

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador; da instituição intermediária responsável pela Oferta e, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; das entidades administradoras de mercado organizado de valores.

# PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FG/AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 42.405.905/0001-91

no montante de, inicialmente, até

## R\$350.000.000,00

(trezentos e cinquenta milhões de reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2021/[=], em [=] de [=] de 2021

Código ISIN das Cotas: BRFGAACTF004

Código de Negociação das Cotas na B3: FGA11



O **FG/AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO-IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), representado por seu administrador **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Itaquemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública primária de inicialmente, até 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes de sua 1ª (primeira) emissão de Cotas ("Oferta" e "Primeira Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 7.000.000 (sete milhões) de Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), correspondente a até 7.000.000 (sete milhões) de Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Cotas do Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo), no Regulamento (conforme definido abaixo), neste Prospecto Preliminar (conforme definidos abaixo) e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo). Salvo exceções descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta" deste Prospecto, cada Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor ("Aplicação Mínima Inicial" ou "Investimento Mínimo por Investidor"). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo.

Terá o Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva, sem lotes mínimos (observado a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para a definição do montante total das Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento de Constituição do Fundo. Foi celebrado o Ato do Administrador, e posteriormente alterado por meio de ato do Administrador, datado de 21 de outubro de 2021, por meio do qual foram aprovados, dentre outros, a versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como, entre outras matérias, os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta ("Ato do Administrador").

O Fundo é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 ("Resolução CVM 39") e até que futura regulamentação da CVM sobre o Fiagro seja editada, o Fundo deverá observar provisoriamente a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472").

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais (conforme definidas neste Prospecto), credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"); e (ii) negociadas no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa e discricionária pela **FG/A GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.998.171/0001-78, com sede na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1660, 19º Andar, Jardim Botânico, CEP 14021-630, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório nº 11.581, de 14 de março de 2011 ("Gestor").

O objetivo do FUNDO é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem agroindustrial, conforme permitido pelo Art. 20-A da Lei nº 8.668/93. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO VER ITEM "OBJETIVO" NA PÁGINA 69 DESTES PROSPECTO.**

O Gestor fará jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao referido cálculo, desde que haja saldo disponível no Fundo, sobre a Tributação Aplicável. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA RESPECTIVA FORMA DE CÁLCULO DA TAXA DE PERFORMANCE E DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, VERIFICAR SEÇÃO "REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO" NA PÁGINA 72 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário do Agronegócio (conforme definido neste Prospecto) representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotizações em bolsa de valores e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento do Agronegócio não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento do Agronegócio não apresentam um histórico de liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, o presente Fundo tem a forma de condomínio fechado, ou seja, não admite a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição das Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 (conforme definido neste Prospecto). O investimento em cotas de Fundos de Investimento do Agronegócio sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos relacionados à liquidez de suas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos do agronegócio integrantes da carteira do fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 79 deste Prospecto, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como daqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

**ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 09 DE AGOSTO DE 2021, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.**

**O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" CONFORME EM VIGOR ("CÓDIGO ANBIMA").**

**ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.**

**ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ONDE AS COTAS SÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ENTE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.**

**É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS.**

**O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 79 A 99.**

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.**

**NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE ITEM "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO" NAS PÁGINAS 101 A 105 DESTES PROSPECTO.**

**OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E O GESTOR, ENTRE O FUNDO E OS COTISTAS DETENTORES DE MAIS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO E ENTRE O FUNDO E O(S) REPRESENTANTE(S) DE COTISTAS DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 E DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 82 DESTES PROSPECTO.**

**QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E SOBRE ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO ADMINISTRADOR E À CVM.**

**O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.**

**TODOS OS INVESTIDORES, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL DO GESTOR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES .....</b>	<b>1</b>
<b>1. SUMÁRIO DA OFERTA .....</b>	<b>13</b>
<b>2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA.....</b>	<b>31</b>
<b>3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA .....</b>	<b>35</b>
Características da Oferta .....	37
A Oferta.....	37
Deliberação sobre a Oferta e a Primeira Emissão das Cotas .....	37
Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta .....	37
Lote Adicional.....	37
Distribuição Parcial.....	38
Regime de distribuição das Cotas.....	38
Preço de Subscrição .....	39
Forma de subscrição e integralização .....	39
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo.....	39
Características, vantagens e restrições das Cotas .....	39
Público-Alvo da Oferta .....	40
Destinação dos recursos .....	40
Pedidos de Reserva .....	43
Período de Distribuição .....	43
Procedimento de Alocação .....	43
Registro da Oferta .....	44
Plano de Distribuição.....	44
Oferta Não Institucional.....	46
Critério de colocação da Oferta Não Institucional .....	48
Oferta Institucional .....	49
Critério de colocação da Oferta Institucional.....	50
Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	50
Alocação e liquidação da Oferta .....	50
Formador de Mercado .....	52
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta .....	52
Negociação e custódia das Cotas na B3 .....	54
Inadequação de investimento.....	54
Contrato de Distribuição .....	55
Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais.....	55
Data de Liquidação .....	56
Instituições Participantes da Oferta .....	56
Condições Suspensivas da Oferta.....	57
Cronograma Indicativo da Oferta .....	61
Demonstrativo dos custos da Oferta.....	63
Outras Informações .....	64
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	65
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo .....	65
Regulamento.....	66
Demonstrações Financeiras.....	66

<b>4. O FG/AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO-IMOBILIÁRIO.....</b>	<b>67</b>
Base Legal .....	69
Duração.....	69
Público-Alvo .....	69
Objetivo .....	69
Política de investimentos .....	69
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços	72
Taxa de Administração .....	72
Taxa de Performance .....	72
Política de distribuição de resultados .....	73
Perfil do Administrador .....	74
Sumário da Experiência Profissional do Administrador .....	74
Perfil do Coordenador Líder .....	74
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos.....	75
Perfil do Gestor.....	76
Cinco Principais Fatores de Riscos .....	76
<b>Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO .....</b>	<b>76</b>
<b>Riscos variados associados aos Ativos.....</b>	<b>77</b>
<b>Riscos de liquidez .....</b>	<b>77</b>
<b>Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor .....</b>	<b>77</b>
<b>Risco de potencial conflito de interesse.....</b>	<b>78</b>
<b>5. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>79</b>
I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos.....	81
II. Riscos Relacionados ao Mercado e ao Investimento em Securitização de Recebíveis do Agronegócio.....	95
III. Riscos relativos à Oferta.....	97
IV. Demais riscos.....	99
<b>6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO.....</b>	<b>101</b>
Tributação no nível da carteira do Fundo .....	103
Tributação no nível dos Cotistas residentes no Brasil.....	103
Tributação no nível dos Cotistas não-residentes no Brasil .....	104
<b>7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA .....</b>	<b>107</b>
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder .....	109
Relacionamento do Administrador com o Gestor .....	109
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor.....	109
Relacionamento do Administrador com o Escriturador .....	109
Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador .....	109
Relacionamento do Gestor com o Escriturador.....	110
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder .....	110
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador.....	110
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor .....	110

<b>ANEXOS</b> .....	<b>111</b>
<b>ANEXO I</b> Ato do Administrador, que aprovou a Primeira Emissão, a Oferta e o Regulamento vigente do Fundo .....	113
<b>ANEXO II</b> Declaração do Coordenador Líder, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	157
<b>ANEXO III</b> Declaração do Administrador, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	161
<b>ANEXO IV</b> Estudo de Viabilidade .....	165
<b>ANEXO V</b> Informe Anual do Fundo – Anexo 39-V da Instrução CVM 472 .....	203

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto Preliminar que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

<p><b>“Administrador”</b></p>	<p>significa o <b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, regularmente inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011.</p>
<p><b>“ANBIMA”</b></p>	<p>significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.</p>
<p><b>“Anúncio de Encerramento”</b></p>	<p>significa o Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.Net, administrado pela B3.</p>
<p><b>“Anúncio de Início”</b></p>	<p>significa o Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.Net, administrado pela B3.</p>
<p><b>“Aplicação Mínima Inicial” ou “Investimento Mínimo por Investidor”</b></p>	<p>significa o valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1.000 (mil) Cotas, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 38 deste Prospecto Preliminar, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 48 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p><b>“Assembleia Geral de Cotistas”</b></p>	<p>significa qualquer assembleia geral de Cotistas do Fundo.</p>
<p><b>“Ativos”</b></p>	<p>significam os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto.</p>
<p><b>“Ativos Alvo”</b></p>	<p>significam os (i) Certificados de Recebíveis do Agronegócio; e (ii) certificados de recebíveis imobiliários</p>

	(CRI) relacionados a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais.
<b>“Ativos de Liquidez”</b>	significam: (i) moeda nacional; (ii) títulos de emissão do tesouro nacional; (iii) operações compromissadas em geral; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial; (v) letras de crédito do agronegócio (LCA); (vi) letras de crédito imobiliário (LCI) relacionadas a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais; (vii) letras imobiliárias garantidas (LIG) relacionadas a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais; (viii) cotas de outros fundos de investimento que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos referidos nos incisos I a V do art. 20-A da Lei nº 8.668/93; e (ix) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada “rural” pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM.
<b>“Ato do Administrador”</b>	significa o ato próprio do Administrador, realizado em 09 de agosto de 2021, conforme alterado por meio do “Ato do Administrador do FG/A Fundo de Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO-Imobiliário”, celebrado em 20 de setembro de 2020 e retificado, por meio de ato do Administrador, em 21 de outubro de 2021, por meio do qual foram deliberados e aprovados os termos e condições da Primeira Emissão, da Oferta e o Regulamento vigente do Fundo.
<b>“Auditor Independente”</b>	significa uma das seguintes empresas de auditoria independente credenciada na CVM, que venha a prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo: (i) Pricewaterhousecoopers; (ii) Ernst & Young; (iii) KPMG; (iv) Deloitte Touche Tohmatsu; ou (v) Grant Thornton.
<b>“Aviso ao Mercado”</b>	significa o aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 11 de outubro de 2021 nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
<b>“B3”</b>	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>“BACEN”</b>	significa o Banco Central do Brasil.
<b>“Capital Autorizado”</b>	significa as novas emissões de Cotas até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), em uma ou mais séries, a serem aprovadas a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, sendo assegurado aos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição de Cotas no âmbito da Emissão Autorizada, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este

	concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observada a possibilidade de cessão de seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros e observado os prazos operacionais praticados pela B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável.
<b>"Carta Convite"</b>	significa a carta convite por meio da qual o Coordenador Líder poderá, caso entenda adequado, sujeito aos termos e condições constantes da Documentação da Oferta, convidar Participantes Especiais para participar da Oferta.
<b>"CMN"</b>	significa o Conselho Monetário Nacional.
<b>"CNPJ/ME"</b>	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>"Código Civil"</b>	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>"Código ANBIMA"</b>	significa o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme em vigor.
<b>"COFINS"</b>	significa a Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
<b>"Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência"</b>	Significa o Comunicado ao mercado, divulgado pelo Fundo em 21 de outubro de 2021, acerca de alteração nas datas de encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais, divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo, realização do Procedimento de Alocação de Ordens, de liquidação da Oferta, divulgação do Anúncio de Encerramento e na data estimada para obtenção do registro da Oferta na CVM, decorrentes de ajustes realizados no "Cronograma Indicativo da Oferta", o qual foi divulgado nos websites do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM e da B3 e alteração do Montante Mínimo da Oferta, o qual era R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e passou a ser R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais). Em razão das alterações descritas acima, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, será aberto o Período de Desistência para os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta, por meio de envio de ordem de investimento ou de celebração de Pedido de Reserva, conforme identificadas na seção "Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 52 deste Prospecto.
<b>"CPC"</b>	significa o Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

<p><b>"Contrato de Distribuição"</b></p>	<p>significa o "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas do FG/AGRO Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais- FIAGRO-Imobiliário", celebrado entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, em 20 de setembro de 2021, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.</p>
<p><b>"Contrato de Gestão"</b></p>	<p>significa o "Contrato de Gestão de Carteira do FG/AGRO Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais- FIAGRO-Imobiliário", celebrado entre o Fundo e o Gestor, dispendo dos termos e condições acerca da atuação do Gestor enquanto prestadora de serviços do Fundo.</p>
<p><b>"Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"</b></p>	<p>significa a <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04.</p>
<p><b>"Cotas"</b></p>	<p>significa as cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural, de classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.</p>
<p><b>"Cotas do Lote Adicional"</b></p>	<p>significa as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional, que poderão representar até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), correspondente a 7.000.000 (sete milhões) de Cotas.</p>
<p><b>"Cotistas"</b></p>	<p>significa os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo.</p>
<p><b>"CRA"</b></p>	<p>significa os certificados de recebíveis do agronegócio, lastreados em créditos do agronegócio, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.</p>
<p><b>"Critérios de Restituição de Valores"</b></p>	<p>significa quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão restituídos nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Reserva, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.</p>
<p><b>"CSLL"</b></p>	<p>significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.</p>

<b>"Custodiante"</b>	significa o Administrador, conforme acima qualificado.
<b>"CVM"</b>	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
<b>"Data de Emissão"</b>	significa para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.
<b>"Data de Liquidação"</b>	significa a data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 61 deste Prospecto Preliminar, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
<b>"Desenquadramento Passivo Involuntário"</b>	significam as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos no Regulamento, na Instrução CVM 555 e na Instrução CVM 472 pode ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade do Administrador e do Gestor, que causem alterações imprevisíveis e significativas no Patrimônio Líquido do Fundo ou nas condições gerais do mercado de capitais.
<b>"DDA"</b>	significa o Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
<b>"Decreto nº 6.306/07"</b>	significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<b>"Dia(s) Útil(eis)"</b>	significa qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no estado ou na cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
<b>"Distribuição Parcial"</b>	significa a distribuição parcial das Cotas, admitida nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez subscritas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. O procedimento a ser adotado na Distribuição Parcial está descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 38 deste Prospecto Preliminar.
<b>"Documentos da Oferta"</b>	significa toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Prospecto, o material de <i>marketing</i> a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.
<b>"Encargos do Fundo"</b>	significa todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento.

<b>"Escriturador"</b>	significa o Administrador, conforme acima qualificado.
<b>"Estudo de Viabilidade"</b>	significa o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo IV deste Prospecto.
<b>"FIAGRO"</b>	significa fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Resolução CVM 39 e da Instrução CVM 472.
<b>"Fundo"</b>	significa o <b>FG/AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO-IMOBILIÁRIO</b> , fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.405.905/0001-91.
<b>"FGC"</b>	significa o Fundo Garantidor de Crédito.
<b>"Formador de Mercado"</b>	significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, a exclusivo critério do Gestor, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
<b>"Gestor"</b>	significa a <b>FG/A GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> , com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1660, 19º Andar, Sala 1909, Jardim Botânico, CEP 14021-630, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.998.171/0001-78, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.581, publicado no Diário Oficial da União em 15 de março de 2011.
<b>"Instituições Participantes da Oferta"</b>	significa em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
<b>"Instrumento de Constituição do Fundo"</b>	significa o "Instrumento Particular de Constituição do Calder – Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 11 de junho de 2021.
<b>"Instrução CVM 400"</b>	significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>"Instrução CVM 472"</b>	significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

<b>“Instrução CVM 516”</b>	significa a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 555”</b>	significa a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>“Investidores”</b>	significa os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.
<b>“Investidores Institucionais”</b>	significa os Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (inclusive), que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11.
<b>“Investidores Não Institucionais”</b>	significa os Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)(exclusive), que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil novecentos e noventa e nove) Cotas.
<b>“Investimentos Temporários”</b>	significam os recursos recebidos na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, que deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 2º e parágrafo 3º, da Instrução CVM 472.
<b>“IOF/Câmbio”</b>	significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<b>“IOF/Títulos”</b>	significa o Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.

<b>"IR"</b>	significa o Imposto de Renda.
<b>"IRRF"</b>	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
<b>"LCA"</b>	significam as letras de crédito do Agronegócio emitidas na forma nominativa e lastreadas em créditos do agronegócio, nas quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta.
<b>"Lei nº 8.668/93"</b>	significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>"Lote Adicional"</b>	significa as Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), correspondente a 7.000.000 (sete milhões) de Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
<b>"Montante Inicial da Oferta"</b>	significa o montante inicial de até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), correspondente a, inicialmente, 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
<b>"Montante Mínimo da Oferta"</b>	significa o volume mínimo da Oferta será de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), correspondente a 7.000.000 (sete milhões) de Cotas.
<b>"Oferta"</b>	significa a oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo.
<b>"Oferta Institucional"</b>	significa a Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
<b>"Oferta Não Institucional"</b>	significa a Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<b>"Participantes Especiais"</b>	significa as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Primeira Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>"Patrimônio Líquido"</b>	significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.

<b>"Pedido de Reserva"</b>	<p>significa o pedido de reserva das Cotas, celebrado pelos Investidores durante o Período de Reserva, observado o Investimento Mínimo por Investidor, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta.</p> <p>Nos termos da Resolução CVM 27, os Investidores Institucionais que se enquadram nos requisitos previstos no §2º do Art. 2º da Resolução CVM 27 ficam dispensados da celebração do Pedido de Reserva.</p>
<b>"Período de Desistência"</b>	<p>O período compreendido entre os dias 22 de outubro de 2021 (inclusive) e 28 de outubro de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 61 deste Prospecto, no qual os Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, possam desistir do seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, nos termos do Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência.</p>
<b>"Período de Distribuição"</b>	<p>significa sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
<b>"Período de Reserva"</b>	<p>significa para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 19 de outubro de 2021 (inclusive) e 29 de novembro de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 61 deste Prospecto.</p>
<b>"Pessoas Ligadas"</b>	<p>significa para fins da Oferta, serão pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.</p>
<b>"Pessoas Vinculadas"</b>	<p>significa para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do</p>

	<p>Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores e/ou controladores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados às atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. <b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 97 DESTE PROSPECTO.</b></p>
<p><b>"PIS"</b></p>	<p>significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.</p>
<p><b>"Plano de Distribuição"</b></p>	<p>significa o plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 44 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p><b>"Preço de Subscrição"</b></p>	<p>significa o preço de subscrição de cada Cota do Fundo objeto da Primeira Emissão, equivalente a R\$10,00 (dez reais).</p>
<p><b>"Primeira Emissão"</b></p>	<p>significa a 1ª (primeira) emissão das Cotas do Fundo.</p>
<p><b>"Procedimento de Alocação"</b></p>	<p>significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo e à obtenção do registro da Oferta, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais</p>

	e o recebimento de ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas do Lote Adicional.
<b>"Prospecto Definitivo"</b>	significa o Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do FG/AGRO Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais- FIAGRO-Imobiliário.
<b>"Prospecto Preliminar"</b>	significa o Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do FG/AGRO Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais- FIAGRO-Imobiliário.
<b>"Prospecto"</b>	significa indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
<b>"Público-Alvo da Oferta"</b>	significa os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
<b>"Regulamento"</b>	significa o instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Ato do Administrador.
<b>"Resolução CVM nº 11"</b>	significa a Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.
<b>"Resolução CVM nº 27"</b>	significa a Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
<b>"Resolução CVM nº 30"</b> <b>"Resolução CVM nº 35"</b>	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada. significa a Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
<b>"Resolução CVM nº 39"</b>	significa a Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alterada.
<b>"Taxa de Administração"</b>	tem o significado atribuído na página 72 deste Prospecto Preliminar.
<b>"Taxa de Performance"</b>	tem o significado atribuído na página 72 deste Prospecto Preliminar.
<b>"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"</b>	significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas no âmbito da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **1. SUMÁRIO DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DA OFERTA

*O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 79 a 99 deste Prospecto Preliminar. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.*

<b>Fundo</b>	FG/AGRO Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais- FIAGRO-Imobiliário.
<b>Administrador</b>	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
<b>Gestor</b>	FG/A GESTORA DE RECURSOS LTDA.
<b>Coordenador Líder</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Autorização para a Emissão</b>	A constituição do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento de Constituição do Fundo. Foi celebrado o Ato do Administrador, e posteriormente alterado por meio de ato do Administrador, datado de 21 de outubro de 2021, por meio do qual foram aprovados, dentre outros, a versão vigente do Regulamento bem como, entre outras matérias, os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta.
<b>Número da Emissão</b>	1ª (primeira) emissão das Cotas do Fundo.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	Inicialmente, até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) pelo preço unitário de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.
<b>Quantidade total de Cotas da Oferta</b>	Inicialmente, 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial" na página 38 deste Prospecto Preliminar.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), correspondente a 7.000.000 (sete milhões) de Cotas.
<b>Ambiente da Oferta</b>	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
<b>Destinação dos recursos</b>	Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e aplicação previstos na

	<p>Instrução CVM nº 555 e no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos por meio do investimento, preponderantemente, em Ativos-Alvo e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez, observando que serão destinados à aplicação pelo Fundo, <b>DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR</b>, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555. Para maiores informações sobre a destinação dos recursos e descrição detalhada dos Ativos a serem investidos pelo Fundo referidos acima, veja a seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 40 deste Prospecto.</p>
<p><b>Características, vantagens e restrições das Cotas</b></p>	<p>As Cotas do Fundo (i) serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações, observado ainda eventual Direito de Preferência atribuído aos Cotistas na forma do item "ii" da Cláusula 14 do Regulamento; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; e (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p> <p>Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.</p>

	<p>Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.</p> <p>De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.</p>
<b>Preço de Subscrição</b>	R\$10,00 (dez reais) por Cota.
<b>Número de séries</b>	Série única.
<b>Data de Emissão</b>	Será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à Data de Liquidação.
<b>Regime de distribuição das Cotas</b>	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
<b>Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez</b>	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.
<b>Distribuição Parcial</b>	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.</p> <p>Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.</p> <p>No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso. Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo</p>

	<p>da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores.</p> <p>Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p> <p>Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.</p> <p><b>OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 97 DESTE PROSPECTO.</b></p>
<p><b>Forma de Subscrição e Integralização</b></p>	<p>As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 35 e seguintes deste Prospecto Preliminar.</p> <p>Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que não se enquadrem nos critérios previstos no §2º do Art. 2º da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores acima referidos, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.</p>

