

## **Demonstrações Financeiras**

### **051 Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário**

**CNPJ: 44.625.694/0001-28**

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.

**CNPJ: 02.332.886/0001-04)**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 01 de  
junho (início das atividades) a 30 de junho de 2022  
com Relatório do Auditor Independente

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

**CNPJ: 44.625.694/0001-28**

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Demonstrações financeiras**

30 de junho de 2023 e período de 01 de junho (início das atividades) a 30 de junho de 2022

**Índice**

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... | 1  |
| Balanço patrimonial .....                                                 | 6  |
| Demonstrações do resultado do período .....                               | 7  |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....                      | 8  |
| Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto.....                     | 9  |
| Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras.....    | 10 |

## 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 os balanços patrimoniais em 30 de junho de 2023 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 2023, 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 investimentos imobiliários.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Ênfase

#### *Apuração do valor justo das propriedades para investimento*

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 5, que descreve que, em 30 de junho de 2023, o Fundo possuía ativos de natureza imobiliária classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 371.822 mil, que representava 107,77% do seu patrimônio líquido, que foram avaliadas a valor justo utilizando o método de comparativo direto de dados de mercado. Devido à baixa liquidez do mercado e particularidades das propriedades para investimento avaliadas, em uma eventual negociação futura dessas propriedades os valores quando efetivamente recebidos poderão ser significativamente diferentes daqueles estimados em 30 de junho de 2023. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## **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 apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

### Avaliação de determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme apresentado nas notas explicativas nº 3 e 5, as propriedades para investimento no montante de R\$ 371.822 mil, que representa 107,77% do patrimônio líquido, 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, as propriedades para investimento foram consideradas 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 das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, e os dados utilizados no método comparativo, que se utiliza de investigações de valores de propriedades semelhantes à venda em áreas próximas às propriedades para investimento detidas pelo Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades 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.

### Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. A determinação da distribuição de rendimentos aos cotistas foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse montante em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada para determinação deste valor.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo, com base nos valores de juros apropriados no exercício e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 11 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os procedimentos de cálculo da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, efetuados com base nos dispositivos contidos no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como as informações divulgadas 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 investimentos imobiliários 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 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 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.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2023.

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



Emerson Morelli  
Contador CRC SP-249401/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)

**Balanço patrimonial**

Em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

| Ativo                                      | Nota   | 2023           | % sobre PL     | 2022           | % sobre PL     |
|--------------------------------------------|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Circulante                                 |        | 3.672          | 1,06%          | 4.127          | 2,67%          |
| Caixa e equivalente de caixa               | 4      | 3.653          | 1,06%          | 4.121          | 2,66%          |
| Banco Bradesco                             | 1      | 1              | 0,00%          | -              | 0,00%          |
| Cotas de fundos de investimento renda fixa | 4.i    | 3.652          | 1,06%          | 4.121          | 2,66%          |
| Despesas antecipadas                       |        | 19             | 0,00%          | 6              | 0,01%          |
| Taxa de fiscalização CVM                   |        | 15             | 0,00%          | -              |                |
| Taxa B3                                    |        | 4              | 0,00%          | 6              | 0,01%          |
| Não Circulante                             |        | 371.822        | 107,77%        | 150.629        | 97,40%         |
| Propriedades para Investimento             | 5      | 371.822        | 107,77%        | 150.629        | 97,40%         |
| Fazendas para renda                        |        | 371.822        | 107,77%        | 150.629        | 97,40%         |
| Total do ativo                             |        | <u>375.494</u> | <u>108,83%</u> | <u>154.756</u> | <u>100,07%</u> |
| Passivo                                    |        |                |                |                |                |
| Valores a pagar                            |        | 30.470         | 8,83%          | 101            | 0,07%          |
| Taxa de performance                        | 9.a.ii | 30.313         | 8,79%          | -              | 0,00%          |
| Taxa de gestão                             |        | 95             | 0,03%          | 86             | 0,06%          |
| Auditoria externa                          |        | 45             | 0,01%          | -              | 0,00%          |
| Taxa de administração                      | 9.a.i  | 15             | 0,00%          | 15             | 0,01%          |
| Taxa Cetip/Selic                           |        | 2              | 0,00%          | -              | 0,00%          |
| Total do passivo                           |        | <u>30.470</u>  | <u>8,83%</u>   | <u>101</u>     | <u>0,07%</u>   |
| Patrimônio líquido                         |        | <u>345.024</u> | <u>100,00%</u> | <u>154.656</u> | <u>100,00%</u> |
| Total do passivo e patrimônio líquido      |        | <u>375.494</u> | <u>108,83%</u> | <u>154.756</u> | <u>100,07%</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)

