

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)

31 de dezembro de 2023 e 2022

com Relatório do Auditor Independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

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

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro-Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro-Imobiliário em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Aplicações em Certificados de Recebíveis do Agronegócio – (“CRAs”)

Em 31 de dezembro de 2023, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis do agronegócio no montante de R\$ 389.506 mil representava 90,09% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis do agronegócio envolve risco de crédito da contraparte e de liquidez, além do fato de sua precificação utilizar técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis do agronegócio incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis do agronegócio; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliarem na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; verificação da liquidação financeira durante o período das aquisições, vendas, amortizações e recebimentos de cupom, bem como o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.a.i às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis do agronegócio, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

São Paulo, 01 de abril de 2024.

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



Emerson Morelli
Contador CRC SP-249401/O

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)

Balanço patrimonial

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativo	Nota	2023	% sobre PL	2022	% sobre PL
Ativos de natureza não imobiliária					
Disponibilidades	4.a	13.451	3,11%	6.737	2,26%
Cotas de fundos de investimento renda fixa		13.451	3,11%	6.737	2,26%
Títulos e valores mobiliários		33.534	7,76%	11.280	3,78%
Cotas de Fundo de Investimentos em Direito Creditórios	4.b	33.534	7,76%	11.280	3,78%
Valores a receber		2.395	0,55%	29	0,01%
Liquidação cotas de fundo - FIDC	5.ii	-	0,00%	29	0,01%
Amortização certificados de recebíveis do agronegócio		2.395	0,55%	-	0,00%
Ativos de natureza imobiliária					
Títulos e valores mobiliários		389.506	90,09%	286.033	95,93%
Certificados de Recebíveis de Agronegócio	5.a	389.506	90,09%	286.033	95,93%
Total do ativo		438.886	101,51%	304.079	101,98%
Passivo					
Valores a pagar		6.555	1,51%	5.902	1,98%
Rendimentos a distribuir	7.vi	5.463	1,26%	4.395	1,47%
Taxa de performance		747	0,17%	443	0,15%
Taxa de administração		345	0,08%	262	0,09%
Auditoria		-	0,00%	45	0,02%
B3/SELIC		-	0,00%	2	0,00%
Custos relacionados a emissão de cotas		-	0,00%	755	0,25%
Total do passivo		6.555	1,51%	5.902	1,98%
Patrimônio líquido		432.331	100,00%	298.177	100,00%
Cotas integralizadas		449.440	103,96%	311.504	104,47%
Custos relacionados a emissão de cotas		(16.739)	-3,87%	(13.491)	-4,52%
Lucro/prejuízo acumulado		(370)	-0,09%	-	0,00%
Reservas		-	0,00%	164	0,06%
Total do passivo e patrimônio líquido		438.886	101,51%	304.079	101,98%

As notas explicativas são parte integrante das 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)

Demonstrações dos resultados dos exercícios

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Nota	2023	2022
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de investimentos de renda fixa	4a	2.310	3.000
Despesas tributárias		(618)	(675)
Cotas de Fundo de Investimentos em Direito Creditórios	4b	4.197	423
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária		5.889	2.748
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Certificado de recebíveis agronegócios	5.a.i	58.380	29.260
Certificado de recebíveis imobiliários	5.a.ii	-	341
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária		58.380	29.601
Outros Ativos Financeiros			
Outras receitas		5	-
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		5	0
Outras despesas	9	(5.519)	(2.732)
Taxa de gestão		(1.855)	
Taxa de administração		(1.859)	(1.843)
Taxa de performance		(1.386)	(618)
Formador de mercado		(120)	(105)
Auditoria e custódia		(147)	(70)
B3/SELIC		(70)	(69)
Taxa de fiscalização CVM		(30)	(20)
Demais despesas		(52)	(7)
Resultado líquido dos exercícios		58.755	29.617

As notas explicativas são parte integrante das 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)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Cotas integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Lucro/prejuízo acumulado	Reservas de lucro	Total
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	-	-	334	(334)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	311.504	(13.491)	-	164	298.177
Integralização de cotas no período	137.936	-	-	-	137.936
Custos relacionados a emissão de cotas	-	(3.248)	-	-	(3.248)
Lucro líquido do exercício	-	-	58.755	-	58.755
Distribuição de dividendos	-	-	(59.289)	-	(59.289)
Reversão de reservas de lucro	-	-	164	(164)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	449.440	(16.739)	(370)	-	432.331

