

Demonstrações Financeiras

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

CNPJ: 41.269.527/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e
período de 04 de novembro de 2021 (início das
atividades) a 31 de dezembro de 2021 com
Relatório do Auditor Independente sobre as
Demonstrações Financeiras

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	01
Balanço Patrimonial	06
Demonstração do resultado	07
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	08
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	09
Notas explicativas às demonstrações contábeis	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
XP Crédito Agrícola – Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Crédito Agrícola – Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do XP Crédito Agrícola – Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para 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 financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor do Fundo pelas demonstrações financeiras”, 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 financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de aplicações em títulos de emissão privada

Conforme apresentado no balanço patrimonial, a carteira de investimentos em títulos de emissão privada representava 95,93% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de títulos de emissão privada foi considerada o principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação das informações divulgadas nos sistemas dos órgãos custodiantes da posição de títulos privados detida pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos com o envolvimento de especialistas para nos auxiliar na revisão da metodologia e modelos utilizados na mensuração do valor justo de investimentos não cotados, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas nos cálculos.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de investimentos em títulos de emissão privada, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas 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, 31 de março de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-F



Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

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

CNPJ: 41.269.527/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2022	% sobre PL	2021	% sobre
Ativos de natureza não imobiliária					
Disponibilidades	3.c e 4	6.737	2,26%	1.226	0,00%
Conta banco movimento		-	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundos de investimento renda fixa		6.737	2,26%	1.225	0,91%
Títulos e valores mobiliários		11.280	3,78%	-	0,00%
Cotas de Fundo de Investimentos em Direito Creditórios	5.a.iii	11.280	3,78%		0,00%
Valores a receber		29	0,01%	-	0,00%
Liquidação cotas de fundo - FIDC	5.ii	29	0,01%	-	0,00%
Ativos de natureza imobiliária					
Títulos e valores mobiliários		286.033	95,93%	134.739	100,93%
Certificados de Recebíveis de Agronegócio	5.a.i	286.033	95,93%	111.304	82,62%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.a.ii	-	0,00%	23.435	17,40%
Total do ativo		304.079	101,98%	135.965	100,93%
Passivo					
Valores a pagar		5.902	1,98%	1.250	0,93%
Rendimentos a distribuir	7.vi	4.395	1,47%	1.127	0,84%
Taxa de performance		443	0,15%	-	0,00%
Taxa de administração		262	0,09%	123	0,09%
Auditoria		45	0,02%	-	0,00%
B3/SELIC		2	0,00%	-	0,00%
Custos relacionados a emissão de cotas		755	0,25%	-	0,00%
Total do passivo		5.902	1,98%	1.250	0,93%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		311.504	104,47%	140.925	104,61%
Custos relacionados a emissão de cotas		(13.491)	-4,52%	(6.708)	-4,98%
Reservas		164	0,06%	498	0,37%
Total do patrimônio líquido		298.177	100,00%	134.715	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		304.079	101,98%	135.965	100,93%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações

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

CNPJ: 41.269.527/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstrações dos resultados dos exercícios

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	2022	2021
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de investimentos de renda fixa	4a	3.000	676
Cotas de Fundo de Investimentos em Direito Creditórios	4b	423	-
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária		3.423	676
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Certificado de recebíveis agronegócios	5.a.i	29.260	1.794
Certificado de recebíveis imobiliários	5.a.ii	341	239
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária		29.601	2.033
Outras despesas	9	(3.407)	(379)
Taxa de administração		(1.843)	(228)
Despesas tributárias			(149)
Taxa de performance			-
Formador de mercado			-
Auditoria e custódia			-
B3/SELIC			-
Taxa de fiscalização CVM			-
Demais despesas		(7)	
Resultado líquido dos exercícios		29.617	2.330
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 CCTVM S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

	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
Integralização de cotas no período	170.579	-	-	-	170.579
Custos relacionados a emissão de cotas	-	(6.783)	-	-	(6.783)
Lucro líquido do exercício	-	-	29.617	-	29.617
Distribuição de dividendos	-	-	(29.951)	-	(29.951)
Reversão de reservas de lucro	-	-	498	(498)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	311.504	(13.491)	164	-	298.177

