

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 Títulos e
Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

30 de junho de 2025 e 2024
com Relatório do Auditor Independente



Shape the future
with confidence

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 Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
("Administradora do Fundo")

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 o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 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 III Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO - Imobiliário em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário - FIAGRO.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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



**Shape the future
with confidence**

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.

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía propriedades para investimento no montante de R\$ 632.756 mil, representando 98,43% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo das propriedades para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da titularidade do Fundo sobre as propriedades para investimento por meio da inspeção em base amostral das matrículas de registro dos imóveis e o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos também a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, 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 imobiliário – FIAGRO 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



**Shape the future
with confidence**

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 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 da Administradora 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.



**Shape the future
with confidence**

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, 29 de setembro de 2025.

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



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

051 AGRO FAZENDAS III FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOB

CNPJ nº 49.489.928/0001-70
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Balanco patrimonial

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

		2025		2024	
Ativo	Nota	Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
<u>Circulante</u>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	10.195	1,59%	11.024	1,81%
Cotas de fundos de renda fixa		10.195	1,59%	11.024	1,81%
Despesas antecipadas		42	0,00%	43	0,01%
Taxa de fiscalização CVM a diferir		32	0,00%	35	0,01%
Taxa B3		9	0,00%	7	0,00%
Taxa ANBIMA a diferir		1	0,00%	1	0,00%
<u>Não circulante</u>					
Propriedade para investimento	5	632.756	98,43%	597.969	98,23%
Fazendas para renda		632.756	98,43%	597.969	98,23%
Total do ativo		642.993	100,02%	609.036	100,05%
Passivo					
<u>Circulante</u>					
Valores a pagar		112	0,02%	299	0,05%
Taxa de administração		58	0,01%	39	0,01%
Auditoria externa		46	0,01%	28	0,00%
Taxa CETIP/SELIC		8	0,00%	4	0,00%
Taxa de gestão		-	0,00%	228	0,04%
Total do passivo		112	0,02%	299	0,05%
Patrimônio líquido	7	642.881	100,00%	608.737	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		360.000	56,00%	360.000	59,14%
Custos relacionados à emissão de cotas		(365)	-0,06%	(365)	-0,06%
Lucros acumulados		312.503	48,61%	263.192	43,24%
Distribuição de rendimentos		(29.257)	-4,55%	(14.090)	-2,32%
Total do passivo e patrimônio líquido		642.993	100,02%	609.036	100,05%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

051 AGRO FAZENDAS III FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOB

CNPJ nº 49.489.928/0001-70
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração dos resultados do exercício

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária		51.492	265.841
Resultado com ajuste a valor justo - imóveis	5	34.787	249.017
Receitas com arrendamento	5	17.375	17.042
Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural		(367)	-
Despesas com manutenção e conservação		(221)	(218)
Consultoria		(82)	-
Cotas de fundos de investimento		924	884
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		1.096	976
Despesas tributárias		(172)	(92)
Despesas	9	(3.105)	(3.145)
Taxa de gestão		(2.402)	(2.768)
Taxa de administração		(470)	(231)
Taxa CETIP/SELIC		(96)	(51)
Auditoria externa		(67)	(27)
Taxa de fiscalização CVM		(43)	(37)
Taxa B3		(15)	(13)
Taxa ANBIMA		(6)	(6)
Demais despesas		(6)	(12)
Resultado líquido do exercício		49.311	263.580

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

051 AGRO FAZENDAS III FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOB

CNPJ nº 49.489.928/0001-70
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucro/prejuízos acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Em 30 de junho de 2023	7	360.000	(365)	(388)	-	359.247
Resultado líquido do exercício		-	-	263.580	-	263.580
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(14.090)	(14.090)
Em 30 de junho de 2024	7	360.000	(365)	263.192	(14.090)	608.737
Resultado líquido do exercício		-	-	49.311	-	49.311
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(15.167)	(15.167)
Em 30 de junho de 2025	7	360.000	(365)	312.503	(29.257)	642.881

