

Demonstrações Financeiras

051 Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 44.625.694/0001-28

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

30 de junho de 2025 e 2024
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 Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

Administrado pela XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

("Administradora do Fundo")

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do 051 Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO - Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais 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 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 exercício findo nessa data, 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.

Principais assuntos de auditoria

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



**Shape the future
with confidence**

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.

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía propriedades para investimento no montante de R\$ 290.716 mil, representando 103,43% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo das propriedades para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na notas explicativa nº 5 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse 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 e o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos também a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e mensuração do valor justo das propriedades para investimento, 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.

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



**Shape the future
with confidence**

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

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



**Shape the future
with confidence**

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos 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, 29 de setembro de 2025.

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

A handwritten signature in grey ink, appearing to read 'Rui Borges', enclosed within a faint, hand-drawn circular border.

Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

051 AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 44.625.694/0001-28
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Balanço patrimonial
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	2025		2024	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.086	1,45%	3.524	1,32%
Cotas de fundos de renda fixa		4.086	1,45%	3.524	1,32%
Despesas antecipadas		34	0,01%	35	0,01%
Taxa de fiscalização CVM a diferir		24	0,01%	34	0,01%
Taxa B3/SELIC a diferir		10	0,00%	-	0,00%
Taxa ANBIMA a diferir		-	0,00%	1	0,00%
Não circulante					
Propriedade para investimento	5	290.716	103,43%	276.674	103,98%
Fazendas para renda		290.716	103,43%	276.674	103,98%
Total do ativo		294.836	104,89%	280.233	105,31%
Passivo					
Circulante					
Valores a pagar	9	509	0,18%	80	0,02%
Demais valores a pagar		433	0,15%	-	0,00%
Auditoria externa		46	0,02%	45	0,01%
Taxa de administração		26	0,01%	31	0,01%
Taxa B3/SELIC		4	0,00%	4	0,00%
Não circulante		13.241	4,71%	14.076	5,29%
Taxa de performance		13.241	4,71%	14.076	5,29%
Total do passivo		13.750	4,89%	14.156	5,31%
Patrimônio líquido	7	281.086	100,00%	266.077	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		155.000	55,14%	155.000	58,25%
Custos relacionados à emissão de cotas		(260)	-0,09%	(260)	-0,10%
Lucros acumulados		137.842	49,04%	116.468	43,77%
Distribuição de rendimentos		(11.496)	-4,09%	(5.131)	-1,93%
Total do passivo e patrimônio líquido		294.836	104,89%	280.233	105,31%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

051 AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 44.625.694/0001-28
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração dos resultados do exercício

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Propriedades para investimento		21.827	(92.349)
Resultado com ajuste a valor justo	5	14.042	(95.155)
Receitas com arrendamento	5	8.172	3.027
Despesas com manutenção e conservação	5	(184)	(150)
Despesa com Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural		(139)	-
Consultoria		(64)	(71)
Cotas de fundos de investimento		306	272
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		361	319
Despesas tributárias		(55)	(47)
Receitas	9 (iii)	835	16.237
Reversão de provisões de taxa de performance		835	16.237
Despesas	9	(1.594)	(1.475)
Taxa de gestão		(1.164)	(962)
Taxa de administração		(256)	(365)
Taxa B3/SELIC		(55)	(58)
Auditoria externa		(50)	(45)
Taxa de fiscalização CVM		(43)	(35)
Taxa ANBIMA		(5)	(8)
Outras despesas		(21)	(2)
Resultado líquido do exercício		21.374	(77.315)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

051 AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 44.625.694/0001-28
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas subscritas e integralizadas</u>	<u>Custos relacionados à emissão de cotas</u>	<u>Lucros acumulado</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Total</u>
Em 30 de junho de 2023		<u>155.000</u>	<u>(260)</u>	<u>193.783</u>	<u>(3.499)</u>	<u>345.024</u>
Resultado líquido do exercício		-	-	(77.315)		(77.315)
Distribuição de rendimentos	7	-	-	-	(1.632)	(1.632)
Em 30 de junho de 2024		<u>155.000</u>	<u>(260)</u>	<u>116.468</u>	<u>(5.131)</u>	<u>266.077</u>
Resultado líquido do exercício		-	-	21.374		21.374
Distribuição de rendimentos	7	-	-	-	(6.365)	(6.365)
Em 30 de junho de 2025		<u>155.000</u>	<u>(260)</u>	<u>137.842</u>	<u>(11.496)</u>	<u>281.086</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