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 CCTVM S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 04 de novembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de Reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aplicação de certificados de recebíveis agronegócio	(214.936)	(110.125)
Resgate de certificados de recebíveis agronegócio	41.578	615
Recebimento de amortização e juros – CRA	27.889	-
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários	(20.090)	(26.274)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	36.640	3.001
Recebimento de amortização e juros – CRI	7.226	77
Aplicação em cotas de fundo em direito creditórios	(11.122)	-
Recebimento de amortização e juros - COTAS de FIDC	236	-
Rendas de cotas de fundo de investimento de renda fixa	3.000	676
Pagamentos de taxa de administração	(1.704)	(104)
Despesas tributárias	(675)	(149)
Performance	(175)	-
Formador de mercado	(105)	-
Pagamentos de outras despesas administrativas	(102)	(3)
Caixa líquido das atividades operacionais	(132.340)	(132.286)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	170.579	140.925
Custos relacionados a emissão de cotas	(6.045)	(6.708)
Rendimentos pagos distribuídos	(26.683)	(705)
Caixa líquido das atividades de financiamento	137.851	133.512
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	5.511	1.226
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.226	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	6.737	1.226

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 CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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.

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 41.269.527/0001-01
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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 XX de março de 2023.

3. Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalente de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2022 e 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.

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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, certificados de recebíveis de agronegócio e cotas de fundo de investimento em direitos creditórios.

f) Provisão de ativos e passivos contingentes

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

- **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

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 41.269.527/0001-01
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

“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 2022 e 2021 estão assim representados:

	2022	2021
Bancos	-	1
Cotas de fundos de investimento (i)	6.737	1.225
Total	6.737	1.226

(i.) Cotas de fundo de investimentos

	2022			2021		
Fundos de Investimento	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
OT Soberano Referenciado DI	3.023,4595	2.228,61	6.737	617,2429	1.985,24	1.225

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 41.269.527/0001-01
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo reconheceu o montante de R\$3.000 (período de 04 de novembro a 31 de dezembro de 2021: 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”.

b. Cotas de fundos em Direitos Creditórios

O fundo tem como política investir em cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“Cotas de FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO-Imobiliário, o preço é divulgado pelo administrador dos respectivos fundos de investimento.

Em 31 de dezembro de 2022 o fundo mantém 3,11% do seu patrimônio líquido aplicado em cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios conforme quadro abaixo:

Fundo	Quantidade de cotas	Valor unitário	Saldo
Terra magna FIAGRO FIDC - SEN II	8.960	1.037,16	9.293
FIDC Agro Indústria e Comércio - MAV FIDC - SEN	15.903	100,00	1.590
FIDC Agro Indústria e Comércio - MAV FIDC - MEZ	3.967	100,00	397
Total:	28.830		11.280

**Fundo Insumos Milenio TerraMagna Fundo de Investimento nas Cadeias
Produtivas Agroindustriais FIAGRO-Direitos Creditórios**

O Fundo Insumos Milenio TerraMagna Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO-Direitos Creditórios (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado e destina-se exclusivamente a investidores qualificados, tal como definidos pela legislação vigente. Inicialmente O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sendo que cada classe/série de Cotas terá

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 41.269.527/0001-01
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

prazo de vencimento determinado, conforme descrito no respectivo Suplemento do regulamento.

O Fundo iniciou a operação em 29 de outubro de 2021 a partir da primeira subscrição e integralização de cotas subordinadas.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas por meio da aquisição de Direitos Creditórios Elegíveis e de Ativos Financeiros.

MAV Fiagro-Direitos Creditórios

O MAV FIAGRO-DIREITOS CREDITÓRIOS ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, disciplinado 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 Mobiliários ("CVM"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), conforme os termos e condições a seguir estabelecidos.

O Fundo é uma comunhão de recursos destinados, preponderantemente, à aquisição de Direitos Creditórios Elegíveis e demais Ativos Financeiros, de acordo com a sua Política de Investimento e conforme previsto na Instrução CVM 356/01, conforme aplicável.

Segue abaixo a movimentação das Cotas de FIDC:

	<u>2022</u>
Saldo inicial	-
(+) Aquisição	11.122
(-) Recebimento de amortização e juros	(236)
(-) Valores a receber – liquidação de cotas de fundos	(29)
(+/-) Resultado	423
Saldo final	11.280

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 41.269.527/0001-01
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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”). Investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, preços cotados para ativos ou passivos idênticos, ou similares em mercados que não sejam ativos, ou informações corroboradas pelo mercado.