As notas explicativas da administradora são parte integrante das 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)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de amortização e juros - CRA	101.258	27.889
Resgate de certificados de recebíveis agronegócios	35.953	41.578
Rendas de cotas de fundo de investimento de renda fixa	2.310	3.000
Recebimento de amortização e juros - COTAS de FIDC	1.972	236
Aplicação de certificados de recebíveis agronegócios	(184.699)	(214.936)
Aplicação em cotas de fundo em direitos creditórios	(20.000)	(11.122)
Pagamento de taxa de gestão	(1.854)	-
Pagamentos de taxa de administração	(1.776)	(1.704)
Performance	(1.082)	(175)
Despesas tributárias	(618)	(675)
Formador de mercado	(120)	(105)
Pagamento de taxa de custódia	(147)	-
Pagamento de taxa Cetip/Selic	(59)	-
Pagamentos de outras despesas administrativas	(53)	(102)
Pagamento de auditoria	(40)	-
Pagamento de taxa CVM	(30)	-
Pagamento de taxa B3	(13)	-
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários	-	(20.090)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	-	36.640
Recebimento de amortização e juros - CRI	-	7.226
Caixa líquido das atividades operacionais	(68.998)	(132.340)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	137.936	170.579
Custos relacionados a emissão de cotas	(4.003)	(6.045)
Rendimentos pagos distribuídos	(58.221)	(26.683)
Caixa líquido das atividades de financiamento	75.712	137.851
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	6.714	5.511
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6.737	1.226
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	13.451	6.737
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	6.714	5.511

As notas explicativas da administradora são parte integrante das 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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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 – 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 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

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

Lei nº 14.754

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

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 01 de abril de 2024.

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3. Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

b) Apropriação de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 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.

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 “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 2023 e 2022 estão assim representados:

	2023	2022
Bancos	-	-
Cotas de fundos de investimento (i)	13.451	6.737
Total	13.451	6.737

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(i.) Cotas de fundo de investimentos

Fundos de Investimento	2023			2022		
	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
OT Soberano Referenciado DI	5.349,4744	2.514,69	13.451	3.023,46	2.228,61	6.737

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 2023 o fundo mantém 7,76% do seu patrimônio líquido aplicado em cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios conforme quadro abaixo:

Fundo	Quantidade de cotas	Valor unitário	Saldo 2023
FIDC OPI CREDITO AGR (i)	19.133	1.124,19	21.509
MAV FIDC – MEZ (ii)	3.967	100,00	397
MAV FIDC – SEN (ii)	15.903	100,00	1.590
TERRAMAGNA FIAGRO FIDC - SEN II (iii)	9.668	1.038,19	10.037
Total:	48.671		33.534

Fundo	Quantidade de cotas	Valor unitário	Saldo 2022
TERRAMAGNA FIAGRO FIDC - SEN II (iii)	8.960	1.037,16	9.293
MAV FIDC – MEZ (ii)	15.903	100,00	1.590
MAV FIDC – SEN (ii)	3.967	100,00	397
Total:	28.830		11.280

(i) Fundo Insumos Milênio TerraMagna Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO-Direitos Creditórios

O Fundo Insumos Milênio 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 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.

(ii) 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

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

(iii) FIDC OPI Crédito AGR

O Opi Crédito Agrícola FI Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais Fiagro - Direitos Creditórios ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio aberto, de modo que as Cotas poderão ser resgatadas, a qualquer tempo, nos termos previstos no presente Regulamento. O Fundo destina-se exclusivamente a receber recursos de um único Cotista ou grupo de Cotistas vinculados por interesse único e indissociável: os Investidores Autorizados, os quais são classificados como investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos Cotistas, observada a política de investimento, de composição e de diversificação de sua carteira, a valorização das Cotas por meio da aplicação de recursos preponderantemente em Direitos Creditórios de origem agroindustrial, conforme permitido pelo art. 20-A da Lei nº 8.668/93, observados os termos da Instrução CVM nº356 e da Resolução CVM nº 39/21.

Segue abaixo a movimentação das Cotas de FIDC:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	11.280	-
(+) Aquisição	20.000	11.122
(-) Recebimento de amortização e juros	(1.972)	(236)
(-) Valores a receber	-	(29)
(+) Valores recebidos do exercício anterior	29	-
(+/-) Resultado	4.197	423
Saldo final	33.534	11.280

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.