**Demonstrações do resultado do período**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 01 de junho (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

|                                                     | Nota  | 2023     | 2022  |
|-----------------------------------------------------|-------|----------|-------|
| Propriedades para investimento                      |       |          |       |
| Ajuste ao valor justo                               | 5.iii | 221.076  | -     |
| Receitas com arrendamento                           | 5.iv  | 4.276    | -     |
| Despesas com manutenção e conservação               | 5.v   | (22)     | -     |
| Resultado Líquido de Propriedades para Investimento |       | 225.330  | -     |
| Outros Ativos Financeiros                           |       |          |       |
| Cotas de fundo de investimentos de renda fixa       | 4     | 461      | 124   |
| Despesas tributárias                                |       | (94)     | (28)  |
| Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros      |       | 367      | 96    |
| Outras despesas                                     | 9     | (31.830) | (181) |
| Taxa de performance                                 |       | (30.313) | -     |
| Taxa de gestão                                      |       | (1.085)  | (86)  |
| Taxa de administração                               |       | (245)    | (15)  |
| Consultoria                                         |       | (70)     | (32)  |
| Auditoria Externa                                   |       | (70)     | -     |
| Taxa Cetip/Selic                                    |       | (27)     | -     |
| Taxa B3                                             |       | (11)     | (1)   |
| Taxa de fiscalização CVM                            |       | (5)      | (47)  |
| Advogados                                           |       | (2)      | -     |
| Taxa Anbima                                         |       | (1)      | -     |
| Tarifa bancária                                     |       | (1)      | -     |
| Resultado líquido dos exercícios                    |       | 193.867  | (85)  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações

**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)

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 01 de junho (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

|                                          |      | Cotas<br>integralizadas/<br>amortizadas | Custos diretamente<br>relacionados à<br>emissão de cotas | Reserva de<br>lucros | Lucros/ Prejuízos<br>acumulados | Total   |
|------------------------------------------|------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|---------|
| Saldos em 01 de junho de 2022            | Nota | -                                       | -                                                        | -                    | -                               | -       |
| Integralização de cotas no período       | 7.I  | 155.000                                 | -                                                        | -                    | -                               | 155.000 |
| Custos relacionados a emissão de cotas   | 7.II | -                                       | (260)                                                    | -                    | -                               | (260)   |
| Resultado líquido do período             |      | -                                       | -                                                        | -                    | (84)                            | (84)    |
| Saldos em 30 de junho de 2022            |      | 155.000                                 | (260)                                                    | -                    | (84)                            | 154.656 |
| Resultado líquido do exercício           |      | -                                       | -                                                        | -                    | 193.867                         | 193.867 |
| Distribuição de rendimentos aos cotistas | 7.V  | -                                       | -                                                        | -                    | (3.499)                         | (3.499) |
| Destinação do resultado                  |      | -                                       | -                                                        | 190.284              | (190.284)                       | -       |
| Saldos em 30 de junho de 2023            |      | 155.000                                 | (260)                                                    | 190.284              | -                               | 345.024 |
|                                          |      | -                                       | -                                                        | -                    | -                               | -       |

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)

**Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 01 de junho (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

|                                                          | 2023           | 2022             |
|----------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais               |                |                  |
| Recebimento de arrendamento                              | 4.276          | -                |
| Rendas com cotas de fundo de investimentos de renda fixa | 461            | 124              |
| Pagamento de taxa de gestão                              | (1.076)        | -                |
| Pagamento de taxa de administração                       | (245)          | -                |
| Pagamento de tributos                                    | (94)           | (28)             |
| Pagamento de consultoria                                 | (70)           | (32)             |
| Pagamento de auditoria externa                           | (25)           | -                |
| Pagamento de taxa Cetip/Selic                            | (24)           | -                |
| Pagamento de taxa CVM                                    | (20)           | (47)             |
| Pagamento de taxa B3                                     | (9)            | (7)              |
| Pagamento de serviços de manutenção                      | (22)           | -                |
| Pagamento de advogados                                   | (2)            | -                |
| Pagamento de tarifas bancárias                           | (1)            | -                |
| Pagamento de taxa Anbima                                 | (1)            | -                |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>         | <b>3.148</b>   | <b>10</b>        |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento            |                |                  |
| Aquisição de propriedades para investimento              | -              | (147.410)        |
| Custos com propriedades para investimento acabadas       | (117)          | (3.219)          |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>      | <b>(117)</b>   | <b>(150.629)</b> |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento           |                |                  |
| Recebimento líquido pela emissão de cotas                | -              | 155.000          |
| Custos relacionados a emissão de cotas                   | -              | (260)            |
| Distribuição de rendimentos para os cotistas             | (3.499)        | -                |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>     | <b>(3.499)</b> | <b>154.740</b>   |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>(468)</b>   | <b>4.121</b>     |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício     | 4.121          | -                |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício      | 3.653          | 4.121            |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>(468)</b>   | <b>4.121</b>     |