051 AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 44.625.694/0001-28
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas com arrendamento	8.172	3.027
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	306	272
Taxa de gestão	(1.164)	(1.057)
Taxa de administração	(261)	(325)
Despesas com manutenção e conservação	(170)	(150)
Despesa com Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural	(139)	-
Taxa B3/SELIC	(65)	(49)
Consultoria	(64)	(71)
Auditoria externa	(49)	(45)
Taxa de fiscalização CVM	(32)	-
Taxa ANBIMA	(4)	-
Demais pagamentos	(21)	(92)
Caixa líquido das atividades operacionais	6.509	1.510
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Custos com propriedades para investimento acabadas	-	(7)
Venda de Fazenda	418	-
Caixa líquido das atividades de investimento	418	(7)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(6.365)	(1.632)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(6.365)	(1.632)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	562	(129)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3.524	3.653
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4.086	3.524
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	562	(129)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

051 Agro Fundo de Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 44.625.694/0001-28

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O 051 Agro – Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliário (Classe), é um Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (“Classe”), categoria imobiliário, iniciou suas atividades em 01 de junho de 2022, 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 a aquisição, venda e arrendamento de imóveis rurais, situados no estado do Maranhão, 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” ou “Ativos Alvo Imóveis”).

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 imobiliários, incluindo as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários e a Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma teriam prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024.

051 Agro Fundo de Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 44.625.694/0001-28

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que postergou o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Na data de emissão das demonstrações financeiras, a Classe já se encontra adaptada à Resolução nº175 da CVM.

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

Essas demonstrações financeiras possuem ajustes de digitação em relação às anteriormente arquivadas na CVM.

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 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e 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 a 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.

051 Agro Fundo de Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 44.625.694/0001-28

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta cotas de fundo de investimento não imobiliário, cujo preço é divulgado pelo administrador 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

- Imóveis 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 os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos 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.

051 Agro Fundo de Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 44.625.694/0001-28
(Aministrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

h) Rendas e recebíveis de arrendamento

A receita de arrendamento de propriedades para investimento é registrada, em contrapartida de aluguéis a receber, seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessária a constituição de perda do valor recuperável quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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 e 2024 estão assim representados:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cotas de fundos de investimento	4.086	3.524
(i)		
Total	4.086	3.524

(i.) Cotas de fundo de investimentos

Fundos de Investimento	Exercício	Quantidade	Valor da Cota (*)	Valor de Mercado
OT Soberano Referenciado DI	2025	1.385,63	2.958,40	4.086
	2024	1.336,70	2.636,57	3.524

(*) Valor da cota apresentado em Reais.

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

Descrição das características dos ativos imobiliários

A Classe adquiriu o conjunto de fazendas, denominadas “Fazendas Xingu”, localizadas na Rua Data Gado Bravo, no Município de Balsas, Estado do Maranhão, com área total de 9.049,4299 hectares. A fazenda dedica-se majoritariamente a plantação de lavoura de soja e safra de milho.

051 Agro Fundo de Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 44.625.694/0001-28

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Relação dos imóveis

Imóvel	Valor Justo 2025	Valor Justo 2024
Fazenda Xingu	186.377	177.279
Fazenda Xingu I	56.285	53.821
Fazenda Xingu II	25.646	24.407
Fazenda Xingu III	15.320	14.744
Fazenda Xingu IV	4.795	4.490
Fazenda Xingu V	2.293	1.933
Total	290.716	276.674

Atualização dos imóveis

A Classe adquiriu as fazendas em 02 de junho de 2022, devido a data de aquisição, o administrador deliberou por manter o investimento com base no valor de aquisição em 30 de junho de 2022.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 as propriedades foram avaliadas ao valor justo através de laudo de avaliação elaborado pela Lideratu Consultoria. A Lideratu é uma empresa de consultoria especializada em Valuation, Consultoria Imobiliária, Avaliação e Gestão do Ativo Imobilizado/Estoque, constituída por profissionais multidisciplinares, tendo seus sócios mais de 15 anos de experiência em atendimento ao cliente de diversas áreas: indústria, energia, telecomunicações, logística, varejo, atacado, financeira, saúde, agropecuária, saneamento, entre outras.

A avaliação para mensuração do valor justo foi realizada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, Método da Quantificação do Custo e Método Evolutivo.

