

Demonstrações Financeiras

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

(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 Fazendas II 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 Fazendas II 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 Fazendas II 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\$ 413.837 mil, representando 94,59% 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 da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora da Classe.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora da Classe, 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 da Classe. 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 a Classe 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 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 II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIARIO

CNPJ nº 48.565.175/0001-72
(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)

		2025		2024	
Ativo	Nota	Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.705	0,85%	15.118	3,65%
Cotas de fundos de renda fixa		3.705	0,85%	15.118	3,65%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	20.000	4,57%	-	0,00%
Direitos Imobiliários - Aquisição de Imóveis		20.000	4,57%	-	0,00%
Despesas antecipadas		41	0,01%	35	0,02%
Taxa de fiscalização CVM a diferir		31	0,01%	26	0,01%
Taxa B3		9	0,00%	8	0,01%
Taxa ANBIMA a diferir		1	0,00%	1	0,00%
Não circulante					
Propriedade para investimento	5	413.837	94,59%	398.739	96,39%
Fazendas para renda		413.837	94,59%	398.739	96,39%
Total do ativo		437.583	100,02%	413.892	100,06%
Passivo					
Circulante					
Valores a pagar		91	0,02%	240	0,06%
Auditoria externa		46	0,01%	28	0,01%
Taxa de administração		40	0,01%	30	0,01%
Taxa CETIP/SELIC		5	0,00%	4	0,00%
Taxa de gestão		-	0,00%	178	0,04%
Total do passivo		91	0,02%	240	0,06%
Patrimônio líquido	7	437.492	100,00%	413.652	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		292.500	66,86%	292.500	70,71%
Custos relacionados à emissão de cotas		(265)	-0,06%	(265)	-0,06%
Lucros acumulados		145.257	33,20%	121.417	29,35%
Total do passivo e patrimônio líquido		437.583	100,02%	413.892	100,06%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

051 AGRO FAZENDAS II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIARIO

CNPJ nº 48.565.175/0001-72
(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
Ativos financeiros de natureza imobiliária		24.880	131.975
Resultado com ajuste a valor justo - imóveis	5.a.ii	15.098	117.413
Receitas com arrendamento	5.a.iii	10.436	14.761
Despesa com Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural		(357)	-
Despesas com manutenção e conservação		(214)	(98)
Consultoria		(83)	(101)
Cotas de fundos de investimento		1.478	391
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		1.641	466
Despesas tributárias		(163)	(75)
Receitas		208	-
Reversão de provisões com taxa de administração e gestão		208	-
Despesas	9	(2.726)	(2.584)
Taxa de gestão		(2.137)	(2.066)
Taxa de administração		(406)	(341)
Auditoria externa		(67)	(27)
Taxa CETIP/SELIC		(59)	(51)
Taxa de fiscalização CVM		(35)	(28)
Taxa B3		(15)	(12)
Taxa ANBIMA		(5)	(5)
Demais despesas		(2)	(54)
Resultado líquido do exercício		23.840	129.782

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

051 AGRO FAZENDAS II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIARIO

CNPJ nº 48.565.175/0001-72
(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>Lucro/prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 30 de junho de 2023	7	<u>292.500</u>	<u>(250)</u>	<u>(8.365)</u>	<u>283.885</u>
Custos relacionados à emissão de cotas		-	(15)	-	(15)
Resultado líquido do exercício		-	-	129.782	129.782
Em 30 de junho de 2024	7	<u>292.500</u>	<u>(265)</u>	<u>121.417</u>	<u>413.652</u>
Resultado líquido do exercício		-	-	23.840	23.840
Em 30 de junho de 2025	7	<u>292.500</u>	<u>(265)</u>	<u>145.257</u>	<u>437.492</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