<p><b>Lote Adicional</b></p>	<p>O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até 7.000.000 (sete milhões) de Cotas, equivalente a R\$ 70.000.000 (setenta milhões de reais), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p> <p>Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.</p>
<p><b>Procedimento de Alocação</b></p>	<p>Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.</p> <p>Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.</p> <p><b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM</b></p>

	<b>ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 97 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.</b>
<b>Período de Distribuição</b>	O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 06 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>Plano de Distribuição</b>	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e com demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 44 deste Prospecto Preliminar.
<b>Pedido de Reserva</b>	Significa o pedido de reserva das Cotas, celebrado pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Reserva, observado o Investimento Mínimo por Investidor, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta.  Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva (i) contém as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.
<b>Período de Reserva</b>	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 19 de outubro de 2021 (inclusive) e 29 de novembro de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 61 deste Prospecto Preliminar.
<b>Oferta Não Institucional</b>	Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, durante o Período de Reserva, indicando, dentre outras informações a

	<p>quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>No mínimo 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta, ou seja, até R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), correspondente a 10.500.000 (dez milhões e quinhentas mil cotas) Cotas, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas. Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 46 e seguintes deste Prospecto Preliminar.</p>
<p><b>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</b></p>	<p>Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 30% (trinta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial,</p>

	<p>sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva.</p> <p>Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.</p> <p>A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedido de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.</p> <p>No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedido de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.</p> <p>Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 48 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p><b>Oferta Institucional</b></p>	<p>Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo estipulados valores máximos de investimento para tais Investidores Institucionais, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção “Termos e Condições</p>

	da Oferta – Oferta Institucional” na página 49 deste Prospecto Preliminar.
<p><b>Critério de Colocação da Oferta Institucional</b></p>	<p>Caso as ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento do Agronegócio. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 50 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p><b>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</b></p>	<p>Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.</p> <p>Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p><b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA</b></p>

	<b>OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 97 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.</b>
<b>Taxa de ingresso e taxa de saída</b>	O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída. Quando da realização de emissões de Cotas, os investidores que adquirirem Cotas da respectiva emissão poderão ter que arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição primária, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.
<b>Escriturador</b>	O Administrador, conforme acima qualificado.
<b>Registro da Oferta</b>	A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 09 de agosto de 2021.
<b>Negociação e Custódia das Cotas na B3</b>	<p>As Cotas serão admitidas à distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.</p> <p>Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.</p>
<b>Alocação e Liquidação da Oferta</b>	Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que não se enquadrem nos critérios previstos no §2º do Art. 2º da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores acima referidos, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27. As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o

	<p>tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.</p> <p>Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional.</p> <p>A liquidação física e financeira da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Cotas ver seção "Alocação e Liquidação da Oferta" na página 50 deste Prospecto.</p>
<p><b>Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta</b></p>	<p>O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis,</p>

contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva, Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii)

deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja rescindido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

	<p>Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p> <p>Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, na conta corrente de sua titularidade indicada no respectivo Pedido de Reserva, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p><b>Para mais informações acerca da Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta ver seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" na página 52 deste Prospecto.</b></p>
<p><b>Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta</b></p>	<p>Em razão das alterações descritas no Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência divulgado em 21 de outubro de 2021, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência, para que confirmem, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da respectiva comunicação (inclusive), ou seja, até o dia 28 de outubro de 2021, conforme cronograma constante da página 61 deste Prospecto Preliminar, à respectiva Instituição Participante da Oferta na qual</p>

	<p>tenha efetuado seu Pedido de Reserva ou para a qual tenha enviado sua ordem de investimento, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, inclusive aquele que seja considerado Pessoa Vinculada, em não revogar sua aceitação.</p>
<p><b>Público-Alvo da Oferta</b></p>	<p>A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais, desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, conforme previsto no Regulamento.</p> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p>
<p><b>Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor</b></p>	<p>1.000 (mil) Cotas, totalizando a importância de R\$ 10.000,00 (cem reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 38 deste Prospecto Preliminar e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 48 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p><b>Inadequação de investimento</b></p>	<p>O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento do Agronegócio não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento do Agronegócio encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores.</p>

	<p>Além disso, os Fundos de Investimento do Agronegócio têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 79 a 99 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.</p> <p><b>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO.</b></p>
<p><b>Fatores de risco</b></p>	<p><b>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 79 A 99 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.</b></p>
<p><b>Informações adicionais</b></p>	<p>Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 64 deste Prospecto Preliminar.</p>

## **2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS  
DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

<p><b>Administrador</b></p>	<p><b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), São Paulo - SP At.: Danilo Barbieri Telefone: 3133-0360 E-mail: <a href="mailto:fii@brltrust.com.br">fii@brltrust.com.br</a> Website: <a href="http://www.brltrust.com.br">www.brltrust.com.br</a></p>
<p><b>Coordenador Líder</b></p>	<p><b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010 São Paulo – SP At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico Telefone: (11) 4871-4448 E-mail: <a href="mailto:dcm@xpi.com.br">dcm@xpi.com.br</a>   <a href="mailto:juridicocomc@xpi.com.br">juridicocomc@xpi.com.br</a> Website: <a href="http://www.xpi.com.br">http://www.xpi.com.br</a></p>
<p><b>Gestor</b></p>	<p><b>FG/A GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, Itaim Bibi. CEP 01451-010 At.: José Martins Telefone: (16) 98852 - 4900 E-mail: <a href="mailto:josé.martins@fga.com.br">josé.martins@fga.com.br</a> Website: <a href="https://www.fga.com.br/gestora.html">https://www.fga.com.br/gestora.html</a></p>
<p><b>Custodiante</b></p>	<p><b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011- São Paulo - SP At.: Robson Reis Telefone: 3133-0360 E-mail: <a href="mailto:fii@brltrust.com.br">fii@brltrust.com.br</a> Website: <a href="http://www.brltrust.com.br">www.brltrust.com.br</a></p>
<p><b>Escriturador</b></p>	<p><b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011- São Paulo - SP At.: Robson Sakurai Telefone: 3133-0360 E-mail: <a href="mailto:fii@brltrust.com.br">fii@brltrust.com.br</a> Website: <a href="http://www.brltrust.com.br">www.brltrust.com.br</a></p>
<p><b>Assessores Legais do Coordenador Líder</b></p>	<p><b>TAUIL &amp; CHEQUER ASSOCIADO A MAYER BROWN</b> Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 – 5º, 6º e 7º andares CEP 04543-011 – São Paulo At.: Bruno Cerqueira   João Bertanha Telefone: (11) 2504-4694   (11) 2504-4279 E-mail: <a href="mailto:bcerqueira@mayerbrown.com">bcerqueira@mayerbrown.com</a>   <a href="mailto:jbertainha@mayerbrown.com">jbertainha@mayerbrown.com</a> Website: <a href="http://www.tauilchequer.com.br">www.tauilchequer.com.br</a></p>

**Assessores Legais do  
Gestor**

**VIEIRA REZENDE ADVOGADOS**

Av. Brig. Faria Lima, 3.355 – 24º andar

CEP 04538-133 – São Paulo

At.: Celso Contin | Vinícius Barros

Telefone: (11) 3704-3959 | (11) 3704-3927

E-mail: ccontin@vieirarezende.com.br |

vmattos@vieirarezende.com.br

Website: [www.vieirarezende.com.br](http://www.vieirarezende.com.br)



### **3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

### Características da Oferta

#### A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

#### Deliberação sobre a Oferta e a Primeira Emissão das Cotas

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Calder – Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 11 de junho de 2021.

Foi celebrado, em 09 de agosto de 2021, o "Ato do Administrador do Calder – Fundo de Investimento Imobiliário", conforme alterado por meio do "Ato do Administrador do FG/A Fundo de Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO-Imobiliário", celebrado em 20 de setembro de 2020, e posteriormente alterado por meio de ato do Administrador, datado de 21 de outubro de 2021, por meio dos quais foram aprovados, dentre outros, a versão vigente do Regulamento bem como, a alteração da denominação do Fundo para a atual denominação, os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta, entre outras matérias.

O Fundo foi registrado na CVM em 09 de agosto de 2021, sob o nº 0321102.

Para maiores consulta do Ato do Administrador, vide Anexo I a este Prospecto Preliminar, constante nas páginas 113 à 152.

#### Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$10,00 (dez reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

#### Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até 7.000.000 (sete milhões) de Cotas, o que equivale a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da opção de Lote Adicional.

### Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento e/ou do Pedido de Reserva.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Mínimo da Oferta" e a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta", na página 97 deste Prospecto Preliminar.

### Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas.

### Preço de Subscrição

O Preço de Subscrição no valor de R\$ 10,00 (dez reais) foi aprovado pelo Administrador por meio do Ato do Administrador conforme os termos previsto no Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

### Forma de subscrição e integralização

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que não se enquadrem nos critérios previstos no §2º do Art. 2º da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores acima referidos, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Para maiores informações, vide seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 50 deste Prospecto, a seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 48 deste Prospecto.

### Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 1.000 (mil) Cotas, totalizando a importância de R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 38 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 48 deste Prospecto Preliminar.

Adicionalmente, fica ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

Para maiores informações sobre as regras de tributação aplicáveis aos Investidores e ao Fundo, vide seção "Regras de Tributação do Fundo – Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo", na página 103 deste Prospecto.

### Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo: (i) serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações, observado ainda eventual Direito de Preferência atribuído aos Cotistas na forma do item "ii" da Cláusula 8.1. do Regulamento; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; e (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que

totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

#### Público-Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

O Público-Alvo da Oferta são os Investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 79 a 99 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

#### Destinação dos recursos

Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos por meio do investimento, preponderantemente, em Ativos-Alvo e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez, observando que serão destinados à aplicação pelo Fundo, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR**, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de

observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Ativos de Liquidez.

O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento do agronegócio genérico e os recursos captados por meio da Oferta serão destinados para o investimento em Ativos Alvo, ainda não definidos até a presente data.

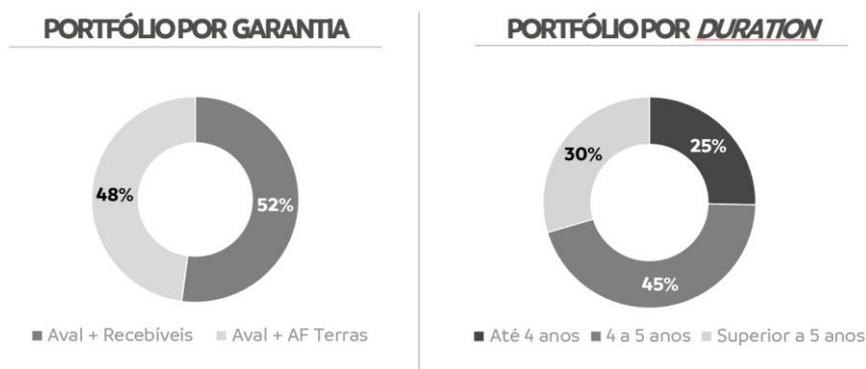
Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, observada a ordem de preferência indicada na tabela abaixo.

**Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.**

Sem prejuízo do disposto acima, o Gestor, na data deste Prospecto, espera aplicar a integralidade dos recursos líquidos da Oferta em Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRA, conforme descritos abaixo, **em ordem de preferência**:

Operação	Localização	Volume (R\$ M)	Spread Alvo (Cdi+)	Duration (Anos)	Status
Ativo 1	São Paulo	110	3,2%	5,5	Em Estruturação
Ativo 2	São Paulo	100	5,0%	4,0	Em Estruturação
Ativo 3	Minas Gerais	90	3,7%	5,5	Em Estruturação
Ativo 4	Mato Grosso do Sul	60	3,8%	5,0	Em Estruturação
Ativo 5	Minas Gerais	80	2,5% a 3,0%	4,5	Em Negociação
Ativo 6	São Paulo	60	5,0% a 5,5%	3,5	Em Negociação
Ativo 7	São Paulo	60	5,0% a 5,5%	3,5	Em Negociação
Ativo 8	São Paulo	60	5,0% a 5,5%	3,5	Em Análise
Ativo 9	São Paulo	80	4,0% a 4,5%	4,5	Em Análise
<b>Total</b>		<b>700</b>			

Abaixo está demonstrada a composição do pipeline previsto quanto à garantia e duration das operações.



\*A aquisição dos ativos indicados no pipeline acima não é caracterizada como situação em conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Na presente data, os documentos relacionados à aquisição dos Ativos descritos nesta Seção estão em fase de negociação. A auditoria e a negociação da aquisição de tais ativos não foram concluídas. Dessa forma, não há garantia de que o Fundo investirá, direta ou indiretamente, nos ativos descritos neste Prospecto, e que os investimentos em tais ativos, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Prospecto, em especial nesta Seção. O Gestor poderá selecionar outros Ativos que não os descritos

nesta Seção (incluindo já existentes no portfólio atual), observada a Política de Investimentos forma prevista no Regulamento e na regulamentação aplicável.

Considerando que as negociações relacionadas aos ativos acima descritos estão em andamento e possuem confidencialidade, é possível que as condições finais de aquisição sejam divergentes daquelas consideradas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade. Nesse sentido, além das características descritas acima, devido à confidencialidade das operações que ainda estão em negociações, as demais características dos referidos ativos, bem como maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas oportunamente.

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

É possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline acima, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta.

Os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo poderão ou não ter, no momento de sua aquisição, garantias reais ou fidejussórias constituídas, a depender da análise e critério de seleção, de forma ativa e discricionária, do Gestor. Nesse sentido, vide os Fatores de Risco "Riscos Relacionados aos Investimentos nos Ativos Alvo" e "Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA".

**NA DATA DESTA PROPOSTA DEFINITIVA, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.**

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais Certificados de Recebíveis do Agronegócio – CRA descritos acima ainda não podem ser considerados como Ativos Alvo pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.

**EM RAZÃO DA AUSÊNCIA DE ATIVOS ALVO PRÉ-DETERMINADOS PARA AFETAR, CONSULTAR OS FATORES DE RISCO "RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTO"; "RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELO GESTOR"; E "RISCO DE AUSÊNCIA DE PROPOSTA VINCULANTE PARA O PIPELINE INDICATIVO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 91, 92 E 92, RESPECTIVAMENTE, DESTA PROPOSTA PRELIMINAR.**

Após o encerramento da captação do Fundo, o Gestor buscará alocar, em regime de melhores esforços, os recursos captados na Oferta conforme a hipótese de alocação e rentabilidade descritas no Estudo de Viabilidade.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta, e **(v)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

#### Pedidos de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no(s) seu(s) Pedido(s) de Reserva, entre outras informações, (i) a quantidade de Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever em Cotas (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

#### Período de Distribuição

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 06 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

#### Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 97 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

*Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta*

Em razão das alterações descritas no Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência divulgado ao mercado em 21 de outubro de 2021, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência, para que confirmem, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da respectiva comunicação (inclusive), ou seja, até 28 de outubro de 2021, conforme cronograma previsto na página 61 deste Prospecto Preliminar, à respectiva Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado seu Pedido de Reserva ou para a qual tenha enviado sua ordem de investimento, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista ou do Investidor, inclusive aquele que seja considerado Pessoa Vinculada, em não revogar sua aceitação.

*Registro da Oferta*

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

*Plano de Distribuição*

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no Público-Alvo da Oferta;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado na forma prevista no artigo 53 da Instrução CVM 400, e anteriormente à concessão de registro da

- Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
  - (iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;
  - (v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 46 deste Prospecto Preliminar;
  - (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento e/ou Pedido de Reserva, conforme o caso, para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional", na página 49 deste Prospecto Preliminar;
  - (vii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;
  - (viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
  - (ix) concluído o Procedimento de Alocação, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
  - (x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400 e sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
  - (xi) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional previstas no Anexo A e Anexo B da Resolução CVM nº 30, conforme aplicável;
  - (xii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, observado o Plano de Distribuição;
  - (xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e
  - (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas.

### Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, durante o Período de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o(s) seu(s) Pedido(s) de Reserva automaticamente cancelado(s).

No mínimo 30% (trinta) do Montante Inicial da Oferta, ou seja, até R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), correspondente a 10.500.000 (dez milhões e quinhentas mil) Cotas, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 97 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 38 deste Prospecto Preliminar;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 48 deste Prospecto;

- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e
- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor, previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 52 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio, observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional previsto na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 48 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 52 deste Prospecto Preliminar.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 79 A 99 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, SE TAL INSTITUIÇÃO, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

### *Critério de colocação da Oferta Não Institucional*

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 30% (trinta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 48 deste Prospecto Preliminar.

### Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo estipulados valores máximos de investimento para tais Investidores Institucionais, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, ao Coordenador Líder, em até 01 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento e/ou Pedido de Reserva, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 97 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e/ou seus Pedidos de Reserva, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 38 deste Prospecto Preliminar;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme o caso;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento e/ou Pedido de Reserva, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento e/ou Pedido de Reserva, conforme o caso, será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições

da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 52 deste Prospecto Preliminar.

#### Critério de colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento do Agronegócio.

#### Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e/ou dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 97 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

#### Alocação e liquidação da Oferta

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e para aqueles Investidores Institucionais que não se enquadrem na definição do §2º do Art. 2º da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva

a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores acima referidos, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Após a verificação da alocação das Cotas no âmbito do Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas na forma prevista abaixo e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva e/ou ordem de investimento.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade

de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

#### Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

#### **O Fundo não possui, na data da emissão das Cotas, prestador de serviços de formação de mercado.**

É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

#### Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva, ou das ordens de investimento, conforme o caso,

de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja rescindido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, na conta corrente de sua titularidade indicada no respectivo Pedido de Reserva, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

#### Negociação e custódia das Cotas na B3

As Cotas serão admitidas à distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

#### Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento do Agronegócio não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento do Agronegócio encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento do Agronegócio têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 79 a 99 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO DO AGRONEGÓCIO.**

### **Contrato de Distribuição**

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações", na página 64 deste Prospecto Preliminar.

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar os Participantes Especiais, autorizados a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite aos Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

#### Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição ("Remuneração"), o qual será dividido da seguinte forma:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o volume efetivamente integralizado, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no preço de integralização das Cotas ("Comissão de Coordenação"); e
- (ii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o volume efetivamente integralizado, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no preço de integralização das Cotas ("Comissão de Distribuição").

Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma de remuneração dos Participantes Especiais, bem como a efetivação do pagamento ("Remuneração dos Participantes Especiais"), nos termos dos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição que vierem a ser celebrados pelos Participantes Especiais, observado que o montante da Remuneração dos Participantes Especiais estará limitado ao montante da Comissão de Distribuição. A Remuneração dos Participantes Especiais será integralmente descontada dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissão de Distribuição, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo ao Coordenador Líder, ou, ainda, aos Participantes Especiais por força ou em decorrência dos serviços previstos neste Contrato ou nos demais documentos da Oferta.

Para mais informações sobre a Remuneração, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta”, na página 63 deste Prospecto Preliminar.

#### Data de Liquidação

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 03 de dezembro de 2021 (“Data de Liquidação”).

#### Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar Participantes Especiais para participarem do processo de distribuição das Cotas. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A quantidade de Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o Período de Silêncio (conforme definido no Contrato de Distribuição), condições de negociação com as cotas de emissão do Fundo, emissão de relatórios de pesquisa e de *marketing* da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis, (i) deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva que tenha recebido.

O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que para ela tenham realizado ordens de investimento ou enviado Pedidos de Reserva sobre o referido cancelamento, devendo tais Investidores serem integralmente restituídos pelo Participante Especial da Oferta dos valores eventualmente dados em contrapartida às Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial da Oferta, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, e se a alíquota for superior a zero, (ii) arcará integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por Investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais Investidores, e (iii) poderá ter suspenso, por um período de 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, o direito de atuar como instituição

intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação de quaisquer do Coordenador Líder. O Coordenador Líder, o Fundo, o Gestor e o Administrador não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva cancelados por força do descredenciamento de qualquer Participante Especial da Oferta.

#### Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) ("Condições Suspensivas"), a exclusivo critério do Coordenador Líder, **cujo atendimento deverá ser verificado até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM como condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder, sendo certo que, após a obtenção do registro da Oferta, a resilição do Contrato de Distribuição deverá ser submetida previamente à CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta, uma vez que tal resilição configura alteração substancial, posterior e imprevisível das condições da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400:**

- (i) Obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para distribuição das Cotas;
- (ii) Aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Gestor da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar o Coordenador Líder na Oferta ("Assessor Jurídico do Coordenador") e outro para assessorar o Gestor (quando referido em conjunto com o Assessor Jurídico do Coordenador, denominados simplesmente "Assessores Jurídicos") e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Gestor;
- (iii) Aprovação pelas demais autoridades competentes sobre as características da Oferta, conforme aplicável;
- (iv) Acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (v) Obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas neste Contrato e no Regulamento;
- (vi) Obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (vii) Negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta e a constituição do Fundo, incluindo, sem limitação, o Instrumento de Constituição do Fundo, este Contrato, o Ato do Administrador, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

- (viii) Realização de *Bringdown Due Diligence Call* e *Business Due Diligence* ("Due Diligence") previamente ao início do *RoadShow* e à Data de Liquidação;
- (ix) Fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos;
- (x) Consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de as informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos deste Contrato;
- (xi) Recebimento de declaração assinada pelo Fundo com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, atestando a consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor constantes dos documentos relativos à Oferta e ao procedimento de *Due Diligence*;
- (xii) Não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xiii) Conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos nos termos deste Contrato e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiv) Recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Jurídicos, que não apontem inconsistências materiais analisadas pelos Assessores Jurídicos durante o procedimento de *Due Diligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;
- (xv) Obtenção pelo Gestor, suas afiliadas, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (iii) órgão dirigente competente do Gestor;
- (xvi) Não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador do Fundo e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

- (xvii) Manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xviii) Não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor e do Administrador do Fundo e/ou de qualquer sociedade controladas ou coligadas do Gestor e do Administrador do Fundo (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum do Gestor e/ou do Administrador do Fundo, conforme o caso (sendo o Gestor e/ou o Administrador do Fundo, conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o "Grupo Econômico"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e do Grupo Econômico do Administrador do Fundo, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do gestor e/ou do Administrador do Fundo;
- (xix) Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor e/ou ao Administrador do Fundo e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos ativos, caso aplicável, que integrarão o patrimônio do Fundo em condição fundamental de funcionamento;
- (xx) Que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador do Fundo e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxi) Não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xxii) Não ocorrência, com relação ao administrador do Fundo ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrado do Fundo; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxiii) Cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

- (xxiv) Cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes deste Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxv) Recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxvi) Inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do administrador do Fundo, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvii) Não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo administrador do Fundo ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxviii) Não terem ocorrido alterações na legislação, regulamentação ou normas de autorregulação em vigor, inclusive com relação à Lei nº 8.668, relativas às Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores;
- (xxix) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo administrador do Fundo, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xxx) Rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador do Fundo, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor e o Administrador do Fundo obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxxi) Autorização, pelo Gestor e pelo Administrador do Fundo, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador do Fundo nos termos do artigo 48 da ICVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxxii) Acordo entre o Gestor e os Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas; e
- (xxxiii) O Fundo arcar com todo o custo da Oferta.

