

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)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
com Relatório do Auditor Independente



Shape the future
with confidence

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 contábeis do XP Crédito Agrícola - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro-Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis 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 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Financeiro.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.



**Shape the future
with confidence**

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

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

Em 31 de dezembro de 2024, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis do agronegócio no montante de R\$ 332.058 mil representava 76,86% 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 os investimentos 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 Financeiro 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.



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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.
- 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.



**Shape the future
with confidence**

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

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

São Paulo, 31 de março de 2025.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rui Borges', is written over a faint circular stamp or watermark.

Rui Borges
Contador CRC SP-207135/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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativo	Nota	2024	% sobre PL	2023	% sobre PL
Circulante					
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	4	100.854	23,35%	80.519	18,62%
Caixa e equivalente de caixa		46.524	10,77%	13.451	3,11%
OT Soberano FI RF Referenciado DI LP	4.a.i	46.524	10,77%	13.451	3,11%
Cotas de fundo de investimento em direitos creditório		54.330	12,58%	33.534	7,76%
Cotas de Fundo de Investimentos em Direito Creditórios	4.a.ii	54.330	12,58%	33.534	7,76%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5.a.i	332.058	76,86%	389.506	90,09%
Certificados de Recebíveis de Agronegócio		332.058	76,86%	389.506	90,09%
Realização		-	0,00%	2.395	0,55%
Juros/amortização de Certificados de Recebíveis de Agronegócio		-	0,00%	2.395	0,55%
Despesas antecipadas		16	0,00%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM		15	0,00%	-	0,00%
Taxa Anbima		1	0,00%	-	0,00%
Total do ativo		432.928	100,21%	438.886	101,51%
Passivo					
Valores a pagar		881	0,21%	6.555	1,51%
Rendimentos a distribuir	8.vi	477	0,12%	5.463	1,26%
Taxa de administração	14	358	0,08%	345	0,08%
Auditoria		41	0,01%	-	0,00%
Taxa B3/SELIC		5	0,00%	-	0,00%
Taxa de performance	14	-	0,00%	747	0,17%
Total do passivo		881	0,21%	6.555	1,51%
Patrimônio líquido	8	432.047	100,00%	432.331	100,00%
Cotas integralizadas		449.440	104,02%	449.440	103,96%
Custos relacionados a emissão de cotas		(16.739)	-3,87%	(16.739)	-3,87%
Lucro/prejuízo acumulado		(654)	-0,15%	(370)	-0,09%
Total do passivo e patrimônio líquido		432.928	100,21%	438.886	101,51%

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Composição do resultado do exercício	Nota	2024	2023
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		7.703	5.889
Resultado de cotas de fundo de renda fixa		1.867	2.310
Tributos		(318)	(618)
Resultado com fundo de investimento em direitos creditório	4.b	6.154	4.197
Ativos financeiros de natureza imobiliária		42.032	58.380
Resultado com certificados de recebíveis do agronegócio	5.a.1	40.376	58.380
Resultado com prêmio de certificado de recebíveis do agronegócio		1.656	-
Outros Ativos Financeiros		-	5
Reversão de provisões operacionais		-	5
Outras despesas	10	(5.236)	(5.519)
Taxa de administração		(4.336)	(3.861)
Taxa de performance		(535)	(1.386)
Auditoria		(83)	-
Taxa B3/SELIC		(80)	(70)
Taxa de fiscalização CVM		(25)	(30)
Taxa Anbima		(5)	(8)
Outras despesas		(172)	(164)
Resultado líquido dos exercícios		44.499	58.755
Quantidade de cotas		45.523.076	45.523.076
Lucro/(prejuízo) por cota (em reais)		0,98	1,29

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 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Nota	Cotas integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Lucro/prejuízo acumulado	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		311.504	(13.491)	164	298.177
Integralização de cotas no período	8.i	137.936	-	-	137.936
Custos relacionados a emissão de cotas	8.ii	-	(3.248)	-	(3.248)
Lucro líquido do exercício		-	-	58.755	58.755
Distribuição de rendimentos	8.vi	-	-	(59.289)	(59.289)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		449.440	(16.739)	(370)	432.331
Lucro líquido do exercício		-	-	44.499	44.499
Distribuição de rendimentos	8.vi	-	-	(44.783)	(44.783)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		449.440	(16.739)	(654)	432.047