051 AGRO FAZENDAS II FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIARIO

CNPJ nº 48.565.175/0001-72
(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		
Cotas de fundo de investimentos de renda fixa	1.641	466
Receitas com arrendamento	10.436	14.761
Taxa de Gestão	(2.136)	(2.054)
Taxa de administração	(366)	(338)
Despesa com Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural	(357)	-
Despesas com manutenção e conservação	(214)	(98)
Despesas tributárias	(163)	(75)
Consultoria	(83)	(101)
Taxa CETIP/SELIC	(58)	(51)
Auditoria externa	(49)	(27)
Taxa B3	(17)	(13)
Taxa de fiscalização CVM	(40)	(31)
Taxa ANBIMA	(5)	(6)
Demais pagamentos	(2)	(54)
Caixa líquido das atividades operacionais	8.587	12.379
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Compra de Imóveis	(20.000)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(20.000)	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Custos relacionados à emissão de cotas	-	(15)
Caixa líquido das atividades de financiamento	-	(15)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(11.413)	12.364
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	15.118	2.754
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3.705	15.118
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(11.413)	12.364

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

(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 Fazendas II Fundo De Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário (“Classe”) é um Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (“FIAGRO”), categoria imobiliário, iniciou suas atividades em 21 de março de 2023, 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 da Bahia, 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”) e (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 lastreados em créditos imobiliários das cadeias produtivas do agronegócio (“CRI”); (c) letras de crédito do agronegócio (“LCA”); (d) letras de crédito Imobiliário lastreadas em créditos das cadeias produtivas do agronegócio (“LCI”); (e) cotas de emissão de outros fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (“FIAGRO”) da categoria “FIAGRO-Imobiliário”, cuja política de investimento seja compatível com a Política de Investimentos; (f) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliários, FIAGROS-Imobiliários 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 aplicáveis (“Ativos Alvo”).

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.

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

(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

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.

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 cotas de fundos de investimento renda fixa 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 Fazendas II Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário

CNPJ: 48.565.175/0001-72

(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

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

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. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM nº 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

1. 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.

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

(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

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) 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

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 e 2024 estão assim representados:

	2025	2024
Cotas de fundos de investimento renda fixa (i)	3.705	15.118
Total	3.705	15.118

(i.) Cotas de fundo de investimentos

Fundos de Investimento	Exercício	Quantidade	Valor da Cota (*)	Valor de Mercado
OT Soberano Fundo de Investimento	2025	1.256,43	2.958,40	3.705
Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	2024	5.734,33	2.643,52	15.118

(*) 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 Tabuleiro II”, localizadas, no Município de Correntina, Estado da Bahia, com área total de 12.475,8978 hectares. A fazenda dedica-se majoritariamente a plantação de lavoura de soja e safra de milho. Atualmente a fazenda encontra-se arrendada para fins de exploração agrícola para a SLC Agrícola S.A.

ii. Atualização dos imóveis

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024 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,

051 Agro Fazendas II Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário
CNPJ: 48.565.175/0001-72
(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

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.

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\$ 15.098 (2024: R\$ 117.413) contabilizados como ajuste ao valor justo, conforme demonstrado na demonstração de resultados.

Imóvel	Valor de aquisição	Custos	Ajuste ao Valor Justo	Total
Fazenda Tabuleiro II	-	-	117.413	117.413
Posição em 30.06.2024	272.286	9.040	117.413	398.739
Fazenda Tabuleiro II	-	-	15.098	15.098
Posição em 30.06.2025	272.286	9.040	132.511	413.837

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;
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.

iii. Arrendamento das Fazendas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 a Classe registrou o montante de R\$ 10.436 (2024: R\$ 14.761) referentes a arrendamento conforme apresentado na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Receitas com arrendamento”.

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

(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

iv. Despesa com Manutenção e Conservação

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 a Classe registrou o montante de R\$ 214 (2024: R\$ 98) referentes a despesa com manutenção das fazendas conforme apresentado na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Despesas com manutenção e conservação”.

v. Direitos Imobiliários - Aquisição de Imóveis

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 a Classe apresentou uma proposta para a aquisição de dois imóveis rurais, com as matrículas imobiliárias nº 69.667 a 69.675 e registrou o pagamento de um sinal no montante de R\$ 20.000. A conclusão da negociação e a transferência dos imóveis ainda não foi realizada, portanto a Classe contabilizou o valor como “Direitos Imobiliários - Aquisição de Imóveis”, conforme apresentado no Balanço patrimonial.