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

051 AGRO FAZENDAS III FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOB

CNPJ nº 49.489.928/0001-70
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	924	884
Receitas com arrendamento	17.375	17.042
Taxa de Gestão	(2.629)	(2.750)
Taxa de administração	(451)	(228)
Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural	(367)	-
Despesas com manutenção e conservação	(221)	(218)
Taxa CETIP/SELIC	(93)	(50)
Consultoria	(82)	-
Auditoria externa	(49)	(27)
Taxa de fiscalização CVM	(40)	(41)
Taxa B3	(17)	(13)
Taxa ANBIMA	(6)	(7)
Demais pagamentos	(6)	(12)
Caixa líquido das atividades operacionais	14.338	14.580
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Custos com propriedades para investimento acabadas	-	(44)
Caixa líquido das atividades de investimento	-	(44)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos	(15.167)	(14.090)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(15.167)	(14.090)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(829)	446
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	11.024	10.578
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	10.195	11.024
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(829)	446

As notas explicativas são partes integrantes 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)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

1. Contexto operacional

O 051 Agro Fazendas III Fundo De Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário (“Classe”) 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.

A Classe 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.

A Classe 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 pela Classe ou via participação em sociedades de propósito específico (“Ativos Alvo Imóveis”) e (a) certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”), emitidos por securitizadoras qualificadas, observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável; (b) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários das cadeias produtivas do agronegócio (“CRI”); (c) letras de crédito do agronegócio (“LCA”); (d) letras de crédito Imobiliário lastreadas em créditos das cadeias produtivas do agronegócio (“LCI”); (e) cotas de emissão de outros fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (“FIAGRO”) da categoria “FIAGRO-Imobiliário”, cuja política de investimento seja compatível com a Política de Investimentos; (f) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliários, FIAGROS-Imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos FIAGRO-Imobiliário; e (g) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicáveis (“Ativos Alvo”).

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

As aplicações realizadas na Classe 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.

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)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 da Classe. 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, 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.

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma teriam 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 postergou o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Na data de emissão das demonstrações financeiras, a Classe já se encontra adaptada à Resolução nº175 da CVM.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora da Classe para emissão e divulgação em 29 de setembro de 2025.

Essas demonstrações financeiras possuem ajustes de digitação em relação às anteriormente arquivadas na CVM.

3. Descrição das políticas contábeis materiais

Entre as políticas contábeis materiais adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Apropriação de receitas e despesas

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

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)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 2025 e 2024, 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 pela Classe tendo como premissa que a Classe 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

Data de reconhecimento

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: 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 de renda fixa 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).

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)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

g) 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 da Classe 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 da Classe, nova realização deverá ser efetuada.

h) Arrendamento

Os arrendamentos a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

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 2025 e 2024 está assim representado:

	2025	2024
Cotas de fundo de investimento em renda fixa (i)	10.195	11.024
Total	10.195	11.024

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

CNPJ: 49.489.928/0001-70

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

(i.) Cotas de fundo de investimentos

Fundos de Investimento	Exercício	Quantidade	Valor da Cota (*)	Valor de Mercado
OT Soberano Fundo de Investimento Renda	2025	3.457,50	2.958,40	10.195
Fixa Referenciado DI Longo Prazo	2024	4.180,04	2.643,52	11.024

(*) Valor da cota apresentado em Reais.

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

A Classe adquiriu o conjunto de fazendas, denominadas “Fazendas Tabuleiro I”, localizadas, no município de Correntina, estado da Bahia, com área total de 13.532,81 hectares. 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 2025 e 2024, as propriedades foram avaliadas ao valor justo através de laudo de avaliação elaborado pela Lideratu Consultoria. A Lideratu 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 2025, a Classe reconheceu uma valorização dos imóveis no valor de R\$ 34.787 (R\$: 249.017) contabilizados na rubrica “resultado com ajuste ao valor justo”, conforme demonstrado na “demonstração do resultado do exercício”.

Imóvel	R\$ Aquisição	R\$ Custos (*)	Resultado com ajuste ao valor justo	Total
Fazenda Tabuleiro I	-	44	249.017	249.061
Posição em 30.06.2024	337.820	11.132	249.017	597.969
Fazenda Tabuleiro I	-	-	34.787	34.787
Posição em 30.06.2025	337.820	11.132	283.804	632.756

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

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)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

A avaliação para mensuração do valor justo foi realizada pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, Método da Quantificação do Custo e Método Evolutivo.

