

Demonstrações Financeiras

051 Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliário

44.625.694/0001-28

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

Demonstrações financeiras no período de 01 (início das atividades) à 30 de junho de 2022

CONTEÚDO

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Balanço patrimonial	5
Demonstrações do resultado do período	6
Demonstrações das evoluções do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
051 Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
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 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do 051 Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Fiagro Imobiliário em 30 de junho de 2022 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento regulamentados pela Instrução CVM nº 472.

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 o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Principais assuntos de auditoria- Continuação

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto 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 o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de determinação do valor justo da propriedade para investimento e controladas

Conforme apresentado nas notas explicativas nº 3 e 5, a propriedade para investimento e investimento em controladas no montante de R\$ 150.629 mil, que representa 97,40% do patrimônio líquido, que é registrada pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a propriedade para investimento e controladas foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliarem na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento e controladas, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre os fluxos de caixas fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração são aceitáveis, 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 regulamentados pela Instrução CVM nº 472 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.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras- Continuação

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

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 obtivemos 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

_Continuação

- 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 administração, 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-F



Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-

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 da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Balanco patrimonial

Em 01 a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2022	% sobre PL
Disponibilidades	4	4.121	2,66%
Cotas de fundos de investimento renda fixa	4i	4.121	2,66%
Propriedade para investimento	5	150.629	97,40%
Imóveis para renda		150.629	97,40%
Despesas antecipadas		6	0,00%
Taxa Bovespa		6	0,00%
Total do ativo		154.756	100,07%
Passivo			
Valores a pagar		101	0,07%
Taxa de gestão		86	0,06%
Taxa de administração	9a i	15	0,01%
Total do passivo		101	0,07%
Patrimônio líquido		154.656	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		154.756	100,07%

As notas explicativas são parte integrante 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 da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Demonstrações do resultado do período

Em 01 a 30 de junho de 2022

(Valores em milhares de reais)

	Nota 2022
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	
Cotas de fundo de investimentos de renda fixa	<u>124</u>
Outras despesas	<u>(208)</u>
Taxa de gestão	(86)
Taxa de fiscalização CVM	(47)
Consultoria	(32)
Despesas tributárias	(28)
Taxa de administração	(15)
Taxa B3	(1)
Resultado líquido dos exercícios	<u><u>(84)</u></u>

As notas explicativas são parte integrante 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 da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em 01 a 30 de junho de 2022

		Cotas integralizadas	Custo de colocação de cotas	Lucro/prejuízo acumulado	Total
Saldos em 01 de junho de 2022	Nota	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	7I	155.000	-	-	155.000
Custos relacionados a emissão de cotas	7II	-	(260)	-	(260)
Resultado líquido do período		-	-	(84)	(84)
Saldos em 30 de junho de 2022		155.000	(260)	(84)	154.656

As notas explicativas da administradora são parte integrante 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 da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Em 01 a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais)

	<u>2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendas com cotas de fundo de investimentos de renda fixa	124
Aquisição de imóveis	(147.410)
Custo com imóveis	(3.219)
Pagamento de taxa CVM	(47)
Pagamento de consultoria	(32)
Pagamento de tributos	(28)
Pagamento de taxa B3	(7)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(150.619)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	155.000
Custos relacionados a emissão de cotas	(260)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>154.740</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>4.121</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>4.121</u>

As notas explicativas da administradora são parte integrante 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 da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O 051 Agro – Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliário (“Fiagro-Imobiliário”), é um Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (“Fiagro”), 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.

O Fundo 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.

O Fundo 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 pelo Fundo ou via participação em sociedades de propósito específico.

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

As aplicações realizadas no Fundo 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

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício das demonstrações financeiras. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 29 de setembro de 2022.

3. Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo 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 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo 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 da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) 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. Esta categoria está composta cotas de fundo de investimento não imobiliário, cujo preço é divulgado pelo administrador dos respectivos fundos investidos, certificados de recebíveis imobiliários e pelos certificados de recebíveis de agronegócio.

- (iii) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:** esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

f) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

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 da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

g) 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). 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).

h) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas do Fundo ao final de cada período.

i) Propriedades para Investimento

- Imóveis para renda

Inicialmente os imóveis são contabilizados 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.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados 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.

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 da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 dos imóveis integrantes a carteira do Fundo 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 do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

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 2022 estão assim representados:

	2022
Cotas de fundos de investimento (i)	4.121
Total	4.121

(i.) Cotas de fundo de investimentos

	2022		
Fundos de Investimento	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
OT Soberano Referenciado DI	1.972,35	2.092,24	4.121

Durante o período de 01 a 30 de junho de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 124 apropriados como rendimento de cotas de fundos de investimento, demonstrado no quadro de demonstração dos resultados dos exercícios na rubrica "Ativos financeiros de natureza não imobiliária".