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 pelo Fundo 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.

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

(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 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 suportadas 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

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas antes do seu final e, no caso da Classe, no momento de sua liquidação, uma vez que a Classe tem prazo indeterminado. Dessa forma, os Cotistas somente poderão negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação e poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas e desfazer suas posições no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas da Classe esteja consciente de que o investimento na Classe possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilação no valor da Cota, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo da Classe, de forma que as eventuais perdas patrimoniais da Classe, não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais na Classe.

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 2.925.000 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

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

(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

cotas ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de R\$292.500 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.

A Classe não possui taxa de ingresso ou de saída.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, a Classe não reconheceu nenhum montante (2024 R\$ 15), 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	2024
Saldo inicial	265	250
Advogados	-	15
Saldo final	265	265

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 de 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 do fundo 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.

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

(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

	2025	2024
Lucros / (Prejuízos) acumulados	121.417	(8.365)
Resultado líquido contábil	23.840	129.782
Rendimentos distribuídos no exercício atual	-	-
Lucros acumulados	145.257	121.417

vi. Ambiente de negociação das cotas

A Classe possui suas cotas listadas no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 representado pelo ticker FLEM11.

Não ocorreram negociações da cota no mercado secundário relativos aos exercícios findos de 30 de junho de 2025 e 2024.

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota (*)	Rentabilidade
30 de junho de 2025	149,57	5,76%
30 de junho de 2024	141,42	45,72%

(*) Valor da cota apresentado em Reais.

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.

9. Encargos da Classe

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

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72
(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

	2025		2024	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Despesas administrativas				
Taxa de gestão	2.137	0,52%	2.066	0,72%
Taxa de administração	406	0,10%	341	0,12%
Auditoria externa	67	0,02%	27	0,01%
Taxa CETIP/SELIC	59	0,01%	51	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	35	0,01%	28	0,01%
Taxa B3	15	0,00%	12	0,00%
Taxa ANBIMA	5	0,00%	5	0,00%
Despesas com cartório	2	0,00%	47	0,02%
Advogados	-	0,00%	7	0,00%
Total	2.726	0,66%	2.584	0,90%

Patrimônio líquido médio	414.461	288.332
--------------------------	---------	---------

Remuneração dos Prestadores

i. Administrador

A remuneração devida ao Administrador à título de taxa de administração será equivalente ao percentual de 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido inicial da Classe, acrescido do valor das novas Cotas emitidas e integralizadas, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente pelo IPCA.

A Administradora deverá prover a Classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, seja indiretamente:

(i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (iii) escrituração de Cotas; (iv) custódia de ativos financeiros; e (v) auditoria independente.

ii. Gestor

A remuneração devida ao Gestor à título de taxa de gestão será equivalente ao percentual de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o capital comprometido, acrescido do valor das novas Cotas emitidas e integralizadas, atualizado anualmente pelo IPCA.

A Classe não possui Taxa de Performance.

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

(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

A Administradora e a Gestora podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão sejam pagas pela Classe diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão pagas até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, a partir do início das atividades da Classe, assim considerada a primeira integralização de Cotas.

10. Atos societários

Em 01 de novembro de 2024 por meio de assembleia geral ordinária de cotistas.

Os cotistas aprovaram, sem quaisquer restrições ou ressalvas:

(i) As Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Parecer dos Auditores Independentes relativos ao exercício social findo em 30.06.2024, os quais estão disponíveis no website da CVM, através do endereço eletrônico <https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/regulados/consultas-por-participante/fundos-de-investimento>, seguindo a rota: Fundos Registrados > Inserir CNPJ do Fundo > Demonstrações contábeis, tendo os votos proferidos pela aprovação representando 8,33% (oito inteiros e trinta e três centésimos por cento) do total das cotas emitidas pela Classe.