Considerando a elaboração de acordo com as seguintes normas técnicas:

NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais

NBR 14653-3 – Avaliação de Imóveis Rurais

NBR 14653-5 – Avaliação de Máquinas e Equipamentos

Na determinação do Valor Justo, foram observadas e consideradas as seguintes premissas:

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.

iii. Arrendamento das Fazendas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 a Classe registrou o montante de R\$ 17.375 (2024: R\$ 17.042) referentes a arrendamento conforme apresentado na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Receitas com arrendamento”.

iv. Despesas com Manutenção e Conservação

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 a Classe registrou o montante de R\$ 221 (2024: R\$ 218) 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 das classes que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

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)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

O gerenciamento de riscos das classes 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 classe, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos das classes, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade da classe.

b) Fatores de Risco

Risco de crédito

Os Cotistas da Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe 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, a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Alvo, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados da Classe 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, a Classe 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 pela Classe, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os cotistas da Classe. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos imóveis impactará de forma direta e negativa o desempenho da Classe.

Risco de liquidez

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pela Classe, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

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)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Existem outros fatores de risco que a Classe está exposta, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7. Patrimônio Líquido

O patrimônio da Classe 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 a Classe e à sua forma de integralização.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024 não ocorreram emissão de cotas.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024 não ocorreram custos relacionados a emissão de cotas.

iii. Amortização

A Classe 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 da Classe pelo número de Cotas em circulação.

Não ocorreram amortização de cotas durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

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)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

iv. Resgate

O resgate de cotas ocorrerá por ocasião do término do prazo de duração da Classe 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 da Classe aos cotistas.

v. Distribuição de rendimentos

A Classe distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos exercícios findos em 30 de junho 2025 e 2024.

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

	2025	2024
Lucro líquido contábil	49.311	263.580
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(34.167)	(248.924)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa	(642)	73
Lucro conforme regime de caixa	14.502	14.729
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	(15.167)	(14.090)
Percentual distribuído	105%	96%

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

vi. Ambiente de negociação das cotas

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

Os preços de fechamento da cota relativos aos últimos dias de negociação de cada mês no exercício de 2025 foram os seguintes:

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

CNPJ: 49.489.928/0001-70

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Data	Preço de fechamento (em Reais)
28/06/2024	114,00
31/07/2024	110,00
30/08/2024	120,00
30/09/2024	121,50
31/10/2024	123,45
29/11/2024	123,88
31/12/2024	123,97
31/01/2025	123,95
28/02/2025	126,52
31/03/2025	127,62
30/04/2025	126,89
30/05/2025	131,14
30/06/2025	131,14

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota (*)	Rentabilidade (**)
30 de junho de 2025	178,58	7,67%
30 de junho de 2024	169,09	69,46%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

(*) Valor expresso em reais.

(**) O cálculo desconsidera os dividendos distribuídos no período.

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 da Classe

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

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

CNPJ: 49.489.928/0001-70

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Despesas administrativas	2025		2024	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de gestão	2.402	0,40%	2.768	0,76%
Taxa de administração	470	0,08%	231	0,06%
Taxa CETIP/SELIC	96	0,02%	51	0,01%
Auditoria externa	67	0,01%	27	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	43	0,01%	37	0,01%
Taxa B3	15	0,00%	13	0,00%
Despesas com cartório	6	0,00%	5	0,00%
Taxa ANBIMA	6	0,00%	6	0,00%
Advogados	0	0,00%	7	0,00%
Total	3.105	0,52%	3.145	0,85%
Patrimônio líquido médio	607.869		363.413	

a) Remuneração do Administrador

i. Administrador

A remuneração devida ao Administrador à título de taxa de administração será equivalente ao percentual de 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido inicial da Classe, acrescido do valor total das novas emissões de Cotas emitidas e integralizadas, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente pelo IPCA.

ii. Taxa de gestão

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

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão pagas até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, a partir do início das atividades da Classe, assim considerada a primeira integralização de Cotas.

iii. Taxa de performance

A remuneração devida ao Gestor à título de taxa de performance será equivalente ao percentual 15% (quinze por cento) do valor distribuído aos Cotistas referente à venda de imóveis, que exceder 100% (cem por cento) do IPCA,

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)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

acrescido de uma sobretaxa de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano ("Benchmark"), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Taxa de Performance será paga, em função do desempenho da Classe, somente sobre a valorização entre o valor de compra, considerando o valor de aquisição da fazenda somado aos custos com impostos de transferência (ITBI), custos de registro em cartório e custos de due dilligence jurídica e ambiental, e o valor de venda de Ativos Imóveis Alvo de titularidade da Classe, descontados todos os custos diretamente ligados à venda dos ativos, impostos (inclusive eventual imposto de renda sobre o ganho de capital) e demais encargos. A Taxa de Performance não deverá considerar, em seu cálculo, os valores pagos de remuneração aos Cotistas referentes à renda anual do arrendamento dos imóveis objeto da Classe e, ainda, será devida somente após a efetiva venda dos referidos Ativos Alvo.