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 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado de cotas de fundo de renda fixa	1.867	2.310
Tributos	(318)	(618)
Taxa de administração	(4.323)	(3.777)
Taxa de performance	(1.282)	(1.082)
Taxa B3/SELIC	(75)	(72)
Auditoria	(42)	(40)
Taxa de fiscalização CVM	(40)	(30)
Taxa Anbima	(5)	(8)
Outras despesas	(172)	(165)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(4.391)	(3.482)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de amortização e juros de certificado de recebíveis de agronegócio	147.616	101.258
Prêmio de certificado de recebíveis de agronegócio	1.656	-
Aplicação/resgate de certificado de recebíveis de agronegócio	(47.398)	(148.746)
Recebimento de amortização e rendimentos de cotas de fundo de investimento em direitos creditório	2.658	1.972
Aplicação/resgate de cotas de Fundo de investimento em direitos creditório	(17.300)	(20.000)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	87.232	(65.516)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos distribuídos	(49.768)	(58.221)
Integralização de cotas	-	137.936
Custos relacionados a emissão de cotas	-	(4.003)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(49.768)	75.712
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	33.073	6.714
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	13.451	6.737
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	46.524	13.451
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	33.073	6.714

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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 (COSIF), incluindo as Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2025.

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 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”.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

c) Caixa e equivalente de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

i. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

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

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 mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

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 os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por pelas cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM nº 175 e por cotas de fundos de investimento em direitos creditórios cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos, por certificado de recebíveis do agronegócio e certificado de recebíveis imobiliários, cuja forma de precificação está na nota 5.

Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

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).

e) 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 2024 e 2023 estão assim representados:

	2024	2023
Cotas de fundos de investimento renda fixa (i)	46.524	13.451
Total	46.524	13.451

(i.) Cotas de fundos de investimento renda fixa

Fundos de Investimento	Período	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa	2024	16.720,42	2.782,74	46.524
Referenciado DI Longo Prazo	2023	5.349,47	2.514,69	13.451

b. Cotas de fundos em Direitos Creditórios

O Fundo é detentor das seguintes cotas de fundo de investimento em Direito Creditório (FIDC):

Fundo	2024		2023	
	Quantidade de cotas	Valor de mercado	Quantidade de cotas	Valor de mercado
FIDC OPI CRÉDITO AGR (i)	27.573	35.956	19.133	21.509
TERRAMAGNA FIAGRO FIDC - SEN II (ii)	9.668	10.024	9.668	10.037
ECOAGRO FIDC MZ3 (iii)	6.976	6.981	-	-
MAV FIDC – SEN (iv)	15.903	1.095	15.903	1.591
MAV FIDC – MEZ (iv)	3.967	274	3.967	397
Total	64.088	54.330	48.671	33.534

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(i) 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.

(ii) TerraMagna FIDC

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.

(iii) Eco Agro FIDC

Constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.691.203/0001-93, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada subclasse de Cotas. As Cotas somente serão resgatadas ao término dos respectivos prazos de duração de cada série ou subclasse. O patrimônio do Fundo será formado por 1 (uma) classe de Cotas, e 3 (três) subclasses de Cotas. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus Cotistas a valorização de suas Cotas por meio da aplicação de seu Patrimônio Líquido na aquisição de: (i) Direitos Creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade no Regulamento, e (ii) Ativos Financeiros, observados todos os índices de composição e diversificação da Carteira 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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

(iv) 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:

	2024	2023
Saldo inicial	33.534	11.280
(+/-) Aplicação/resgate de cotas de Fundo de investimento em direitos creditório	17.300	20.000
(-) Recebimento de amortização e rendimentos de cotas de Fundo de investimento em direitos creditório	(2.658)	(1.972)
(+) Valores recebidos do exercício anterior	-	29
(+/-) Resultado com fundo de investimento em direitos creditório	6.154	4.197
Saldo final	54.330	33.534

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Títulos privados (CRA)

i. Certificado de recebíveis de agronegócio

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

Os Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs) são mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, obtidos através de taxas implícitas de negociação, que são calculadas com base em modelos internos e em premissas de mercado. A variação no valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido

