

Demonstrações Financeiras

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

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

Exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 21 de
março (início das atividades) a 30 de junho 2023
com Relatório do Auditor Independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

051 Agro Fazendas II Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas

Agroindustriais FIAGRO Imobiliário

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do 051 Agro Fazendas II Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do 051 Agro Fazendas II Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário em 30 de junho de 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário de 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 a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Companhia, 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 2024, o Fundo possuía ativos de natureza imobiliária classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 398.739 mil, que representavam 96,39% do seu patrimônio líquido, avaliados a valor justo pelo método de comparativo direto de dados de mercado, gerando um efeito positivo no resultado do Fundo de R\$ 117.413 mil no exercício. 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 2024. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principal assunto 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

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

Avaliação de determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme apresentado nas notas explicativas nº 5, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 398.739 mil, que representava 96,39% do patrimônio líquido. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações contábeis 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.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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.

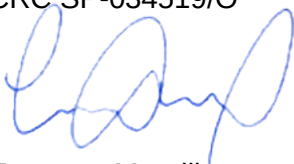
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, 30 de setembro de 2024.

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



Emerson Morelli
Contador CRC SP-249401/O

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

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

Balanço patrimonial

Em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativo	Nota	2024		2023	
		Valor	% sobre PL	Valor	% sobre PL
Circulante		15.153	3,66%	2.784	0,98%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		15.118	3,65%	2.754	0,97%
Caixa e equivalente de caixa	4	15.118	3,65%	2.754	0,97%
Cotas de fundos de investimento renda fixa	4.i	15.118	3,65%	2.754	0,97%
Despesas antecipadas		35	0,01%	30	0,01%
Taxa de fiscalização CVM		26	0,01%	23	0,01%
Taxa B3		8	0,00%	7	0,00%
Taxa Anbima		1	0,00%	-	0,00%
Não circulante		398.739	96,39%	281.326	99,10%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		398.739	96,39%	281.326	99,10%
Propriedades para investimento	5	398.739	96,39%	281.326	99,10%
Fazendas para renda		398.739	96,39%	281.326	99,10%
Total do ativo		413.892	100,05%	284.110	100,08%
Passivo					
Valores a pagar		240	0,06%	225	0,08%
Taxa de gestão		178	0,04%	166	0,06%
Taxa de administração		30	0,01%	28	0,01%
Auditoria externa		28	0,01%	27	0,01%
Taxa Cetip/Selic		4	0,00%	4	0,00%
Total do passivo		240	0,06%	225	0,08%
Patrimônio líquido		413.652	99,99%	283.885	100,00%
Cotas Integralizadas	7.a.i	292.500	70,71%	292.500	103,03%
Custos relacionados a emissão de cotas	7.a.ii	(265)	-0,06%	(250)	-0,09%
Reserva de lucros		121.417	29,35%	-	0,00%
Lucros / Prejuízos acumulados		-	0,00%	(8.365)	-2,95%
Total do passivo e patrimônio líquido		413.892	100,05%	284.110	100,08%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

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

Demonstrações do resultado do período

Exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Nota	2024	2023
Propriedades para investimento			
Resultado com ajuste ao valor justo	5.ii	117.413	-
Receitas com arrendamento	5.iii	14.761	-
Despesas com manutenção e conservação	5.iv	(98)	-
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		132.076	-
Ativos financeiros não imobiliários			
Cotas de fundo de investimentos de renda fixa	4	466	278
Despesas tributárias		(75)	(62)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros Não Imobiliários		391	216
Outras despesas	9	(2.685)	(8.581)
Taxa de gestão		(2.066)	(7.880)
Taxa de administração		(201)	(529)
Taxa de custódia		(130)	-
Consultoria		(101)	-
Taxa Cetip/Selic		(51)	(12)
Auditoria externa		(27)	(27)
Demais despesas		(109)	(133)
Resultado líquido do período		129.782	(8.365)
Quantidade de cotas		2.925.000	2.925.000
Lucro/(prejuízo) por cota (em Reais)		44,37	(2,86)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

		Cotas Integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Reserva de lucros	Lucros / Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 21 de março de 2023	Nota	292.500	-	-	-	292.500
Custos relacionados a emissão de cotas	7ii.	-	(250)	-	-	(250)
Resultado líquido do período		-	-	-	(8.365)	(8.365)
Saldos em 30 de junho de 2023		292.500	(250)	-	(8.365)	283.885
Custos relacionados a emissão de cotas	7ii.	-	(15)	-	-	(15)
Resultado líquido do período		-	-	-	129.782	129.782
Constituição de reserva		-	-	121.417	(121.417)	-
Saldos em 30 de junho de 2024		292.500	(265)	121.417	-	413.652