A Taxa de Performance, quando devida, deverá ser descontada do valor de cada distribuição de resultados e/ou amortização de Cotas final, após deduzidas as demais despesas, inclusive a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão.

Somente haverá pagamento da Taxa de Performance à Gestora após a distribuição de resultados finais aos Cotistas.

O benchmark considerado para fins da apuração da Taxa de Performance não representa nem deve ser considerado uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte da Administradora ou da Gestora, não havendo garantia de que os investimentos realizados pela Classe proporcionarão retorno aos cotistas.

10. Atos societários

Em 26 de outubro de 2024 por meio de assembleia geral ordinária de cotistas

Foram discutidos os seguintes itens:

- 1) Aprovar a alteração do prazo do mandato do Conselho Consultivo da Classe de 1 (um) ano para 4 (quatro) anos, alterando a redação do item 22.2.1. do regulamento da Classe, conforme abaixo:

"22.2.1 O mandato dos membros do Conselho Consultivo será de 4 (quatro) anos, permitida a reeleição."

- 2) Aprovar a alteração da redação do art. 10.2. do regulamento da Classe quanto a data de distribuição do resultado, conforme abaixo:

"A Classe deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço anual encerrado em 31 de dezembro de cada ano. Caso a Classe tenha auferido resultado positivo num determinado período, este será distribuído aos

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)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

cotistas, em percentual a ser estipulado pelo Gestor, anualmente, em até 30 (trinta) dias contados do recebimento dos valores devidos pelos arrendatários ou parceiros dos Ativos Alvo Imóveis, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 6 (seis) meses, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, eventual resultado auferido pela Classe poderá ser distribuído aos Cotistas sempre no 5º dia útil do mês subsequente. Adicionalmente, os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.”

- 3) Aprovar a alteração do item 14.4. e a inclusão do item 14.5 no regulamento da Classe quanto a Taxa de Performance, conforme a seguinte redação:

“14.4 A Classe pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 15% (quinze por cento) do valor distribuído aos Cotistas referente a venda dos imóveis, conforme definido neste regulamento no item 14.4.1 subsequente, que exceder 100% (cem por cento) do IPCA, acrescido de uma sobretaxa de 6,50% (seis inteiros e meio por cento) ao ano (“Benchmark”), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Taxa de Performance”).

14.4.1 A Taxa de Performance será paga em função do desempenho da Classe somente sobre a valorização entre o valor de compra, considerando o valor de aquisição da fazenda somado aos custos com impostos de transferência (ITBI), custos de registro em cartório e custos de due dilligence jurídica e ambiental, e o valor de venda de Ativos Imóveis Alvo da Classe, descontados todos os custos diretamente ligados à venda dos ativos, impostos (inclusive eventual imposto de renda sobre o ganho de capital) e demais encargos. A Taxa de Performance não deverá considerar em seu cálculo os valores pagos de remuneração aos cotistas referentes à renda anual do arrendamento dos imóveis objeto da Classe, e ainda, será devida somente após a efetiva venda dos referidos Ativos Alvo.

14.4.2 A Taxa de Performance, quando devida, deverá ser descontada do valor de cada distribuição de resultados e/ou amortização de Cotas final da Classe, após deduzidas as demais despesas, inclusive Taxa de Administração. 14.4.3 Somente haverá pagamento da Taxa de Performance ao Gestor após a distribuição de resultados finais aos Cotistas.

14.4.4 Para fins de apuração e pagamento da Taxa de Performance será utilizado o número índice oficial do IPCA do mês imediatamente anterior à data de apuração e pagamento.

14.5 O Benchmark considerado para fins da apuração da Taxa de Performance não representa nem deve ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora ou do Gestor, não havendo garantia de que os investimentos realizados pela Classe proporcionarão retorno aos Cotistas.”

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)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

- 4) Aprovar a remoção do item 22.10. do regulamento da Classe para permitir que os membros do conselho consultivo em exercício possam negociar suas quotas se assim desejarem.

