos integrantes do Conselho Consultivo do Fundo, nos termos do item 9.2 do regulamento, conforme candidaturas apresentadas pelos cotistas interessados em compor referido Conselho Consultivo por ocasião da resposta ao comunicado enviado em 29 de maio de 2025.

051 Agro Fazendas IV Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário

CNPJ: 59.680.687/0001-04

(Aministrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Período de 20 de março de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.
(Em milhares de reais)

Em 21 de agosto, por meio de fato relevante, a Administradora da Classe comunica que foram adquiridas, ao todo, duas matrículas (52.177 e 52.274), totalizando 68,4528 hectares, pelo valor global de R$ 1.281.436,42 (um milhão, duzentos e oitenta e um mil, quatrocentos e trinta e seis reais e quarenta e dois centavos).

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07