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

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

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas com arrendamento	14.761	-
Cotas de fundo de investimentos de renda fixa	466	278
Taxa de gestão	(2.054)	(7.714)
Taxa de administração	(199)	(501)
Taxa de custódia	(129)	-
Consultoria	(101)	-
Despesas com manutenção e conservação	(98)	-
Despesas tributárias	(75)	(62)
Taxa Cetip/Selic	(51)	(8)
Auditoria externa	(27)	-
Demais pagamentos	(115)	(163)
Caixa líquido das atividades operacionais	12.379	(8.170)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	-	(272.286)
Custos com propriedades para investimento acabadas	-	(9.040)
Caixa líquido das atividades de investimento	-	(281.326)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	292.500
Custos relacionados a emissão de cotas	(15)	(250)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(15)	292.250
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	12.364	2.754
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.754	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	15.118	2.754
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	12.364	2.754

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O 051 Agro Fazendas II Fundo De Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário é um Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (“FIAGRO”), categoria imobiliário, iniciou suas atividades em 21 de março de 2023, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliário (“CVM”), pelo código ANBIMA de regulação e melhores práticas para administração de recursos de terceiros”, conforme em vigor, de forma subsidiária, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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 da Bahia, notadamente destinados à produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de armazenagem e processamento de matérias-primas, insumos, produtos intermediários e produtos finais da cadeia do agronegócio, em todo o território nacional, que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente 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

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

Lei nº 14.754

Em 13 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei nº 14.754 ("Lei 14.754"), que trouxe alterações à tributação dos fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio fechado.

Os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica ("come-cotas") do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira do fundo. No momento do resgate, amortização ou distribuição de rendimentos deverá ser aplicada alíquota complementar, se aplicável, conforme o prazo de investimento de cada cotista.

A Lei 14.754 também prevê a tributação do estoque de rendimentos acumulados até 31/12/2023 para os referidos fundos à alíquota de 15%, com pagamento à vista em maio/2024 ou em até 24 parcelas. Alternativamente, a cotista pessoa física residente poderá optar pela tributação do estoque à alíquota de 8%, em duas etapas: (i) sobre os rendimentos apurados até 30/11/2023, com pagamento em 4 parcelas entre dezembro/2023 a março/2024 e (ii) sobre rendimentos apurados entre 1º/12/2023 à 31/12/2023, com pagamento à vista em maio/2024.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 30 de setembro de 2024.

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 informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 2024 e 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento renda fixa com liquidez imediata.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos 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. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM nº 175, cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

f) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias). 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).

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

1. Fazendas para renda

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

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

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.

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 2024 e 2023 estão assim representados:

	2024	2023
Cotas de fundos de investimento renda fixa (i)	15.118	2.754
Total	15.118	2.754

(i.) Cotas de fundo de investimentos

Fundos de Investimento	Exercício	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa	2024	5.734,33	2.643,52	15.159
Referenciado DI Longo Prazo	2023	1.166,02	2.371,64	2.765

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

ii. Atualização dos imóveis

No exercício findo em 30 de junho de 2024, as propriedades foram avaliadas ao valor justo através de laudo de avaliação elaborado pela Lideratu Consultoria.

Imóvel	Valor de aquisição	Custos (*)	Ajuste ao Valor Justo	Total
Fazenda Tabuleiro II	272.286	9.040	-	281.326
Posição em 30.06.2023	272.286	9.040	-	281.326
Fazenda Tabuleiro II	-	-	117.413	117.413
Posição em 30.06.2024	272.286	9.040	117.413	398.739

(*) Os custos são referentes ao ITBI, a escritura e registro das fazendas em nome do Fundo.

O Fundo adquiriu as fazendas no período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023, devido a data de aquisição, o administrador deliberou por manter o investimento com base no valor de aquisição em 30 de junho de 2023.