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**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 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.

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 28 de setembro de 2023.

**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**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

**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 informas 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 2023 e 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado disponibilidades e cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

**d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos 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.

**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:

- (iii) 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,

**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**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

**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). 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) 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.

**h) Propriedades para Investimento**

- Imóveis para renda

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

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

A avaliação das fazendas integrantes a carteira 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.

**i) 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.

**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**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**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 2023 e 2022 estão assim representados:

|                                     | 2023         | 2022         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Disponibilidades                    | 1            | -            |
| Cotas de fundos de investimento (i) | 3.652        | 4.121        |
| <b>Total</b>                        | <b>3.653</b> | <b>4.121</b> |

**(i.) Cotas de fundo de investimentos**

| Fundos de Investimento   | Exercício | Quantidade | Valor da Cota | Valor de Mercado |
|--------------------------|-----------|------------|---------------|------------------|
| OT Soberano Referenciado | 2023      | 1.544,68   | 2.371,64      | 3.652            |
| DI                       | 2022      | 1.972,35   | 2.092,24      | 4.121            |

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 367 (2022: R\$ 96) 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".

**5. Ativos de natureza imobiliária**

**a) Propriedades para investimento**

**i. Descrição das características dos ativos imobiliários**

O Fundo adquiriu o conjunto de fazendas, denominadas "Fazendas Xingu", localizadas na Rua Data Gado Bravo, no Município de Balsas, Estado do Maranhão, com área total de 8.817,2785 hectares. A fazenda dedica-se majoritariamente a plantação de lavoura de soja e safra de milho.

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

CNPJ: 44.625.694/0001-28

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**ii. Relação dos imóveis**

| <b>Imóvel</b>     | <b>Valor Justo 2023</b> | <b>Custo - 2022</b> |
|-------------------|-------------------------|---------------------|
| Fazenda Xingu     | 240.524                 | 97.624              |
| Fazenda Xingu I   | 70.232                  | 26.439              |
| Fazenda Xingu II  | 33.356                  | 13.291              |
| Fazenda Xingu III | 19.505                  | 6.178               |
| Fazenda Xingu IV  | 6.193                   | 3.278               |
| Fazenda Xingu V   | 2.012                   | 3.818               |
| <b>Total</b>      | <b>371.822</b>          | <b>150.629</b>      |

**iii. Atualização dos imóveis**

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 em 30 de junho de 2022.

No exercício findo em 30 de junho de 2023, as propriedades foram avaliadas ao valor justo através de laudo de avaliação elaborado pela Valora Engenharia. A avaliação para mensuração do valor justo foi realizada pelo método comparativo por se tratar de terrenos rurais.

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

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

NBR 14653-1 - Procedimentos gerais

NBR 14653-3 - Imóveis rurais e seus componentes

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

**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**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Metodologia:

Os critérios específicos de avaliação adotados foram os seguintes:

a. Terreno rural

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

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

Com base nos laudos efetuados, durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo reconheceu uma valorização dos imóveis no valor de R\$ 221.076 contabilizados como ajuste ao valor justo, conforme demonstrado na demonstração de resultados na rubrica “Ajuste a valor justo”.

| Ativo             | R\$<br>Aquisição | R\$<br>Custos | Ajuste Ao Valor Justo | Total  |
|-------------------|------------------|---------------|-----------------------|--------|
| Fazenda Xingu     | 95.507           | 1.960         | -                     | 97.467 |
| Fazenda Xingu I   | 25.865           | 531           | -                     | 26.396 |
| Fazenda Xingu II  | 13.003           | 267           | -                     | 13.270 |
| Fazenda Xingu III | 6.045            | 124           | -                     | 6.169  |
| Fazenda Xingu IV  | 3.208            | 66            | -                     | 3.274  |
| Fazenda Xingu V   | 3.782            | 30            | -                     | 3.812  |
| Escrituração das  | -                | 241           | -                     | 241    |