Características de CRA

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Securitizadora	Código Cetip	Características	Índice de correção	Emissão	Vencimento	Garantias	2024		2023	
							Quantidade	Valor de mercado	Quantidade	Valor de mercado
Vert Sec	CRA021005QP	67ª emissão, 1ª série	CDI + 7,00	28/12/20221	28/12/2027	(ii); (iv) e (vi)	12.795	9.280	12.795	13.194
Vert Sec	CRA021005QS	69ª emissão, 1ª série	CDI + 7,00	28/12/2021	28/12/2027	(ii); (iv) e (vi)	13.536	9.817	14.290	14.735
Virgo Sec	CRA0220020A	94ª emissão, 1ª série	CDI + 5,50	30/05/2022	19/05/2027	(vi) e (vii)	13.340	8.003	13.340	10.899
Virgo Sec	CRA022002H1	99ª emissão, 1ª série	CDI + 3,25	18/03/2022	17/03/2027	(vi) e (vii)	12.688	12.996	12.688	13.273
Eco Sec Agro	CRA022004BO	155ª emissão, 2ª série	CDI + 5,00	27/04/2022	23/04/2026	(xi)	11.825	5.117	11.825	8.549
Eco Sec Agro	CRA022008Y9	210ª emissão, 1ª série	CDI + 4,50	22/09/2022	18/11/2027	(ii)	10.000	7.841	10.000	10.079
Vert Sec	CRA022009KI	78ª emissão, 1ª série	CDI + 4,25	23/09/2022	17/09/2027	(ii) e (vii)	9.982	5.053	9.982	9.896
Apice Sec	CRA02200AHT	42ª emissão, 1ª série	CDI + 4,80	11/10/2022	15/04/2025	(iv) e (viii)	30.000	7.548	30.000	22.627
Apice Sec	CRA02200ASX	40ª emissão, 1ª série	IPC + 9,00	26/10/2022	15/12/2026	(vii)	20.000	10.845	20.000	15.786
Apice Sec	CRA02200CCH	25ª emissão, 1ª série	CDI + 4,75	17/11/2022	10/11/2027	(iii) e (xi)	19.598	13.180	19.598	17.564
Eco Sec Agro	CRA02200CI1	221ª emissão, 1ª série	CDI + 2,50	23/11/2022	11/12/2028	(vii); (xi) e (xii)	22.000	22.312	22.000	22.362
Eco Sec Agro	CRA02200CI2	222ª emissão, 1ª série	CDI + 2,20	23/11/2022	11/12/2028	(ii) e (xi)	17.993	18.132	13.000	13.214
Eco Sec Agro	CRA022000XF	153ª emissão e 1, 2 e 3ª série	CDI + 1,25	28/01/2022	15/01/2032	-	3.266	3.516	3.266	3.627
Virgo Sec	CRA022006HE	120ª emissão, 1ª e 2ª série	IPC + 7,15	15/06/2022	15/06/2029	-	8.000	8.384	8.000	8.397
Vert Sec	CRA0220079D	79ª emissão, 1ª série	IPC + 6,83	30/03/2023	15/07/2032	-	6.049	6.427	6.049	6.491
Eco Sec Agro	CRA023006SH	153ª emissão e 3ª série	CDI + 4,70	27/04/2023	27/12/2027	(xi) e (ii)	8.920	5.882	10.000	9.138
Apice Sec	CRA02300KZL	71ª emissão, 1ª série	CDI + 2,50	03/10/2023	15/10/2029	(xi)	12.060	12.442	15.000	15.290
RB Capital Sec	CRA02300AC9	68ª emissão, 1ª série	CDI + 3,50	17/05/2023	04/05/2027	(xi) e (vii)	20.000	17.571	20.000	19.817
RB Capital Sec	CRA02300AHT	68ª emissão, 2ª série	CDI + 5,50	17/05/2023	04/05/2027	(xi) e (vii)	5.000	2.552	5.000	4.977
RB Capital Sec	CRA02300CNN	76ª emissão, série única	CDI + 5,00	17/05/2023	04/05/2027	(iv) e (xi)	20.000	18.745	20.000	20.067
Apice Sec	CRA023008N6	59ª emissão, 1ª série	CDI + 4,80	08/05/2023	22/05/2028	(ii); (iv) e (vi)	28.000	21.524	30.000	30.112
Apice Sec	CRA02300RXL	68ª emissão, 1ª série	CDI + 5,00	24/11/2023	16/11/2028	(i) e (xiii)	10.000	9.245	10.000	10.057
Octante Sec	CRA02300PGP	36ª emissão, 12ª série	CDI + 3,00	31/10/2023	26/10/2027	(ii)	17.042	16.030	15.000	14.949
Virgo Sec	CRA021000RX	39ª emissão, 1ª série	IPCA + 5,50	15/04/2021	17/04/2028	-	4.874	5.589	-	-
Eco Sec Agro	CRA022004XY	162ª emissão, 1ª série	IPCA + 6,99	15/05/2022	15/05/2028	-	4.000	4.194	-	-
Virgo Sec	CRA023004BL	163ª emissão, 1ª série	CDI + 3,80	13/03/2023	13/03/2030	(ii) e (ix)	10.602	9.474	-	-
Opea Sec	CRA024003JT	134ª emissão, 1ª série	CDI + 4,50	21/03/2024	22/03/2029	-	10.000	9.938	-	-
Eco Sec Agro	CRA0240053E	326ª emissão, 1ª série	CDI + 4,00	26/04/2024	22/05/2028	-	5.139	5.158	-	-
True Sec	CRA024007KB	99ª emissão, 1ª série	CDI + 4,75	01/08/2024	17/07/2028	(ii) e (xi)	12.000	11.982	-	-
Eco Sec Agro	CRA024008C2	325ª emissão, 1ª série	CDI + 5,25	20/08/2024	20/08/2029	(i) e (vii)	22.631.106	23.429	-	-
Eco Sec Agro	CRA02400BQD	372ª emissão, 1ª série	CDI + 3,90	25/11/2024	27/11/2028	-	10.000	9.852	-	-
Virgo Sec	CRA02200818	137ª emissão, 1ª série	CDI + 3,80	05/08/2022	25/05/2027	(ii)	-	-	32.476	30.069
Eco Sec Agro	CRA022008YH	203ª emissão, 1ª série	CDI + 4,75	29/09/2022	28/09/2027	(viii)	-	-	20.500	18.342
Provincia Sec	CRA021004I1	2ª emissão, 1ª série	CDI + 5,40	06/12/2021	08/12/2025	(v) e (viii)	-	-	12.987	8.143
Octante Sec	CRA021004NT	31ª emissão, 2ª série	CDI + 3,69	11/11/2021	19/11/2024	(viii)	-	-	19.553	8.984
RB Capital SEC	CRA021005LP	19ª emissão, 2ª série	CDI + 4,00	16/12/2021	17/12/2026	(vii)	-	-	8.757	8.868
TOTAL							23.019.815	332.058	426.106	389.506