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

1-Os dados utilizados são recentes, homogêneos e verificados pelo engenheiro responsável; 2. Os participantes de mercado, bem como as fontes de consulta foram assumidos como íntegros e confiáveis; 3. O valor justo deve ser assumido como valor de referência, pois o real valor é estabelecido caso a caso, estando vendedor e comprador não compelidos na transação; 4. Considera-se na determinação do Valor justo um tempo normal para a absorção do ativo no mercado em que se encontra; 5. Reitera-se que o Valor Justo é o valor para pagamento à vista; e 6. Os ativos foram avaliados considerando-se que continuarão a ser utilizados para o mesmo fim

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A Lideratu Consultoria é uma empresa de consultoria especializada em Valuation, Consultoria Imobiliária, Avaliação e Gestão do Ativo Imobilizado/Estoque, constituída por profissionais multidisciplinares, tendo seus sócios mais de 15 anos de experiência em atendimento ao cliente de diversas áreas: indústria, energia, telecomunicações, logística, varejo, atacado, financeira, saúde, agropecuária, saneamento, entre outras.

Com base nos laudos efetuados, durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo reconheceu uma valorização dos imóveis no valor de R\$ 117.413 contabilizados como ajuste ao valor justo, conforme demonstrado na demonstração de resultados.

iii. Arrendamento das Fazendas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 o Fundo registrou o montante de R\$ 14.761 referentes a arrendamento conforme apresentado na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Receitas com arrendamento".

iv. Despesa com Manutenção e Conservação

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 o Fundo registrou o montante de R\$ 98 referentes a despesa com manutenção das fazendas conforme apresentado na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Despesas com manutenção e conservação".

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

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

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho 2023

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

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

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

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 2.925.000 cotas, todas totalmente subscritas e integralizadas, considerando que não houve a colocação das cotas do lote adicional, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 1ª emissão realizada, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), ao preço de emissão de R\$ 0,10 (cem reais), definido com base no valor patrimonial das cotas (“Preço de Emissão”), perfazendo o montante de R\$292.500 em classe e série únicas, conforme demonstrado no quadro das mutações do patrimônio líquido.

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

O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 15 (2023 R\$ 250), 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:

	2024	2023
Saldo inicial	250	-
Advogados	15	45
Taxa de registro B3	-	117
Taxa de registro CVM	-	88
Saldo final	265	250

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho 2023

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 o exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023.

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.

	2024	2023
Lucro líquido contábil	129.782	(8.365)
Reversão de lucro/prejuízos acumulados no período anterior	(8.365)	-
Lucros acumulados no exercício	121.417	(8.365)

vi. Ambiente de negociação das cotas

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

Não ocorreram negociações da cota no mercado secundário relativos ao exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023.

vii. Evolução e rentabilidade

Período	Valor da Cota	Rentabilidade
2024	141,42	45,72%
2023	97,05	-2,95%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

8. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão: Zero Cinco Um Capital Gestão de Recursos LTDA
Custódia: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.
Controladoria: Oliveira Trust Servicer S.A
Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.

9. Encargos do Fundo

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

	2024		2023	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Despesas administrativas				
Taxa de gestão	2.066	0,72%	7.880	2,76%
Taxa de administração	201	0,07%	529	0,19%
Taxa de custódia	130	0,05%	0	0,00%
Consultoria	101	0,04%	0	0,00%
Taxa Cetip/Selic	51	0,02%	12	0,00%
Cartório	47	0,02%	1	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	28	0,01%	7	0,00%
Auditoria externa	27	0,01%	27	0,01%
Taxa B3	12	0,00%	22	0,01%
Taxa de escrituração	10	0,00%	0	0,00%
Advogados	7	0,00%	92	0,03%
Taxa ANBIMA	5	0,00%	11	0,00%
Total	2.685	0,94%	8.581	3,00%
Patrimônio líquido médio	288.332		285.001	

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a) Remuneração do Administrador

i. Administrador

Pelos serviços de administração, escrituração, custódia, controladoria e gestão do Fundo, será devida a Taxa de Administração Global, conforme abaixo definida, calculada de acordo com o item 14.2 abaixo, relativa ao somatório da Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, conforme abaixo definidos. Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração de Cotas, será devida a remuneração anual com base no Patrimônio Líquido do Fundo, equivalente ao percentual de 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido inicial do Fundo, acrescido do valor das novas cotas emitidas e integralizadas observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais) atualizada 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 (“Taxa de Administração”). 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.

O Fundo pagou ao Gestor, uma taxa de gestão extraordinária, independentemente da Taxa de Administração, no valor de R\$ 7.714 (Sete milhões, setecentos e quatorze mil reais) de forma imediata e integral no 1º dia útil subsequente ao encerramento da Primeira Oferta.

A remuneração devida ao Gestor à título de taxa de gestão será equivalente ao percentual de 0,70% (setenta décimos por cento), sobre o Capital Comprometido, acrescido do valor das novas cotas emitidas e integralizadas atualizado anualmente pelo IPCA (“Taxa de Gestão” e, em conjunto com a Taxa de Administração, “Taxa de Administração Global”).