A verificação do atendimento das Condições Suspensivas acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser

justificado e razoável, até o Dia Útil imediatamente antecedente ao Registro da Oferta. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, fica a critério do Coordenador Líder decidir pela não continuidade e efetivação da Oferta, de forma que a Oferta não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Fundo de reembolsar o Coordenador Líder por todas as Despesas incorridas, desde que tais Despesas tenham sido incorridas pelo Coordenador Líder no cumprimento das disposições do Contrato de Distribuição e sejam devidamente comprovadas, nos termos previstos no Contrato de Distribuição.

Anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer das Condições Precedentes será tratada como uma hipótese de modificação da Oferta, para os fins da Instrução CVM 400.

### **Cronograma Indicativo da Oferta**

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista <sup>(1) (2)</sup></b>
<b>1</b>	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	09/08/2021
<b>2</b>	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	11/10/2021
<b>3</b>	Início das apresentações a potenciais Investidores	13/10/2021
<b>4</b>	Início do Período de Reserva para Investidores Institucionais e não Institucionais	19/10/2021
<b>5</b>	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência	21/10/2021
<b>6</b>	Início do Período de Desistência	22/10/2021
<b>7</b>	Encerramento do Período de Desistência	28/10/2021
<b>8</b>	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	08/11/2021
<b>9</b>	Encerramento do Período de Reserva para Investidores Institucionais e não Institucionais	29/11/2021
<b>10</b>	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	30/11/2021
<b>11</b>	Procedimento de Alocação	30/11/2021
<b>12</b>	Data de Liquidação das Cotas	03/12/2021
<b>13</b>	Data Máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	30/05/2022

<sup>(1)</sup> Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

<sup>(2)</sup> A principal variável do cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 52 deste Prospecto.

**O Aviso ao Mercado foi divulgado em 11 de outubro de 2021 e o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes websites:**

**(i) Administrador:** <https://www.brtrust.com.br> (neste website clicar em "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar o Fundo "FG/AGRO Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais- FIAGRO-Imobiliário" e localizar o "Prospecto Preliminar" ou a opção desejada)

**(ii) Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "FG/AGRO Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais- FIAGRO-Imobiliário" e localizar o "Prospecto Preliminar" ou a opção desejada);

**(iii) CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", após, em "Ofertas em Análise", clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", e em seguida buscar o "FG/AGRO Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais- FIAGRO-Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar" ou a opção desejada);

**(iv) B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Cotas FG/AGRO Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais- FIAGRO-Imobiliário, "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada); e

**(v) Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

## Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo, sem prejuízo de poderem ser incorridas pelo Gestor e posteriormente reembolsadas pelo Fundo:

	<b>Custos Indicativos da Oferta - Base (R\$)</b>	<b>% em relação à Oferta (2)</b>	<b>Valor por Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao preço unitário da Cota</b>
Comissão de Estruturação (Volume Base - sem <i>Gross Up</i> ) <sup>(1) (3)</sup>	5.250.000,00	1,50%	0,15	1,50%
Tributos sobre Comissão de Estruturação	560.736,03	0,16%	0,02	0,16%
Comissão de Distribuição (Volume Base - sem <i>Gross Up</i> ) <sup>(1) (3)</sup>	8.750.000,00	2,50%	0,25	2,50%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	934.560,04	0,27%	0,03	0,27%
Assessores Legais	240.000,00	0,07%	0,01	0,11%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,09%	0,01	0,09%
B3 – Taxa de Análise para Listagem	10.359,14	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.354,69	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	37.064,11	0,01%	0,00	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	147.000,00	0,04%	0,00	0,04%
ANBIMA – Taxa de Registro (variável)	17.669,40	0,01%	0,00	0,01%
Custo de <i>Marketing</i>	18.500,00	0,01%	0,00	0,01%
<i>Outros</i>	25.000,00	0,01%	0,00	0,01%
<b>TOTAL</b>	<b>16.320.557,77</b>	<b>4,633%</b>	<b>0,47</b>	<b>4,633%</b>

<sup>(1)</sup> Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

<sup>(2)</sup> Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

<sup>(3)</sup> O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais", na página 55 deste Prospecto Preliminar.

## Outras Informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se às respectivas sedes do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

### Administrador

#### **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi

CEP 01451-011 - São Paulo - SP

At.: Danilo Barbieri

Telefone: 3133-0360

E-mail: [fii@brltrust.com.br](mailto:fii@brltrust.com.br)

*Website*: <https://www.brltrust.com.br> (neste *website* clicar em "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar o Fundo "FG/AGRO Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais- FIAGRO-Imobiliário" e, então em "Prospecto Preliminar" e, quando divulgado, em "Prospecto Definitivo")

### Coordenador Líder

#### **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010

São Paulo - SP

At.: Mercado de Capitais

Telefone: (11) 4871-4448

E-mail: [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) | [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

*Website*: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "FG/AGRO Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais- FIAGRO-Imobiliário" - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar" e, quando divulgado, em "Prospecto Definitivo").

### Gestor

#### **FG/A GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, Itaim Bibi.

CEP 01451-010

At.: José Martins

Telefone: (16) 98852 - 4900

E-mail: [jose.martins@fga.com.br](mailto:jose.martins@fga.com.br)

*Website*: [www.fga.com.br/gestora/fgaa11.html](http://www.fga.com.br/gestora/fgaa11.html) (neste *website*, abaixo de "Relação com Investidores", clicar em "Documentos Gerais" e, em seguida, clicar em "Prospecto Preliminar" e, quando divulgado, em "Prospecto Definitivo").

#### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

##### **Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, nº 111  
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º  
andar

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ

Telefone: (21) 3554-8686

<http://www.gov.br/cvm>

##### **São Paulo**

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e  
4º andares - Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2146-2000

[www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm)

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", após, em "Ofertas em Análise", clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", e em seguida buscar o "FG/AGRO Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais- FIAGRO-Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar" ou a opção desejada).

**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro  
CEP 01010-901 - São Paulo - SP  
Telefone: (11) 2565-5000  
Website: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "FG/AGRO Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO-Imobiliário").

Para acesso às informações sobre o Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "FG/AGRO Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO-Imobiliário", clicar no link do nome do Fundo, acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal", do respectivo "Informe Trimestral" ou "Informe Anual", a opção de download do documento no campo "Ações").

**Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400**

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das cotas; (ii) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (iii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iv) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

As declarações de veracidade do Administrador e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos II e III.

**Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo**

À parte do Administrador e do Gestor, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor. Maiores informações sobre a

política de substituição do Administrador e do Gestor poderão ser encontradas no Regulamento.

#### Regulamento

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos capítulos "Do Fundo"; "Do Objetivo"; "Da Política de Investimento"; "Da Política de Aquisição dos Ativos"; "Das Cotas"; "Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo"; "Das Novas Emissões de Cotas"; "Da Taxa de Ingresso e Taxa de Saída"; "Da Política de Distribuição de Resultados"; "Da Administração"; "Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora"; "Das Vedações da Administradora"; "Da Taxa de Administração"; "Da Gestora"; "Da Substituição da Administradora e/ou da Gestora"; "Da Divulgação de Informações"; "Da Assembleia Geral dos Cotistas"; "Do Representante dos Cotistas"; "Encargos do Fundo"; "Conflito de Interesses"; "Das Demonstrações Financeiras"; "Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas"; "Do Público Alvo"; "Dos Riscos" e "Do Foro".

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no "Artigo 21. Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora".

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", selecionar o tipo de fundo como "Fundo de Investimento na Cadeia Produtiva Agroindustrial" e preencher o CNPJ/ME do Fundo na caixa indicada, e então selecionar "FG/AGRO Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO-Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível).

#### Demonstrações Financeiras

Em razão da constituição do Fundo e da presente Primeira Emissão, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a ser disponibilizadas para consulta nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> – na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "FG/AGRO Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO-Imobiliário" clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".)

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400.

#### **4. O FG/AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DO FUNDO

***A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Cotas do Fundo. O Investidor deve ler atentamente todo o Prospecto, incluindo as demonstrações financeiras, suas respectivas notas explicativas, e as informações contidas na seção "Fatores de Risco" constante nas páginas 79 a 99 deste Prospecto***

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS

AS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

### Base Legal

O **FG/AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido nos termos da Resolução CVM 39, pela Lei nº 8.668, pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários nos termos do §1º do artigo 2º da Resolução CVM 39, pelo seu Regulamento, pelo Código ANBIMA e pelas demais disposições que lhe foram aplicáveis.

### Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

### Público-Alvo

O Fundo destina-se ao público em geral, ou seja, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, conforme previsto no Regulamento.

### Objetivo

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem agroindustrial, conforme permitido pelo Art. 20-A da Lei nº 8.668/93.

As aquisições dos Ativos (conforme definido abaixo) pelo Fundo deverão obedecer à política de investimentos do Fundo.

### Política de investimentos

A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º acima, observando como política de investimentos realizar investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em:

- (a) primordialmente, em (i) certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) e (ii) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) relacionados a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais ("Ativos Alvo"); e

- (b) de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo que não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos Ativos de Liquidez (conforme abaixo definidos).

Mediante prévia aprovação em Assembleia Geral, o Fundo poderá investir em Ativos de emissão ou titularidade de pessoas ligadas ao Administrador e/ou **GESTORA**, nos termos da regulamentação aplicável, incluindo cotas de fundos de investimento em renda fixa administrados pelo Administrador e/ou geridos pela **GESTORA**.

Observadas as hipóteses de conflito de interesses previstas na regulamentação aplicável, o Fundo poderá aplicar recursos em investimentos nos quais participem e/ou sejam proprietários, conforme o caso, outros veículos administrados ou geridos pela **GESTORA**.

O Fundo poderá passar a ser detentor de outros ativos e imóveis, que não os Ativos (conforme abaixo definidos), única e exclusivamente por ocasião de execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos.

O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Ativos Alvo, os quais deverão respeitar os seguintes critérios de elegibilidade:

- (i) o Fundo poderá adquirir até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo com classificação de risco equivalente a A- ou superior, a ser atribuída por agência de classificação de risco autorizada pela CVM; ou
- (ii) o Fundo poderá adquirir Ativos-Alvo que não tenham classificação de risco, desde que possuam:
  - (a) garantia(s) real(is), de qualquer natureza, que assegurem o pagamento ao menos de 100% (cem por cento) do valor dos referidos Ativos-Alvo; e/ou
  - (b) garantia(s) fidejussória(s), seja na modalidade de fiança ou aval, que assegure(m) o pagamento da totalidade das obrigações principais, acessórias ou moratórias, presentes e/ou futuras assumidas no âmbito dos contratos lastros dos Ativos-Alvo ("Obrigações Garantidas"), sendo possível fiança parcial, desde que o somatório de todas as fianças parciais assegurem a totalidade das Obrigações Garantidas.

O requisito previsto acima não será aplicável, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados de cada encerramento da distribuição de cotas do Fundo.

É vedado ao Fundo:

- (i) aplicar recursos em quaisquer outros ativos que não sejam os Ativos;
- (ii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (iii) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos;
- (iv) realizar operações classificadas como *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos em condições e/ou valores diversos daqueles previamente estabelecidos pelo Regulamento ou em Assembleia

Geral dos Cotistas deverão ser previamente aprovados pela Assembleia Geral dos Cotistas.

o Fundo observará, sem prejuízo dos limites de concentração previstos na regulamentação aplicável, os seguintes limites de concentração por grupo econômico do crédito devedor, sem prejuízo das normas aplicáveis:

- I. até 35% (trinta e cinco por cento) do patrimônio Líquido do Fundo, caso o patrimônio líquido seja inferior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (exclusive);
- II. até 20% (vinte por cento) do patrimônio Líquido do Fundo, caso o patrimônio líquido seja inferior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) (exclusive) e superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (inclusive); e
- III. até 15% (quinze por cento) do patrimônio Líquido do Fundo, caso o patrimônio líquido seja superior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) (inclusive).

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez (em conjunto, "Ativos de Liquidez" e, em conjunto com os Ativos Alvo, os "Ativos"):

- (i) moeda nacional;
- (ii) títulos de emissão do tesouro nacional;
- (iii) operações compromissadas em geral;
- (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial;
- (v) letras de crédito do agronegócio (LCA);
- (vi) letras de crédito imobiliário (LCI) relacionadas a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais;
- (vii) letras imobiliárias garantidas (LIG) relacionadas a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais;
- (viii) cotas de outros fundos de investimento que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos referidos nos incisos I a V do art. 20-A da Lei nº 8.668/93; e
- (ix) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada "rural" pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM.

Os resgates de recursos da aplicação nos Ativos de Liquidez só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração do Fundo; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com manutenção, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do Fundo; c) investimentos em novos Ativos; e d) pagamento da distribuição de rendimentos.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ("Assembleia Geral"), observadas as regras estabelecidas no Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, exceto nas hipóteses de conflito de interesses, e conforme recomendação do Gestor, praticar os seguintes atos,

ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável:

- I. Aquisição de Ativos para integrar ao patrimônio líquido do Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento e na regulamentação aplicável;
- II. Negociação de qualquer contrato relacionado aos Ativos do Fundo;
- III. Outros atos necessários para o bom andamento das negociações e aquisição dos Ativos que integrem ou que integrarão o patrimônio líquido do Fundo, de acordo com o Regulamento e na regulamentação aplicável; e
- IV. Realizar a emissão de novas cotas dentro do limite do Patrimônio Autorizado (conforme abaixo definido), ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do Fundo.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

*Taxa de Administração*

O Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente à 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano ("Taxa de Administração"), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo 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 emitidas pelo Fundo, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

*Taxa de Performance*

O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 10% (dez por cento) do valor distribuído aos Cotistas, conforme definido no Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), (que será considerada a "marca d'água") ("Taxa de Performance"), conforme a seguinte fórmula:

$$TP = 0,10 * [VA * (\sum i \text{Corrigido} - \sum p \text{Corrigido})]$$

Onde:

TP = Taxa de Performance;

Benchmark = 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br);

VA = valor total da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta;

$\Sigma iCorrigido$  = somatório do quociente entre o total distribuído aos cotistas no semestre e o valor total das cotas integralizadas líquida dos custos da oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração (conforme definido abaixo) da Taxa de Performance;

$\Sigma pCorrigido$  = variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração da Taxa de Performance.

Caso ocorram novas emissões de cotas a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a Taxa de Performance em cada Data de Apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os VA de todas as possíveis tranches serão atualizados para o VA utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

A Taxa de Performance será apurada e provisionada na carteira diariamente, com período de apuração encerrando no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano ("Data de Apuração"), e será paga até o 10º dia útil do mês subsequente ao referido cálculo, desde que haja saldo disponível no Fundo.

Em caso de amortização do Fundo, o VA deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** desde a última cobrança, corrigido pelo Benchmark, desde as respectivas datas de pagamento até a Data de Apuração da performance seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do fundo desde a última cobrança até a Data de Apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no caput, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

#### Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, os lucros auferidos poderão, a critério do Administrador, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Para fins do disposto no § 1º acima, os lucros auferidos pelo Fundo deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 16 acima os titulares de Cotas inscritos no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista no Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo. Para os fins do Regulamento, será considerado "Dia Útil" qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

#### Perfil do Administrador

A BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma instituição financeira constituída em 2011, que conta com uma equipe de profissionais qualificados do mercado financeiro e de capitais.

#### **Sumário da Experiência Profissional do Administrador**

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira aproximada de R\$ 187.634.000,00 (cento e oitenta e sete bilhões, seiscentos e trinta e quatro milhões de reais) distribuídos em 520 (quinhentos e vinte) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios.

O Administrador possui uma carteira aproximada de 23.749.405.000,00 (vinte e três bilhões e setecentos e quarenta e nove milhões quatrocentos cinco mil reais) distribuídos em 80 (oitenta) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, ativos financeiros, fundo de fundos e entre outras estratégias, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração da Administradora é o Sr. Danilo Christófaro Barbieri, cuja experiência profissional é a seguinte:

Danilo Barbieri, sócio-diretor da BRL Trust, bacharel em administração de empresas pelo Instituto Presbiteriano Mackenzie, começou sua carreira no Banco Santander em 1999. Desde então, executou diferentes atividades dentro da unidade de custódia e de administração de fundos do Grupo, atingindo a posição de CEO da Santander Securities Services (S3), entre os anos de 2014 a 2016. Em março de 2016, deixa o Santander para ingressar na BRL Trust já como sócio. Atualmente, é o diretor responsável pelas atividades de administração de fundos, acumulando o cargo de co-CEO do Grupo.

#### Perfil do Coordenador Líder

A XP Investimentos foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores. A trajetória diferenciada e ascendente em relação aos seus concorrentes permitiu uma rápida expansão, com abertura nos anos seguintes de escritórios em São Paulo e Rio de Janeiro. A partir de 2009, a XP Investimentos deu mais um passo e inovou o mercado de investimentos brasileiro, lançando o conceito de supermercado financeiro, com uma plataforma aberta de investimentos, proporcionando uma experiência única para o investidor. O modelo de sucesso atraiu o interesse de fundos de private equity internacionais, validando a tese de investimento e permitindo ganhos de escala para seu crescimento.

Em 2011, a XP Investimentos estreou no mercado internacional por meio da criação da XP Securities, hoje XP Investments, com escritórios em Miami, Nova Iorque e Londres. Em 2014, o Grupo XP adquiriu a Clear Corretora no Brasil e em 2016 adquiriu 100% do capital social da Rico Investimentos, segmentando suas três marcas para perfis distintos de investidores (XP, Clear e Rico).

Com uma equipe de gestão alinhada à cultura meritocrática, em um modelo de partnership, e sempre mantendo o foco em ajudar o brasileiro a investir melhor, a XP Investimentos investe de forma relevante no desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro. Esse desenvolvimento se faz necessário para que surjam novos produtos de qualidade no mercado, propiciando assim alternativas interessantes de investimento. A atuação da XP Investimentos configurou um novo paradigma no mercado de investimentos brasileiro, consequentemente atraindo a atenção de grandes bancos e investidores. Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária na companhia, de 49,9%, avaliando a XP em R\$12 bilhões e reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios. Em setembro de 2019, o Grupo XP atingiu mais de 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) clientes ativos e 5.000 (cinco mil) agentes autônomos e R\$ 350 (trezentos e cinquenta) bilhões de reais de ativos sob custódia.

Em dezembro de 2019, a XP Inc. realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 (setenta e oito) bilhões. Atualmente, o Grupo XP (que assumiu a nova marca de XP Inc.) tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) asset management, com mais de R\$40 (quarenta) bilhões de reais sob gestão, e que via XP Asset Management oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira.

Em 14 de outubro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.640.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$436 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

#### Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 19 ofertas que totalizaram R\$ 6,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,6% de participação nesse segmento até agosto de 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 4º lugar, tendo distribuído R\$ 2,3 bilhões em 22 operações.

Em renda variável, a XP Investimentos oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45

empresas de diversos setores. Em 2019, a XP Investimentos atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões; follow-on da Movida no valor de R\$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R\$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R\$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP Investimentos foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

Adicionalmente, possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições da XP Investimentos, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias.

#### Perfil do Gestor

A Gestora foi constituída em 2010 com a denominação social "Hagros Capital Administração de Recursos Ltda." e sua autorização para prestar serviços de Administrador de Carteira de Valores Mobiliários foi concedida por meio do ato declaratório nº 11.581 da CVM.

Em fevereiro de 2021, o Grupo FG/A adquire a sociedade e funda a FG/A Gestora de Recursos LTDA, gestora de recursos independente, com sede em Ribeirão Preto, estado de São Paulo, devidamente autorizada à prestação de serviços de gestão pela CVM e aderente aos códigos de melhores práticas da ANBIMA. O Grupo FG/A, estruturou mais de R\$ 16 bilhões de financiamentos, preponderantemente na cadeia do agronegócio, e assessorou na comercialização de mais de R\$ 3 bilhões em energia elétrica.

A Gestora tem como objetivo atuar como um player altamente especializado, com conhecimento e relacionamentos nos mercados financeiro, de capitais e do agronegócio, combinando experiência e Track Record do seu grupo controlador, com profissionais com amplo conhecimento de mercado e especialistas em crédito privado.

Com um modelo de partnership e grande capacidade de retenção de talentos, possui 10 sócios executivos que compõem um time multidisciplinar. Os profissionais possuem extenso conhecimento do agronegócio e de gestão de investimentos, ampla base de relacionamentos e histórico de monitoramento do dia a dia das condições setoriais e corporativas dos setores de atuação, com destaque para o sucroenergético. A Gestora combina experiência com processos que a colocam a qualificam na gestão de recursos no setor Agro.

#### **Cinco Principais Fatores de Riscos**

##### ***Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO***

O Fundo está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021 a CVM publicou a Resolução CVM nº 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio.

Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM nº

472/08, as regras e procedimentos atualmente adotado para o presente Fundo poderá vir a ser alterada e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Além disso, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o Fiagro ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco ao investimento em Fiagro, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e o Fiagro e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre os Fiagro, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses do investimento em Fiagro, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em Fiagro, e conseqüentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e conseqüentemente afetar de modo adverso o Cotista.

### ***Riscos variados associados aos Ativos***

Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento 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.

