

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)

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

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 Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis 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 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do 051 Agro Fazendas III Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário em 30 de junho de 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário de Agronegócio.

Base para opinião

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

Ênfase

Apuração do valor justo das propriedades para investimento

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 5, que descreve que, em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía ativos de natureza imobiliária classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 276.674 mil, que representavam 103,98% do seu patrimônio líquido, avaliados a valor justo pelo método de comparativo direto de dados de mercado, gerando um efeito negativo no resultado do Fundo de R\$ 95.155 mil no exercício. Devido à baixa liquidez do mercado e particularidades das propriedades para investimento avaliadas, em uma eventual negociação futura dessas propriedades os valores quando efetivamente recebidos poderão ser significativamente diferentes daqueles estimados em 30 de junho de 2024. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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

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

Avaliação de determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme apresentado nas notas explicativas nº 5, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 597.969 mil, que representava 98,23% do patrimônio líquido. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, as propriedades para investimento foram consideradas o principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliarem na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, e os dados utilizados no método comparativo, que se utiliza de investigações de valores de propriedades semelhantes à venda em áreas próximas às propriedades para investimento detidas pelo Fundo.

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 30 de setembro de 2024.

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



Emerson Morelli
Contador CRC SP-249401/O

051 Agro Fazendas 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)

Balanço patrimonial
Em 30 de junho de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2024		2023	
		Valor	% sobre PL	Valor	% sobre PL
Circulante		11.067	1,82%	10.616	2,96%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	4	11.024	1,81%	10.578	2,94%
Caixa e equivalente de caixa	4.a	11.024	1,81%	10.578	2,94%
Cotas de fundos de investimento renda fixa	4.a.i	11.024	1,81%	10.578	2,94%
Despesas antecipadas		43	0,01%	38	0,02%
Taxa de fiscalização CVM		35	0,01%	31	0,01%
Taxa B3		7	0,00%	7	0,01%
Taxa Anbima		1	0,00%	-	0,00%
Não circulante		597.969	98,23%	348.908	97,12%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		597.969	98,23%	348.908	97,12%
Propriedades para investimento	5	597.969	98,23%	348.908	97,12%
Fazendas para renda	5.a	597.969	98,23%	348.908	97,12%
Total do ativo		609.036	100,05%	359.524	100,08%
Passivo					
Valores a pagar		299	0,05%	277	0,08%
Taxa de gestão		228	0,04%	210	0,06%
Taxa de administração		39	0,01%	36	0,01%
Auditoria externa		28	0,00%	27	0,01%
Taxa Cetip/Selic		4	0,00%	4	0,00%
Total do passivo		299	0,05%	277	0,08%
Patrimônio líquido	7	608.737	100,00%	359.247	100,00%
Cotas Integralizadas		360.000	59,14%	360.000	100,21%
Custos relacionados a emissão de cotas		(365)	-0,06%	(365)	-0,10%
Reserva de lucros		249.102	40,92%	-	0,00%
Lucro / Prejuízos acumulados		-	0,00%	(388)	-0,11%
Total do passivo e patrimônio líquido		609.036	100,05%	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
(Aministrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstrações do resultado do exercício

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

	Nota	2024 Valor	2023 Valor
Propriedades para investimento			
Resultado com ajuste ao valor justo	5.ii	249.017	-
Receitas com arrendamento	5.iii	17.042	-
Despesas com manutenção e conservação	5.iv	(218)	-
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		265.841	-
Ativos Financeiros não imobiliários			
Resultado com Cotas de fundo de investimentos de renda fixa	4	976	547
Despesas tributárias		(92)	(122)
Resultado líquido de ativos financeiros não imobiliários		884	425
Outras despesas	9	(3.145)	(813)
Taxa de gestão		(2.768)	(210)
Taxa de administração		(123)	(433)
Taxa de custódia		(101)	-
Taxa Cetip/Selic		(51)	(10)
Taxa de fiscalização CVM		(37)	(9)
Auditoria externa		(27)	(27)
Demais despesas		(38)	(124)
Resultado líquido do período		263.580	(388)
Quantidade de cotas		3.600.000	3.600.000
Lucro/(prejuízo) por cota (em Reais)		73,22	(0,11)

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

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

		Cotas Integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Reserva de lucros	Lucro / Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 21 de março de 2023	Nota	90.000	-	-	-	90.000
Integralização de cotas	7.a.i	270.000	-	-	-	270.000
Custos relacionados a emissão de cotas	7.a.ii	-	(365)	-	-	(365)
Resultado líquido do exercício		-	-	-	(388)	(388)
Saldos em 30 de junho de 2023		360.000	(365)	-	(388)	359.247
Distribuição de rendimentos aos cotistas	7.b.5	-	-	-	(14.090)	(14.090)
Resultado líquido do exercício		-	-	-	263.580	263.580
Constituição de reserva		-	-	249.102	(249.102)	-
Saldos em 30 de junho de 2024		360.000	(365)	249.102	-	608.737