O Fundo pagará ao Gestor, uma taxa de gestão extraordinária, independentemente da Taxa de Administração conforme previsto no artigo 14.1 do Regulamento, no de R\$ R\$7.970 (sete milhões, novecentos e setenta mil, quatrocentos e dois reais e cinquenta e cinco centavos) (“Taxa de Gestão Extraordinária Segunda Emissão”). A Taxa de Gestão Extraordinária Segunda Emissão do Fundo será paga em duas parcelas, sendo a primeira paga de forma imediata e integral no 1º (primeiro) dia útil subsequente à primeira data de integralização da segunda emissão de Cotas, no montante de R\$ 3.750 (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais) e a segunda em 10 de maio de 2024, no montante de R\$ 4.220 (quatro milhões, duzentos e vinte mil quatrocentos e cinco reais), a serem efetuados diretamente pelo Fundo ao Gestor. O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, praticar desconto na Taxa de Gestão Extraordinária Segunda Emissão.

O Fundo não possui Taxa de Performance.

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

10. Atos societários

Em 30 de outubro de 2023 na assembleia geral dos cotistas foi deliberado.

Tomar as contas do Fundo e deliberar sobre as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social findo em 30.06.2023, Notas Explicativas e Parecer dos Auditores Independentes, nos termos do art. 8.1, inciso I do Regulamento do Fundo, as quais foram previamente disponibilizadas pela Administradora aos cotistas para avaliação.

Em 27 de dezembro de 2023 na assembleia geral dos cotistas foi deliberado.

- (i) Aprovar a alteração das cláusulas 1.2, 5.8, 10.2, 14.1, 14.1.1 e 16.8.3, a inclusão da cláusula 14.5, e a exclusão da cláusula 16.8.5 do Regulamento do Fundo.
- (ii) Aprovar a eleição dos seguintes membros para o Conselho Consultivo: (i) José Ernesto Cadelca Júnior CPF: 150.764.208-38; (ii) Antonio Cotian - CPF: 272.272.518-53, (iii) Angelo Reis Cadelca - CPF: 032.316.898-13; e (iv) Luiz Cadelca Neto: CPF: 094.591.046-06, neste ato eleitos pelos cotistas, que juntamente com o Sr. Bernardo Arruda Reis, CPF: 050.576.096-70, comporão o Conselho Consultivo;
- (iii) Aprovar a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, todas nominativas e escriturais ("Novas Cotas"), em série única, as quais serão objeto de oferta pública em rito automático de registro, para investidores profissionais, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 ("Resolução CVM 39") e da Instrução CVM 472 ("Oferta")

Em 25 de junho de 2024 por meio de fato relevante.

Vem por meio deste informar aos cotistas e ao mercado em geral que os investimentos do Fundo foram reavaliados, em conformidade com o quanto atestado em laudo de avaliação referente à data base de 30 de abril de 2024, qual, por sua vez, foi elaborado com o fim de reconhecer os impactos de eventos recentes sobre o valor justo do ativo do Fundo ("Reavaliação").

Esta Reavaliação ocasionou um impacto positivo de 41,71% (quarenta e um por cento e setenta e quatro décimos) no valor do ativo, passando a fazenda a ter um valor a mercado de R\$ 398.739 (trezentos e noventa e oito milhões, setecentos e trinta e nove mil reais) equivalente a um ganho de R\$ 117.413 (cento e dezessete milhões, quatrocentos e doze mil, novecentos e setenta e sete reais e oitenta e cinco centavos) no fechamento de 24 de junho de 2024.

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

11. Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, na forma do Anexo 39-I da referida instrução;

II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, na forma do Anexo 39-II da referida instrução;

III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO.

IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) representante(s) dos cotistas;

V. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral de cotistas ordinária; e

VI. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral de cotista ordinária.

12. Informações tributárias

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%.

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

CNPJ: 48.565.175/0001-72
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 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	2024	2023
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	201	529
			Passivo	30	28
Zero Cinco Um Capital Gestão de Recursos Ltda	Gestora	Taxa de gestão	Despesa	2.066	7.880
			Passivo	178	166

14. Demandas judiciais

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

15. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela 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. Eventos subsequentes

Em 31 de julho de 2024 a administradora comunicou que não haverá distribuição de rendimentos para detentores de cotas referente ao mês de julho de 2024, nos termos do item 10.3 do regulamento.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07