### ***Riscos 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.

### ***Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor***

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais

severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

### ***Risco de potencial conflito de interesse***

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.



## **5. FATORES DE RISCO**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.*

*Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.*

*Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.*

*A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador o do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

### **I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos**

#### **Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO**

O Fundo está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021 a CVM publicou a Resolução CVM nº 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio.

Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM nº 472/08, as regras e procedimentos atualmente adotado para o presente Fundo poderá vir a ser alterada e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Além disso, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o Fiagro ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco ao investimento em Fiagro, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e o Fiagro e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre os Fiagro, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses do investimento em Fiagro, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em Fiagro, e conseqüentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e conseqüentemente afetar de modo adverso o Cotista.

#### **Riscos variados associados aos Ativos**

Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o

desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento 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.

### ***Riscos 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 do Agronegócio encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento do Agronegócio 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 do Agronegócio 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.

### ***Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste***

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

### ***Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos***

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

### ***Risco de potencial conflito de interesse***

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial,

o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

#### ***Risco Relacionados às atividades do Grupo FG/A***

Considerando a estrutura do Grupo FG/A e suas áreas de atuação descritas no Prospecto, o Fundo poderá vir a aplicar recursos em Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez que tenham como devedoras empresas assessoradas por pessoas ligadas à Gestora. Não há como garantir que a Gestora não se encontrará em situação de conflito de interesse nessas situações o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo.

#### ***Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor***

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

### ***Risco de liquidação antecipada do Fundo***

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

### ***Risco de não realização de investimentos***

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização dos mesmos. Nesse caso, eventual aporte feito pelo Cotista será devolvido, podendo assim perder oportunidades de investimento e/ou não receber o retorno esperado.

### ***Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental***

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.

**Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

### ***Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças***

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário e agroindustrial, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário e do agronegócio, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário e do agronegócio. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

### ***Riscos institucionais***

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### ***Risco de crédito***

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que

afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

### ***Risco tributário***

Alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento no Fundo e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor, (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) criação de tributos; bem como, (iv) diferentes interpretações ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo, sobretudo dada a recente criação dos FIAGRO por meio da Lei nº 14.130/21, que ainda pende de regulamentação pelas autoridades fiscais. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados. No entanto, poderão sujeitar o Fundo e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, inclusive no contexto de eventual reforma tributária, o que poderá impactar o Fundo e a rentabilidade de suas cotas e, conseqüentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Recentemente, o Governo apresentou ao Congresso Nacional (i) o Projeto de Lei nº 3.887/2020, que pretende alterar a tributação sobre receitas; e (ii) o Projeto de Lei nº 2.337/2021, que prevê alterações na tributação sobre a renda, inclusive quanto às regras de tributação de investimentos nos mercados de capitais e financeiro brasileiro. Não é possível determinar com antecedência se as proposições serão aprovadas, assim, é importante que haja acompanhamento regular dos trâmites legislativos, a fim de se identificar eventuais impactos futuros. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

### ***Riscos de alterações nas práticas contábeis***

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento do Agronegócio advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento do Agronegócio editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a

determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento do Agronegócio, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

### ***Risco regulatórios***

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

### ***Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação***

As regras tributárias dos fundos de investimento do agronegócio podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### ***Risco de desempenho passado***

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

### ***Risco decorrente de alterações do Regulamento***

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

### ***Risco de concentração da carteira do Fundo***

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda

patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

#### ***Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor***

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

#### ***Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário***

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

#### ***Risco do Estudo de Viabilidade***

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.**

**QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

#### ***Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento***

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de

outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

### ***Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções***

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

### ***Riscos jurídicos***

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

### ***Risco da morosidade da justiça brasileira***

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

### ***Risco proveniente do uso de derivativos***

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

### ***Risco operacional***

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente. Portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

### ***Risco de decisões judiciais desfavoráveis***

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais

processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

### ***Risco relativo à concentração e pulverização***

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

### ***Risco de governança***

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento do Agronegócio tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

### ***Risco relativa a novas emissões de Cotas***

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, em eventuais emissões de novas Cotas, depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

### ***Risco de restrição na negociação***

Alguns dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

***Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento***

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

***Risco de disponibilidade de caixa***

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das Emissões Autorizadas, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

***Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários***

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

***Riscos relativos aos Ativos Alvo***

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo de investimento investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor do agronegócio, conforme página 95 deste Prospecto, tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

***Riscos Relacionados aos Investimentos nos Ativos Alvo***

O investimento nos Ativos Alvo apresenta riscos próprios que podem não terem sido analisados em sua completude, havendo a possibilidade, inclusive, de serem alcançados por obrigações do originador dos Ativos Alvo ou de terceiros em decorrência de pedidos de recuperação judicial, de falência, de planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outro procedimento de natureza similar. Além disso, os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo poderão ou não ter, no momento de sua aquisição, garantias reais ou fidejussórias constituídas, a depender da análise e critério de seleção, de forma ativa e discricionária, do Gestor. Na ocorrência de tais eventos, o Fundo poderá não ser compensado adequadamente pela indisponibilidade ou perda dos referidos Ativos Alvo, principalmente se as garantias vinculadas aos Ativos Alvo ainda não estiverem devidamente constituídas, afetando negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

***Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento***

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo que possam propiciar a rentabilidade esperada das Cotas.

***Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor***

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas a ser conforme política de investimento definida no Regulamento, preponderantemente, assim entendido como mais de 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo, por meio de investimento em ativos financeiros de origem agroindustrial, conforme permitido pelo Art. 20-A da Lei nº 8.668/93, com gestão ativa da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo pelo Gestor. Além de Ativos Alvo, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos de Liquidez. Dessa forma, o pipeline de Ativos Alvo indicado na seção "Destinação de Recursos" constante na página 40 deste Prospecto Preliminar poderá vir a não ser objeto de investimento pelo Fundo por fatores que dependem das negociações, condições finais de tais ativos ou caso o Gestor encontre ativos mais atrativos que, na análise do Gestor, possam proporcionar maior rentabilidade aos Cotistas. Nesse sentido, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. O Gestor desempenha uma gestão de forma ativa e discricionária, com a seleção de ativos de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento e no seu processo de investimento interno, selecionando ativos que, na análise do Gestor, possam oferecer um fluxo de caixa resiliente para o Fundo e consequentemente contribuir positivamente com o fluxo de rendimentos para os Cotistas. O processo e os documentos envolvidos no processo de seleção e aquisição dos ativos do Fundo desenvolvido pelo Gestor tem caráter estratégico e que revela sua forma de atuação. Nesse sentido, os documentos envolvidos em tais operações possuem caráter confidencial e não público, de forma que, se tais informações forem reveladas ao público anteriormente à concretização do negócio, poderiam prejudicar o Gestor no seu processo de negociação dos ativos do Fundo, bem como revelaria aspectos negociais das aquisições que poderiam vir a prejudicar os acordos comerciais presentes e futuros que o Fundo venha firmar. Desta forma, existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos ou Ativos de Liquidez pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

***Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo***

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante na seção "Destinação de Recursos", na página 40 deste Prospecto Preliminar, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse

sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos ou Outros Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

### ***Riscos associados à liquidação do Fundo***

Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

### ***Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo***

Os Ativos que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

### ***Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido***

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total do Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite do Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aporem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais

ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

***Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital***

O investimento em cotas de um Fiagro representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

***Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo***

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

***Riscos de despesas extraordinárias***

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

***Não existência de garantia de eliminação de riscos***

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

***Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo***

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na

negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

### **A importância do Gestor**

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

## **II. Riscos Relacionados ao Mercado e ao Investimento em Securitização de Recebíveis do Agronegócio**

### **Recente Desenvolvimento da Securitização de Direitos Creditórios dos CRA**

*A securitização de direitos creditórios do agronegócio é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 11.076, que criou os certificados de recebíveis do agronegócio, foi editada em 2004. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis de agronegócios nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas que objetivam a segregação dos riscos do emissor do valor mobiliário, de seu devedor (no caso, a devedora) e créditos que lastreiam a emissão.*

*Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim uma insegurança jurídica e um risco ao investimento do Fundo em CRA, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Oferta e os CRA e/ou em um eventual cenário de discussão e/ou de identificação de lacuna na regulamentação existente, (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre os CRA, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses aí investimento em CRA, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento do Fundo em CRA, e consequentemente afetar negativamente as Cotas do Fundo e consequentemente afetar de modo adverso o Cotista.*

### **Riscos relativos ao setor de securitização do agronegócio e às companhias securitizadoras**

*O Fundo poderá adquirir CRA, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRA deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRA, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRA.*

*A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".*

### **Recente regulamentação específica acerca do investimento em certificados de recebíveis do agronegócio**

A atividade de securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio está sujeita à Lei 11.076 e à Instrução CVM 600, no que se refere a distribuições públicas de certificados de recebíveis do agronegócio. Como a Instrução CVM 600 foi recentemente publicada, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Instrução CVM 600, o que pode gerar efeitos adversos sobre o investimento do Fundo em CRA, e conseqüentemente afetar de forma adversa as Cotas.

### **Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização**

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte do Fundo em seu investimento em CRA, em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos. Assim, em razão do caráter recente da legislação referente a CRA e de sua paulatina consolidação levam à menor previsibilidade quanto à sua aplicação e interpretação ou a eventuais divergências quanto a suas estruturas pelos investidores, pelo mercado e pelo Poder Judiciário, deste modo afetando de forma adversa o investimento do Fundo em CRA, e conseqüente afetando adversamente as suas Cotas.

### **Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA**

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRA em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos do agronegócio, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRA, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRA que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRA, a companhia securitizadora emissora dos CRA promoverá o resgate antecipado dos CRA, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRA poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRA, anteriormente investido.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRA de honrar as obrigações decorrentes dos CRA depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos do agronegócio que lastreiam a emissão dos CRA e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos do agronegócio representam créditos devidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) do agronegócio, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRA não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRA dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos do agronegócio, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRA. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRA pela companhia securitizadora

### ***Risco de execução das garantias atreladas aos CRA***

*O investimento do Fundo em CRA inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.*

*Em um eventual processo de execução das garantias dos CRA em que o Fundo investiu, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRA. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRA pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRA.*

*Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRA poderá afetar de forma adversa o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.*

### **III. Riscos relativos à Oferta.**

#### ***Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta***

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita ou adquirida a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

#### ***Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta***

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

#### ***Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta***

Conforme previsto no item "Negociação e Custódia das Cotas na B3", na página 54 deste Prospecto Preliminar, os recibos das Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

#### ***Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta***

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas

Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

### ***Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto***

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado do agronegócio, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

### ***Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Reserva feitos perante tais Participantes Especiais.***

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

### ***Risco de falha de liquidação pelos Investidores***

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva e/ou na ordem de investimento, conforme aplicável, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

### ***Informações contidas neste Prospecto Preliminar.***

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado do agronegócio apresentadas ao longo deste Prospecto Preliminar foram obtidas por meio

de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

#### **IV. Demais riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

O disposto neste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo, sem pretender exaurir os possíveis impactos fiscais inerentes à estrutura de investimento, assumindo, para esse fim, que o Fundo atenderá aos requisitos de diversificação de portfólio previstos na Lei nº 8.668/93. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto e no Regulamento para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento. Recomenda-se aos Cotistas que consultem os seus assessores legais quanto à tributação específica que estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis. O tratamento tributário pode sofrer alterações em função de mudanças futuras na legislação pertinente ou na sua interpretação e aplicação, de modo que é importante a análise regular das possíveis alterações e impactos tributários sobre os investimentos.

### Tributação no nível da carteira do Fundo

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pelo Fundo não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda ("IR") no nível da carteira do Fundo, ressalvado que:

1. aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável realizada no nível do portfólio do Fundo estarão sujeitas à incidência do IR Retido na Fonte ("IRRF"), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos nessas operações, com exceção dos ativos listados no item (a) abaixo, sendo ainda possível defender, com base em razoável interpretação da lei, a isenção de IRRF para os itens (b) e (c):
  - (a) Certificado de Depósito Agropecuário ("CDA"), Warrant Agropecuário ("WA"), Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio ("CDCA"), LCA, CRA e Cédula do Produtor Rural com Liquidação Financeira ("CPR-F");
  - (b) cotas de FIAGRO e cotas de FII, em ambos os casos, desde que as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; e, ainda,
  - (c) Letras Hipotecárias ("LH"), CRI e LCI.
2. o IRRF incidente no nível da carteira do Fundo poderá ser compensado com o IRRF devido por ocasião da distribuição de ganhos e rendimentos dos Cotistas, quando aplicável, de modo proporcional à participação do Cotista tributado.
3. considerando que a Política de Investimento do Fundo prevê a aplicação em ativos não mencionados entre as exceções acima, o Fundo poderá estar sujeito à tributação do IRRF em conexão com rendimentos auferidos na aplicação em certos ativos no nível da sua carteira.
4. as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do Imposto sobre Operações Financeiras relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos") à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

### Tributação no nível dos Cotistas residentes no Brasil

Os rendimentos auferidos pelos Cotistas residentes no Brasil sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; e (ii) no

resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Os ganhos na alienação de Cotas estarão sujeitos à tributação do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), sendo o ganho apurado: (i) conforme a sistemática de ganhos líquidos, no caso de (a) pessoas jurídicas, em operações dentro ou fora de bolsa, e (b) pessoas físicas, em operações realizadas em bolsa, e (ii) de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital na alienação de bens ou de direitos de qualquer natureza, quando auferidos por pessoa física em operações realizadas fora de bolsa.

O IRRF ou o IR sobre ganhos de capital será considerado: (i) definitivo, no caso de Cotistas pessoas físicas, e (ii) antecipação da tributação corporativa aplicável aos Cotistas pessoas jurídicas.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a incidência do IRRF à alíquota de 0,005% sobre os ganhos decorrentes de negociações de Cotas em ambiente de bolsa ou mercado de balcão com intermediação, ficando responsável pelo recolhimento a instituição intermediadora que receber a ordem diretamente do cliente.

Conforme o disposto na Lei nº 11.033/04, conforme alterada pela Lei nº 14.130/21, o Cotista residente no Brasil pessoa física ficará isento do IRRF sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo na hipótese de serem cumpridos cumulativamente os seguintes requisitos:

- (a) o Fundo tenha suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (b) o Fundo possua Cotistas em número igual ou superior a 50 (cinquenta); e
- (c) o Cotista pessoa física não possua participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo ou seja titular de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período.

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

### **Tributação no nível dos Cotistas não-residentes no Brasil**

Os Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430/96 ("Cotistas 4373"), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os ganhos de capital e rendimentos auferidos por tais Cotistas estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas 4373 na alienação de cotas do Fundo realizadas em bolsa de valores, de acordo com uma razoável interpretação das regras vigentes, serão isentos do IRRF.

A liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio"). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA**

*Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Primeira Emissão mantêm relacionamento comercial com o Administrador, o Gestor, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.*

### **Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pelo Administrador, o Coordenador Líder e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pelo Administrador, podendo vir a contratar com a XP Investimentos ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento do Administrador com o Gestor**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor**

Na data deste Prospecto, o Gestor, e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe à distribuição realizada pela XP Investimentos de fundos geridos pelo Gestor.

O Gestor e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento do Administrador com o Escriturador**

Na data deste Prospecto, os serviços de administração e escrituração são prestados pelo Administrador.

### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como

contrapartes em operações regulares de mercado. O Coordenador Líder e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Gestor com o Escriturador**

O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador. O Gestor e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor**

O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente. O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

---

**ANEXOS**

- ANEXO I** ATO DO ADMINISTRADOR, QUE APROVOU A PRIMEIRA EMISSÃO, A OFERTA E O REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO
- ANEXO II** DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO III** DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO IV** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO V** INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

ATO DO ADMINISTRADOR, QUE APROVOU A PRIMEIRA EMISSÃO,  
A OFERTA E O REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR DO**  
**FG/AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**  
CNPJ nº 42.405.905/0001-91

Por este instrumento particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob n.º 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, por este ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora (“**Administrador**”) do **FG/AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, inscrito no CNPJ sob o nº 42.405.905/0001-91 (“**Fundo**”), tendo em vista que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas, e em atendimento às exigências formuladas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), por meio do Ofício B3/SCF - 251/2021, datado de 20 de agosto de 2021 (“**Ofício**”), **RESOLVE** aprovar a nova versão do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), contemplando as alterações solicitadas pela B3 por meio do Ofício, bem como alterar o preço de emissão das cotas da 1ª emissão do Fundo para R\$ 10,00 (dez reais), conforme nova versão do regulamento constante no Anexo A.

São Paulo, 20 de setembro de 2021.

DocuSigned by:  
Diana Maria Bonfácio Ferraz  
Assinado por: DANIELA ASSARITO BONFACIO BOROVICZ  
CPF: 5033464866  
Hora de assinatura: 20/09/2021 16:17:11 BRT

---

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**

Administrador

## ANEXO A - VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO

### REGULAMENTO DO

### FG/AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ sob nº 42.405.905/0001-91

#### DO FUNDO

Art. 1º - O FG/AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO-IMOBILIÁRIO, designado neste regulamento como “**FUNDO**”, é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (“**FIAGRO**”) constituído sob a forma de condomínio fechado, regido nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 (“**Resolução CVM 39**”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668/93**”), pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário nos termos do §1º do Art. 2º da Resolução CVM 39 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis e pelo presente regulamento (“**Regulamento**”), com prazo indeterminado.

§ 1º - O **FUNDO** é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob n.º 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (doravante simplesmente denominada “**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

[www.britrust.com.br](http://www.britrust.com.br)

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas do **FUNDO** (“**Cotistas**”) poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

[www.britrust.com.br](http://www.britrust.com.br)

#### DO OBJETIVO

Art. 2º - O objetivo do **FUNDO** é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem agroindustrial, conforme permitido pelo Art. 20-A da Lei nº 8.668/93.

§ 1º As aquisições dos Ativos (conforme definido abaixo) pelo **FUNDO** deverão obedecer à política de investimentos do **FUNDO**.

### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º** - A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º acima, observando como política de investimentos realizar investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em:

(a) primordialmente, em (i) certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) e (ii) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) relacionados a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais (“Ativos Alvo”); e

(b) de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo que não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos Ativos de Liquidez (conforme abaixo definidos).

§ 1º - Mediante prévia aprovação em Assembleia Geral, o **FUNDO** poderá investir em Ativos de emissão ou titularidade de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA**, nos termos da regulamentação aplicável, incluindo cotas de fundos de investimento em renda fixa administrados pela **ADMINISTRADORA** e/ou geridos pela **GESTORA**.

§ 2º - Observadas as hipóteses de conflito de interesses previstas na regulamentação aplicável, o **FUNDO** poderá aplicar recursos em investimentos nos quais participem e/ou sejam proprietários, conforme o caso, outros veículos administrados ou geridos pela **GESTORA**.

§ 4º - O **FUNDO** poderá passar a ser detentor de outros ativos e imóveis, que não os Ativos (conforme abaixo definidos), única e exclusivamente por ocasião de execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do **FUNDO**, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos.

§ 5º - O **FUNDO** deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Ativos Alvo, os quais deverão respeitar os seguintes critérios de elegibilidade:

- (i) o Fundo poderá adquirir até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo com classificação de risco equivalente a A- ou superior, a ser atribuída por agência de classificação de risco autorizada pela CVM; ou

- (ii) o Fundo poderá adquirir Ativos-Alvo que não tenham classificação de risco, desde que possuam:
  - (a) garantia(s) real(is), de qualquer natureza, que assegurem o pagamento ao menos de 100% (cem por cento) do valor dos referidos Ativos-Alvo; e/ou
  - (b) garantia(s) fidejussória(s), seja na modalidade de fiança ou aval, que assegure(m) o pagamento da totalidade das obrigações principais, acessórias ou moratórias, presentes e/ou futuras assumidas no âmbito dos contratos lastros dos Ativos-Alvo (“Obrigações Garantidas”), sendo possível fiança parcial, desde que o somatório de todas as fianças parciais assegurem a totalidade das Obrigações Garantidas.

§ 6º - Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, o Administrador poderá amortizar as cotas do Fundo, após o recebimento de orientação do Gestor neste sentido.

§ 7º - O requisito previsto acima não será aplicável, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados de cada encerramento da distribuição de cotas do Fundo.

§ 8º - É vedado ao Fundo:

- (i) aplicar recursos em quaisquer outros ativos que não sejam os Ativos;
- (ii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (iii) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos;
- (iv) realizar operações classificadas como *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

§ 9º - A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos em condições e/ou valores diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral dos Cotistas deverão ser previamente aprovados pela Assembleia Geral dos Cotistas.

§ 10º - o **FUNDO** observará os seguintes limites de concentração por grupo econômico do crédito devedor, sem prejuízo das normas aplicáveis:

- I. até 35% (trinta e cinco por cento) do patrimônio Líquido do **FUNDO**, caso o patrimônio líquido seja inferior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (exclusive);
- II. até 20% (vinte por cento) do patrimônio Líquido do **FUNDO**, caso o patrimônio líquido seja inferior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) (exclusive) e superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (inclusive); e
- III. até 15% (quinze por cento) do patrimônio Líquido do **FUNDO**, caso o patrimônio líquido seja superior a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) (inclusive).

**Art. 4º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez (em conjunto, “Ativos de Liquidez” e, em conjunto com os Ativos Alvo, os “Ativos”):

- (i) moeda nacional;
- (ii) títulos de emissão do tesouro nacional;
- (iii) operações compromissadas em geral;
- (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial;
- (v) letras de crédito do agronegócio (LCA);
- (vi) letras de crédito imobiliário (LCI) relacionadas a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais;
- (vii) letras imobiliárias garantidas (LIG) relacionadas a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais;
- (viii) cotas de outros fundos de investimento que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos referidos nos incisos I a V do art. 20-A da Lei nº 8.668/93; e
- (ix) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada “rural” pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM.

**Art. 5º** - Os resgates de recursos da aplicação nos Ativos de Liquidez só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com manutenção,

administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; c) investimentos em novos Ativos; e d) pagamento da distribuição de rendimentos.

**Art. 6º** - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas (“Assembleia Geral”), observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento e nas disposições estabelecidas pela CVM.

