

**XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias
Produtivas Agroindustriais - Fiagro-Imobiliário
CNPJ: 41.269.527/0001-01**

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

Demonstrações financeiras

No período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) á 31 de
dezembro de 2021

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	X
Balanços patrimoniais	X
Demonstrações dos resultados	X
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	X
Demonstrações dos fluxos de caixa	X
Notas explicativas às demonstrações financeiras	X

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 41.269.527/0001-01

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

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Balanço patrimonial

Em 04 de novembro de 2021 (início das atividades) 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2021	% sobre PL
Disponibilidades	3.c e 4	1.226	0,00%
Conta banco movimento		1	0,00%
Cotas de fundos de investimento renda fixa		1.225	0,91%
Títulos e valores mobiliários		134.739	100,93%
Certificados de recebíveis de agronegócio	5.a.i	111.304	82,62%
Certificados de recebíveis imobiliários	5.a.ii	23.435	17,40%
Total do ativo		135.965	100,93%
Passivo			
Valores a pagar		1.250	0,93%
Rendimentos a distribuir	7.vi	1.127	0,84%
Taxa de administração		123	0,09%
Total do passivo		1.250	0,93%
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		140.925	104,61%
Custos relacionados a emissão de cotas		(6.708)	-4,98%
Distribuição de dividendos		-	0,00%
Reservas		498	0,37%
Total do patrimônio líquido		134.715	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		135.965	100,93%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 41.269.527/0001-01

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

Demonstrações dos resultados dos exercícios

Em 04 de novembro de 2021 (início das atividades) 31 de dezembro de 2021

(Valores em milhares de reais)

	Nota	<u>2021</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Cotas de fundo de investimentos de renda fixa		<u>676</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Certificado de recebíveis agronegócio	5.a.i	1.794
Certificado de recebíveis imobiliários	5.a.ii	<u>239</u>
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária		2.033
Outras despesas		<u>(379)</u>
Taxa de administração		(228)
Despesas tributárias		(149)
Demais despesas		<u>(2)</u>
Resultado líquido dos exercícios		<u>2.330</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 41.269.527/0001-01

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em 04 de novembro de 2021 (início das atividades) 31 de dezembro de 2021

	Cotas integralizadas	Custo de colocação de cotas	Lucro/prejuízo acumulado	Reservas de lucro	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	140.925	-	-	-	140.925
Custos relacionados a emissão de cotas	-	(6.708)	-	-	(6.708)
Lucro líquido do exercício	-	-	2.330	-	2.330
Distribuição de dividendos	-	-	(1.832)	-	(1.832)
Constituição de reservas de lucro	-	-	(498)	498	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	140.925	(6.708)	-	498	134.715

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

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 41.269.527/0001-01

[Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.]

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Em 04 de novembro de 2021 (início das atividades) 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	<u>2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Aplicação de certificados de recebíveis agronegócio	(110.125)
Resgate de certificados de recebíveis agronegócio	615
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários	(26.274)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	3.001
Recebimento de amortização e juros - CRI	77
Rendas de cotas de fundo de investimento de renda fixa	676
Pagamentos de taxa de administração	(104)
Despesas tributárias	(149)
Pagamentos de outras despesas administrativas	(3)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(132.286)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	140.925
Custos relacionados a emissão de cotas	(6.708)
Rendimentos pagos distribuídos	(705)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>133.512</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>1.226</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>1.226</u>

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

XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliário - Fiagro-Imobiliário

CNPJ: 41.269.527/0001-01

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) e 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O XP Crédito Agrícola – Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliário (“Fiagro-Imobiliário”), é um Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (“Fiagro”), categoria imobiliário, iniciou suas atividades em 04 de novembro de 2021, 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 a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes à política de investimento do Fundo e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em FIAGRO-Imobiliário.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no capítulo VII do regulamento, preponderantemente – assim entendido como mais de 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido do Fundo, por meio de investimentos nos ativos alvo, com gestão ativa da carteira pelo gestor.