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

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

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

	2024	2023
	Valor	Valor
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas com arrendamento	17.042	-
Rendas com cotas de fundo de investimentos de renda fixa	884	425
Taxa de gestão	(2.750)	-
Taxa de administração	(120)	(397)
Taxa de custódia	(101)	-
Despesas com manutenção e conservação	(218)	-
Taxa Cetip/Selic	(50)	(6)
Taxa de fiscalização CVM	(41)	(40)
Auditoria externa	(27)	-
Demais pagamentos	(39)	(9)
Caixa líquido das atividades operacionais	14.580	(27)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de Propriedades para Investimento	-	(337.820)
Custos com propriedades para investimento acabadas	(44)	(11.088)
Caixa líquido das atividades de investimento	(44)	(348.908)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos aos cotistas	(14.090)	-
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	360.000
Custos relacionados a emissão de cotas	-	(487)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(14.090)	359.513
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	446	10.578
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	10.578	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	11.024	10.578
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	446	10.578

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)

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

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

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

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

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 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais)

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

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024.

Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

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

Lei nº 14.754

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

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

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

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

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 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais)

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 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 2024 e 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:

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 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais)

(iii) 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 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). 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.

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 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais)

A avaliação das fazendas integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

i) 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 2024 e 2023 está assim representado:

	2024	2023
Cotas de fundo de investimento em renda fixa (i)	11.024	10.578
Total	11.024	10.578

(i.) Cotas de fundo de investimentos

Fundos de Investimento	Exercício	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	2024	4.180,04	2.643,52	11.050
	2023	4.474,62	2.371,64	10.612

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 I”, localizadas, no Município de Correntina, Estado da Bahia, com área total de 13.532hectares. 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\$ 337.820.

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 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais)

Imóvel	R\$ Aquisição	R\$ Custos (*)	Resultado com ajuste ao valor justo	Total
Fazenda Tabuleiro I	337.820	11.088	-	348.908
Posição em 30.06.2023	337.820	11.088	-	348.908
Fazenda Tabuleiro I	-	44	249.017	249.061
	337.820	11.132	249.017	597.969

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

ii. Atualização dos imóveis

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

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

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.

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

Com base nos laudos efetuados, durante o exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo reconheceu uma valorização dos imóveis no valor de R\$ 249.017 contabilizados na rubrica “resultado com ajuste ao valor justo”, conforme demonstrado na “demonstração do resultado do exercício”.

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 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais)

iii. Arrendamento das Fazendas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 o Fundo registrou o montante de 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 2024 o Fundo registrou o montante de 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 dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

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

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

051 Agro Fazendas 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 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais)

b) Fatores de Risco

Risco de crédito

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos arrendatários e parceiros rurais ou adquirentes dos Ativos Alvo, a título de arrendamento, parceria rural ou compra e venda de tais Ativos Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de mercado

Caso os contratos de locação não sejam renovados ao final do período contratual, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação dos imóveis. Não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas, sendo que, em caso de vacância de qualquer das unidades, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os cotistas do Fundo. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos imóveis impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo.

Risco de liquidez

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

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

051 Agro 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 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais)

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.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 não houve emissão de cotas.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 não houve custos relacionados a emissão de cotas. No período de 21 de março (início das atividades) 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.

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 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais)

Segue abaixo a composição destes custos:

	2024	2023
Saldo inicial	365	-
Taxa de registro B3	-	197
Taxa de registro CVM	-	108
Advogados	-	60
Saldo final	365	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 exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023.

iv. Resgate

O resgate de cotas ocorrerá por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou ainda na hipótese de assembleia geral de cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do fundo aos cotistas.

v. Distribuição de rendimentos

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

	2024	2023
Lucro líquido contábil	263.580	(388)
Reversão de lucro/prejuízos acumulados no período anterior	(388)	-
Total dos rendimentos distribuídos e pagos no exercício	(14.090)	-
Lucros acumulados no exercício	249.102	(388)

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 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais)

vi. Ambiente de negociação das cotas

O Fundo 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 2024 foram os seguintes:

Data	Preço de fechamento (em reais)
07/2023	R\$ 105,00
08/2023	R\$ 106,54
09/2023	R\$ 107,72
10/2023	R\$ 108,33
11/2023	R\$ 110,56
12/2023	R\$ 111,45
01/2024	R\$ 112,65
02/2024	R\$ 112,00
03/2024	R\$ 114,87
04/2024	R\$ 112,00
05/2024	R\$ 112,00
06/2024	R\$ 114,00

vii. Evolução e rentabilidade

Período	Valor da Cota	Rentabilidade*
30 de junho de 2024	169,09	69,46%
30 de junho de 2023	99,71	-0,29%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

*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.