**Art. 7º** - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, exceto nas hipóteses de conflito de interesses, e conforme recomendação da **GESTORA**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- I. Aquisição de Ativos para integrar ao patrimônio líquido do **FUNDO**, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- II. Negociação de qualquer contrato relacionado aos Ativos do **FUNDO**;
- III. Outros atos necessários para o bom andamento das negociações e aquisição dos Ativos que integrem ou que integrarão o patrimônio líquido do **FUNDO**, de acordo com este Regulamento e na regulamentação aplicável; e
- IV. Realizar a emissão de novas cotas dentro do limite do Patrimônio Autorizado (conforme abaixo definido), ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do **FUNDO**.

#### **DA POLÍTICA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS**

**Art. 8º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **GESTORA**, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganhos de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos Alvo e Ativos de Liquidez.

Parágrafo Único - O Fundo não poderá adquirir Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez que sejam lastreados em créditos pulverizados;

#### **DAS COTAS**

**Art. 9º** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações, observado ainda eventual direito de preferência, na forma do item II da Cláusula 14 abaixo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de

registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas (“Cotas”).

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - Cada Cota corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

§ 3º - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

§ 4º - O titular de Cotas do **FUNDO**:

a) terá sua responsabilidade limitada ao valor de subscrição de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, observado o estabelecido no item b abaixo;

b) Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os eventuais imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e, (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e na ocorrência de patrimônio líquido negativo; e

c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 5º - No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar pedido de subscrição e/ou ordem de investimento, por meio do qual o Cotista se comprometerá a integralizar as Cotas subscritas nos termos do respectivo pedido de subscrição e/ou ordem de investimento, do qual constarão, entre outras informações:

- I. nome e qualificação do subscritor;
- II. número de Cotas subscritas;
- III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV. condições para integralização de Cotas.

§ 6º - Não é permitido resgate de Cotas pelo Cotista, nos termos da legislação vigente.

#### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 10º** - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou em ato da **ADMINISTRADORA**, no prospecto, se houver, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

§ 1º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas do **FUNDO**.

§ 2º - O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 3º - Durante a fase de oferta pública das Cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e

b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável, da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

§ 4º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro.

§ 5º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

**Art. 11º** - Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitadas as disposições aplicáveis à oferta que esteja em andamento.

**Art. 12º** - A primeira emissão de Cotas do Fundo será de, no máximo, até 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de cotas, sem prejuízo de eventual emissão de lote adicional de cotas, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, com preço de subscrição de R\$ 10,00 (dez reais) por cota, sendo, portanto, o montante máximo equivalente a R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), e, no mínimo, de 10.000.000 (dez milhões) de cotas, equivalente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), nos termos descritos no Anexo I ao presente Regulamento e conforme a Instrução da CVM 400, e da regulamentação aplicável, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização.

## DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

**Art. 13º** - Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), sem considerar o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (“Capital Autorizado”); (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos; e (c) prevejam direito de preferência aos Cotistas nos termos dos incisos II e III do Artigo 14 abaixo.

Parágrafo Único - Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à **ADMINISTRADORA**, conforme a orientação da **GESTORA**, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do artigo 14 abaixo.

**Art. 14º** - Sem prejuízo do disposto no artigo 13 acima, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas ou o ato da **ADMINISTRADORA** que aprovar a nova emissão nos termos do artigo 13 acima, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação da **GESTORA**, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto;
- II. no âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência, exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral. Os Cotistas que terão direito de preferência, bem como o prazo para o exercício de referido direito, serão definidos na documentação que aprovar a nova emissão de Cotas;
- III. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, de acordo com o previsto na regulamentação de cada tipo de oferta pública, e a deliberação da Assembleia Geral ou do

instrumento de deliberação da **ADMINISTRADORA**, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado;

IV. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

V. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional;

VI. caso não seja subscrita a totalidade das Cotas de uma nova emissão ou caso não seja atingido o valor mínimo de Cotas estabelecido para a nova emissão dentro do prazo máximo previsto na regulamentação de cada tipo de oferta pública (com ou sem esforços restritos), os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas que já tiverem sido integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos de Liquidez no período, sendo certo que, em se tratando da primeira distribuição de Cotas do Fundo, proceder-se-á com a liquidação do fundo, nos termos da regulamentação aplicável;

VII. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do pedido de subscrição e/ou ordem de investimento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso, acrescidos de correção monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M/FGV: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);

VIII. é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo previsto no ato que aprovar a nova emissão. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e

IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

#### **DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA**

**Art. 15º** - No âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário

Parágrafo Único - A cada nova emissão de Cotas, o **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva subscrição, exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral ou caso esta taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**. Com exceção da taxa de distribuição no mercado primário, não haverá outra taxa de ingresso e/ou de saída a ser cobrada pelo **FUNDO**.

#### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 16º** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias corridos após o término do exercício social, conforme dispõe o artigo 57 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, os lucros auferidos poderão, a critério da **ADMINISTRADORA**, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela **GESTORA**, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para fins do disposto no § 1º acima, os lucros auferidos pelo **FUNDO** deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014.

§ 3º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 4º - Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 16 acima os titulares de Cotas inscritos no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

**Art. 17º** - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo. Para os fins deste Regulamento, será considerado “Dia Útil” qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

#### **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 18º** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, conforme orientação da **GESTORA**, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos Cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no pedido de subscrição e/ou ordem de investimento, mediante a assinatura aposta pelo Cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas do **FUNDO** no mercado secundário ou por sucessão, a qualquer título.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis que vierem a compor o patrimônio líquido do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

**Art. 19º** - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome e às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de Cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e
- III. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pela própria **ADMINISTRADORA** ou pela **GESTORA**, ou por pessoas a eles ligadas, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos da regulamentação aplicável.

§ 2º - É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** o exercício da função de formador de mercado para as

Cotas do **FUNDO**.

§ 3º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos da regulamentação aplicável.

**Art. 20º** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos agroindustriais;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de Cotas;
- IV. custódia de Ativos de Liquidez;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos de Liquidez e demais valores mobiliários de titularidade do **FUNDO**, contanto que estes representem, conjuntamente, até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 2º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V deste artigo serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI deste artigo devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

§ 3º - Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO** e por recomendação da **GESTORA**, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do **FUNDO**, com exceção da própria **GESTORA**, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de assembleia de geral de cotistas.

#### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 21º** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, sem prejuízo dos poderes delegados à **GESTORA** no presente Regulamento em relação aos Ativos que sejam ativos financeiros;

II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos da regulamentação aplicável;

IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, observado o disposto no artigo 29 abaixo;

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável;

IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

- X. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XI. elaborar, com o auxílio da **GESTORA**, no que for aplicável, os formulários com informações aos Cotistas nos termos da legislação aplicável;
- XII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- XIII. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;
- XIV. divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do **FUNDO**, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- XV. observar única e exclusivamente as recomendações da **GESTORA** para o exercício da Política de Investimentos do **FUNDO**, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso, exceto quando permitido pela CVM que a representação do **FUNDO** seja realizada diretamente pela **GESTORA**;
- XVI. conforme orientação da **GESTORA**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do **FUNDO**;
- XVII. exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas;
- XVIII. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do **FUNDO**;
- XIX. observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XX. deliberar, considerando orientação da **GESTORA**, sobre a emissão de Cotas dentro do Capital Autorizado, observados os limites, condições e exceções estabelecidas neste Regulamento; e
- XXI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando

os serviços prestados por terceiros e o andamento dos Ativos sob sua responsabilidade.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considerem, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

#### DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 22º - É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos da regulamentação aplicável, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** ou a, entre o **FUNDO** e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XII. realizar operações com derivativos, 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;

XIII. praticar qualquer ato de liberalidade; e

XIV. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede que o Fundo venha a deter de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

#### **DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 23º** - O Fundo pagará à **ADMINISTRADORA** uma taxa de administração equivalente à 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano (“Taxa de Administração”), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**, ou (b) caso as cotas do **FUNDO** 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 emitidas pelo **FUNDO**, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”); observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**.

§ 1º - Para fins de clareza, a Taxa de Administração englobará todos os serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas e será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o

montante total da Taxa de Administração devida.

§ 3 - O **FUNDO** pagará à **GESTORA**, ainda, a título de taxa de performance, 10% (dez por cento) do valor distribuído aos Cotistas, conforme definido neste Regulamento, já deduzidos todos os encargos do **FUNDO**, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)), (que será considerada a “marca d’água”) (“Taxa de Performance”), conforme a seguinte fórmula:

$$TP = 0,10 * [VA * (\sum i \text{ Corrigido} - \sum p \text{ Corrigido})]$$

Onde:

TP = Taxa de Performance;

Benchmark = 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI -Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br));

VA = valor total da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta;

$\sum i \text{ Corrigido}$  = somatório do quociente entre o total distribuído aos cotistas no semestre e o valor total das cotas integralizadas líquida dos custos da oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração (conforme definido abaixo) da Taxa de Performance;

$\sum p \text{ Corrigido}$  = variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração da Taxa de Performance.

§ 4º - Caso ocorram novas emissões de cotas a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a Taxa de Performance em cada Data de Apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os VA de todas as possíveis tranches serão atualizados para o VA utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

§ 5º - A Taxa de Performance será apurada e provisionada na carteira diariamente, com período de apuração encerrando no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano (“Data de Apuração”), e será paga até o 10º dia útil do mês subsequente ao referido cálculo, desde que haja saldo disponível no Fundo.

§ 6º - Em caso de amortização do **FUNDO**, o *VA* deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

§ 7º - A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** desde a última cobrança, corrigido pelo Benchmark, desde as respectivas datas de pagamento até a Data de Apuração da performance seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do fundo desde a última cobrança até a Data de Apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

§ 8º - A **GESTORA** poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no caput, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

#### **DA GESTORA**

Art. 24º - A **ADMINISTRADORA**, contratou, em nome do **FUNDO**, a **FG/A GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob nº 11.998.171/0001-78, com sede na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1660, 19º Andar, Jardim Botânico, CEP 14021-630, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório nº 11.581, de 14 de março de 2011 (“**GESTORA**”), para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 25º - A **GESTORA** realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e a **GESTORA** (“**Contrato de Gestão**”):

- I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar, negociar e alienar os Ativos, que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 (“**Instrução CVM nº 555**”), em conformidade com a política de investimento prevista nesse Regulamento existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, bem como celebrar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação dos ativos financeiros e dos referidos intermediários, representando o **FUNDO**, para todos os fins de direito, para essa finalidade;
- II. identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, devendo realizar, por si próprio ou por meio da contratação de assessores, as avaliações em bases de mercado acerca da

devida formalização dos Ativos e garantias subjacentes;

III. auxiliar a **ADMINISTRADORA** na celebração dos contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do **FUNDO**, diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

IV. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

V. monitorar os investimentos nos Ativos realizados pelo **FUNDO**;

VI. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;

VII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO**;

VIII. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTORA**;

IX. fornecer à **ADMINISTRADORA**, sempre que justificadamente solicitado por esta, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões e estratégias de investimento ou desinvestimento adotadas para o **FUNDO**, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões e estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo **FUNDO**;

X. representar o **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias dos Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

XI. tomar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados **pelo FUNDO** nos Ativos que sejam ativos financeiros.

**Art. 26º** - A **ADMINISTRADORA** confere amplos e irrestritos poderes à **GESTORA** para que esta identifique, selecione, avalie, adquira, acompanhe e aliene os Ativos que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, podendo outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

**Art. 27º** - A **GESTORA** exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas

circunstâncias conforme sua política de voto.

**Art. 28º** - A **GESTORA**, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 29º** - A **GESTORA** exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a **GESTORA** tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

**Art. 30º** - A política de exercício de voto utilizada pela **GESTORA** pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://www.fga.com.br/gestora.html>

**A GESTORA DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

#### **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA**

**Art. 31º** - A **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** serão substituídas nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na regulamentação aplicável, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

**§ 1º** - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e
- b) no caso de renúncia ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**§ 2º** - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, alínea

“a)”, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Em caso de substituição da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, alínea “b)”, deste artigo. Em caso de substituição da **GESTORA**, caberá à **ADMINISTRADORA** praticar todos os atos necessários à gestão regular do **FUNDO**, até ser precedida a nomeação de novo gestor.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º alínea “b)”, deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de fundo não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

§ 10º - Na hipótese de destituição da **GESTORA**, sem Justa Causa (conforme abaixo definido), por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, aplicar-se-á o seguinte:

- (i) se a destituição tiver sido deliberada pelos cotistas do **FUNDO**, nos termos do Art. 41, § 1º, a **GESTORA** receberá uma multa indenizatória que será devida pelo **FUNDO** à **GESTORA** por 12 (doze) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorrer a destituição. Cada parcela da multa indenizatória será correspondente ao último valor recebido a título de Taxa de Administração antes

da destituição, e será paga mensalmente por período vencido e será quitada até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao mês de apuração; e

(ii) a indenização da **GESTORA** será paga independente da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor, ainda que venha a ser indicado em substituição à **GESTORA**, sendo certo, desse modo, que o pagamento indenizatório da **GESTORA** não implicará: (a) em redução da remuneração da administradora e demais prestadores de serviço do **FUNDO**; tampouco (b) em aumento de outros encargos do **FUNDO**.

§ 11º Para fins desse Regulamento entende-se por "justa causa": (a) conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, ou decisão administrativa definitiva, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (a.i) comprovada fraude no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (a.ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (a.iii) condenação da **GESTORA** em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (a.iv) impedimento da **GESTORA** de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (b) requerimento de falência pela própria **GESTORA**; ou (c) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da **GESTORA**.

§ 12º Não será devida nenhuma Indenização da **GESTORA** no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição.

**Art. 32º** - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

#### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 33º** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela regulamentação aplicável, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores [www.brtrust.com.br](http://www.brtrust.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

§ 2º Nos termos da regulamentação aplicável, a **ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a

publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); (ii) na hipótese de um único Cotista deter mais de 10% (dez por cento) das cotas do **FUNDO**; e (iii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

**Art. 34º** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único - O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

**Art. 35º** - Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 36º** - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

#### DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

**Art. 37º** - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no parágrafo quarto abaixo;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
- IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

- VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;
- XII. alteração da Taxa de Administração;
- XIII. alteração da Taxa de Performance; e
- XIV. destituição ou substituição da **GESTORA**.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias corridos após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias corridos após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração:

I - decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

II - for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III - envolver redução ou isenção das Taxas de Administração, ou de performance, caso aplicável.

§ 5º As alterações referidas nos incisos I e II do § 4º acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contado da data em que tiverem sido implementadas.

§ 6º A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

**Art. 38º** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar, em primeira convocação, a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa da **GESTORA**, dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 39º** - A convocação da Assembleia Geral deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA**, da B3 e do distribuidor na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;
- II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e
- III. o aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- a) em sua página na rede mundial de computadores;
- b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores;
- e
- c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias corridos contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 38, § 1º, artigo 39, §3º e no artigo 41, § 1º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

**Art. 40º** - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 41º** - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que

não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos da regulamentação aplicável; e (vii) alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 27 acima, a ser paga à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** ou aos prestadores de serviço contratados pelo **FUNDO**.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado, nos termos da regulamentação aplicável.

**Art. 42º** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica ou mediante plataforma on-line a ser informada pela **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento.

**Art. 43º** - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 44º** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, satisfazendo os seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 1º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 3º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 45º** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou por plataforma específica a ser informada pela **ADMINISTRADORA** quando da convocação, dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no pedido de subscrição e/ou ordem de investimento ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cujo prazo de resposta deverá ser, no mínimo, de (i) 15 (quinze) dias corridos, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias corridos, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas na regulamentação aplicável.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, ou ainda, por meio de plataformas digitais, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

**Art. 46º** - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) a **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**;
- b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;
- c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - A verificação do item (d) do *caput* deste artigo 46 cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 46 quando:

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas neste artigo 46;

b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 47º** - O **FUNDO** poderá ter até 2 (dois) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 2 (dois) anos, prorrogável automaticamente por prazos sucessivos de 1 (um) ano cada, admitida a reeleição, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. ser Cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função em empresas emissoras ou cedentes relacionadas aos Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros FIAGRO;
- V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados as informações exigidas pela regulamentação aplicável e por este Regulamento, bem como:

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Art. 26 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), ou norma posterior que venha a ser aplicada aos Fiagro; e

II - as informações exigidas no item 12.1. do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, ou norma posterior que venha a ser aplicada aos Fiagro.

**Art. 48º** - A **ADMINISTRADORA** deverá colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias corridos a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e demais formulários exigidos pela regulamentação aplicável.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias corridos a contar do recebimento das demonstrações financeiras do **FUNDO** e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

**Art. 49º** - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 50º - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA**.

Art. 51º - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

#### **ENCARGOS DO FUNDO**

Art. 52º - Constituem encargos do **FUNDO** (“Encargos do Fundo”):

- I. a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II. as taxas, os impostos ou as contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. os gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos Cotistas, inclusive comunicações previstas neste Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. os gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, salvo se aprovado de forma diversa no ato que deliberar sobre a aprovação da nova emissão de cotas do **FUNDO**, nos da regulamentação aplicável;
- V. os honorários e as despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. as comissões e os emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo as despesas relativas à compra e venda dos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez que componham seu patrimônio, tais como comissões de coordenação e estruturação e/ou comissões de remuneração de canais de distribuição;
- VII. os honorários de advogados, as custas e as despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionados às atividades de (i) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** na análise, seleção e avaliação dos Ativos; (ii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos que vierem a integrar o patrimônio líquido do Fundo; e (iii) formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;
- IX. os gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

- X. os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. a taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XII. os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais regulamentações aplicáveis;
- XIII. os gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista;
- XV. as despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. os honorários e as despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 47 e seguintes deste Regulamento.

§ 1º - No caso de ofertas primárias de distribuição de Cotas, os encargos relativos à referida distribuição, bem como com o registro das Cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pela **ADMINISTRADORA** e/ou pela **GESTORA**, bem como pelos subscritores através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão

**Art. 53º** - Quaisquer outras despesas do Fundo não previstas como Encargos do Fundo ou não autorizadas pelas normas regulamentares a ele aplicáveis ou pela Assembleia Geral correrão por conta da **ADMINISTRADORA**.

**Art. 54º** - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

Parágrafo Único - Caso o somatório das parcelas que se refere o Art. 55 acima exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

#### **CONFLITO DE INTERESSES**

**Art. 55º** - Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos da regulamentação aplicável.

**Art. 56º** - Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses, ressalvadas as hipóteses previstas neste Regulamento.

#### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 57º** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano, encerrando-se a cada 12 (doze) meses.

**Art. 58º** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos Ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

**Art. 59º** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 60º** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, sendo que o **FUNDO** será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral.

Parágrafo Único - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras previstas na regulamentação aplicável, e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

**Art. 61º** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 62º** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- a) no prazo de 15 (quinze) dias corridos:
  - I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

b) no prazo de 90 (noventa) dias corridos, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 63°** - As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, mediante (i) comunicação da **ADMINISTRADORA** aos Cotistas após recomendação nesse sentido pela **GESTORA**; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas em qualquer caso, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

**Art. 64°** - A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pela **ADMINISTRADORA**, às expensas do **FUNDO**, com pelo menos 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

**Art. 65°** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do pedido de subscrição e/ou ordem de investimento ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

#### **DO PÚBLICO ALVO**

**Art. 66°** - O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

#### **DOS RISCOS**

**Art. 67°** - O objetivo e a política de investimentos do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**.

§1° - A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**.

§2º - 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.

§3º - A ADMINISTRADORA e a **GESTORA** não poderão ser responsabilizadas por qualquer resultado negativo na rentabilidade do FUNDO, depreciação dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a ADMINISTRADORA e a **GESTORA** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

§4º - A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, bem como nos prospectos de ofertas públicas de distribuição de cotas do **FUNDO**, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

§5º - Na forma da Resolução CVM 39, aplicar-se-ão ao **FUNDO**, conforme orientação da CVM, as regras para fundos de investimento imobiliário previstas na Instrução CVM 472, no que forem aplicáveis e compatíveis com o **FUNDO**. A ausência de regulamentação específica e completa sobre os Fiagro pode sujeitar os investidores do Fundo a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos Fiagro que podem ser diferentes da estrutura aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”), utilizada por analogia ao **FUNDO**.

#### **DO FORO**

**Art. 68º** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

## ANEXO I

### CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Suplemento se refere à 1ª Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu regulamento (“Regulamento”), do qual este Suplemento é parte integrante.

- 1. Forma de Colocação.** As cotas da 1ª Emissão do Fundo (“Cotas da 1ª Emissão” e “1ª Emissão”) serão objeto de oferta pública, com melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder” e “Oferta”, respectivamente);
- 2. Volume da Oferta.** Serão emitidas, no mínimo, 10.000.000 (dez milhões) de Cotas da 1ª Emissão, em valor correspondente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), e no máximo 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas da 1ª Emissão, em valor correspondente a R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), sem considerar as Cotas objeto de Lote Adicional, em ambos os casos considerando o preço de subscrição de R\$ 10,00 (dez reais), em série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição. Caso não seja colocado o montante mínimo de Cotas da 1ª Emissão acima referido até o final do Período de Distribuição, a Oferta será cancelada;
- 3. Lote Adicional.** A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e da **GESTORA**, em comum acordo com o Coordenador Líder (“Lote Adicional”). Tais cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser contatado no decorrer da Oferta Restrita;
- 4. Público Alvo:** A Oferta será destinada ao público em geral, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 400, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- 5. Regime de Colocação:** A distribuição das Cotas da 1ª Emissão, ofertadas publicamente, será liderada pelo Coordenador Líder, e realizada em regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM 400, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- 6. Aplicação Mínima Inicial:** O investimento mínimo por Investidor será de 1.000 (mil) Cotas, equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo certo que não haverá investimento máximo por investidor;
- 7. Negociação das Cotas:** As Cotas serão admitidas à negociação na B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão, observados o disposto no Regulamento do Fundo;

- 8. Forma de Liquidação/Integralização:** As Cotas serão integralizadas conforme procedimento definidos pela B3;
- 9. Período de Colocação:** A distribuição das Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Colocação”). A integralização das Cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador líder nos documentos da Oferta;
- 10. Destinação dos Recursos:** Aquisição de ativos, nos termos do Regulamento de forma discricionária e ativa pela **GESTORA**, sem determinação de aquisição de qualquer ativo específico ou ordem de preferência;
- 11. Custos da Oferta:** Os custos relativos à distribuição das Cotas da 1ª Emissão serão arcados pelo Fundo; e
- 12. Direitos das Cotas da Emissão:** As Cotas da Emissão conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculadas *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, Nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.668/93, não é permitido resgate de Cotas pelo Cotista.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
FG/AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAS - FIAGRO-IMOBILIÁRIO  
CNPJ/ME nº 42.405.905/0001-91**

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administração e gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administrador”), do **FG/AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAS - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.405.905/0001-91 (“Fundo”), resolve, **retificar e ratificar** as condições da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (“Cotas” e “Primeira Emissão”, respectivamente) aprovadas nos termos do ato do Administrador datado de 20 de setembro de 2021 (“Ato do Administrador”), para ajustar o item (2) do Anexo I ao Ato do Administrador, de forma que o volume mínimo da Primeira Emissão passa a ser de 7.000.000 (sete milhões) de Cotas, em valor correspondente a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais). As características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

São Paulo, 21 de outubro de 2021.