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Securitizadora	Código Cetip	Características	Índice de correção	Emissão	Vencimento	Garantias	2023		2022	
							Quantidade	Valor de mercado	Quantidade	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
Vert Companhia Sec	CRA020003K3	47ª emissão, 2ª série	CDI + 4,65% a.a.	15/09/2020	15/09/2025	(iv)	-	-	9.819	7.742
Provincia Sec	CRA021004I1	2ª emissão, 1ª série	CDI + 5,40% a.a.	06/12/2021	08/12/2025	(v) e (viii)	12.987	8.143	12.353	11.726
Octante Sec	CRA021004NT	31ª emissão, 2ª série	CDI + 3,69% a.a.	11/11/2021	19/11/2024	(viii)	19.553	8.984	19.553	18.847
RB Capital SEC	CRA021005LP	19ª emissão, 2ª série	CDI + 4,00% a.a.	16/12/2021	17/12/2026	(vii)	8.757	8.868	3.351	3.443
Vert Companhia Sec	CRA021005QP	67ª emissão, 1ª série	CDI + 7,00% a.a.	12/01/2022	28/12/2027	(ii); (iv) e (vi)	12.795	13.194	9.005	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)	14.290	14.735	10.500	11.142
Virgo Sec	CRA0220020A	94ª emissão, 1ª série	CDI + 5,50% a.a.	30/05/2022	19/05/2027	(vi) e (vii)	13.340	10.899	13.000	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	13.273	12.688	13.414
Eco Sec Agro	CRA022004BO	155ª emissão, 2ª série	CDI + 5,00% a.a.	27/04/2022	23/04/2026	(xi)	11.825	8.549	11.825	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
Virgo Sec	CRA02200818	137ª emissão, 1ª série	CDI + 3,80% a.a.	05/08/2022	25/05/2027	(ix) e (x)	32.476	30.069	33.000	33.547
Eco Sec Agro	CRA022008Y9	210ª emissão, 1ª série	CDI + 4,50% a.a.	22/09/2022	18/11/2027	(ii)	10.000	10.079	10.000	10.152
Eco Sec Agro	CRA022008YH	203ª emissão, 1ª série	CDI + 4,75% a.a.	29/09/2022	28/09/2027	(ii)	20.500	18.342	21.000	21.044
Vert Companhia Sec	CRA022009KI	78ª emissão, 1ª série	CDI + 4,25% a.a.	23/09/2022	17/09/2027	(ii) e (vii)	9.982	9.896	10.992	11.246
Apice Securizadora	CRA02200AHT	42ª emissão, 1ª série	CDI + 6,50% a.a.	11/10/2022	15/04/2025	(iv) e (viii)	30.000	22.627	30.000	30.951
Apice Securizadora	CRA02200ASX	40ª emissão, 1ª série	IPCA + 9,00% a.a.	26/10/2022	15/12/2026	(vii)	20.000	15.786	20.000	20.434
Apice Securizadora	CRA02200CCH	25ª emissão, 1ª série	CDI + 4,75% a.a.	17/11/2022	10/11/2027	(iii) e (xi)	19.598	17.564	20.000	20.195
Eco Sec Agro	CRA02200CI1	221ª emissão, 1ª série	CDI + 2,50% a.a.	23/11/2022	11/12/2028	(vii); (xi) e (xii)	22.000	22.362	12.000	11.729
Eco Sec Agro	CRA02200CI2	222ª emissão, 1ª série	CDI + 2,20% a.a.	23/11/2022	11/12/2028	(ii) e (xi)	13.000	13.214	13.000	12.707
Eco Sec Agro	CRA022000XF	153ª emissão e 1, 2 e 3ª série	CDI+1,25%	00/01/1900	00/01/1900	-	3.266	3.627	-	-
Virgo Sec	CRA022006HE	120ª emissão, 1ª e 2ª série	IPCA + 7,15 % a.a	00/01/1900	00/01/1900	-	8.000	8.397	-	-
Vert Companhia Sec	CRA0220079D	79ª emissão, 1ª série	IPCA + 6,83% a.a	13/07/2022	00/01/1900	-	6.049	6.491	-	-
Eco Sec Agro	CRA023006SH	153ª emissão e 3ª série	CDI+4,70%a.a	00/01/1900	00/01/1900	(xi) e (ii)	10.000	9.138	-	-
Apice Securizadora	CRA02300KZL	71ª emissão, 1ª série	CDI + 2,50% a.a	00/01/1900	00/01/1900	(xi)	15.000	15.290	-	-
RB Capital Sec	CRA02300AC9	68ª emissão, 1ª série	CDI + 3,50% a.a.	00/01/1900	00/01/1900	(xi) e (vii)	20.000	19.817	-	-
RB Capital Sec	CRA02300AHT	68ª emissão, 2ª série	CDI + 5,50% a.a	00/01/1900	00/01/1900	(xi) e (vii)	5.000	4.977	-	-
RB Capital Sec	CRA02300CNN	76ª emissão, série única	CDI + 5,00%	00/01/1900	00/01/1900	(iv) e (xi)	20.000	20.067	-	-
Apice Securizadora	CRA023008N6	59ª emissão, 1ª série	CDI + 4,80% a.a	00/01/1900	00/01/1900	(ii); (iv) e (vi)	30.000	30.112	-	-
Apice Securizadora	CRA02300RXL	68ª emissão, 1ª série	CDI + 5,00% a.a	00/01/1900	00/01/1900	-	10.000	10.057	-	-
Octante Sec	CRA02300PGP	36ª emissão, 12ª série	CDI + 3,00% a.a.	00/01/1900	00/01/1900	(ii)	15.000	14.949	-	-
TOTAL							426.106	389.506	284.165	286.033