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 da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo adquiriu um conjunto de fazendas, denominadas “Fazendas Xingu”, localizadas na Rua Data Gado Bravo, no Município de Balsas, Estado do Maranhão, com área total de 8.817,2785 hectares. A fazenda dedica-se majoritariamente a plantação de lavoura de soja e safra de milho. Em 30 de junho de 2022 as fazendas possuem as seguintes posições.

	Valor em
Imóvel	30/06/2022
FAZENDA XINGU	97.624
FAZENDA XINGU I	26.439
FAZENDA XINGU II	13.291
FAZENDA XINGU III	6.178
FAZENDA XINGU IV	3.278
FAZENDA XINGU V	3.818
Total	150.629

b) Aquisição dos imóveis

Os imóveis são avaliados e mensurados pelo valor justo, reconhecidos inicialmente pelo custo. O Fundo 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. Adicionalmente, como as fazendas estão em fase pré-operacional, não foi apresentada demonstração financeira no período. Segue abaixo o quadro com a movimentação da aquisição e custos das fazendas:

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 da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Aquisição	Custos
Fazenda Xingu	95.507	1.960
Fazenda Xingu I	25.866	531
Fazenda Xingu II	13.003	267
Fazenda Xingu III	6.045	124
Fazenda Xingu IV	3.208	66
Fazenda Xingu V	3.782	30
Escrituração das fazendas	-	241
Saldo Final	147.410	3.219

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust 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.

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 da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b) Fatores de Risco

Risco de crédito

Os Cotistas do Fundo 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, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados do Fundo 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, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação dos imóveis. Não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas, sendo que, em caso de vacância de qualquer das unidades, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os cotistas do Fundo. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos imóveis impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo.

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 pelo Fundo, 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 o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

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 da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

7. Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo 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\$ 0,11 (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 ao Fundo e à sua forma de integralização.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 01 a 30 de junho de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 260, 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:

	2022
Saldo inicial	-
Taxa B3	94
Taxa ANBIMA	6
Taxa de análises	25
Advogados	135
Saldo final	260

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 da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iii. Amortização

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das orientações do Gestor.

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

Não houve amortização de cotas no período de 01 a 30 de junho de 2022

iv. Resgate

Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo 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

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo 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.

	<u>2022</u>
Lucro líquido contábil	(84)
(-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(46)
(+) Ajuste das despesas transitadas via caixa	123
Lucro conforme regime de caixa	<u>(7)</u>
Total dos rendimentos distribuídos no exercício	-
Percentual distribuído	<u>0%</u>

vi. Ambiente de negociação das cotas

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

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês no período de 01 a 30 de junho de 2022 não foram emitidos até a data da realização da demonstração financeira.

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 da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

vii. Evolução e rentabilidade

Período de	Valor da Cota	Rentabilidade
01 a 30 de junho de 2022	99,78	-0,20%

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 do Fundo

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

	2022	
Despesas administrativas	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de gestão	86	0,06%
Taxa de fiscalização CVM	47	0,03%
Consultoria	32	0,02%
Despesas tributárias	28	0,02%
Taxa de administração	15	0,01%
Taxa B3	1	0,00%
Total	208	0,13%
Patrimônio líquido médio	154.518	

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 da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 do Fundo, equivalente ao percentual de 0,12% ao ano sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, 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 performance

O Fundo 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 do Fundo, 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.

10. Atos societários

No período de 01 a 30 de junho de 2022, não houve atos societários ou alterações estatutárias.

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;

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 da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

O Fundo, 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%.

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 2022, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

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 da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

14. Demandas judiciais

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

15. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernest & Young Auditores Independentes 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. Outras informações

Em observância ao OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº02/2020, a Administradora reforça sua responsabilidade e compromisso de acompanhar tempestivamente e tornar públicos os possíveis impactos decorrentes da pandemia do novo Coronavírus. Nesse sentido, diante do cenário de riscos e incertezas nos mercados de capitais mundiais, a Administradora vem empenhando seus melhores esforços para prover informações fidedignas que refletem a realidade econômica dos fundos de investimentos administrados. Considerando-se esses aspectos, os ativos financeiros do Fundo e, conseqüentemente, sua cota podem apresentar variações significativas em relação aos valores apresentados. Tais variações podem ser temporárias, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que sejam intensificadas.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi

Contador CRC-RJ 084173/O-1

Lizandro Sommer Arnoni

CPF:279.902.288-07