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

DocuSigned by:  
Rodrigo Martins Cavalcante  
Assinado por: RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830  
CPF: 16913257830  
Data/Hora da Assinatura: 10/21/2021 6:18:56 PM BRT  


Nome: Rodrigo Martins Cavalcante  
Cargo: Diretor

Nome:  
Cargo:

**ANEXO I**  
**AO ATO DO ADMINISTRADOR DO**  
**FG/AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**

Suplemento se refere à 1ª Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu regulamento (“Regulamento”), do qual este Suplemento é parte integrante.

1. **Forma de Colocação.** As cotas da 1ª Emissão do Fundo (“Cotas da 1ª Emissão” e “1ª Emissão”) serão objeto de oferta pública, com melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder” e “Oferta”, respectivamente);
2. **Volume da Oferta.** Serão emitidas, no mínimo, 7.000.000 (sete milhões) de Cotas da 1ª Emissão, em valor correspondente a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), e no máximo 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas da 1ª Emissão, em valor correspondente a R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), sem considerar as Cotas objeto de Lote Adicional, em ambos os casos considerando o preço de subscrição de R\$ 10,00 (dez reais), em série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição. Caso não seja colocado o montante mínimo de Cotas da 1ª Emissão acima referido até o final do Período de Distribuição, a Oferta será cancelada;
3. **Lote Adicional.** A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e da **GESTORA**, em comum acordo com o Coordenador Líder (“Lote Adicional”). Tais cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser contatado no decorrer da Oferta Restrita;
4. **Público Alvo:** A Oferta será destinada ao público em geral, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 400, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
5. **Regime de Colocação:** A distribuição das Cotas da 1ª Emissão, ofertadas publicamente, será liderada pelo Coordenador Líder, e realizada em regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM 400, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
6. **Aplicação Mínima Inicial:** O investimento mínimo por Investidor será de 1.000 (mil) Cotas, equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo certo que não haverá investimento máximo por investidor;

7. **Negociação das Cotas:** As Cotas serão admitidas à negociação na B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão, observados o disposto no Regulamento do Fundo;
8. **Forma de Liquidação/Integralização:** As Cotas serão integralizadas conforme procedimento definidos pela B3;
9. **Período de Colocação:** A distribuição das Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Colocação”). A integralização das Cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador líder nos documentos da Oferta;
10. **Destinação dos Recursos:** Aquisição de ativos, nos termos do Regulamento de forma discricionária e ativa pela GESTORA, sem determinação de aquisição de qualquer ativo específico ou ordem de preferência;
11. **Custos da Oferta:** Os custos relativos à distribuição das Cotas da 1ª Emissão serão arcados pelo Fundo; e
12. **Direitos das Cotas da Emissão:** As Cotas da Emissão conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculadas *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, Nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.668/93, não é permitido resgate de Cotas pelo Cotista.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II**

---

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS  
DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0001-04, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder ("Coordenador Líder") da distribuição pública primária da primeira emissão de cotas do **FG/AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO-IMOBILIÁRIO** ("Oferta"), constituído nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 ("Resolução CVM 39"), sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.405.905/0001-91 ("Fundo"), administrado pelo **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar recursos de terceiros por meio do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o prospecto da Oferta ("Prospecto"), incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que o Prospecto (ii.a) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii.b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 20 de setembro de 2021

FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717	Assinado de forma digital por FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717 Dados: 2021.09.20 11:30:46 -03'00'	BERNARDO AMARAL BOTELHO:04301578781	Assinado de forma digital por BERNARDO AMARAL BOTELHO:04301578781 Dados: 2021.09.20 11:31:04 -03'00'
---------------------------------------	---	-------------------------------------	---

### **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Coordenador Líder

Nome: Fabricio Cunha de Almeida

Cargo: Diretor

Nome: Bernardo Amaral Botelho

Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO III**

---

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56  
DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administrar recursos de terceiros por meio do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de administrador do **FG/AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 ("Resolução CVM 39"), pela lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.866/93"), pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários nos termos do §1º do artigo 2º da Resolução CVM 39, pelo seu regulamento ("Regulamento"), e pelas demais disposições que lhe foram aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.405.905/0001-91 ("Fundo"), no âmbito da distribuição pública primária da primeira emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas; (ii) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iv) as informações prestadas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são ou serão, quando de suas divulgações, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (v) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400.

São Paulo, 20 de setembro de 2021

DocuSigned by:  
Rodrigo Martins Cavalcante  
Assinado por: RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830  
CPF: 16913257830  
Data/Hora da Assinatura: 20/09/2021 | 12:10:08 BRT  
  
5ACC97E983394EEC92315776C570D9FB

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE

### 1. Introdução

O **FG/AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAS – FIAGRO IMOBILIÁRIO** (“**FG/AGRO**”) e sua gestora **FG/A GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (“**Gestora**”) pretendem adquirir Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“**CRA´s**”) cujo valor base é de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), incluindo custos de avaliação, monitoramento de ativos e outros custos de transação. Este valor não contempla os custos inerentes à oferta pública de cotas do FG/AGRO. O FG/AGRO será constituído sob a forma de condomínio fechado, com estrutura de remuneração baseada na projeção dos fluxos de pagamentos provenientes dos CRA´s e na projeção da remuneração dos Ativos de Liquidez adquiridos pelo FG/AGRO.

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela Gestora e para a sua realização, foram utilizadas premissas relacionadas ao contexto histórico, à situação de mercado atual, às características do setor sucroenergético, às condições de crédito e às expectativas futuras do setor e do agronegócio brasileiro. O objetivo é explorar os critérios de aquisição adotados pela Gestora na alocação dos recursos disponíveis no FG/AGRO, conforme descrito em seu Regulamento e Política de Investimentos, além de estimar a viabilidade financeira para as cotas emitidas no âmbito do lançamento do FG/AGRO.

Cabe ressaltar que todas as conclusões desse estudo não devem ser interpretadas como garantia de rentabilidade, assim como a Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

### 2. Sumário

Nesse Estudo de Viabilidade, sob a ótica da Gestora, será evidenciado os principais pontos de destaque e diferenciais do FG/AGRO, que serão explanados detalhadamente ao longo do seu conteúdo. Abaixo um breve resumo desses principais pontos:

## FGAA11 - FIAGRO

- »»» FG/A GESTORA JÁ **NASCE DENTRO DO AGRO** COM **16 ANOS** DE HISTÓRIA E + **R\$ 16 BI** ESTRUTURADOS NO SETOR
- »»» SETOR COM + **25% DO PIB DO BRASIL**
- »»» **CRÉDITO CORPORATIVO** COM MODELO DE **RATING PROPRIETÁRIO**
- »»» SOB A ÓTICA DO INVESTIDOR, POSSIBILIDADE DE **DIVERSIFICAÇÃO** ALOCANDO NO SETOR AGRO (ANTICÍCLICO)
- »»» INDEXADOR **CDI + E DIVIDEND YIELD: 12,6% - 14,1% A.A.**
- »»» **ISENÇÃO DE IR** PARA DIVIDENDOS<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Desde que o Fundo possua no mínimo 50 (cinquenta) cotistas, não se aplicando o benefício para o cotista titular de mais de 10% (dez por cento) das cotas emitidas, ou cotas que lhe garantam direito de recebimento de rendimentos do fundo em percentual superior a 10% (dez por cento)

### 3. Grupo FG/A

Para entender a Gestora, é importante conhecer seu grupo controlador. O Grupo, fundado em 2005, é especializado em assessoria e gestão e atua nas áreas de (i) finanças corporativas (assessorando empresas na estruturação de financiamentos, em transações de fusões e aquisições e em gerenciamento de risco), através da Finanças FG/A Ltda, (ii) gestão de ativos do agronegócio e imobiliários através da, respectivamente, Finanças FG/A Ltda e FG/A Consultoria e Gestão de Ativos Ltda, (iii) assessoria em projetos de geração de energia elétrica através da Energia Elétrica FG/A Ltda e (iv) *multi-family office* através da FG/A Agente Autônomo de Investimento Ltda. Há 16 anos atua melhorando a gestão de projetos empresariais e ampliando o acesso das empresas a capital, tendo se tornado referência ao combinar experiências adquiridas ao elevado poder de execução do seu time. Possui uma equipe comprometida em gerar resultados o que pode ser observado ao longo de sua história:

**2005** - O Grupo FG/A iniciou sua história pela união da experiência de seus sócios fundadores Luis Gustavo Torrano Corrêa, com 15 anos de atuação em *corporate finance* no Unibanco, e Juliano Merlotto, mestre em finanças pela Universidade de São Paulo. O grupo foi fundado com o mesmo nome dado hoje ao fundo da Gestora, ou seja, FG/AGRO, com foco na estruturação de financiamentos para projetos de investimentos no agronegócio, principalmente no setor sucroenergético. Inicialmente, os serviços prestados estavam voltados para a estruturação de financiamentos com recursos oriundos do BNDES. Mais tarde, com a ampliação do seu escopo de atuação, o grupo mudou o seu nome de FG/AGRO para FG/A.

**2007** - Com o desenvolvimento e crescimento do Mercado Livre de Energia, onde empresas geradoras, comercializadoras e consumidoras podem negociar livremente o fornecimento de energia elétrica, em conformidade

com a regulamentação do setor, o grupo FG/A passou a atuar prestando serviços na gestão de projetos de energia elétrica, principalmente em projetos de geração a partir da queima do bagaço de cana de açúcar.

**2008** – Visando ampliar o acesso ao capital para empresas que apresentavam elevado potencial de crescimento e em um setor intensivo em capital, como é o agronegócio, inicia a prestação de serviços para estruturar captações de recursos para capital de giro junto aos bancos comerciais.

**2013** – Neste ano, o grupo passa a trabalhar junto aos distribuidores de títulos no mercado de capitais mostrando que companhias no setor sucroenergético poderiam ser alternativas interessantes para investidores. De forma pioneira, atua na estruturação da primeira emissão de CRA para o grupo Jalles Machado, no montante de R\$41.500.000,00, a qual é liquidada no ano de **2014**.

**2015** – Com o crescimento e ampliação das operações realizadas, com a utilização do capital de seus sócios, o grupo FG/A passa a ser investidor de recursos próprios em ativos e outros negócios, com destaque para o setor de tecnologia e imobiliário.

**2018** - O grupo cria o seu *Family Office* e dele surge a atuação como Agente Autônomo de Investimentos, por meio do qual são custodiados os recursos financeiros de seus sócios e de pessoas próximas a eles (*"Family and friends"*).

**2021** - A Gestora passa a fazer parte do Grupo FG/A com o objetivo de oferecer novas oportunidades de investimentos. Através da atuação da FG/A Gestora, seus sócios dão mais um passo no sentido que os trouxe aqui: fazer o que eles chamam de "criar o dinheiro bom", ou seja, facilitar o fluxo de capital entre investidores e empresas e gerar riqueza com isto. Na visão da Gestora, quebrar barreiras no mercado financeiro que dificultam que o dinheiro flua, permite gerar mais valor para tomadores de recursos e investidores.



Hoje o Grupo FG/A conta com uma equipe de mais de cinquenta profissionais, atuando com seu escritório principal na cidade de Ribeirão Preto e outro na cidade de São Paulo, sob um modelo de *partnership* com 11 sócios principais. O Grupo FG/A, já assessorou clientes em mais de R\$ 16 bilhões de financiamentos estruturados e mais de R\$ 4 bilhões em comercialização energia elétrica.

## OVERVIEW FG/A

FUNDADA EM 2005, A FG/A É UM GRUPO DE EMPRESAS ESPECIALIZADAS EM ASSESSORIA E GESTÃO QUE ATUAM NAS ÁREAS DE:

- (I) FINANÇAS CORPORATIVAS
- (II) **GESTÃO DE ATIVOS DO AGRONEGÓCIO**
- (III) GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS
- (IV) PROJETOS DE GERAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA
- (V) MULTI-FAMILY OFFICE / AGENTE AUTÔNOMO DE INVESTIMENTOS



- ✓ **EQUIPE ESPECIALIZADA**  
PROFISSIONAIS COM FORMAÇÃO MULTIDISCIPLINAR E EXPERIÊNCIA DE MERCADO
- ✓ **TRACK RECORD**  
CONSISTENTE HISTÓRICO COM ATUAÇÃO EM TODO O ECOSISTEMA DE CRÉDITO AGRO EM MAIS DE 16 ANOS DE ATIVIDADE
- ✓ **GOVERNANÇA**  
CÓDIGO DE ÉTICA, DECISÕES COLEGIADAS E POLÍTICAS FORMAIS
- ✓ **NETWORKING**  
RELACIONAMENTO AMPLO FAZENDO A INTERFACE COM O SETOR DO AGRONEGÓCIO E O MERCADO FINANCEIRO ("FARIA LIMA")

### 3.1. Experiência do grupo FG/A em números

Desde sua fundação, os mais de R\$ 16 bilhões em transações estruturadas, garantem ao grupo FG/A *track record* e posição de destaque nos setores do agronegócio e sucroenergético brasileiro. Além de contribuir com planejamento e discussões estratégicas junto a empresas do agronegócio, a equipe da FG/A assume atividades a serem executadas para atingir o objetivo do seu mandato, apoiando a companhia desde melhorias na sua governança e até na gestão do negócio através de participação em comitês destas empresas. Nesse contexto, a FG/A, em sua visão, possui experiência "da porteira para dentro" e assim detêm conhecimento financeiro, experiência comercial, industrial e agrícola, que permite identificar diferenciais competitivos entre as companhias. Esses diferenciais competitivos, quando vistos sob a ótica de finanças, permitem uma melhor conexão entre o empresário do agronegócio e os financiadores, gerando valor para ambas as partes. A FG/A se posiciona entre esses dois universos, configurando o que denominamos de ecossistema FG/A.

# + R\$ 16 BI

EM OPERAÇÕES REALIZADAS

**ECOSSISTEMA  
FG/A**



## EXPERIÊNCIA DA “PORTEIRA” PARA DENTRO

NA VISÃO DA FG/A, POR ATUAR NOS COMITÊS DAS EMPRESAS AGRO, DETÉM, ALÉM DO CONHECIMENTO FINANCEIRO, EXPERIÊNCIA COMERCIAL, INDUSTRIAL E AGRÍCOLA, QUE PERMITE IDENTIFICAR DIFERENCIAIS COMPETITIVOS ENTRE AS COMPANHIAS

## + CONHECIMENTO MERCADO FINANCEIRO

ESSES DIFERENCIAIS COMPETITIVOS, QUANDO VISTOS SOB A ÓTICA DE FINANÇAS PERMITEM UMA MELHOR CONEXÃO ENTRE O EMPRESÁRIO AGRO E OS FINANCIADORES, GERANDO VALOR PARA AMBAS AS PARTES<sup>1</sup>

Nos seus 16 anos de história, o time da FG/A atuou no setor do agronegócio em transações envolvendo os mais diversos veículos de financiamentos e perfis de empresas. O escopo de serviços do time da FG/A abrange: (i) Mercado Bancário: estruturação de operações com bancos comerciais, BNDDES e multilaterais; (ii) Mercado de Capitais: estruturação de operações de dívida e *equity*; (iii) Gerenciamento de Risco: estudo, elaboração de análises relacionadas à commodities, acompanhamento de riscos atrelados ao câmbio, apoio na definição de políticas de alavancagem e liquidez; (iv) Governança: presença em comitês, atuação conjunta com a companhia na comunicação com o mercado e em trabalhos de auditoria.

## FG/AGESTORA DE FUNDO DE CRÉDITO AGRO

VISÃO DO SETOR QUE PERMITE CAPTURAR VALOR NA ASSIMETRIA DE INFORMAÇÕES



Para demonstrar a composição dos R\$ 16 bilhões em transações realizadas, a seguir é apresentado um breve resumo de transações selecionadas e agrupadas conforme o tipo de financiamento: (i) mercado de capitais, (ii) BNDDES e (iii) bancos comerciais.

O grupo FG/A teve participação na construção da história recente do agronegócio dentro do mercado de capitais e já assessorou mais de R\$ 5 bilhões, nos últimos anos, o que totalizou 30 emissões, tais como: Debêntures, CRAs, CDCAs e CRIs e o recente IPO da Companhia Jalles Machado. O trabalho envolve todas as etapas de execução, com conhecimento sobre o processo e os seus requisitos.

# MERCADO DE CAPITAIS

NA VISÃO DA FG/A, AS EMISSÕES DE MERCADO DE CAPITAIS SÃO UMA **ALTERNATIVA CRESCENTE** PARA INVESTIDORES E TOMADORES DE RECURSOS.

NOS ÚLTIMOS ANOS, A FG/A ASSESSOROU 30 EMISSÕES NO SETOR **ÁGRO**, COMO DEBÊNTURES, CRA, CDCA, CRI E IPO.

 <b>R\$ 691 MILHÕES</b> IPO - 2021	 <b>R\$ 348 MILHÕES</b> CRA - 400 2021	 <b>R\$ 358 MILHÕES</b> CRA - 400 2021	 <b>R\$ 200 MILHÕES</b> CRA - 400 2020	 <b>R\$ 30 MILHÕES</b> DEBÊNTURE - 476 2020	 <b>R\$ 30 MILHÕES</b> DEBÊNTURE - 476 2020
<b>R\$ 240 MILHÕES</b> CRA - 400 2020	<b>R\$ 480 MILHÕES</b> DEBÊNTURE INCENTIVADA - 476 2021	<b>R\$ 400 MILHÕES</b> DEBÊNTURE INCENTIVADA - 476 2021			

## MERCADO DE CAPITAIS AGRO NOSSO TRACK RECORD

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
 AAA	CRA - 476 R\$ 42 MM	CRI - 476 R\$ 80 MM	CRA - 400 R\$ 67 MM	CRA - 400 R\$ 135 MM	CDCA - 476 R\$ 50 MM	CRA - 400 R\$ 133 MM	CRA - 400 R\$ 240 MM	IPO R\$ 691 MM
 AAA								CRA - 400 R\$ 358 MM
 AA-				CRA - 400 R\$ 313 MM	CRA - 400 R\$ 392 MM	CRA - 400 R\$ 324 MM		CRA - 400 R\$ 348 MM
	CRA - 400 R\$ 15 MM	CRA - 400 R\$ 35 MM	CDCA - 476 R\$ 26 MM	CRA - 400 R\$ 30 MM	CDCA - 476 R\$ 39 MM	CRA - 476 R\$ 70 MM	CPR - 476 R\$ 18 MM	DEBÊNTURE - 476 R\$ 30 MM
			CDCA - 476 R\$ 30 MM	CRA - 476 R\$ 35 MM		DEBÊNTURE - 476 R\$ 60 MM	DEBÊNTURE - 476 R\$ 30 MM	
OUTRAS EMPRESAS				 A CRA - 400 R\$ 90 MM	 AA CRA - 400 R\$ 200 MM		 AA CRA - 400 R\$ 200 MM	

A FG/A também é um assessor em financiamentos de projetos do agronegócio junto ao BNDES, somando mais de R\$ 5 bilhões em projetos concluídos

**A FG/A ESTRUTURA** FINANCIAMENTOS DE PROJETOS **AGRO** JUNTO AO BNDES E MULTILATERAIS COMO IDB E IFC.

NA SUA VISÃO, POSSUI CONHECIMENTO EM DIVERSAS ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTOS E USO DE RECURSOS.

# BNDES E MULTILATERAIS

ALGUMAS **AGROINDÚSTRIAS** COM TRANSACÇÕES SELECIONADAS



R\$ 370 MILHÕES

PROJETO DE EXPANSÃO 2021



R\$ 48 MILHÕES

PROJETO DE EXPANSÃO 2021



R\$ 74 MILHÕES

PROJETO DE EXPANSÃO 2020



R\$ 62 MILHÕES

PROJETO DE EXPANSÃO 2020



R\$ 82 MILHÕES

PROJETO DE COGERAÇÃO E EXPANSÃO 2020



R\$ 332 MILHÕES

PROJETO DE EXPANSÃO 2018

## BNDES E MULTILATERAIS NOSSO TRACK RECORD NO AGRO

R\$ 82 M 2020 PROJETO DE EXPANSÃO	R\$ 74 M 2020 PROJETO DE EXPANSÃO	R\$ 62 M 2020 PROJETO DE EXPANSÃO	R\$ 49 M 2019 PROJETO DE COGERAÇÃO	R\$ 49 M 2018 PROJETO DE EXPANSÃO	R\$ 72 M 2018 PROJETO DE EXPANSÃO
R\$ 332 M 2018 PROJETO DE EXPANSÃO	R\$ 99 M 2018 PROJETO DE COGERAÇÃO	R\$ 62 M 2018 PROJETO DE EXPANSÃO	R\$ 63 M 2018 PROJETO DE EXPANSÃO	R\$ 48 M 2018 PROJETO DE EXPANSÃO	R\$ 43 M 2018 PROJETO DE COGERAÇÃO E EXPANSÃO
R\$ 73 M 2018 PROJETO DE EXPANSÃO	R\$ 776 M 2018 PROJETO DE EXPANSÃO	US\$ 55 M 2017 IFC - PROGRAMA DE INVESTIMENTO	R\$ 92 M 2017 PROJETO DE EXPANSÃO	R\$ 50 M 2017 PROJETO DE EXPANSÃO	R\$ 55 M 2015 PROJETO DE COGERAÇÃO
R\$ 85 M 2015 PROJETO INDUSTRIAL	US\$ 80 M 2015 IFC - PROGRAMA DE INVESTIMENTO	R\$ 240 M 2014 PROJETO DE COGERAÇÃO	R\$ 70 M 2013 PROJETO INDUSTRIAL	R\$ 64 M 2012 PROJETO DE COGERAÇÃO	R\$ 770 M 2011 PROJETO DE COGERAÇÃO E EXPANSÃO
R\$ 150 M 2011 PROJETO INDUSTRIAL	R\$ 34 M 2011 E 2016 FINANCIAMENTO DE SERINGAL	R\$ 20 M 2010 PROJETO INDUSTRIAL	R\$ 252 M 2009 IMPLANTAÇÃO GREENFIELD	R\$ 81 M 2008 PROJETO DE COGERAÇÃO E EXPANSÃO	R\$ 95 M 2008 PROJETO DE COGERAÇÃO E EXPANSÃO

Por fim, o grupo também atua estruturando transações estratégicas e realizando negociações junto aos Bancos Comerciais. O montante de captação de recursos para as companhias assessoradas pela FG/A em bancos comerciais já acumulam mais de R\$ 6 bilhões.