“Ativos Alvo”: aplicação primordialmente, em (i) Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”); (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos imobiliários relativos a imóveis rurais (“CRI”); (iii) as cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO-Imobiliário; (iv) Letras de Crédito do Agronegócio (“LCA”); e (v) cotas de outros FIAGRO-Imobiliário ou de Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”), cuja política de investimento seja compatível com a deste Fundo.

A carteira do Fundo é composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela XP Vista Asset Management 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.

**XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas
Agroindustriais Imobiliário - Fiagro-Imobiliário**

CNPJ: 41.269.527/0001-01

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) e 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2022.

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 31 de dezembro de 2021, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento e cotas de fundos de investimento reconhecidas ao valor justo por meio do resultado, ambos com liquidez imediata.

**XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas
Agroindustriais Imobiliário - Fiagro-Imobiliário**

CNPJ: 41.269.527/0001-01

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) e 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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:

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

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

f) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliário - Fiagro-Imobiliário

CNPJ: 41.269.527/0001-01

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) e 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações contábeis, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

g) 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).

h) 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.

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 31 de dezembro de 2021 estão assim representados:

XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliário - Fiagro-Imobiliário

CNPJ: 41.269.527/0001-01

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) e 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2021
Bancos	1
Cotas de fundos de investimento (i)	1.225
Total	1.226

(i.) Cotas de fundo de investimentos

	2021
Fundos de Investimento	Quantidade Valor da Cota Valor de Mercado
OT Soberano Referenciado DI	617,2429 1.985,24352897 1.225

Durante o período de 04 de novembro a 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 676 apropriados como rendimento de cotas de fundos de investimento, demonstrado no quadro de demonstração dos resultados dos exercícios na rubrica “Ativo financeiro de natureza não imobiliária”.

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Títulos privados (CRA e CRI)

i. Certificado de recebíveis de agronegócio

O Fundo tem como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Agronegócio (“CRA”).

Securitizadora	Código Cetip	Características	Índice de correção	Emissão	Vencimento	2021	
						Qnt.	Valor Justo
Vert Companhia Sec	CRA020003K3	47ª emissão, 2ª série	CDI + 4,65% a.a	15/09/2020	15/09/2025	19.000	19.878
Virgo Sec	CRA021000S9	1ª série, 33ª emissão	CDI + 2,5%	05/05/2021	15/04/2025	14.705	15.013
Reit Sec	CRA021001VB	6ª emissão, 1ª série	CDI + 8,50 % a.a	30/10/2020	30/10/2025	18.000	18.065
Virgo Sec	CRA021003KQ	58ª emissão, 1ª série	IPCA + 7,67%a.a.	29/10/2021	15/10/2026	20.000	20.844
Provincia Sec	CRA021004I1	2ª emissão, 1ª série	CDI + 5,40% a.a.	06/12/2021	08/12/2025	11.381	11.438
Octante Sec	CRA021004NT	31ª emissão, 2ª série	CDI + 3,69% a.a.	11/11/2021	19/11/2024	20.000	19.947
RB Capital SEC	CRA021005LP	19ª emissão, 2ª série	CDI + 4,00% a.a.	16/12/2021	17/12/2026	6.100	6.119

XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliário - Fiagro-Imobiliário

CNPJ: 41.269.527/0001-01

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) e 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

TOTAL	109.186	111.304
--------------	----------------	----------------

Segue abaixo a movimentação dos CRAs:

	<u>2021</u>
Saldo inicial	-
(+) Aquisição	110.125
(+) Resgate	(615)
(-) Amortização e juros	-
(+/-) Resultado	1.794
Saldo final	111.304

ii. Certificados de Recebíveis Imobiliários

O Fundo tem como política investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimentos concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados “Ativos Alvo”, além dos ativos de liquidez.