Securitizadora	Código Cetip	Características	Índice de correção	Emissão	Vencimento	Garantias	2022			2021		
							Quantidade	Valor da curva	Valor de mercado	Quantidade	Valor da curva	Valor de mercado
Virgo Sec	CRA020001E5	14ª emissão, 2ª série	CDI + 5,40% a.a.	22/05/2020	15/05/2026	(i); (ii) e (iii)	7.079	7.730	7.730	-	-	-
Vert Companhia Sec	CRA020003K3	47ª emissão, 2ª série	CDI + 4,65% a.a.	15/09/2020	15/09/2025	(iv)	9.819	7.820	7.742	19.000	19.878	19.878
Virgo Sec	CRA021000S9	1ª série, 33ª emissão	CDI + 2,50% a.a.	05/05/2021	15/04/2025	(viii)	-	-	-	14.705	15.013	15.013
Reit Sec	CRA021001VB	6ª emissão, 1ª série	CDI + 8,50 % a.a.	30/10/2020	30/10/2025	(vi)	-	-	-	18.000	18.065	18.065
Virgo Sec	CRA021003KQ	58ª emissão, 1ª série	IPCA + 7,67% a.a.	29/10/2021	15/10/2026	(ii) e (iv)	-	-	-	20.000	20.602	20.844
Provincia Sec	CRA021004I1	2ª emissão, 1ª série	CDI + 5,40% a.a.	08/12/2021	08/12/2025	(v) e (viii)	12.353	11.580	11.726	11.381	11.438	11.438
Octante Sec	CRA021004NT	31ª emissão, 2ª série	CDI + 3,69% a.a.	11/11/2021	19/11/2024	(viii)	19.553	18.773	18.847	20.000	19.947	19.947
RB Capital SEC	CRA021005LP	19ª emissão, 2ª série	CDI + 4,00% a.a.	16/12/2021	17/12/2026	(vii)	3.351	3.371	3.443	6.100	6.118	6.119
Vert Companhia Sec	CRA021005QP	67ª emissão, 1ª série	CDI + 7,00% a.a.	12/01/2022	28/12/2027	(ii); (iv) e (vi)	9.005	9.245	9.515	-	-	-
Vert Companhia Sec	CRA021005QS	69ª emissão, 1ª série	CDI + 7,00% a.a.	12/01/2022	28/12/2027	(ii); (iv) e (vi)	10.500	10.743	11.142	-	-	-
Virgo Sec	CRA0220020A	94ª emissão, 1ª série	CDI + 5,50% a.a.	30/05/2022	19/05/2027	(vi) e (vii)	13.000	13.085	13.414	-	-	-
Virgo Sec	CRA022002H1	99ª emissão, 1ª série	CDI + 3,25% a.a.	18/03/2022	17/03/2027	(vi) e (vii)	12.688	12.422	13.414	-	-	-
Eco Sec Agro	CRA022004BO	155ª emissão, 2ª série	CDI + 5,00% a.a.	27/04/2022	23/04/2026	(xi)	11.825	11.867	12.020	-	-	-
Virgo Sec	CRA0220079E	133ª emissão, 1ª série	CDI + 5,80% a.a.	20/07/2022	19/11/2025	(viii)	5.000	5.033	5.033	-	-	-
Virgo Sec	CRA02200818	137ª emissão, 1ª série	CDI + 3,80% a.a.	05/08/2022	25/05/2027	(ix) e (x)	33.000	33.547	33.547	-	-	-
Eco Sec Agro	CRA022008Y9	210ª emissão, 1ª série	CDI + 4,50% a.a.	22/09/2022	18/11/2027	(ii)	10.000	9.937	10.152	-	-	-
Eco Sec Agro	CRA022008YH	203ª emissão, 1ª série	CDI + 4,75% a.a.	29/09/2022	28/09/2027	(ii)	21.000	21.044	21.044	-	-	-
Vert Companhia Sec	CRA022009K1	79ª emissão, 1ª série	CDI + 4,25% a.a.	23/09/2022	17/09/2027	(ii) e (vii)	10.992	11.059	11.246	-	-	-
Apice Securitizadora	CRA022004HT	42ª emissão, 1ª série	CDI + 6,50% a.a.	11/10/2022	15/04/2025	(iv) e (viii)	30.000	30.951	30.951	-	-	-
Apice Securitizadora	CRA02200ASX	40ª emissão, 1ª série	IPCA + 9,00% a.a.	26/10/2022	15/12/2026	(vii)	20.000	20.241	20.434	-	-	-
Apice Securitizadora	CRA02200CCH	25ª emissão, 1ª série	CDI + 4,75% a.a.	17/11/2022	10/11/2027	(iii) e (xi)	20.000	20.195	20.195	-	-	-
Eco Sec Agro	CRA02200C11	221ª emissão, 1ª série	CDI + 2,50% a.a.	23/11/2022	11/12/2028	(vii); (xi) e (xii)	12.000	12.102	11.729	-	-	-
Eco Sec Agro	CRA02200C12	222ª emissão, 1ª série	CDI + 2,20% a.a.	23/11/2022	11/12/2028	(ii) e (xi)	13.000	13.111	12.707	-	-	-
TOTAL							284.165	283.855	286.033	109.186	111.063	111.304