Em 29 de maio de 2025 por meio de consulta formal de voto para a assembleia geral extraordinária.

A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 10.460, de 29 de junho de 2009, na qualidade de administrador ("Administrador") da Classe, consulta V.Sa. ("Cotista") para que manifeste eletronicamente seu voto na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas ("AGC"), no que se refere a seguinte ordem do dia:

- I. Deliberar sobre a redução da Taxa de Gestão
- II. Deliberar sobre a alteração do prazo para comunicação acerca da sua destituição
- III. Em razão das alterações propostas, a alteração e consolidação do Regulamento, que passa a vigorar na forma do Anexo I, a partir de 01 de junho de 2025.

Em 13 de junho de 2025 por meio de ata da assembleia geral extraordinária de cotistas.

Deliberações:

- 1) Aprovar a redução da Taxa de Gestão prevista na cláusula 14.1.1. do Regulamento da Classe, que passará a vigor conforme abaixo:

"14.1.1. A remuneração devida ao Gestor à título de taxa de gestão será equivalente ao percentual de 0,50% (setenta décimos por cento), sobre o Capital Comprometido, acrescido do valor das novas cotas emitidas e integralizadas atualizado anualmente pelo IPCA ("Taxa de Gestão" e, em conjunto com a Taxa de Administração, "Taxa de Administração Global")."

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

(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

- 2) Aprovar a alteração do prazo para comunicação acerca da sua destituição sem Justa Causa para 180 (cento e oitenta) dias, de modo que a cláusula 16.8.3. do Regulamento da Classe passará a vigor conforme abaixo:

“16.8.3 Caso venha ocorrer a destituição Sem Justa Causa ou a Renúncia Motivada do Gestor durante o período de 1 (um) ano a contar da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da Classe (“Primeiro Ano”), ou durante o período de 1 (um) ano a contar da data em que ocorrer a primeira integralização da segunda emissão de Cotas da Classe (“Segundo Ano”) o Gestor fará jus ao recebimento de uma multa compensatória correspondente ao percentual da Taxa de Administração que o Gestor receberia no período entre a data em que ocorrer a destituição sem Justa Causa ou a Renúncia Motivada do Gestor até o encerramento do Primeiro Ano (“Multa”), sendo que, caso venha a ser devida, a Multa incidirá, de forma proporcional, ao período transcorrido entre a data em que o Gestor for comunicado da respectiva destituição sem Justa Causa ou comunicar a sua Renúncia Motivada e: (i) o último dia do Primeiro Ano, ou (ii) nos 12 (doze) meses subsequentes à primeira integralização da segunda emissão de Cotas da Classe, conforme o caso, observado que, caso venha a ser devido o pagamento da Multa, este será realizado em parcelas mensais de igual valor até o encerramento do Primeiro Ano e/ou do Segundo Ano, conforme caso. O Gestor também deverá ser previamente comunicado acerca da sua destituição sem Justa Causa com no mínimo 180 (cento e oitenta) dias de antecedência para fins de apuração do cálculo da Multa, ou no mesmo prazo em qualquer caso.”

- 3) Aprovar a alteração e consolidação do Regulamento, que passa a vigorar na forma do Anexo I.
- 4) Após apuração do resultado da Consulta Formal e observado o quórum mínimo previsto no Regulamento vigente da Classe e na regulamentação em vigor, constatou-se que 52% (cinquenta e dois por cento) das cotas emitidas da Classe aprovaram todas as matérias da ordem do dia, conforme descrita acima, passando o Regulamento a vigorar conforme constante no Anexo I da ata de assembleia.

Em 30 de junho de 2025 por meio de instrumento particular de alteração.