Considerando a elaboração de acordo com as seguintes normas técnicas:

NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais

NBR 14653-3 – Avaliação de Imóveis Rurais

NBR 14653-5 – Avaliação de Máquinas e Equipamentos

Na determinação do valor justo, foram observadas e consideradas as seguintes premissas:

1. Os dados utilizados são recentes, homogêneos e verificados pelo engenheiro responsável;
2. Os participantes de mercado, bem como as fontes de consulta foram assumidos como Íntegros e confiáveis;
3. O valor justo deve ser assumido como valor de referência, pois o real valor é estabelecido caso a caso, estando vendedor e comprador não compelidos na transação;
4. Considera-se na determinação do valor justo um tempo normal para a absorção do ativo no mercado em que se encontra;

051 Agro Fundo de Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 44.625.694/0001-28

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5. Reitera-se que o Valor Justo é o valor para pagamento à vista; e

6. Os ativos foram avaliados considerando-se que continuarão a ser utilizados para o mesmo fim.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, as propriedades foram avaliadas ao valor justo através de laudo de avaliação elaborado pela Valora Engenharia. A avaliação para mensuração do valor justo foi realizada pelo método comparativo por se tratar de terrenos rurais.

O critério geral de avaliação foi adotado de acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a qual disciplina conceitos, estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos de avaliação patrimonial, define os métodos para determinação dos valores e visa os graus de fundamentação e precisão das avaliações, entre outras prescrições.

Dentre os diversos métodos previstos para a avaliação de bens do ativo imobilizado, o aplicado foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste em se determinar o valor de mercado de um bem através da comparação com outros similares, através de seus preços de venda, tendo em vista as suas características semelhantes, como definido pelas normas:

NBR 14653-1 - Procedimentos gerais

NBR 14653-3 - Imóveis rurais e seus componentes

Também seguiu as recomendações técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Metodologia:

Os critérios específicos de avaliação adotados foram os seguintes:

a. Terreno rural

Na avaliação dos terrenos rurais foi empregado o método comparativo. Foram efetuadas investigações de valores de terrenos à venda em áreas próximas e comparáveis com as áreas objetos da presente avaliação. Aos valores assim obtidos foram aplicados coeficientes de ajustes adequados representativos da forma de pagamento, acesso, disponibilidade de água, topografia, tipo de solo, benfeitorias, fator de área, aproveitamento, localização geográfica, fatores de especulação de mercado etc. que permitiram a obtenção de valores homogeneizados, cuja média forneceu-nos um valor unitário representativo do valor de mercado mais provável, à vista, no momento da avaliação.

A Valora Engenharia atua em todo o território nacional e iniciou suas atividades em 1996. É uma empresa especializada em serviços de avaliação, consultoria e gestão patrimonial sendo composta por profissionais com larga experiência adquirida em mais de 25 anos de atuação.

051 Agro Fundo de Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 44.625.694/0001-28
(Aministrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Com base nos laudos efetuados, durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, a Classe reconheceu uma valorização dos imóveis no valor de R\$ 14.042 (2024: desvalorização de R\$ 95.155) contabilizados como ajuste ao valor justo, conforme demonstrado na demonstração de resultados na rubrica “Resultado com ajuste a valor justo”.

Ativo	R\$ Aquisição	R\$ Custos	Ajuste ao Valor Justo	Total
Posição em 30.06.2023	147.410	3.336	221.076	371.822
Fazenda Xingu	-	-	(63.245)	(63.245)
Fazenda Xingu I	-	-	(16.411)	(16.411)
Fazenda Xingu II	-	-	(8.949)	(8.949)
Fazenda Xingu III	-	-	(4.761)	(4.761)
Fazenda Xingu IV	-	-	(1.703)	(1.703)
Fazenda Xingu V	-	7	(86)	(86)
Total	-	7	(95.155)	(95.148)
Posição em 30.06.2024	147.410	3.343	125.921	276.674
Fazenda Xingu	-	-	9.098	9.098
Fazenda Xingu I	-	-	2.464	2.464
Fazenda Xingu II	-	-	1.239	1.239
Fazenda Xingu III	-	-	576	576
Fazenda Xingu IV	-	-	305	305
Fazenda Xingu V	-	-	360	360
Total	-	-	14.042	14.042
Posição em 30.06.2025	147.410	3.343	139.963	290.716

Arrendamento das fazendas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 a Classe registrou o montante de R\$ 8.172 (2024: R\$ 3.027) referentes a arrendamento conforme apresentado na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Receitas com arrendamento”.