Características de CRI

As características dos Certificados de Recebíveis Imobiliários como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

Securizadora	Código Cetip	Características	Índice de correção	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	2021	
									Qt.	Valor Justo
RB Capital Sec	20F0784287	1ª emissão, 280ª série	CDI + 3% a.a.	(i) e (ii)	N/A	Não	25/06/2020	24/02/2023	12.000	9.011
Vert Companhia Sec	21I0605705	58ª emissão, 1ª série	IPCA + 5,41%a.a.	(iii)	N/A	Não	14/09/2021	18/09/2029	14.072	14.424
TOTAL									26.072	23.435

(*) Garantias

- (i) Fundo de reserva
- (ii) Real
- (iii) Aval
- (iv)

**XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas
Agroindustriais Imobiliário - Fiagro-Imobiliário**

CNPJ: 41.269.527/0001-01

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) e 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	<u>2021</u>
Saldo inicial	-
(+) Aquisição	26.274
(+) Resgate	(3.001)
(-) Amortização e juros	(77)
(+/-) Resultado	239
Saldo final	23.435

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

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

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

b) Fatores de Risco

Risco de Crédito

Os ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em

XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliário - Fiagro-Imobiliário

CNPJ: 41.269.527/0001-01

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) e 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos cotistas, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Nesse sentido, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais para fazer frente às obrigações em relação ao Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada.

Risco de Mercado

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Risco de Liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fundos de Investimento nas cadeias produtivas agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais podem ser constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

**XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas
Agroindustriais Imobiliário - Fiagro-Imobiliário**

CNPJ: 41.269.527/0001-01

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) e 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 14.092. (quatorze milhões, noventa e duas mil e quatrocentas e sessenta e seis) 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 (primeira) emissão (“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\$ 10,00 (dez reais), definido com base no valor patrimonial das cotas (“Preço de Emissão”), perfazendo o montante de: R\$ R\$ 140.925, conforme demonstrado no quadro das mutações do patrimônio líquido.

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

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 04 de novembro a 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 6.708 referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

Segue abaixo a composição destes custos:

	2021
Saldo inicial	-
Custos apropriados	
(+) Comissão de participantes	6.239
(+) Coordenador líder	200
(+) Estruturação	150
(+) Comissão B3	86
(+) Material da oferta - publicidade	21
(+) Registro Anbima	12
Saldo final	6.708

**XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas
Agroindustriais Imobiliário - Fiagro-Imobiliário**

CNPJ: 41.269.527/0001-01

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) e 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iii. Amortização

As cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo, conforme decisão do Administrador, observada a recomendação do Gestor e os termos e condições estabelecidos no regulamento.

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos do regulamento.

Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de cotas os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas, ou registrados na conta de depósito como cotistas no último dia útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

Não houve amortização de cotas no período de 04 de novembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.

iv. Resgate

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. Ambiente de negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas serão listadas no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 representado pelo ticker XPCA11.

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês no período de 04 de novembro a 31 de dezembro foram os seguintes:

**XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas
Agroindustriais Imobiliário - Fiagro-Imobiliário**

CNPJ: 41.269.527/0001-01

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) e 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2021
Data	Preço de fechamento
30/11/2021	8,94
30/12/2021	9,67

vi. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 31 de dezembro de cada ano.

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.

	2021
Lucro líquido contábil	2.330
(-) Exclusões	(1.163)
(+) Adições	(100)
Lucro conforme regime de caixa	1.067
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	1.832
Rendimentos pagos do exercício atual	705
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (ii)	1.127
Percentual distribuído	172%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no período de 04 de novembro a 31 de dezembro, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

- (ii) A parcela de R\$ 1.127 liquidada em 14 de janeiro de 2022, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

**XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas
Agroindustriais Imobiliário - Fiagro-Imobiliário**

CNPJ: 41.269.527/0001-01

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) e 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

vii. Evolução e rentabilidade

Período de	Valor da cota	Rentabilidade
04 de novembro a 31 de dezembro de 2021	9,5593	0,8618%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

8 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão: XP Vista Asset Management LTDA.
Custódia: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.
Controladoria: Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.