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
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
- (xiii) Fundo de despesa

Segue abaixo a movimentação dos CRAs:

	2024	2023
Saldo inicial	389.506	286.033
(+/-) Aplicação/resgate de Certificado de recebíveis de agronegócio	47.398	148.746
(-) Recebimento de amortização e juros de Certificado de recebíveis de agronegócio	(147.616)	(101.258)
(+/-) Resultado com certificados de recebíveis do agronegócio	40.376	58.380
(+) Amortização e juros de Certificado de recebíveis do agronegócio recebidos do exercício anterior	2.395	
(-) A receber de amortização e juros de Certificado de recebíveis de agronegócio	-	(2.395)
Saldo final	332.058	389.506

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

Risco de mercado

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

Risco de liquidez

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

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

7. Instrumentos Financeiros Derivativos

A realização de operações com derivativos é vedada, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou operações com derivativos.

8. 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 2024 não ocorreram novas integralizações (2023 o fundo integralizou 14.132.826 cotas a R\$ 137.936).

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Em 31 de dezembro de 2024, não ocorreram novos custos referente a emissão de cotas (2023: R\$ 3.248), demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

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 2024 e 2023.

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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 2024 e 2023 foram os seguintes:

2024		2023	
Data	Preço de fechamento	Data	Preço de fechamento
30/12/2024	6,02	28/12/2023	9,29
29/11/2024	6,26	30/11/2023	9,29
31/10/2024	6,60	31/10/2023	9,40
30/09/2024	7,92	29/09/2023	9,92
30/08/2024	8,92	31/08/2023	9,64
31/07/2024	8,12	31/07/2023	9,31
28/06/2024	8,14	30/06/2023	9,53
31/05/2024	8,36	31/05/2023	9,93
30/04/2024	8,56	28/04/2023	9,93
28/03/2024	9,14	31/03/2023	9,85
29/02/2024	9,42	28/02/2023	9,95
31/01/2024	9,55	31/01/2023	9,91

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.

	2024	2023
Lucro líquido contábil	44.499	58.755
Lucro/prejuízo acumulado	370	164
Lucro líquido contábil consolidado	44.869	58.919
Total dos rendimentos distribuídos	44.783	59.289
Rendimentos pagos do exercício atual	44.305	53.826
Rendimentos pagos do exercício anterior (i)	5.463	4.395
Total rendimentos pagos no exercício atual	49.768	58.221
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte (ii)	477	5.463

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

(ii) A parcela de R\$ 5.463 liquidada em 15 de janeiro de 2024, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

(iii) A parcela de R\$ 477 liquidada em 15 de janeiro de 2025, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

vii. *Evolução e rentabilidade*

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade
31 de dezembro de 2024	9,4907	10,23%
31 de dezembro de 2023	9,4970	10,29%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9. 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.