# BANCOS COMERCIAIS

A FG/A PARTICIPA DE COMITÊS DE RISCO DE EMPRESAS AGRO ONDE SÃO DISCUTIDOS RISCOS DE PREÇOS DE PRODUTOS, MOEDA, LIQUIDEZ, ALAVANCAÇÃO E OUTROS.

A VIVÊNCIA ATIVA JUNTO ÀS COMPANHIAS, NA SUA VISÃO, É PARTE DA EXPERIÊNCIA DO TIME DA GESTORA



R\$ 159 MILHÕES

OPERAÇÕES  
CAPITAL DE GIRO  
2020



R\$ 80 MILHÕES

OPERAÇÕES  
CAPITAL DE GIRO  
2020



USINA SONORA

R\$ 84 MILHÕES

OPERAÇÕES  
CAPITAL DE GIRO  
2020

OUTRAS AGROINDÚSTRIAS JÁ  
ASSESSORADAS PELA FG/A:



Dessa forma, o trabalho da equipe de finanças e gestão é feito com o mercado financeiro, localizado na cidade de São Paulo, e as empresas localizadas no interior do Brasil. Os seus sócios, então, são reconhecidos pela experiência e conhecimento em finanças do agronegócio e por este conhecimento atingir o mercado financeiro. É essa equipe que irá atuar na FG/A Gestora, na originação e estruturação de oportunidades, propiciando visão do setor em que poderão existir possibilidades de captura de valor nas assimetrias de informações entre o conhecimento da sua equipe e o que é público para o mercado.

## 4. FG/A Gestora de Recursos

A Gestora foi constituída em 2010 com a denominação social "Hagros Capital Administração de Recursos Ltda." e sua autorização para prestar serviços de Administrador de Carteira de Valores Mobiliários foi concedida por meio do ato declaratório nº 11.581 da CVM.

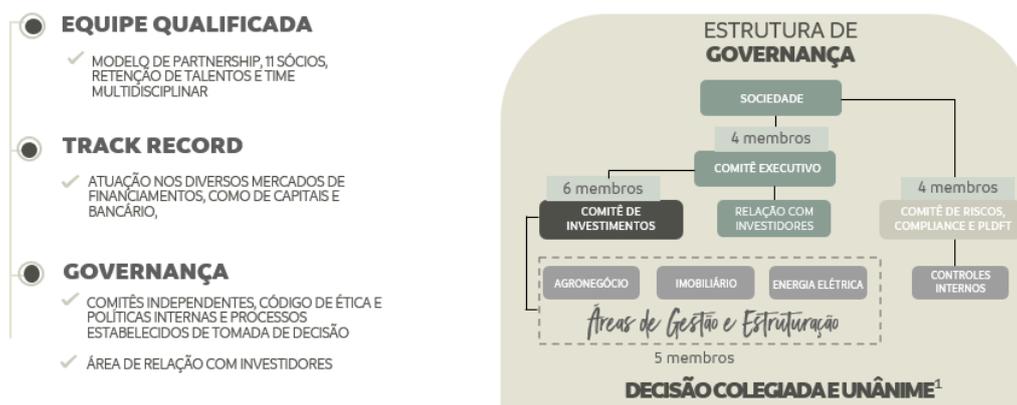
Em fevereiro de 2021, o Grupo FG/A adquire a sociedade e funda a FG/A Gestora de Recursos LTDA, gestora de recursos independente, com sede em Ribeirão Preto, estado de São Paulo, devidamente autorizada à prestação de serviços de gestão pela CVM e aderente aos códigos de melhores práticas da ANBIMA.

A Gestora tem como objetivo atuar como um *player* especializado, com conhecimento e relacionamentos nos mercados financeiro, de capitais e do agronegócio, combinando experiência e *Track Record* do seu grupo controlador, com profissionais com conhecimento de mercado e especialistas em crédito privado.

### 4.1 - Governança

A Gestora apresenta estrutura de governança para a condução do negócio. As decisões que envolvem investimentos e/ou desinvestimentos de ativos são baseadas em manuais e políticas internas, bem como seguem um processo

estabelecido de tomada de decisão, com deliberações colegiadas e unanimidade para decisões de alocação de portfólio, operacionalizada pelos comitês executivo, de investimentos e de risco e *compliance*. A gestora possui código de Ética, além de comitês independentes com divisão de poderes que seguem processos de *compliance*, prezando pela integridade, transparência e equidade. Além disso, a gestora possui área de relacionamento com investidores, com equipe dedicada para atendimento de todas as solicitações do mercado.



O **Comitê Executivo** é composto pelos principais sócios e diretores operacionais estatutários, sendo atualmente composto por quatro membros efetivos. O **Comitê de Investimentos** é composto pelo CEO, pelo vice-presidente, pelo diretor de investimentos, pela diretora de risco e *compliance*, pela portfolio manager e pelo analista especialista no setor onde a transação está inserida.

Já o **Comitê de Risco e Compliance** é composto pelo diretor vice-presidente do comitê executivo, pela diretora de risco e *compliance* e PLDFT e por mais dois analistas.

## 4.2 Equipe da Gestora

A gestão de recursos demanda um planejamento ágil e dinâmico, além de um olhar profissional sobre o setor no qual se pretende atuar. A Gestora é capacitada pelos anos de experiência dos sócios do Grupo FG/A, especialmente no agronegócio, e pela complementação da equipe com outros profissionais e seu longo histórico na gestão de investimentos.

Os principais executivos da gestora ocupam as posições de diretoria e atuam nos respectivos comitês. Adicionalmente, possui uma equipe de estruturação dedicada por área de negócio. A originação e estruturação dos títulos pela própria equipe da gestora permitirá capturar valores adicionais quando comparado com as operações públicas que já estão no mercado. O conhecimento setorial também permitirá gerar ganhos de capital para o FG/AGRO através da atuação no mercado secundário de títulos do agronegócio.

Com um modelo de *partnership*, possui 11 sócios executivos que compõem um time multidisciplinar. Os profissionais possuem extenso conhecimento do agronegócio e de gestão de investimentos, ampla base de relacionamentos e histórico de monitoramento do dia a dia das condições setoriais e corporativas dos setores de atuação, com destaque para o sucroenergético. A Gestora se apropria da cultura da FG/A, que reflete um time com cultura de interior que os aproxima do agro, além de toda a experiência setorial. A Gestora combina experiência e processos robustos que levam a otimização das carteiras de investimentos sob sua gestão.

#### ESTRUTURA DE GOVERNANÇA COMITÊ DE INVESTIMENTOS:

- CEO
- VICE-PRESIDENTE
- DIRETOR DE INVESTIMENTOS
- PORTFOLIO MANAGER
- DIRETOR DE RISCO E COMPLIANCE
- ESPECIALISTA SETORIAL

#### EQUIPE CULTURA FG/A

- CULTURA DE INTERIOR QUE NOS APROXIMA DO AGRO
- EXPERIÊNCIA SETORIAL



### **Principais Executivos:**

#### **Luis Gustavo Correa Torrano - CEO**

Bacharel em Ciências da Computação pela USP - São Carlos, 1990 e Pós-graduado em Finanças e Marketing pela ESPM/SP, 1993. Possui 31 anos de experiência no mercado financeiro e 20 anos como investidor no mercado imobiliário com objetivo de locação e renda.

#### **Juliano Merlotto – Diretor Vice-presidente**

Bacharel em Administração de Empresas pela USP – Ribeirão Preto, 1998 e Mestre em Finanças pela Universidade de Berkeley, Califórnia, 2000. Desde 2001 atua na estruturação financeira de projetos de investimento e nos últimos 15 anos lidera o time de *corporate finance* da FG/A

#### **Ana Lucia Tebalde – Diretora de Risco e Compliance e PLDFT**

Bacharelado em Administração de Empresas, IMESB – Bebedouro/SP, 2003 e MBA em Gestão de Negócios – com aplicações nos mercados agroalimentares – agribusiness – FUNDACE – USP, 2006. Acumula experiência de mais de 15 anos em emissões de títulos de dívida no mercado de capitais, processo de M&A, estruturação de financiamentos em geral. Responsável pelo *compliance* e avaliação de riscos do Grupo FG/A.

## **José Arídio de Sá Martins – Diretor de Investimentos**

Bacharelado em Economia pela FEA-USP, Pós-graduação pela ESALQ-USP e Mestrado pela FMRP-USP, possui mais de 20 anos de experiência nos mercados financeiro e de agronegócios, foi sócio fundador da Hagros Assessoria em Agronegócios em 2005 e da Hagros Capital Administração de Recursos Ltda, em 2010. Atuou no mercado financeiro, na mesa de operações do Banco BCN e na TBC Investimentos, e no mercado de agronegócios na Usina Corona, na trading B2B açúcar e Álcool e na FIC Distribuidora.

## **Paulo Fleury Lima – Portfolio Manager**

Bacharel em Economia pela UNB e mestre pela FGV em Administração. Iniciou sua carreira como Assessor no Ministério da Fazenda, secretaria de política econômica. Atua no mercado financeiro, desde 2012, quando ingressou na Petra Asset, na área de crédito privado. Em 2016 fundou a Solis Investimentos, na qual foi Diretor e responsável pela estruturação da área de gestão de fundos de crédito da gestora. Em 2018 ingressou na Valora, sendo um dos responsáveis pela gestão de fundos abertos.

## **Diretorias Operacionais Estatutárias:**

### **Relação com Investidores:**

**Paola Torresan:** Graduada em Ciências Econômicas pela Universidade de São Paulo (FEA-RP/USP), tendo realizado parte dos estudos na Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra - Portugal. Sócia da FG/A desde janeiro de 2015. Responsável pela área de marketing e comunicação da FG/A, com experiência em estruturação de projetos e financiamentos do agronegócio desde 2013 e atuante desde 2017 no mercado de Real Estate.

## **Área de Estruturação e Monitoramento**

### **Agronegócios:**

**Lucas Burin** - Graduado em engenharia mecânica pela Universidade de São Paulo (EESC/USP). Pós-graduado com MBA em finanças e controladoria pela Universidade de São Paulo (FEA-RP/USP). Atua desde 2009 na FG/A e é sócio desde jan/2013. Experiência em emissões de títulos de dívida no mercado de capitais e estruturação de projetos e financiamentos.

**João Henrique de Lima Rissi** - Graduado em Ciências Econômicas pela Universidade de São Paulo (FEA-RP/USP), tendo realizado parte dos estudos na graduação na Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra - Portugal. Sócio da FG/A desde 2015. Acumula experiência de 8 anos em estruturação de projetos e financiamentos, e elaboração de estudos sobre o mercado de açúcar e etanol.

**Tatiana Branquinho** - Graduada em Matemática Aplicada a Negócios pela FEA USP RP. Sócia da FG/A desde janeiro de 2015. Acumula experiência de 8 anos em estruturação de projetos e processo de M&A, e emissões de títulos de dívida no mercado de capitais.

#### **Analistas de Riscos e Compliance:**

**Maurício Seabra Filho** - Graduado em Economia Empresarial e Controladoria pela USP – Ribeirão Preto. Ingressou na FG/A em 2019. Possui certificação CEA – ANBIMA (2020) e CGA – ANBIMA (2021)

**Leticia Constantino** - Graduada em Ciências Contábeis pela FEA-RP/USP, sendo parte dos estudos realizados na Universidade Portucalense - Portugal, possui o curso Técnico em Administração pela Escola Técnica do Estado de São Paulo e MBA em Contabilidade em IFRS pela Fundace/USP. Colaboradora da FG/A desde 2016, atua na área de *compliance*, administrativa e financeira do grupo.

### **4.3 Fluxo de Processos**

Com um time que oferece agilidade e qualidade na alocação do capital em todo o processo de concessão de crédito, o fluxo segue algumas etapas, são elas a (i) identificação de oportunidades no âmbito de originação dos negócios (*networking* / análise de mercado e entendimento do business), como também via aquisição/venda de títulos já emitidos pelo mercado, passando pela (ii) estruturação e análise através de metodologia proprietária de atribuição de rating, avaliação risco e retorno, precificação, *due dilligence* (documental, reputacional e ESG), aprovação do investimento e desembolso, até a (iii) pós estruturação com gestão do portfólio, monitoramento, *workout* e posteriormente o *follow-on*.



### **4.4 Metodologia Própria para classificação de Rating**

Visando capturar o valor oriundo da assimetria de informação entre o que a equipe da Gestora conhece e a informação que é pública, os CRAs, sem rating dado por agências classificadoras de risco, serão o principal alvo para investimento do FG/AGRO.

Por isto, para a mensuração e acompanhamento do risco inerente aos ativos, a Gestora utiliza metodologia própria de avaliação das empresas devedoras e de emissoras de títulos de crédito.

Todas as operações que envolvem a aquisição de crédito privado têm tratamento típico definido no seu "Manual de Aquisição de Crédito Privado".

A construção dessa classificação foi baseada nas metodologias de renomadas agências de risco, considerando os devidos aprimoramentos e particularidades, necessários para refletirem as características peculiares encontradas no mercado brasileiro e nos setores de atuação da Gestora. São estas especificidades e assimetria de informações inerentes ao mercado agro que diferenciam a Gestora na qualidade e eficiência na tomada de decisões.

O processo que é obtido através do cruzamento de dois componentes principais:

(i) Risco do Negócio: são consideradas as informações qualitativas e abordados todos os aspectos relativos à gestão de cada Companhia relacionada ao ativo a ser investido e seu posicionamento no mercado de atuação; e

(ii) Risco Financeiro: a partir das demonstrações financeiras dos últimos exercícios fiscais, são construídos indicadores que são utilizados em toda a análise.

Os componentes são combinados em uma matriz para a definição do rating base das empresas. As notas de crédito podem ser AAA (maior nota), AA, A, BBB, BB, B e CCC (menor nota), sendo que para cada uma das categorias ainda podem haver perspectivas positivas "+" e negativas "-".

Após a obtenção do rating base, são avaliados outros aspectos chave da estrutura e gestão. Nessa etapa, a análise ainda pode elevar ou reduzir o rating base resultando no rating corporativo da companhia. O rating corporativo é o que será levado em consideração para o desenvolvimento de iniciativas.

Especificamente na avaliação de emissoras ou devedoras de papéis, além do processo de avaliação acima descrito, também são avaliadas as características da estrutura do crédito, como tipo de valor mobiliário, prazo e demais características que possam impactar a geração de fluxo de caixa esperada.

É importante ressaltar que, apesar da robustez da metodologia utilizada, compatível com as estruturas de avaliação de crédito utilizadas pelo mercado, a nota indicativa obtida e o correspondente rating não são capazes de prever eventos adversos extraordinários, que podem desencadear alterações importantes nas expectativas de desempenho do ativo avaliado.

## MODELO DE RATING DA FG/A

### ✓ INDICADORES FINANCEIROS

FLUXO DE CAIXA  
ALAVANCAGEM  
SERVIÇO DA DÍVIDA

### ✓ POSIÇÃO COMPETITIVA

RENTABILIDADE  
FATORES QUALITATIVOS  
EFICIÊNCIA



### 4.4.1 Garantias como reforço na qualidade de crédito

Apesar das garantias não substituírem a avaliação de crédito do emissor ou devedor, representam reforços para a qualidade da operação. Como o principal alvo de aquisição de ativos do FG/AGRO será CRA sem rating de agências, tais títulos deverão contar com garantia real e/ou fidejussória (fiança ou aval).

Para sua análise, são levantadas e levadas em consideração principalmente as seguintes informações:

- Para garantias reais, análise do valor de mercado da garantia, por empresa especializada, considerando um deságio para venda forçada;
- Apuração do valor da garantia em relação ao valor da dívida até a data final da operação;
- Controle do credor sobre a própria garantia real;
- Validação dos documentos de constituição da garantia;
- Custos/encargos que podem ser incorridos para uma eventual execução;
- Praticidade e prazo para viabilizar a execução da garantia.

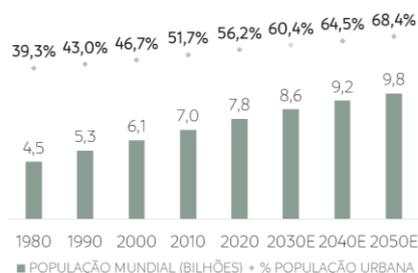
Quando os ativos investidos pela Gestora contam com garantias reais, é feita sua reavaliação periodicamente.

## 5. Panorama Setorial

### 5.1. Contexto Geral

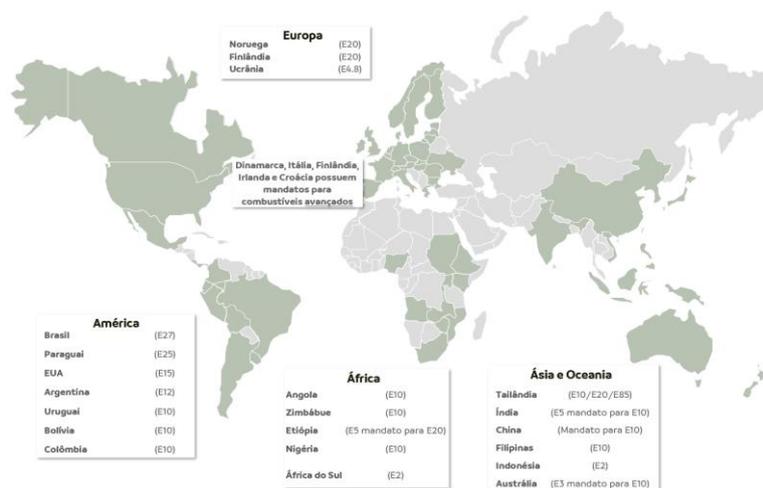
Projeções realizadas por Hannah Ritchie e Max Roser (2018) indicam que a população mundial crescerá cerca de 2 bilhões de pessoas até 2050. A parcela dessa população em áreas urbanas alcançará o patamar de 68,4% com a crescente migração para centros urbanos, principalmente em países em desenvolvimento. Além disso, o aumento da renda proporciona mudanças na dieta humana e gera maior consumo de proteínas e carnes. Segundo artigo publicado na *Harvard Business Review* por Maarten Elferink e Florian Schierhorn, a demanda mundial por alimentos poderá aumentar entre 59% e 98% até 2050.

**POPULAÇÃO MUNDIAL (BI)E**  
**% POPULAÇÃO URBANA**



Fonte: Hannah Ritchie e Max Roser (2018) – “Urbanização”. Publicado online em OurWorldInData.org.

Adicionalmente, de acordo com a Renewable Fuels Association – RFA, a produção global de etanol em 2020 foi de 98,6 milhões de m<sup>3</sup>. O etanol é um combustível sustentável, produzido em diversas cadeias do agronegócio, que além de ser limpo e renovável, apresenta contribuições relevantes para a redução dos gases que causam o efeito estufa. Atualmente, conforme dados do USDA, os Estados Unidos e o Brasil são os principais produtores e consumidores de etanol, sendo que a maior parte do etanol produzido nos Estados Unidos deriva do milho, enquanto no Brasil deriva da cana-de-açúcar. A Gestora espera uma ampliação da participação do Brasil no mercado internacional de etanol devido ao aumento do uso de etanol como aditivo da gasolina nos últimos anos, que pode ser demonstrada com a visão global disponibilizada pela organização Sugarcane.org na qual mais de 60 países possuem mandatos de meta de biocombustível no mundo.

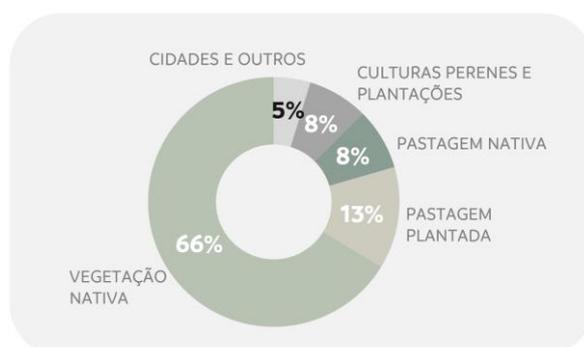


Fonte: Sugarcane.org. Elaboração FG/A

O Brasil é um dos *players* mais relevantes do mundo para atender essa demanda mundial potencial nas próximas décadas, tando de alimentos como de biocombustíveis. Segundo dados elaborados pela Associação Brasileira do Agronegócio de Ribeirão Preto, atualmente, a produção de alimentos brasileira é alcançada com a utilização de apenas 8% da sua área total. Como o crescimento da disponibilidade de alimentos e biocombustíveis deve ser

baseado na evolução de tecnologias que agregam maior produtividade às lavouras e também pela migração de parte das áreas de pastagens (cerca de 21% da área brasileira) para a produção de grãos e cana de açúcar, matérias primas para alimentos e biocombustíveis, o Brasil continuará atendendo boa parte do crescimento da demanda mundial.