RESOLVE, por meio do Instrumento de Alteração:

I. Aprovar a nova versão do Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do Anexo I deste Instrumento de Alteração, de modo a adequá-lo plenamente às disposições aplicáveis da Resolução CVM 175, bem como a promover a uniformização do inteiro teor do Regulamento ao novo padrão da Administradora, visando ao melhor atendimento às disposições legais e regulatórias aplicáveis, de forma a:

a) incluir nova estrutura de classe de cotas da Classe, a fim de atender às alterações regulatórias promovidas pela Resolução CVM 175, a alteração do Regulamento realizada por meio do presente Instrumento de Alteração visa a instituir a criação de uma classe única de cotas (“Classe”). Não haverá qualquer alteração dos direitos ou das obrigações dos cotistas em relação às cotas de suas respectivas titularidades tratando-se de adaptação formal para atendimento à estrutura de classes e subclasses prevista na Resolução CVM 175;

b) alterar o regime de remuneração dos prestadores de serviços, a fim de promover a segregação das taxas e outros encargos pagos, incluindo, sem limitação, a taxa de administração e a taxa de gestão, conforme estabelecidas no

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

(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

Regulamento, observado que o somatório dessas despesas não excederá o montante total da taxa de administração atualmente vigente, sem que haja qualquer oneração adicional aos cotistas da Classe.

II. promover demais alterações de formato e redação do Regulamento, que não modifiquem substancialmente a política de investimento ou as condições comerciais da Classe previamente contratadas pelos cotistas; e

III. consolidar o Regulamento para todos os fins, em linha com o disposto no item I, o qual passará a vigorar a partir da data do seu protocolo junto à CVM, conforme conteúdo constantes do Anexo I do presente Instrumento de Alteração.

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 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

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

(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

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, nos exercícios findos de 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
		Reversão de provisões com taxa de administração e gestão
Zero Cinco Um Capital Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	Taxa de gestão
		Reversão de provisões com taxa de administração e 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 09 de julho de 2025 através de comunicado ao mercado.

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

(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

A administradora comunicou através de um comunicado ao mercado, que 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"). Esta Reavaliação ocasionou um impacto positivo de 3,57% (Três vírgula cinquenta e sete 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\$ 413.837 (quatrocentos e treze milhões, oitocentos e trinta e sete mil reais).

Em 01 de agosto de 2025 por meio de ata da assembleia geral extraordinária de cotistas.

Deliberações:

- (i) aprovação da emissão de até 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) cotas da Classe ("Cotas"), com valor unitário de cem reais, perfazendo o montante inicial de até R\$ 350.000 (trezentos e cinquenta milhões de reais), conforme as características constantes do anexo da Classe ("Emissão" e "Anexo"), observado que o valor da Emissão não irá consumir o capital autorizado da Classe ("Capital Autorizado"). As Cotas serão objeto de colocação privada, não sujeita aos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, observados os termos previstos no Anexo e nos documentos de subscrição, conforme aplicável, e serão integralizadas por meio de chamadas de capital via DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, observados os demais procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, observado o que o saldo de cotas eventualmente não subscrito ou não integralizado no âmbito da Emissão será cancelado pelo Administrador; e
- (ii) alteração do item "V", da seção C do Anexo, para prever o Capital Autorizado em R\$ 1.000.000,00 (um bilhão de reais), de modo que a Administradora, considerando a recomendação da Gestora e parecer positivo do conselho consultivo da Classe, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas da Classe, desde que limitadas ao referido montante total.

Os cotistas detentores de 100% das cotas emitidas, ou seja, a totalidade das cotas presentes, aprovaram as matérias da ordem do dia, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas. Os cotistas, neste ato: (i) declaram-se cientes das deliberações acima aprovadas; (ii) tiveram acesso prévia e não possuem quaisquer dúvidas sobre as matérias da ordem do dia; (iii) autorizam a Administradora e a Gestora a realizarem todos os atos necessários em razão das deliberações acima aprovadas; e (iv) dispensam o envio do resumo das deliberações da presente ata, conforme os termos do artigo 79 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07