10. Encargos do Fundo

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

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2024		2023	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Despesas administrativas				
Taxa de administração	4.336	1,01%	3.861	0,99%
Taxa de performance	535	0,12%	1.386	0,35%
Formador de mercado	110	0,03%	120	0,03%
Auditoria	83	0,02%	-	0,00%
Taxa B3/SELIC	80	0,02%	70	0,02%
Demais despesas	60	0,01%	30	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	25	0,01%	30	0,01%
Taxa Anbima	5	0,00%	8	0,00%
Despesa com consultoria	2	0,00%	-	0,00%
Despesa com advogados	-	0,00%	14	0,00%
Total	5.236	1,22%	5.519	1,41%
Patrimônio líquido médio	431.904		391.279	

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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:

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

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.

11. Atos societários

Em 02 de maio de 2024 na assembleia geral dos cotistas foi deliberado:

As Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Parecer dos Auditores Independentes relativos ao exercício social findo em 31.12.2023, os quais estão disponíveis no website da CVM, através do endereço eletrônico <https://www.gov.br/cvm/pt-br/assuntos/regulados/consultas-por-participante/fundos-de-investimento>, seguindo a rota: Fundos Registrados > Inserir CNPJ do Fundo > Demonstrações contábeis, tendo os votos proferidos pela aprovação representando 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) do total das cotas emitidas pelo 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em 12 de junho de 2024 conforme fato relevante foi deliberado:

O Fundo contratou a ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 (“Órama”), para prestação de serviço de Formador de Mercado, conforme fato relevante divulgado na mesma data. Ocorre que, em 15 de março de 2024 por meio de Comunicado ao Mercado, foi anunciado a aquisição da Órama pelo Banco BTG Pactual, inscrito no CNPJ nº 30.306.294/0001-45. As partes concordaram em ceder a posição de Formador de Mercado antes detida pela Órama ao BTG PACTUAL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 22º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, por sua filial NECTON INVESTIMENTOS SP, inscrita no CNPJ sob o nº 43.815.158/0008-07, que passará a vigorar em 11 de junho de 2024.

Em 19 de setembro de 2024 conforme fato relevante foi deliberado:

1. Foi noticiado, na data de hoje, o pedido de recuperação judicial da AGROGALAXY PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, 10º andar, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ sob nº 21.240.146/0001-84 (“Recuperação Judicial” e Agrogalaxy”, respectivamente), controladora das devedoras dos direitos creditórios do agronegócio que lastreiam a 68ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio da Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob nº 02.773.542/0001-22 e devedora da 79ª Emissão de Certificados Recebíveis do Agronegócio da Vert Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ sob nº 25.005.683/0001-09 (“CRAs”), com fundamento no art. 47 e seguintes da Lei 11.101/2005;

2. O Fundo é titular dos CRAs, que somados, na data do último fechamento contábil (30 de agosto de 2024), possuem valor aproximado de R\$ 34,3 milhões, representando 7,95% do patrimônio líquido do Fundo, na data de 30 de agosto de 2024.

3. Por conta do ocorrido, o Administrador e o Gestor providenciaram uma remarcação de 40,95% (quarenta vírgula noventa e cinco por cento) do ativo CRA02300AC9 e 50,00% (cinquenta por cento) dos ativos CRA02300AHT e CRA022009KI, refletindo tal condição na carteira do Fundo no fechamento de 18 de setembro de 2024.

4. A equipe de gestão fará o melhor trabalho para garantir a recuperação do crédito e conta com uma área especializada nesse tipo de trabalho, acompanhada também por experientes assessores jurídicos do mercado de capitais. Com o desdobramento do caso, a Gestão manterá todos os investidores informados.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

12. Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- i. Mensalmente, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Instrução ICVM 175;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Instrução ICVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução ICVM 175;
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

13. 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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

14.Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	2024	2023
				R\$	R\$
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	4.336	3.861
			Passivo	358	345
XP Vista Asset Management LTDA	Gestora	Taxa de performance	Despesa	535	1.386
			Passivo	-	747

15.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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

16. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

Ivy Araújo dos Santos

Contadora

CRC-RJ 123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni

CPF: 279.902.288-07