Z

Garantias:

- (i) Coobrigação do cedente ou de terceiros (“fiança”)
- (ii) Cessão fiduciária
- (iii) Garantia real imobiliária (alienação fiduciária ou hipoteca)
- (iv) Alienação Fiduciária
- (v) Cessão Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 41.269.527/0001-01
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (vi) Fundo de Reserva
- (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- (viii) Garantia fidejussória, outorgada pelas Avalistas
- (ix) Garantia Corporativa
- (x) Garantia corporativa fidejussória
- (xi) Aval
- (xii) Cessão fiduciária de conta vinculada

Segue abaixo a movimentação dos CRAs:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	111.304	-
(+) Aquisição	214.936	110.125
(+) Resgate	(41.578)	(615)
(-) recebimento de amortização e juros	(27.889)	-
(+/-) Resultado	29.260	1.794
Saldo final	286.033	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 aos 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. Investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, preços cotados para ativos ou passivos idênticos, ou similares em mercados que não sejam ativos, ou informações corroboradas pelo mercado.

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

CNPJ: 41.269.527/0001-01

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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:

Securitizadora	Código Cetip	Características	Índice de correção	Emissão	Vencimento	2022		
						Quantidade	Valor da curva	Valor justo
RB Capital Sec	20F0784287	1ª emissão, 280ª série	CDI + 3% a.a.	25/06/2020	03/03/2022	12.000	9.011	9.011
Vert Companhia Sec	21I0605705	58ª emissão, 1ª série	IPCA + 5,41% a.a	14/09/2021	18/09/2029	14.072	14.442	14.424
TOTAL						26.072	23.453	23.436

Z

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o fundo resgatou os CRIs, segue abaixo a movimentação:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	23.435	-
(+) Aquisição	20.090	26.274
(+) Resgate	(36.640)	(3.001)
(-) Recebimento de amortização e juros	(7.226)	(77)
(+/-) Resultado	341	239
Saldo final	-	23.435

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 41.269.527/0001-01
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 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.

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 41.269.527/0001-01
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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, consequentemente, 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.

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 41.269.527/0001-01
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

7. Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo é formado por Cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

No âmbito da 1ª emissão de cotas, foram emitidas 14.092.466 (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.

A 2ª emissão de cotas do Fundo Inicialmente, 15.756.303 (quinze milhões, setecentas e cinquenta e seis mil e trezentas e três) cotas da segunda emissão, podendo tal quantidade ser reduzida em razão da Distribuição Parcial ou aumentada em razão da distribuição de Cotas Adicionais (“Cotas da Segunda Emissão”). R\$ 9,52 (nove reais e cinquenta e dois centavos) por Cota da Segunda Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, será admitido o aumento, em até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Segunda Emissão originalmente ofertadas, ou seja, em até 3.151.260 (três milhões, cento e cinquenta e um mil e duzentas e sessenta) Cotas da

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 41.269.527/0001-01
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Segunda Emissão (“Cotas Adicionais”), correspondentes a R\$ 30.000 sem considerar a Taxa de Distribuição Primária

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o fundo integralizou 17.297.784 cotas a R\$ 170.579.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 5.884 (2021: 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:

	2022	2021
Saldo inicial	6.708	-
Custos apropriados		
(+) Comissão de participantes	5.716	6.239
(+) Comissões	899	-
(+) Advogados	155	-
(+) Comissão B3	13	86
(+) Coordenador líder	-	200
(+) Estruturação	-	150
(+) Material da oferta - publicidade	-	21
(+) Registro Anbima	-	12
Saldo final	13.491	6.708

iii. Amortização

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 41.269.527/0001-01
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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 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 CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

2022		2021	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
29/12/2022	9,62	30/11/2021	8,94
30/11/2022	10,00	30/12/2021	9,67
31/10/2022	10,26	-	-
30/09/2022	10,25	-	-
31/08/2022	11,02	-	-
29/07/2022	10,34	-	-
30/06/2022	10,19	-	-
31/05/2022	10,06	-	-
29/04/2022	10,39	-	-
31/03/2022	9,87	-	-
25/02/2022	9,70	-	-
31/01/2022	9,72	-	-

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.

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 41.269.527/0001-01
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2022	2021
Lucro líquido contábil	29.617	2.330
Reserva contábil	498	-
Lucro líquido contábil consolidado	30.115	2.330
Rendimentos pagos do exercício atual	25.556	705
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte	4.395	1.127
Total distribuído	29.951	1.832
Percentual distribuído	99%	79%

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade
31 de dezembro de 2022	9,4990	16,95%
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.

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 41.269.527/0001-01
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

9. Encargos do Fundo

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

	2022		2021	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Despesas administrativas				
Taxa de administração	1.843	1,00%	228	0,17%
Despesas tributárias	675	0,37%	149	0,11%
Taxa de performance	618	0,34%	-	0,00%
Formador de mercado	105	0,06%	-	0,00%
Auditoria e custódia	70	0,04%	-	0,00%
B3/SELIC	69	0,04%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	20	0,01%	-	0,00%
Demais despesas	7	0,00%	-	0,00%
Taxa ANBIMA	-	0,00%	2	0,00%
Total	3.407	1,85%	379	0,28%
Patrimônio líquido médio		183.964		135.282

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

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 41.269.527/0001-01
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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;

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

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 41.269.527/0001-01
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Onde:

Valor da cota: Valor da cota contábil de fechamento do último dia útil da data 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

Em 11 de abril de 2022 na assembleia geral dos cotistas foi deliberado:

- 1) Aprovar a aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pela Administradora e/ou por pessoas a ela relacionadas, e/ou quando adquiridos em mercado secundário, negociação que tenha como contraparte fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, Gestora e/ou por pessoas a elas relacionadas,

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

caracterizados, assim, como ativos com conflito de interesse a exclusivo critério da Gestora

- 2) A alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, para refletir a alteração do VC Base e Rendimentos, utilizado no cálculo da Taxa de Performance do Fundo

Em 03 de maio de 2022 na assembleia geral dos cotistas foi deliberado a aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

11. Política de divulgação das informações

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

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, na forma do Anexo 39-I da referida instrução;
- II. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, na forma do Anexo 39-II da referida instrução;
- III. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO.
- IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) representante(s) dos cotistas;
- V. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral de cotistas ordinária; e

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 41.269.527/0001-01
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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%.

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 2022 e 2021, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 41.269.527/0001-01
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando dentre outras normas, a Instrução CVM nº555/14. Esta nova Resolução tem como objetivo modernizar as regras aplicáveis aos fundos de investimento, apresentando novas possibilidades de investimentos para Fundos de Investimentos Financeiros e seu público investidor, tais como: (i) as possibilidades de investimento nos comumente denominados “ativos ambientais” e em criptoativos; (ii) a ampliação de limites de concentração por tipo de ativo financeiro; e (iii) o estabelecimento de limites de exposição ao risco de capital. Além disso, um dos pilares da reforma foram as inovações introduzidas no ordenamento jurídico pela Lei de Liberdade Econômica, tendo como destaques: (i) a possibilidade de limitação da responsabilidade de cada cotista ao valor das cotas subscritas; (ii) a possibilidade de os

**XP CRÉDITO AGRÍCOLA - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS IMOBILIÁRIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**
CNPJ: 41.269.527/0001-01
(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)
(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

fundos contarem com classes de cotas com patrimônios segregados para cada classe; e (iii) a aplicação do instituto da insolvência civil aos fundos. A Resolução CVM nº 175 entrará em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. Os Fundos de Investimentos Financeiros em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para adaptarem-se integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pela Administradora.

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07