**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**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

| <b>Posição em 30.06.2022</b> | <b>147.410</b> | <b>3.219</b> | <b>-</b>       | <b>150.629</b> |
|------------------------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| Fazenda Xingu                | -              | 65           | 142.835        | 142.900        |
| Fazenda Xingu I              | -              | 18           | 43.775         | 43.793         |
| Fazenda Xingu II             | -              | 9            | 20.056         | 20.065         |
| Fazenda Xingu III            | -              | 4            | 13.322         | 13.326         |
| Fazenda Xingu IV             | -              | 3            | 2.912          | 2.915          |
| Fazenda Xingu V              | -              | 18           | (1.824)        | (1.806)        |
| <b>Total</b>                 | <b>-</b>       | <b>117</b>   | <b>221.076</b> | <b>221.193</b> |
| <b>Posição em 30.06.2023</b> | <b>147.410</b> | <b>3.336</b> | <b>221.076</b> | <b>371.822</b> |

**iv. Arrendamento das fazendas**

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 o Fundo registrou o montante de R\$ 4.276 referentes a arrendamento conforme apresentado na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Receitas com arrendamento".

**v. Despesas com Manutenção e Conservação**

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 o Fundo registrou o montante de R\$ 22 referentes a despesa com manutenção das fazendas conforme apresentado na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Receitas com arrendamento".

**6. Gerenciamento e fatores de riscos**

**a) Gerenciamento**

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos CCTVMe 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**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 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**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 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\$ 0,10 (cem reais), definido com base no valor patrimonial das cotas ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de R\$155.000 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais), em classe e série únicas, conforme demonstrado no quadro das mutações do patrimônio líquido.

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

Não ocorreram novas emissões de cotas durante o exercício findo em 30 de junho de 2023

**ii. Custos relacionados à emissão de cotas**

Durante o exercício findo em 30 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:

|                      | <b>2022</b> |
|----------------------|-------------|
| <b>Saldo inicial</b> | <b>-</b>    |
| Taxa B3              | <b>94</b>   |
| Taxa ANBIMA          | <b>6</b>    |
| Taxa de análises     | <b>25</b>   |
| Advogados            | <b>135</b>  |
| <b>Saldo final</b>   | <b>260</b>  |

Não ocorreram custos relacionados a emissão de cotas durante o exercício findo em 30 de junho de 2023.

**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**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e 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 ocorreram amortização de cotas durante os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

**iv. Resgate**

O resgate de cotas ocorrerá 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**

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.

|                                                         | 2023    | 2022 |
|---------------------------------------------------------|---------|------|
| Resultado do exercício/período                          | 193.867 | (85) |
| Reversão de prejuízos acumulados no período anterior    | (85)    | -    |
| Total dos rendimentos distribuídos e pagos no exercício | (3.499) | -    |
| Lucros acumulados no exercício                          | 190.283 |      |

**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.

## **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**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Os preços de fechamento da cota relativos aos últimos dias de negociação de cada mês no exercício de 2023 foram os seguintes:

|             | <b>2023</b>                           |
|-------------|---------------------------------------|
| <b>Data</b> | <b>Preço de fechamento (em reais)</b> |
| 30/09/2022  | 106,00                                |
| 31/10/2022  | 108,00                                |
| 28/11/2022  | 107,00                                |
| 29/12/2022  | 120,00                                |
| 31/01/2023  | 119,00                                |
| 24/02/2023  | 119,00                                |
| 31/03/2023  | 119,00                                |
| 28/04/2023  | 119,00                                |
| 31/05/2023  | 125,00                                |
| 29/06/2023  | 159,99                                |

Não ocorreram negociações da cota no mercado secundário relativos no período de 01 a 30 de junho de 2022

### **vii. Evolução e rentabilidade**

| <b>Exercício / Período</b> | <b>Valor da Cota</b> | <b>Rentabilidade</b> |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| 30 de junho de 2023        | 222,60               | 123,09%              |
| 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.