Após apuração do resultado da Consulta Formal e observado o quórum mínimo previsto no regulamento vigente da Classe e na regulamentação em vigor, constatou-se que 40,78% (quarenta e oito inteiros e setenta e oito centésimos por cento) das cotas emitidas da Classe APROVARAM a matéria da ordem do dia, conforme descrita acima, passando o regulamento a vigorar conforme constante no Anexo I da ata.

Em 01 de novembro de 2024 por meio de assembleia geral ordinária de cotistas

Os cotistas aprovaram, sem quaisquer restrições ou ressalvas:

(i) As Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Parecer dos Auditores Independentes relativos ao exercício social findo em 30.06.2024, os quais estão disponíveis no website da CVM, através do endereço eletrônico <https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/regulados/consultas-por-participante/fundos-de-investimento>, seguindo a rota: Fundos Registrados > Inserir CNPJ do Fundo > Demonstrações contábeis, tendo os votos proferidos pela aprovação representando 40,78% (quarenta inteiros e setenta e oito centésimos por cento) do total das cotas emitidas pela Classe.

Em 30 de junho de 2025 por meio de instrumento particular de alteração

Por meio do Instrumento de alteração fica resolvido:

I. Aprovar a nova versão do regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do Anexo I deste Instrumento de Alteração, de modo a adequá-lo plenamente às disposições aplicáveis da Resolução CVM 175, bem como a promover a uniformização do inteiro teor do regulamento ao novo padrão da Administradora, visando ao melhor atendimento às disposições legais e regulatórias aplicáveis, de forma a:

a) incluir nova estrutura de classe de cotas da Classe, a fim de atender às alterações regulatórias promovidas pela Resolução CVM 175, a alteração do regulamento realizada por meio do presente Instrumento de Alteração visa a instituir a criação de uma classe única de cotas ("Classe"). Não haverá qualquer alteração dos direitos ou das obrigações dos cotistas em relação às cotas de suas respectivas titularidades tratando-se de adaptação formal para atendimento à estrutura de classes e subclasses prevista na Resolução CVM 175;

b) alterar o regime de remuneração dos prestadores de serviços, a fim de promover a segregação das taxas e outros encargos pagos, incluindo, sem limitação, a taxa de administração e a taxa de gestão, conforme estabelecidas no regulamento, observado que o somatório dessas despesas não excederá o montante total da taxa de administração atualmente vigente, sem que haja qualquer oneração adicional aos cotistas da Classe.

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)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

- II. promover demais alterações de formato e redação do regulamento, que não modifiquem substancialmente a política de investimento ou as condições comerciais da Classe previamente contratadas pelos cotistas; e
- III. consolidar o regulamento para todos os fins, em linha com o disposto no item I, o qual passará a vigorar a partir da data do seu protocolo junto à CVM, conforme conteúdo constantes do Anexo I do presente Instrumento de Alteração.

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

A Classe, 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 pelas Classes 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

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

CNPJ: 49.489.928/0001-70

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelas Classes 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%.

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), 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.

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 2025 e 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração
Zero Cinco Um Capital Gestão de Recursos Ltda	Gestora	Taxa de gestão

14. Demandas judiciais

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

15. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. 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.

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)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

16. Eventos subsequentes

Em 09 de julho de 2025 por meio de comunicado ao mercado.

A Administradora informa os cotistas que os investimentos da Classe passaram por processo de reavaliação, em conformidade com o quanto atestado em laudo de avaliação referente à data base de 30 de abril de 2025, com o fim de reconhecer os impactos de eventos recentes sobre o valor justo dos ativos investidos.

Esta Reavaliação ocasionou um impacto positivo de 5,72% (Cinco vírgula setenta e dois por cento) no valor da cota de fechamento do dia 26/06/2025 em relação a cota do dia 25/06/2025, passando a fazenda a ter um valor a mercado de R\$ 632.756.350,00 (seiscentos e trinta e dois milhões, setecentos e cinquenta e seis mil e trezentos e cinquenta reais).

Em 10 de julho de 2025 por meio de comunicado ao mercado.

A Administradora informa os cotistas sobre a adaptação do regulamento da Classe a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), realizada por meio de Instrumento Particular de Alteração.

A Administradora destaca que a Classe não sofreu qualquer alteração que dependa de deliberação dos cotistas, sendo certo que as alterações promovidas refletem apenas a adequação a Resolução CVM 175.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07