Despesas com Manutenção e Conservação

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 a Classe registrou o montante de R\$ 184 (2024: R\$ 150) referentes a despesa com manutenção das fazendas conforme apresentado na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Despesas com manutenção e conservação”.

Compromisso de compra e venda de imóvel rural

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, a Classe aceitou uma proposta, datada de 16 de dezembro de 2024, para venda do imóvel rural com área total de 232,1514 ha (duzentos e trinta e dois hectares e quinze ares e quatorze centiares), localizado no Município de Riachão, Estado do Maranhão, registrado no Cartório de Registro

051 Agro Fundo de Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 44.625.694/0001-28

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

de Imóveis de Riachão - MA, sob a matrícula nº 6.756. O pagamento será feito em 5 diferentes parcelas, tendo a Classe já recebido a 1ª, que foi contabilizada como “Demais valores a pagar”, conforme consta no Balanço patrimonial da Classe, uma vez que a Classe ainda não transferiu a propriedade para o comprador e existem cláusulas de rescisão contratual.

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

O gerenciamento de riscos dos fundos 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 fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

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 exposta 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.

051 Agro Fundo de Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 44.625.694/0001-28

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 da 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

No âmbito da 1ª emissão de cotas, foram emitidas 1.550.000 (um milhão, quinhentos e cinquenta mil) cotas, 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"), ao preço de emissão de R\$ 0,10 (cem reais), definido com base no valor patrimonial das cotas ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de R\$155.000 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais), em classe e série únicas, conforme demonstrado no quadro 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.

Não ocorreram novas emissões de cotas durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Não ocorreram custos relacionados a emissão de cotas durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

051 Agro Fundo de Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 44.625.694/0001-28

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iii. Amortização

A Classe 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. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe pelo número de Cotas em circulação.

Não ocorreram amortização de cotas durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024.

iv. Resgate

O resgate de cotas ocorrerá por ocasião do término do prazo de duração da Classe ou ainda na hipótese de assembleia geral de cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos da classe aos cotistas.

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 do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

Distribuição de rendimentos	2025	2024
Lucros acumulados	<u>116.468</u>	<u>193.783</u>
Resultado líquido contábil	<u>21.374</u>	<u>(77.315)</u>
Rendimentos distribuídos no período atual (i)	(6.365)	(1.632)
Lucros acumulados	137.842	116.468
Total de rendimentos pagos no exercício atual	<u>6.365</u>	<u>1.632</u>

(i) Os rendimentos apropriados pela Classe nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, 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 exercício findo em 30 de junho de 2025.

051 Agro Fundo de Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 44.625.694/0001-28
(Aministrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

vi. Ambiente de negociação das cotas

A Classe possui suas cotas listadas no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 representado pelo ticker FZDA11.

Os preços de fechamento da cota relativos aos últimos dias de negociação de cada mês no exercício de 2025 foram os seguintes:

2025	
Data	Preço de fechamento (em reais)
31/07/2024	R\$ 114,99
30/08/2024	R\$ 107,00
30/09/2024	R\$ 129,00
31/10/2024	R\$ 116,00
29/11/2024	R\$ 120,00
31/12/2024	R\$ 127,98
31/01/2025	R\$ 128,99
28/02/2025	R\$ 128,99
31/03/2025	R\$ 124,37
30/04/2025	R\$ 120,83
30/05/2025	R\$ 118,31
30/06/2025	R\$ 118,31

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (*)
30 de junho de 2025	181,35	7,60%
30 de junho de 2024	171,66	-22,41%

(*) A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

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.

051 Agro Fundo de Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 44.625.694/0001-28

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

9. Encargos da Classe

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

Despesas administrativas	2025		2024	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de gestão	1.164	0,44%	962	0,36%
Taxa de administração	256	0,10%	365	0,14%
Taxa B3/SELIC	55	0,02%	58	0,02%
Auditoria externa	50	0,02%	45	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	43	0,02%	35	0,01%
Advogados	19	0,01%	-	0,00%
Taxa ANBIMA	5	0,00%	8	0,00%
Despesas com cartório	2	0,00%	2	0,00%
Total	1.594	0,60%	1.475	0,55%

