

Demonstrações Financeiras

**NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO
NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO
FIAGRO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 52.044.477/0001-72

Administrado pela Vórtx Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Demonstração da posição financeira	10
Demonstração do resultado do exercício	11
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa – Método direto	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	32



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

**NEX CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO IMOBILIÁRIO**

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 28 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024, 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 Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário em 30 de junho de 2024 e o desempenho de suas operações para o período de 28 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos do agronegócio.



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 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

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMPARATIVAS

Conforme descrito na nota explicativa número 1, o fundo iniciou suas atividades em 28 de novembro de 2023, razão pela qual não estão sendo apresentadas demonstrações financeiras comparativas com outros períodos. Nossa opinião não possui modificação em função deste assunto.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. 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.



A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principal assunto a ser tratado no presente trabalho:

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO

Consideramos a avaliação dos certificados de recebíveis do agronegócio como um assunto relevante em nossa auditoria devido ao fato de que o Fundo possui um saldo de R\$ 16.353 mil, que representa 91,29% do patrimônio líquido composto por esses ativos. Consequentemente, o resultado apresentado é proveniente dos rendimentos desses ativos, os quais impactam de forma significativa o patrimônio líquido do Fundo. Dessa forma, em função da representatividade do saldo, bem como da complexidade e da abrangência do ambiente geral de controles internos, julgamos os direitos creditórios como uma área de foco em nossas abordagens de auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários conforme as circunstâncias: (i) a avaliação dos controles relacionados a aquisição, liquidação e rendimentos dos certificados de recebíveis do agronegócio; (ii) testes de conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte no sentido de avaliar a integridade dos registros efetuados; e (iii) análise da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas.

Nossos procedimentos foram elaborados com o objetivo de mitigar os principais riscos, relacionados aos direitos creditórios a receber, que o fundo está exposto.



RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que os critérios de elegibilidade estão sendo atendidos em sua maioria, e que o resultado dos demais testes e verificações mencionadas acima foram considerados apropriados para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas nas demonstrações financeiras como um todo.

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 do agronegócio 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 do 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.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

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.

Blumenau - SC, 14 de agosto de 2024.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador CRC-SC 028.595/O-2

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração da Posição Financeira em 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Quantidade</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>% sobre o patrimônio líquido</u>
Ativo			
Disponibilidades		<u>1</u>	<u>0,01</u>
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx		1	0,01
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		<u>17.944</u>	<u>100,17</u>
Certificado de recebíveis do agronegócio		<u>16.353</u>	<u>91,29</u>
Certificado de recebíveis do agronegócio - CRA	16.652	16.353	91,29
Cotas de fundos de investimento		<u>1.591</u>	<u>8,88</u>
Agriconnection fiagro - direitos creditórios	800	805	4,49
Beyond soberano FI RF DI	711.011	786	4,39
Outros valores e bens		<u>4</u>	<u>0,02</u>
Despesas antecipadas		<u>4</u>	<u>0,02</u>
Despesas diversas		4	0,02
Total do ativo		<u>17.949</u>	<u>100,21</u>
Passivo			
Valores a pagar		<u>36</u>	<u>0,21</u>
Taxa de gestão		14	0,08
Taxa de administração		12	0,07
Auditoria		10	0,06
Total do passivo		<u>36</u>	<u>0,21</u>
Patrimônio líquido		<u>17.913</u>	<u>100,00</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>17.949</u>	<u>100,21</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração do Resultado do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 28/11/2023 a 30/06/2024
Composição do resultado do período	
Resultado com títulos e valores mobiliários	1.253
Resultado com títulos privados	870
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento	383
Despesas	(224)
Despesas de serviços técnicos especializados	(10)
Auditoria	(10)
Despesas da administração e gestão	(190)
Taxa de gestão	(104)
Taxa de administração	(86)
Demais despesas	(24)
Taxa B3	(16)
Taxa anbima	(4)
Taxa de fiscalização CVM	(4)
Resultado líquido do período	1.029

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital Social	Lucros acumulados	Patrimônio líquido total
Em 28 de novembro de 2023	-	-	-
(+) Cotas emitidas	18.657	-	18.657
(-) Custo de emissão de cotas	(886)	-	(886)
(-) Dividendos distribuídos	-	(887)	(887)
(+) Resultado líquido do período	-	1.029	1.029
Em 30 de junho de 2024	17.771	142	17.913