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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
- (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>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	286.033	111.304
(+) Aquisição	184.699	214.936
(+) Resgate	(35.953)	(41.578)
(-) recebimento de amortização e juros	(101.258)	(27.889)
(-) Amortização e juros a receber	(2.395)	-
(+/-) Resultado	58.380	29.260
Saldo final	389.506	286.033

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 – 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 2023 e 2022

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 (em 2023 não houve movimentação de CRI):

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

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

	2023	2022
Saldo inicial	-	23.435
(+) Aquisição	-	20.090
(+) Resgate	-	(36.640)
(-) Recebimento de amortização e juros	-	(7.226)
(+/-) Resultado	-	341
Saldo final	-	0

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 nome do Fundo.

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 – 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 2023 e 2022

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o fundo integralizou 14.132.826 cotas a R\$ 137.936 (2022 o fundo integralizou 17.297.784 cotas a R\$ 170.579).

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 3.248 (2022: R\$ 6.783) referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

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 de negociação de cada mês nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foram os seguintes:

<u>2023</u>		<u>2022</u>	
<u>Data</u>	<u>Preço de fechamento</u>	<u>Data</u>	<u>Preço de fechamento</u>
28/12/2023	9,29	29/12/2022	9,62
30/11/2023	9,29	30/11/2022	10,00
31/10/2023	9,40	31/10/2022	10,26
29/09/2023	9,92	30/09/2022	10,25
31/08/2023	9,64	31/08/2022	11,02
31/07/2023	9,31	29/07/2022	10,34
30/06/2023	9,53	30/06/2022	10,19
31/05/2023	9,93	31/05/2022	10,06
28/04/2023	9,93	29/04/2022	10,39
31/03/2023	9,85	31/03/2022	9,87
28/02/2023	9,95	25/02/2022	9,70
31/01/2023	9,91	31/01/2022	9,72

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

vi. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribuiu resultado apurado pelo regime de competência, limitado ao lucro contábil acumulado.

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

	2023	2022
Lucro líquido contábil	58.755	29.617
Reserva contábil	164	498
Lucro líquido contábil consolidado	58.919	30.115
Rendimentos pagos do exercício atual	53.826	25.556
Rendimentos pagos do exercício atual, ref. Exercício anterior	4.395	1.127
Total rendimentos pagos no exercício atual	58.221	26.683
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte	5.463	4.395

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade
31 de dezembro de 2023	9,4970	64,88%
31 de dezembro de 2022	9,4990	16,95%

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 – 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 2023 e 2022

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:

Despesas administrativas	2023		2022	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de administração	1.859	0,48%	1.843	1,00%
Taxa de Gestão	1.854	0,47%	-	0,00%
Taxa de performance	1.386	0,35%	618	0,34%
Formador de mercado	120	0,03%	105	0,06%
Auditoria e custódia	147	0,04%	70	0,04%
B3/SELIC	70	0,02%	69	0,04%
Taxa de fiscalização CVM	30	0,01%	20	0,01%
Demais despesas	52	0,01%	7	0,00%
Total	5.519	1,41%	2.732	1,49%
Patrimônio líquido médio		391.279		183.964

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.

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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:

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

Onde:

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

CDI: Certificado de Depósito Interbancário;

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

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 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.

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)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

10. Atos societários

Em 09 de maio de 2023 na assembleia geral dos cotistas foi deliberado a aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

11. Política de divulgação das informações

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

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, na forma do Anexo 39-I da referida instrução;

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

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

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do auditor independente; e

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

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

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

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

12. Informações tributárias

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

De acordo com artigo 3º da Lei 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 –
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 2023 e 2022

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 2022 e 2021, 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

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 fundos contarem com classes de cotas com patrimônios segregados para cada classe; e (iii) a aplicação do instituto da insolvência civil aos fundos

17. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes até a data de emissão das demonstrações financeiras.

* * *

Ivy Araújo dos Santos
Contadora
CRC-RJ 123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni
CPF: 279.902.288-07