9 Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2021	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de administração	228	0,17%
Tributárias	149	0,11%
Taxa ANBIMA	2	0,00%
Total	379	0,28%
Patrimônio líquido médio	135.282	

**XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas
Agroindustriais Imobiliário - Fiagro-Imobiliário**

CNPJ: 41.269.527/0001-01

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) e 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a) Remuneração do Administrador

i. Administrador

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos na legislação aplicável, bem como as outras atividades descritas nos artigos 2º, 3º e 4º do regulamento, o Fundo pagará, nos termos do regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração (“taxa de administração”) equivalente a 1% (um inteiro por cento) ao ano, calculado sobre a base de cálculo da taxa de administração, assegurado o valor mínimo equivalente a R\$25. (vinte e cinco mil reais) por mês.

Para fins do cálculo da taxa de administração, será considerada base de cálculo (“base de cálculo da taxa de administração”):

I. O patrimônio líquido do Fundo; ou

II. O valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX.

ii. Taxa de performance

O Fundo pagará semestralmente a taxa de performance equivalente a 10% (dez por cento) de retorno e rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam 100% da tDI no período (“taxa de performance”), apurada no primeiro dia útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“data de apuração da performance”), calculada e provisionada por dia útil e paga no décimo dia útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“data de pagamento da performance”), conforme descrito a seguir:

$$VT \text{ performance} = 0,10 \times [(\text{Resultados}) - (\text{CDI})]$$

Onde:

VT performance: Valor da taxa de performance devida, apurada na data da apuração de Performance;

CDI: Certificado de Depósito Interbancário;

Resultados: resultados = $\{[(\text{Valor da cota}) + (\text{rendimentos})] / (\text{VC base})\} - 1$

**XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas
Agroindustriais Imobiliário - Fiagro-Imobiliário**

CNPJ: 41.269.527/0001-01

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) e 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Onde:

Valor da cota: Valor da cota contábil de fechamento do último dia útil da ata de apuração de performance;

Rendimentos: Corresponde ao somatório dos valores pagos aos cotistas do Fundo, a título de rendimentos até a data de pagamento da taxa de performance em questão.

VC base: Valor inicial da cota do fundo, ou o valor da cota contábil utilizada na última cobrança da taxa de performance efetuada, somado aos resultados pagos até a última cobrança da taxa de performance, para os períodos de apuração subsequentes.

É vedada a cobrança da taxa de performance quando o valor da cota do Fundo mais os rendimentos pagos até a data de apuração da taxa de performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

iii. Custodiante e controlador

A título de taxa de custódia e controladoria do Fundo, será devido à contratada o valor correspondente a 0,07% (sete centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido de até R\$ 400., acrescido de 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido que exceder esse valor, provisionados diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), em cada dia útil, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, pagáveis mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, resguardado o piso mensal correspondente a R\$ 12.

10 Atos societários

No período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, não houve atos societários ou alterações estatutárias.

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;

**XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas
Agroindustriais Imobiliário - Fiagro-Imobiliário**

CNPJ: 41.269.527/0001-01

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) e 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais, exceto quando especificado

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%.

**XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas
Agroindustriais Imobiliário - Fiagro-Imobiliário**

CNPJ: 41.269.527/0001-01

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) e 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

14 Demandas judiciais

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

15 Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

16 Outras informações

Em observância ao OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/nº02/2020, a Administradora reforça sua responsabilidade e compromisso de acompanhar tempestivamente e tornar públicos os possíveis impactos decorrentes da pandemia do novo Coronavírus. Nesse sentido, diante do cenário de riscos e incertezas nos mercados de capitais mundiais, a Administradora vem empenhando seus melhores esforços para prover informações fidedignas que refletem a realidade econômica dos fundos de investimentos administrados. Considerando-se esses aspectos, os ativos financeiros do Fundo e, conseqüentemente, sua cota podem apresentar variações significativas em relação aos valores apresentados. Tais variações podem ser temporárias, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que sejam intensificadas.

**XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas
Agroindustriais Imobiliário - Fiagro-Imobiliário**

CNPJ: 41.269.527/0001-01

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) e 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

17 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
Contador CRC-RJ 084173/O-1

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07