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 28/11/2023 a 30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
(-) Taxa de gestão	(90)
(-) Taxa de administração	(74)
(-) Taxa B3	(17)
(-) Taxa CVM	(7)
(-) Pagamento de taxa anbima	(4)
(-) Taxa cetip	(1)
(=) Caixa líquido (consumido) nas atividades operacionais	(193)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
(-) Compra de certificado de recebíveis do agronegócio	(19.413)
(+) Venda de certificado de recebíveis do agronegócio	2.514
(+) Juros/amortização de certificado de recebíveis do agronegócio	1.415
(-) Aplicação em cotas de fundos de investimento	(21.642)
(+) Resgate de cotas de fundos de investimento	20.436
(=) Caixa líquido (consumido) nas atividades de investimento	(16.690)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
(+) Aplicação de cotistas	18.658
(-) Custo na emissão de cotas	(887)
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(887)
(=) Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	16.884
Variação líquida no caixa e equivalente de caixa	1
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1
Variação líquida no caixa e equivalente de caixa	1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 31 de agosto de 2023 e iniciou suas atividades em 28 de novembro de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11 e 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O objeto do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem do agronegócio, conforme permitido pelo Art. 20-A da Lei nº 8.668/93, primordialmente, mas não se limitando, a Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"), a Letras de Crédito do Agronegócio ("LCA"), Certificados de Recebíveis Imobiliários que possuem lastro ligado a cadeia produtivas do agronegócio ("CRI", e em conjunto com CRA e LCA, os "Ativos-Alvo"), que deverão representar no mínimo 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observada a sua política de investimento.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela Nex Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 13 de agosto de 2024, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 1.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos na posição financeira com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

e) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

(i) Cotas de fundos de investimentos

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento".

f) Cotas de fundos de investimentos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento".

g) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método direto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata, conforme especificado no item "e".

h) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

i) Lucro por cota

O lucro por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2024:

Ativos	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades	-	-	1
Total		-	1

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 30 de junho de 2024:

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Certificado de Recebíveis do Agronegócio	16.652	16.353	Acima de 365 dias
Cotas de Fundos de Investimento	711.811	1.591	Sem vencimento

Não foram constituídas provisões para perdas no período de 28 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024.

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

6. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta o ativo do Fundo mensurado pelo valor justo:

Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento RF	786	-	-	786
Total do ativo:	786	-	-	786

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 28 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 186.585,0000 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 96,004512, totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 17.923.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade % (**)	Patrimônio líquido médio
Período de 28/11/2023 (*) a 30/06/2024	96,004512	(0,71)	17.892

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o período de 28 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor unitário da Cota (R\$)	Rentabilidade mensal %	Rentabilidade acumulada %
28/11/2023 (*)	18.043	96,691484	-	-
30/11/2023	18.043	96,715986	0,03	0,03
29/12/2023	17.940	96,253086	(0,48)	(0,45)
31/01/2024	17.899	95,971672	(0,29)	(0,74)
29/02/2024	17.853	95,898377	(0,08)	(0,82)
28/03/2024	17.858	96,018987	0,13	(0,70)
30/04/2024	17.885	96,219683	0,21	(0,49)
31/05/2024	17.903	96,116875	(0,11)	(0,59)
28/06/2024	17.880	96,004512	(0,12)	(0,71)

(*) Início das atividades.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

10. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplimento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Riscos relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que a Administradora e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas,

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

No âmbito da 1ª emissão de cotas, foram emitidas até 1.000 (um milhão) de cotas de série única, totalizando até R\$ 100.000 (cem milhões de reais).

Para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas foi R\$ 0,1 (cem reais) por cota, na data da primeira integralização. Após a primeira integralização de cotas, qualquer nova subscrição deverá considerar o valor da cota da data da efetiva disponibilização dos recursos. As cotas da primeira emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da primeira emissão serão canceladas.

Por proposta da administradora ou da gestora o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da 1ª Emissão, realizar novas emissões de cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas, quando realizada pelos cotistas em assembleia geral, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Não obstante a competência da assembleia geral, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia, por meio de ato da administradora, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no subitem (ii) do item 7.1.2 do regulamento vigente, desde que: (i) limitadas ao montante total máximo de R\$ 3.000.000 (três bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Emissão de cotas do Fundo Capital Autorizado emissão em bens e direitos; e (iii) prevejam direito de preferência aos cotistas nos termos do item 7.1.2, (ii) e (iii) do regulamento vigente.

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

No período de 28 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024, foram emitidas 186.585,000000 cotas no montante de R\$ 18.658.

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério da Administradora, mediante (i) a prévia recomendação da Gestora nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

No período de 28 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024 houve amortização de cotas no montante de R\$ 887 referente a distribuição de dividendos

No período de 28 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024 não houve resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas objeto da nova oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3, devendo obedecer a seus prazos e procedimentos.