**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**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**9. Encargos do Fundo**

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

|                                 | 2023           |                    | 2022           |                    |
|---------------------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
|                                 | Valores em R\$ | % sobre o PL Médio | Valores em R\$ | % sobre o PL Médio |
| <b>Despesas administrativas</b> |                |                    |                |                    |
| Taxa de performance             | 30.313         | 19,55%             | -              | -                  |
| Taxa de gestão                  | 1.085          | 0,70%              | 86             | 0,06%              |
| Taxa de administração           | 245            | 0,16%              | 15             | 0,01%              |
| Consultoria                     | 70             | 0,05%              | 32             | 0,02%              |
| Auditoria Externa               | 70             | 0,05%              | -              | 0,00%              |
| Taxa Cetip/Selic                | 27             | 0,02%              | -              | -                  |
| Taxa B3                         | 11             | 0,01%              | 1              | 0,00               |
| Taxa de fiscalização CVM        | 5              | 0,00%              | 47             | -                  |
| Advogados                       | 2              | -                  | -              | 0,00%              |
| Taxa Anbima                     | 1              | -                  | -              | -                  |
| Tarifa bancária                 | 1              | -                  | -              | -                  |
| <b>Total</b>                    | <b>31.830</b>  | <b>20,54%</b>      | <b>181</b>     | <b>0,09%</b>       |
| <b>Patrimônio líquido médio</b> |                | <b>155.073</b>     |                | <b>154.518</b>     |

**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 gestão**

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

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

CNPJ: 44.625.694/0001-28

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

**iii. 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.

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

**10. Atos societários**

**Em 15 de agosto de 2022 na assembleia geral dos cotistas foi deliberado**

1) A alteração da configuração do Conselho Consultivo do Fundo para incluir mais um integrante em sua composição, a ser indicado pelos cotistas, passando de 03 para 04 integrantes, alterando a redação do item 23.2. do Regulamento do Fundo, conforme abaixo:

"23.2 O Conselho Consultivo será composto por 4 integrantes, sendo 3 indicados pelos cotistas e 1 indicado pelo Gestor, sendo que ambos poderão ser cotistas ou não do Fundo. Na hipótese do membro do Conselho Consultivo ser Cotista do Fundo, este ficará vedado de divulgar informações a respeito das matérias que venham a ser discutidas no Conselho Consultivo pelo período de 90 dias."

**Em 09 de setembro de 2022 na assembleia geral dos cotistas foi deliberado**

1) A eleição dos integrantes do Conselho Consultivo do Fundo, nos termos do item 23.2 do Regulamento, conforme candidaturas apresentadas pelos cotistas interessados em compor referido Conselho Consultivo por ocasião da consulta formal realizada em 27 de julho de 2022, elencados abaixo:

- Vicente Hernandes Neto;
- Ary Cera Zanetta Neto;
- João Caetano de Mello Neto

**Em 01 de novembro de 2022 na assembleia geral dos cotistas foi deliberado**

1) As Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Parecer dos Auditores Independentes relativos ao exercício social findo em 30.06.2022.

**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**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

**Em 29 de dezembro de 2022 na assembleia geral dos cotistas foi deliberado:**

1) A alteração da redação da cláusula 2.2.5. do Regulamento do Fundo valendo-se do dispositivo, conforme abaixo:

"2.2.5 - Em razão da aquisição dos Ativos Alvo Imóveis, o Fundo buscará celebrar contratos de arrendamento e parceria rural, os quais deverão incluir declaração dos arrendatários e parceiros, conforme o caso, acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais, trabalhistas e de anticorrupção aplicáveis, bem como o compromisso, por parte dos respectivos arrendatários e parceiros, apenas realizar qualquer tipo de supressão florestal adicional, se permitido por lei, sob pena de rescisão dos respectivos contratos. Adicionalmente, tais contratos deverão prever, sempre que possível, que os arrendatários e/ou parceiros, conforme o caso, assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás relacionados às atividades a serem desenvolvidas nos Ativo-Alvo Imóveis."

**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.

## **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**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

## **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 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

| Parte relacionada                                                        | Natureza do relacionamento | Ativos/passivos financeiros | Tipo de transação | 2023  | 2022 |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------|-------|------|
| XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. | Administradora             | Taxa de administração       | Despesa           | 245   | 15   |
|                                                                          |                            |                             | Passivo           | 15    | 15   |
| Zero Cinco Um Capital Gestão de Recursos Ltda                            | Gestora                    | Taxa de gestão              | Despesa           | 1.085 | 86   |
|                                                                          |                            |                             | Passivo           | 95    | 86   |

## **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.

**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**

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 01 (início das atividades) a 30 de junho de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

**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 Ernst & 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 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

A referida Resolução entra em vigor em 3 de abril de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

O Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova Regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

\* \* \*

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC-RJ 123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni

CPF:279.902.288-07