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 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais)

9. Encargos do Fundo

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

	2024		2023	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Despesas administrativas				
Taxa de gestão	2.768	0,76%	210	0,08%
Taxa de administração	123	0,03%	433	0,16%
Taxa de custódia	101	0,03%	-	0,00%
Taxa Cetip/Selic	51	0,01%	10	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	37	0,01%	9	0,00%
Auditoria externa	27	0,01%	27	0,01%
Taxa B3	13	0,00%	3	0,00%
Taxa de escrituração	7	0,00%	-	0,00%
Advogados	7	0,00%	108	0,04%
Taxa Anbima	6	0,00%	13	0,00%
Cartório	5	0,00%	-	0,00%
Total	3.145	0,85%	813	0,29%
Patrimônio líquido médio	363.413		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

ii. Taxa de gestão

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

051 Agro 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 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais)

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

iii. Taxa de performance

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.

A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 15\% * [(Va) - (Taxa \text{ de Correção} * Vb)]$$

Onde,

Va = rendimento distribuível aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$V(a) = \sum_n^M \text{Rendimento mês} * \text{Índice de Correção (M)}$$

M = Mês referência;

n = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

Índice de Correção(M) = $\frac{\text{variação mensal do CDI do período de apuração}}{k}$

Onde: $Taxa \text{ de Correção} = ((1 + X)^{12} * (1 + IPCA \text{ acumulado}))^{-1}$

X= 6,50% (seis e meio por cento)

IPCA acumulado = variação mensal do IPCA do período de apuração.

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. (exemplificadamente, será IPCA do período de junho a novembro).

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 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais)

k = número de meses decorridos entre o mês de referência e o mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

V_b = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo pelos investidores deduzido eventuais amortizações de cotas.

10. Atos societários

Em 05 de janeiro de 2024 na assembleia geral dos cotistas foi deliberado

1) A alteração da redação da cláusula 1.2 do Regulamento do Fundo, para alterar o Público-alvo de Investidor Profissional para Investidor Qualificado, conforme redação abaixo:

“1.2 O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do Art. a Resolução CVM nº 30 de 11 de maio 2021. “2)A alteração do artigo 14.1 do Regulamento do Fundo, a fim de alterar a taxa de administração para o percentual fixo descrito abaixo:

“Pelos serviços de administração, escrituração, custódia, tesouraria, controladoria e gestão do Fundo, será devida a Taxa de Administração Global, conforme abaixo definida, calculada de acordo com o item 14.2 abaixo, relativa ao somatório da Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, conforme abaixo definidos. Adicionalmente, o Gestor poderá fazer jus à Taxa de Performance (conforme abaixo definida). Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração de Cotas, será devida (A) remuneração anual com base no Patrimônio Líquido do Fundo, equivalente ao percentual de 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, acrescido do valor total de novas emissões de cotas, observado o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais); atualizado anualmente pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”) ou incide que vier a substituí-lo (“Taxa de Administração”). “A alteração aprovada possui eficácia após 30 (trinta) dias, nos termos do art. 45, parágrafo único, I, da Instrução Normativa CVM nº 555.

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 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais)

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

Aprovar as Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Parecer dos Auditores Independentes relativos ao exercício social findo em 30/06/2023, os quais estão disponíveis no website da CVM, através do endereço eletrônico com parecer do auditor.

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.

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

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

Esta Reavaliação ocasionou um impacto positivo de 71,36% (setenta e um por cento trinta e seis décimos) no valor do ativo, passando a fazenda a ter um valor a mercado de R\$ 597.969 (quinhentos e noventa e sete milhões, novecentos e sessenta e nove mil e cinquenta reais) equivalente a um ganho de R\$ 249.017 (duzentos e quarenta e nove milhões, dezessete mil, trezentos e onze reais e quarenta e oito centavos) no fechamento de 24 de junho de 2024.

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;

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 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais)

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

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

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do auditor independente; e

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

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

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

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

12. Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

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

051 Agro Fazendas 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 2024 e período de 21 de março (início das atividades) a 30 de junho de 2023
(Em milhares de reais)

13. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, no exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	2024	2023
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	123	433
			Passivo	39	36
Zero Cinco Um Capital Gestão de Recursos Ltda	Gestora	Taxa de gestão	Despesa	2.768	210
			Passivo	228	210

14. Demandas judiciais

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

15. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07