O fundo é negociado sob o código NEXG11, e as cotações históricas no fechamento de cada mês foram conforme abaixo:

Data	Valor da cota
29/12/2023	101,70
31/01/2024	102,80
29/02/2024	103,50
28/03/2024	104,50
30/04/2024	105,85
31/05/2024	107,40
28/06/2024	108,80

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

12. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

A administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,16% (dezesesseis centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculado sobre o valor de mercado das Cotas em circulação (considerando-se o preço de fechamento das Cotas em circulação multiplicado pela quantidade de Cotas), caso as Cotas integrem índice de mercado, ou o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem índice de mercado, ou o valor mínimo mensal de R\$ 12 (doze mil reais) nos oito primeiros meses contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo e, após, R\$ 15 (quinze mil reais) mensais, prevalecendo o maior valor. A taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente e tem seu provisionamento diário.

A Gestora receberá, a título de remuneração pelos serviços de gestão, o equivalente a 1,00% (um por cento ao ano), sobre o patrimônio líquido do Fundo.

No período de 28 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$86 e encontra-se apresentada na rubrica de "Taxa de administração".

No período de 28 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$104 e encontra-se apresentada na rubrica de "Taxa de gestão".

- **Taxa de performance**

Adicionalmente à remuneração acima prevista, o Fundo com base em seu resultado, remunera a Gestora mediante o pagamento do equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder a 100% (cem por cento) da variação da taxa média diária de juros dos DI Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano.

A taxa de performance é apurada e provisionada por dia útil, até o último dia útil de cada semestre civil e paga a Gestora no mês subsequente ao encerramento do semestre civil, já deduzidas todas as demais despesas do

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Fundo, inclusive a taxa de administração. Não há incidência de taxa de performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

No período de 28 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024, não houve despesa a título taxa de performance.

- **Demais taxas**

Não será devido pelos cotistas taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

13. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora" e "Custodiante").
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Nex Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora").
- c) Os títulos privados estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pela mesma Administradora estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda;
Gestora:	Nex Gestão de Recursos Ltda;
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda;
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda;
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda; e
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- a) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 1, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").
- b) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 14. A despesa registrada no período de 28 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.
- c) Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 12. A despesa registrada no período de 28 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.

15. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;

O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

I. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

II. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e

III. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

16. Distribuição de resultados

O Art. 20-F, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, não prevê a aplicabilidade do parágrafo único do Art. 10 aos fundos classificados como FIAGRO, de modo que não se sujeitam à modalidade de distribuição de rendimentos aplicável aos Fundos Imobiliários. Sendo assim, deve ser observada a política de distribuição de rendimentos descrita no regulamento do Fundo de acordo com a política adotada pela Administradora.

O resultado auferido num determinado período poderá, a critério do Administradora, com base em recomendação da Gestora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 10º (décimo)

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

dia útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de competência o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Em 05 de abril de 2024, a Administradora publicou um comunicado ao mercado, salientando que muito embora o artigo 9.1.1 do Regulamento defina que deverá ser distribuído pelo Fundo, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos segundo o regime de caixa, a indústria de fundos de investimento e seus reguladores tem se posicionado no sentido de que Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais ("FIAGROs"), diferentemente do previsto no caso de fundos de investimento imobiliário, devem observar o lucro contábil, através do regime de competência, para definição do valor base de distribuição de rendimentos (vide, por exemplo, o OF.FIR 025/2024 divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA em 25 de junho de 2024). No período de 28 de novembro de 2023 a 30 de junho de 2024, a Administradora informa que, foram distribuídos 100% (cem por cento) dos rendimentos auferidos em regime de competência do período findo em junho de 2024.

Demonstrações dos resultados distribuídos

2024

Ativos imobiliários representados por TVM

(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	622
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	530
(-) Outras despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(282)
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	870

Recursos mantidos para as necessidades de liquidez

(+) Resultado na venda de aplicações financeiras	37
(+) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	346
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	383

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Outras despesas

(-) Taxa de administração	(189)
(-) Auditoria independente	(10)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(25)
Total de outras despesas	(224)

Resultado contábil líquido	1.029
-----------------------------------	--------------

95% do resultado contábil líquido acumulado	978
--	------------

Rendimentos declarados	1.038
-------------------------------	--------------

(-) Rendimentos pagos antecipadamente	(887)
---------------------------------------	-------

Rendimento líquido a pagar remanescente	151
--	------------

% de distribuição sobre o resultado contábil	100,96%
---	----------------

17. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O relatório da administradora;
 - c) O relatório do auditor independente; e
 - d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes S/S Ltda relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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.

20. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias no período de 28 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024.

21. Eventos subsequentes

Após a data-base em 30 de junho de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos

**Nex Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias
Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário**

CNPJ: 52.044.477/0001-72

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do
Período de 28 de novembro de 2023 (Início das Atividades) a 30 de junho
de 2024**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

Eric Hayashida

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1