Demonstrações Financeiras

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

CNPJ: 49.489.928/0001-70

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

Período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023
com Relatório do Auditor Independente

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

CNPJ: 49.489.928/0001-70

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

Demonstrações financeiras

21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Balanço patrimonial 6
Demonstração do resultado do período 7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 8
Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto 9
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras 10

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
051 Agro Fazendas III Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do 051 Agro Fazendas III Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário ("Fundo") que compreendem os balanços patrimoniais em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023 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 High Fundo de Investimento Agro - Fiagro – Imobiliário em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 21 de março a 30 de junho de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas
em conjunto.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

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

Avaliação de determinação do valor justo da propriedade para investimento

Em 30 de junho de 2023, o Fundo do possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R$ 348.908 mil, que representava 97,12% do seu patrimônio líquido. Conforme notas explicativas n°3 e n°5, para o exercício findo em 30 de junho de 2023, a Administradora do Fundo considerou como a melhor estimativa de valor justo, o valor de aquisição, em função da transação ter ocorrido próxima a data base do Fundo. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desses montantes em relação ao patrimônio líquido do Fundo, conforme descrito nas notas explicativas n°3 e n°5 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a análise dos contratos de aquisição das propriedades para investimento que corroboram o valor de aquisição, análise da adequação do valor justo das propriedades de investimento, conforme metodologia utilizada de valor de aquisição devido a transação ter ocorrido próxima a data base do Fundo, a verificação dos registros efetuados, a conferência da liquidação financeira e o recálculo do saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas nas notas explicativas nº3 e n°5, anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os procedimentos de cálculo da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, efetuados com base nos dispositivos contidos no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como as informações divulgadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

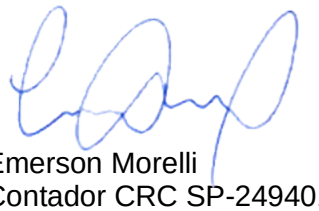
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 28 de setembro de 2023.

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



Emerson Morelli
Contador CRC SP-249401/O

051 Agro Fazendas III Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário
CNPJ: 49.489.928/0001-70
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Balanço patrimonial
Em 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2023	% sobre PL
Circulante		**10.616**	**2,96%**
Caixa e equivalente de caixa	4	**10.578**	**2,94%**
Cotas de fundos de investimento renda fixa	4.i	10.578	2,94%
Despesas antecipadas		**38**	**0,02%**
Taxa de fiscalização CVM		31	0,01%
Taxa Bovespa		7	0,01%
Não circulante		**348.908**	**97,12%**
Propriedades para investimento	5	**348.908**	**97,12%**
Fazendas para renda		348.908	97,12%
Total do ativo		**359.524**	**100,08%**
Passivo			
Valores a pagar		**277**	**0,08%**
Taxa de gestão		210	0,06%
Taxa de administração		36	0,01%
Auditoria externa		27	0,01%
Taxa Cetip/Selic		4	0,00%
Total do passivo		**277**	**0,08%**
Patrimônio líquido		**359.247**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**359.524**	**100,08%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

051 Agro Fazendas III Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário
CNPJ: 49.489.928/0001-70
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração do resultado do período

Período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023
(Valores em milhares de reais)

	Nota	2023
Ativos Financeiros não imobiliários		
Cotas de fundo de investimentos de renda fixa	4	547
Despesas tributárias		(122)
Resultado líquido de ativos financeiros não imobiliários		**425**
Outras despesas	9	**(813)**
Taxa de administração		(433)
Taxa de gestão		(210)
Advogados		(108)
Auditoria externa		(27)
Taxa ANBIMA		(13)
Taxa Cetip/Selic		(10)
Taxa B3		(3)
Taxa de fiscalização CVM		(9)
Resultado líquido do período		**(388)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

051 Agro Fazendas III Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário
CNPJ: 49.489.928/0001-70
(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

Período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023
(Valores em milhares de reais)

		Cotas Integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 21 de março de 2023	**Nota**	**90.000**	**-**	**-**	**90.000**
Integralização de cotas	7ai	270.000	-	-	270.000
Custos relacionados a emissão de cotas	7aii	-	(365)	-	(365)
Resultado líquido do exercício		-	-	(388)	(388)
Saldos em 30 de junho de 2023		**360.000**	**(365)**	**(388)**	**359.247**

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

051 Agro Fazendas III Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário
CNPJ: 49.489.928/0001-70
(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

Período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais)

	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendas com cotas de fundo de investimentos de renda fixa	547
Pagamento de taxa de administração	(397)
Pagamento de tributos	(122)
Pagamento de taxa Cetip/Selic	(6)
Pagamento de taxa CVM	(40)
Pagamento de taxa B3	(9)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(27)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de Propriedades para Investimento	(337.820)
Custos com propriedades para investimento acabadas	(11.088)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(348.908)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	360.000
Custos relacionados a emissão de cotas	(487)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**359.513**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**10.578**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	10.578
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**10.578**

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

1. Contexto operacional

O 051 Agro Fazendas III 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

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de setembro de 2023.

3. Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 30 de junho de 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

***(ii)* Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

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

(iii)* Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado*: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta cotas de fundo de investimento não imobiliário, cujo preço é divulgado pelo administrador dos respectivos fundos investidos.

f) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

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

g) Lucro/(prejuízo) por cota

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

h) Propriedades para Investimento

- 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 2023 está assim representado:

	2023
Cotas de fundos de investimento **(i)**	10.578
Total	**10.578**

(i.) Cotas de fundo de investimentos

Fundos de Investimento	Exercício	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
OT Soberano Referenciado DI	2023	4.474,62	2.371,64	10.578

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 o Fundo reconheceu o montante de R$ 425 apropriados como rendimento de cotas de fundos de investimento, demonstrado no quadro de demonstração dos resultados dos exercícios na rubrica “Ativos financeiros de natureza não imobiliária”.

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo adquiriu o conjunto de fazendas, denominadas “Fazendas Tabuleiro II”, localizadas, no Município de Correntina, Estado da Bahia, com área total de 18.721 hectares. Atualmente a fazenda encontra-se arrendada para fins de exploração agrícola para a SLC Agrícola S.A. O custo de aquisição da fazenda foi de R$ 264.156

Imóvel	R$ Aquisição	R$ Custos (*)	Total
Fazenda Tabuleiro I	337.820	11.088	348.908
Posição em 30.06.2023	**337.820**	**11.088**	**348.908**

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

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

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

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

b) Fatores de Risco

Risco de crédito

Os Cotistas 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.

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 900.001 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$ 100,00 (cem reais), definido com base no valor patrimonial das cotas (“Preço de Emissão”), perfazendo o montante de R$ 90.000,10 (noventa milhões e cem reais), em classe e série únicas, conforme demonstrado no quadro das mutações do patrimônio líquido.

Até o final do período, foram emitidas outras 2.699.999 cotas ao preço de R$ 100,00 (Cem reais), perfazendo o total de 3.600.000 cotas no montante de R$ 360.000 (trezentos e sessenta milhões de reais) conforme apresentado na demonstração das mutações do patrimônio líquido

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

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Durante o período de 21 de março a 30 de junho de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R$ 365, 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:

	2023
Saldo inicial	**-**
Taxa de registro B3	197
Taxa de registro CVM	108
Advogados	60
Saldo final	**365**

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 período de 21 de março a 30 de junho de 2023

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.

iv. Distribuição de rendimentos

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2023
Lucro líquido contábil	**(388)**
Total dos rendimentos distribuídos e pagos no exercício	**-**

v. Ambiente de negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas listadas no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 representado pelo ticker FZDB11.

Durante o período de 21 de março a 30 de junho de 2023, o Fundo registrou negociação no mês de junho pelo valor de R$ 105,00 (Cento e cinco reais)

vi. *Evolução e rentabilidade*

Período	**Valor da Cota**	**Rentabilidade**
30 de junho de 2023	99,71	-0,29%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

8. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

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

9. Encargos do Fundo

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

	2023	
Despesas administrativas	**Valores em R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de administração	433	0,16%
Taxa de gestão	210	0,08%
Advogados	108	0,04%
Auditoria externa	27	0,01%
Taxa ANBIMA	13	0,00%
Taxa Cetip/Selic	10	0,00%
Taxa B3	3	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	9	0,00%
Total	**813**	**0,29%**
Patrimônio líquido médio	**263.221**	

a) Remuneração do Administrador

i. Administrador

Pelos serviços de administração, escrituração, custódia, tesouraria, controladoria e gestão do Fundo, será devida a Taxa de Administração Global. Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração de Cotas, será devida a remuneração anual equivalente ao percentual de 0,12% ao ano sobre o patrimônio líquido, observado o valor mínimo mensal de R$15 (quinze mil reais), atualizado anualmente pelo IPCA

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.

A Taxa de Administração Global, correspondente ao somatório da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, não compreendendo, portanto, a Taxa de Performance, e será paga até o 5º Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de Cotas do Fundo. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração

O Gestor poderá fazer jus à Taxa de Performance. O Fundo pagará ao Gestor, uma taxa de performance, independentemente da Taxa de Administração. A Taxa de Performance do Fundo será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 do 1º mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor.

10. Atos societários

Em 28 de junho de 2023 na assembleia geral dos cotistas foi deliberado

1) A alteração da configuração do Conselho Consultivo do Fundo para incluir mais um integrante em sua composição, a ser indicado pelos cotistas, passando de 04 para 05 integrantes, alterando a redação do item 22.2. do Regulamento do Fundo

2) Aprovar a adequação da Taxa de Administração prevista no item 14.1. e seguintes do Regulamento do Fundo, a fim de contemplar expressamente o percentual destinado ao pagamento da remuneração devida ao Gestor, correspondente a 0,70% ao ano sobre o capital comprometido, conforme estabelecida no Contrato de Gestão indicado no item 14.1.1. do Regulamento e até o limite da taxa global estabelecida no referido item 14.1., ora alterado.

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 n° 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

13. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, no exercício findo em 30 de junho de 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

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 n° 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernest & Young Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16. Outras informações

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

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

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

* * *

Ivy Araújo Santos	Lizandro Sommer Arnoni
Contadora CRC-RJ 123090/O	CPF:279.902.288-07