Patrimônio líquido médio	267.441	343.926
--------------------------	---------	---------

a) Remuneração do Administrador

i. Administrador

Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração de Cotas, será devida remuneração anual com base no Patrimônio Líquido da Classe, equivalente ao percentual de 0,12% ao ano sobre o patrimônio líquido inicial da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$15 (quinze mil reais); e uma remuneração mensal com base no número de Cotistas, conforme tabela abaixo e observado o valor mínimo mensal de R\$ 3 (três mil reais), ambas atualizadas anualmente pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”) ou índice que vier a substituí-lo.

ii. Taxa de gestão

A remuneração devida ao Gestor à título de taxa de gestão será equivalente ao percentual de 0,70%, sobre o Capital Comprometido, atualizado anualmente pelo IPCA.

051 Agro Fundo de Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 44.625.694/0001-28

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iii. Taxa de performance

A Classe pagará ao gestor, ainda, a título de taxa de performance, 15% do valor distribuído aos cotistas, conforme definido no regulamento, já deduzidos todos os encargos da Classe, inclusive taxa de administração global e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% do IPCA, acrescido de uma sobretaxa de 6,50% ao ano ("Benchmark"), expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis.

A Taxa de Performance será paga em função do desempenho da Classe somente sobre a valorização entre o valor de compra e o valor de venda de Ativos Imóveis Alvo da Classe, descontados todos os custos, impostos (inclusive eventual imposto de renda sobre o ganho de capital) e demais encargos, bem como, descontados todos os valores pagos de remuneração aos cotistas (referente à renda anual do arrendamento dos imóveis objeto da Classe), e ainda, será devida e paga somente após a efetiva venda de referidos Ativos Alvo.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 a Classe reconheceu o montante de R\$ 835 (2024: R\$ 16.237) como reversão de provisões operacionais, referentes a Taxa de performance de exercícios anteriores.

10. Atos societários

Em 17 de dezembro de 2024 por meio de fato relevante

A Administradora e Gestora comunicam aos cotistas e ao mercado em geral que na presente data celebrou Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Rural ("Contrato"), tendo por objeto um imóvel rural com área total de 232,1514 HA (duzentos e trinta e dois hectares, quinze ares e quatorze centiares), localizado no Município de Riachão, Estado do Maranhão, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Riachão - MA, sob a matrícula nº 6.756 ("Fazenda Riachão"), pelo valor equivalente a 17.411,36 (dezesete mil, quatrocentos e onze inteiros e trinta e seis centésimos) sacas de soja, a ser pago em 5 (cinco) parcelas anuais de valores equivalentes a 3.482,271 (três mil, quatrocentos e oitenta e dois inteiros, e vinte e sete centésimos) sacas de soja, sendo a primeira parcela quitada na assinatura do Contrato no valor de R\$ 417.872,52 (quatrocentos e dezessete mil, oitocentos e setenta e dois Reais e cinquenta e dois centavos), conforme condições estabelecidas no Contrato.

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;

051 Agro Fundo de Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 44.625.694/0001-28

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos 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 pelos fundos 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")

051 Agro Fundo de Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 44.625.694/0001-28

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração
Zero Cinco Um Capital Gestão de Recursos Ltda	Gestora	Taxa de performance Taxa de gestão

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 nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & 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 9 de julho de 2025 por meio de comunicado ao mercado

Os investimentos da Classe passaram por processo de reavaliação, em conformidade com o quanto atestado em laudo de avaliação referente à data base de 30 de abril de 2025, com o fim de reconhecer os impactos de eventos recentes sobre o valor justo dos ativos investidos (“Reavaliação”).

051 Agro Fundo de Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 44.625.694/0001-28

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Esta Reavaliação ocasionou um impacto positivo de 4,43% (Quatro vírgula quarenta e três por cento) no valor da cota de fechamento do dia 26/06/2025 em relação a cota do dia 25/06/2025, passando a fazenda a ter um valor a mercado de R\$ 290.716 (duzentos e noventa milhões, setecentos e dezesseis mil reais).

Em 10 de julho de 2025 por meio de comunicado ao mercado

A administradora informa os cotistas sobre a adaptação do regulamento do Fundo a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), realizada por meio de Instrumento Particular de Alteração. E ressalta que a Classe não sofreu qualquer alteração que dependa de deliberação dos cotistas, sendo certo que as alterações promovidas refletem apenas a adequação a Resolução CVM 175.

O novo regulamento da Classe está disponível desde 30 de junho de 2025 no site da CVM.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07