### USO DE TERRAS NO BRASIL



Fonte: Associação Brasileira do Agronegócio de Ribeirão Preto.

O agronegócio brasileiro se supera ano após ano, posicionando o país como uma das potências mundiais do setor e como grande produtor e exportador de diferentes produtos.

De acordo com dados da OMC, em 2019, o Brasil foi o terceiro maior exportador de produtos agrícolas, atingindo um volume de mais de US\$ 89 bilhões, o que representa uma fatia de 5,0% do comércio mundial nessa modalidade. Além disso, o Brasil se destaca na liderança mundial em exportações nos mercados de açúcar, etanol biocombustível, café, suco de laranja, soja, carne de frango, carne bovina e milho, segundo dados do USDA (*United States Department of Agriculture*).

### EXPORTAÇÃO DE ALIMENTOS E PRODUTOS AGRÍCOLAS - 2020<sup>1</sup>

	Bi US\$	Share
1º	570	36,3%
2º	144	9,2%
<b>3º</b>	<b>81</b>	<b>5,2%</b>
4º	70	4,4%
5º	55	3,5%

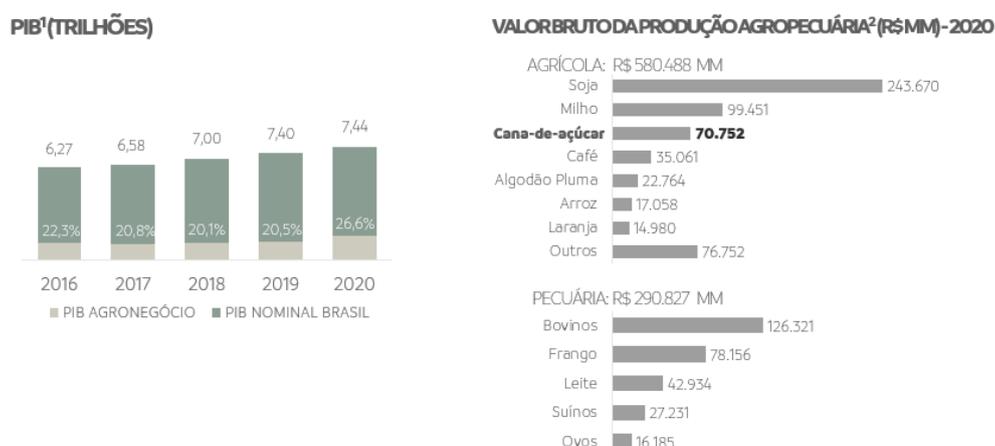
### LIDERANÇA NO RANKING MUNDIAL - 2020<sup>2</sup>

	Açúcar	Etanol	Café	Suco de Laranja	Soja	Carne de Frango	Carne Bovina	Milho
Produz (mil t) <sup>6</sup>	30,3 1º	30,0 <sup>3</sup> 2º	4,2 1º	1,0 1º	137,0 1º	13,9 3º	10,1 2º	87,0 4º
Exporta (mil t) <sup>6</sup>	19,3 1º	2,7 <sup>4</sup> 2º <sup>5</sup>	2,7 1º	1,0 1º	83,0 1º	3,7 1º	2,5 1º	23 4º
Share (%)	36%	21% <sup>5</sup>	32%	75%	50%	32%	24%	13%

Fonte: <sup>1</sup>OMC (World Trade Statistical Review 2020). <sup>2</sup> USDA, 2020 com elaboração FG/A. Unidades: milhões de toneladas. <sup>3</sup> Renewable Fuels Association. <sup>4</sup> NovaCana. <sup>5</sup> USDA. <sup>6</sup> A unidade do Etanol é milhões de m<sup>3</sup>.

Fica claro que o agronegócio é um dos principais pilares da economia brasileira o que representa, na visão da gestora, uma oportunidade para investimentos através do mercado de capitais. Adicionalmente, o setor foi responsável por 26,6% do Produto Interno Bruto do Brasil em 2020,

amortecendo parte dos efeitos gerados na economia brasileira pela pandemia do Covid-19. Com relação à produção de alimentos, observa-se também uma grande diversificação, com destaques para a produção de soja, milho, cana-de-açúcar, café e algodão, dentre outros.



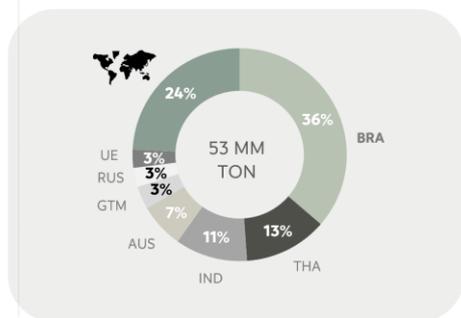
Fontes: <sup>1</sup> CEPEA. <sup>2</sup> Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, valor referente à Lavouras. Elaboração FG/A

## 5.2. O Setor Sucroenergético Brasileiro

O foco inicial de alocação de recursos do FG/AGRO será o setor sucroenergético. Diversos aspectos foram considerados para tal decisão de alocação dentre eles a capacidade competitiva do setor e a existência de uma gama de empresas com balanço auditado e faturamento entre R\$ 500 milhões e R\$ 1 bilhão. Dentro das diversas cadeias do agronegócio, o setor sucroenergético é composto por muitas empresas com balanços auditados e governança que permitem a concessão de crédito através de avaliações financeiras da respectiva capacidade de pagamento. Adicionalmente, são empresas que vem em processo de crescimento e melhora do seu acesso ao mercado de capitais o que podem viabilizar transações que gerem ganho de capital no mercado secundário de papeis originados e investidos pelo fundo.

Além de sua relevância no PIB brasileiro, o Brasil é o maior produtor global de cana-de-açúcar e seus principais produtos são: o açúcar, o etanol e a bioeletricidade. Segundo dados do USDA (*United States Department of Agriculture*), na safra mundial 2019/20, o Brasil foi o maior produtor de açúcar no mundo, seguido pela Índia. No quesito exportação, foi responsável por atender 36% da necessidade de açúcar dos países que não conseguem atender sua demanda interna, com volume significativamente superior ao segundo maior exportador, a Tailândia.

## MARKET SHARE DA EXPORTAÇÃO AÇÚCAR 2019/20



## PRINCIPAIS PRODUTORES AÇÚCAR 2019/20 (MMTON)



Fonte: USDA

Com relação às regiões produtivas nacionais, o destaque fica com a região centro-sul do país que, na safra 2020/21, foi responsável pelo processamento de cerca de 92% de toda a cana-de-açúcar produzida no Brasil.

## RAIOX

### SETOR SUCRO-ENERGÉTICO NO CENTRO SUL

#### PARTICIPAÇÃO CENTRO SUL

**605 MM**

MOAGEM DE CANA TOTAL<sup>1</sup>

**92%**

MOAGEM DE CANA TOTAL DO BRASIL

#### CONCENTRAÇÃO DE USINAS<sup>2</sup>



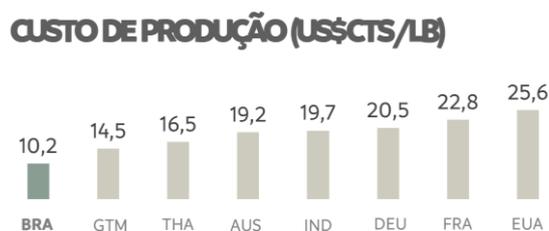
#### VANTAGENS COMPETITIVAS DO SETOR<sup>3</sup>

- ✓ HISTÓRICO CONSISTENTE DE **RENTABILIDADE**
- ✓ FORTE **CAPACIDADE DE GESTÃO**
- ✓ POTENCIAL DE **EXPANSÃO** (BROWNFIELD)
- ✓ PROXIMIDADE DE CENTROS DE CONSUMO E PORTOS
- ✓ **BAIXO RAIO MÉDIO** DE COLHEITA
- ✓ ALTO GRAU DE **MECANIZAÇÃO** AGRÍCOLA
- ✓ **EFICIÊNCIA** INDUSTRIAL
- ✓ **GOVERNANÇA** CORPORATIVA
- ✓ **COGERAÇÃO**

Fontes: <sup>1</sup> UNICA. <sup>2</sup> CONAB.

Essa liderança se deve, na visão da Gestora, pela adequada topografia, condições climáticas e hídricas que favorecem o desenvolvimento, a produtividade agrícola o enriquecimento de sacarose da cana-de-açúcar. Adicionalmente, vale destacar o conjunto de vantagens competitivas que os *players* da região possuem: histórico consistente de rentabilidade, forte capacidade de gestão, potencial de expansão (*brownfield*), proximidade dos centros de consumo e principais portos do país, baixo raio médio de colheita, alto grau de mecanização agrícola, eficiência industrial, governança corporativa e cogeração de energia elétrica para exportação em suas plantas.

A combinação de todos esses fatores faz o Brasil assegurar o menor custo de produção dentre os principais produtores do mundo e garante a resiliência do setor mesmo em momentos de margens mais apertadas.



Fonte: DATAGRO

### 5.3. Heterogeneidade do Setor Sucreenergético

De acordo com o Sistema de Acompanhamento da Produção Canavieira do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, o Brasil possui 392 unidades sucroenergéticas cadastradas. Na safra 2019/20, segundo com a União da Indústria de Cana-de-açúcar, desse total, 267 unidades se concentravam no Centro-Sul do país.

No setor existe uma grande heterogeneidade entre os grupos econômicos que processam cana-de-açúcar. Suas principais diferenças são: (i) o tamanho dos grupos, que variam de volumes inferiores a 1 milhão a mais de 60 milhões de toneladas de capacidade de moagem e (ii) indicadores econômicos e financeiros.

Baseado na amostra de 196 grupos que possuem suas capacidades de moagem divulgadas pelo portal NovaCana Data, há 25 grupos com capacidade de moagem superior a 7,0 milhões de toneladas, 68 grupos possuem entre 2,0 e 7,0 milhões e 103 grupos com sua capacidade inferior a 2,0 milhões de toneladas.



Fonte: NovaCana. Elaboração FG/A

Na visão da Gestora é muito importante analisar os diferenciais de cada grupo e entendendo que as vantagens competitivas independem da escala, existem diversos grupos com capacidades de moagem inferiores a 5,0 milhões de

toneladas que apresentam qualidades e diferenciais consolidados e superiores às referências de mercado. E, ainda, que entregam rentabilidade mesmo em momentos de preços menores. São nestes grupos que existem oportunidades de investimento da Gestora, com rentabilidade superior ao investidor quando comparado ao risco.

O acompanhamento do setor apenas pelas médias setoriais não é suficiente para uma análise e entendimento com profundidade na tomada de decisões quanto à concessão de crédito e à capacidade de pagamento das empresas. É preciso experiência, conhecimento e uma análise detalhada de cada caso. Essa é uma dificuldade que os novos entrantes no mercado de crédito têm ao começar a análise do setor sucroenergético, barreira já superada pela Gestora quando considerada a experiência de seus sócios com o setor.

#### **5.4. Sustentabilidade e ESG**

Além de sua importância no PIB brasileiro em termos econômicos, a sustentabilidade é um diferencial estratégico do setor sucroenergético, reconhecido no Brasil e no mundo.

Agência de Proteção Ambiental dos Estados Unidos (EPA) qualificou o etanol brasileiro como biocombustível “avançado”, com capacidade de redução de 60% das emissões de gases de efeito estufa. O consumo de etanol ao longo dos últimos 18 anos evitou a emissão de mais de 566 milhões de toneladas de CO<sub>2</sub> na atmosfera. O volume é equivalente às emissões anuais somadas de Argentina, Venezuela, Chile, Colômbia e Uruguai.

Potencializando ainda mais os benefícios que o setor pode proporcionar para a sociedade, em 2020, entrou em vigor a Política Nacional de Biocombustíveis, mais conhecida como RenovaBio. A política tem como principais objetivos: (i) contribuir para o cumprimento dos compromissos determinados pelo Brasil no âmbito do Acordo de Paris durante a COP 21 (“Conferência das Nações Unidas sobre as Mudanças Climáticas de 2015”); (ii) promover a expansão dos biocombustíveis na matriz energética brasileira; e (iii) assegurar previsibilidade para o mercado de combustíveis, induzindo ganhos de eficiência energética e de redução de emissões de gases causadores do efeito estufa. A mecânica do RenovaBio consiste na criação de um mercado de Crédito de Descarboxinação (CBIO) e um conjunto de metas que regula sua execução. Resumidamente, produtores de biocombustíveis, após serem certificados por empresas certificadoras, terão o direito de solicitarem emissão de CBIOs, que terão que ser adquiridos por distribuidores de combustíveis de acordo com metas compulsórias estabelecidas. Os CBIOs são lastreados nas notas fiscais emitidas por produtores e negociados na bolsa de valores brasileira (“B3”). O RenovaBio, em abril de 2021, completou um ano de operação e já desponta como uma das políticas ambientais mais promissoras do país.

Do ponto de vista da matriz energética brasileira, segundo a EPE (Empresa de Pesquisa Energética) em 2020 a participação de derivados da cana-de-açúcar representou 19% e é uma importante fonte renovável de energia.

Além de toda a sua importância ambiental e do ponto de vista energético, o setor sucroenergético está presente em 1,2% do território nacional, fazendo parte da vida de mais de 70 mil produtores e gerando emprego, renda e desenvolvimento em cerca de 30% dos municípios brasileiros.

**SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E SOCIAL**  
DIFERENCIAL ESTRATÉGICO RECONHECIDO NO BRASIL E  
NO MUNDO



### 5.5. Financiamento do Setor Sucroenergético

Tendo em vista que o setor é de capital intensivo, ou seja, demanda grande volume de recursos e investimentos recorrentes para desenvolvimento de suas atividades, um estudo realizado pelo banco Itaú BBA, pelo levantamento de dados de 59 grupos do Centro-Sul da safra 2019/20, o setor sucroenergético apresentou o indicador dívida líquida por tonelada de cana moída equivalente a R\$ 145,71. Considerando este dado para calcular a dívida líquida total dos grupos do Centro-Sul (que processaram 590 milhões de toneladas cana na mesma safra), estima-se um montante na ordem de R\$ 86 bilhões.

Este montante é atualmente financiado principalmente pelos bancos comerciais. Como exemplos de posicionamento no setor de açúcar e etanol, em dezembro de 2021, pode-se destacar: (i) Banco Itaú, com R\$ 4,6 bilhões; (ii) Banco do Brasil, com R\$ 2,7 bilhões; (iii) Banco ABC Brasil, com R\$ 2,5 bilhões; (iv) Banco BOCOM BBM, com R\$ 1,1 bilhão. Diversas outras instituições financeiras também atendem esse setor, tais como: BNDES, Santander, BTG Pactual, Rabobank, Banco Safra, Bradesco, entre tantas outras.

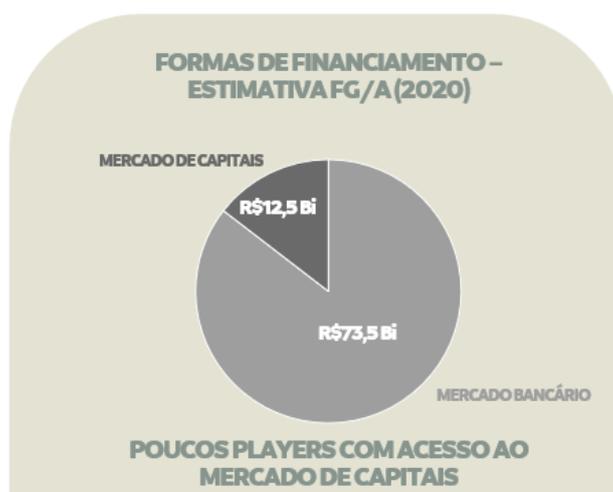
## BANCOS COMERCIAIS<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Valores disponibilizados de exposição dos bancos comerciais no setor. Fonte: Relação com Investidores das instituições financeiras. Elaboração FG/A

A FG/A estima que o estoque de operações de CRA, tendo como devedores empresas do setor sucroenergético, girava em torno de R\$ 12,5 bilhões em dezembro/2020, ou seja, aproximadamente R\$ 73,5 bilhões da dívida líquida do setor sucroenergético ainda está concentrada com os bancos comerciais, demonstrando espaço para o crescimento da representatividade deste tipo de operação no endividamento líquido das companhias.

Na visão da Gestora, existem diversos grupos com capacidade de moagem de até 7 milhões de toneladas que ainda não acessam ou não vem acessando de maneira adequada este mercado. Nesse sentido, o FG/AGRO se apresenta como veículo de investimento elegível para realização de operações desse grupo de empresas, podendo realizar investimentos que apresentem bons retornos esperados e níveis de risco adequado.



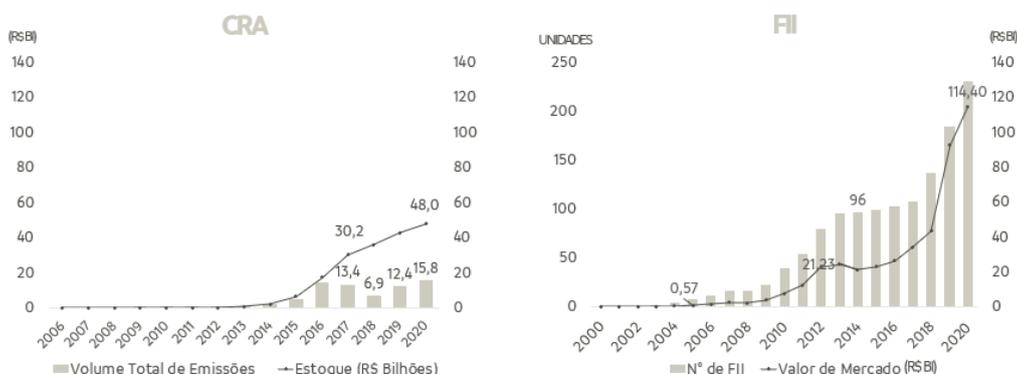
Fonte: Relação com Investidores das das companhias. Elaboração FG/A

## 5.6. Visão do mercado de CRA e os FII

Na visão da Gestora, devido às similaridades nas características operacionais e fiscais dos produtos Certificado de Recebíveis do Agronegócio "CRA" e Certificado de Recebíveis Imobiliários "CRI", e de seus respectivos fundos de investimentos (Fundo de Investimento nas Cadeiras Produtivas Agroindustriais "Fiagro" e Fundo de Investimentos Imobiliários "FII"), é esperado que haja um apetite relevante por parte dos investidores frente a oportunidades no setor Agro.

Isto porque, fazendo um paralelo entre o desenvolvimento do financiamento do setor imobiliário no Brasil, que evoluiu via mercado de capitais juntamente com o desenvolvimento da indústria dos FIIs - que hoje possuem valor de mercado acima de R\$ 114,4 bilhões, o desenvolvimento do financiamento do setor do agronegócio possui, no mercado de CRA, apenas R\$ 48 bilhões de estoque – ou seja, menos de 50% do volume dos FII's.

O mercado de FIIs foi potencializado após a aprovação da lei 12.024 de 2009 que trouxe benefícios fiscais para essa classe de fundos de investimentos e que tornou o mercado de capitais uma importante alternativa para o financiamento do setor imobiliário. Espera-se que o Fiagro apresente comportamento semelhante, pois já se nota que o CRA vem assumindo posição relevante no mercado de renda fixa.



Fonte: Anuário Uqbar e Economática

## 6. Tese de Investimento

### 6.1. Visão Única do Setor – Tecnologia e Conhecimento

Foi no setor sucroenergético que o grupo FG/A, os sócios e executivos da Gestora desenvolveram profundo conhecimento, construindo um ecossistema de trabalho que abrange, aspectos financeiros, comerciais e agroindustriais, necessários para desempenho dos mais variados objetivos por parte das empresas nesse mercado.

## ECOSSISTEMA FG/A



No que diz respeito aos assuntos financeiros, os sócios da FG/A entregam o entendimento das condições dos financiadores existentes, atuam como uma conexão entre o cliente ("agro") e o mercado financeiro e identificam oportunidades de acesso a fontes de financiamento, tais como mercado de capitais, BNDES e bancos multilaterais. O processo conta com o apoio em todas as etapas, seja antes, durante e até após as contratações.

Em temas comerciais, estão ativamente presentes na definição de estratégias de comercialização, fixação de preços e moeda, oferecendo para as empresas o adequado gerenciamento de risco e controle de exposição cambial. Acompanham e desenvolvem estudos setoriais e projeções de preços para identificar oportunidades e constroem modelo proprietário de análise de preços.

Na gestão agroindustrial, atuam junto com o time agroindustrial trazendo uma visão de fora, principalmente no que refere às oportunidades de melhorias da performance agroindustrial, estudos de projetos de crescimento e/ou de melhoria da eficiência e realização de análise de performance comparativa de diversos players.



Todo esse escopo de trabalho, combinado com o contato constante com o mercado financeiro, tornou e reforça a posição do grupo FG/A, em sua concepção, como uma especialista em temas comuns ao mercado financeiro

e a agroindústria (usinas de açúcar e etanol). O seu posicionamento e a sua visão são opiniões reconhecidas e divulgadas pela mídia.

**Valor** ECONÔMICO

"A **diferença entre a remuneração do açúcar e do etanol**, que vinha diminuindo, pode voltar a crescer, incentivando maior produção de açúcar logo no início da próxima safra". (Fevereiro 2021)

"Nos cálculos da consultoria **FG/A**, a **alta potencial do etanol hidratado** ante o aumento da Cide pode ser ainda menor, de R\$ 0,27 por litro, em São Paulo." (Abril 2020)

A acomodação da menor demanda se dará por um **ajuste na paridade** entre gasolina e etanol. Ou seja, o etanol será escoado e a menor demanda recairá sobre a gasolina (Março 2020)

**NOVACANA**

"Dados da consultoria FG/A demonstram que companhias com **melhor performance agrícola geram mais caixa**; as que produzem mais ATR detêm dívida menor" (Janeiro 2020)

**Bloomberg**

"A agricultura de precisão tem sido utilizada com sucesso na mecanização de colheita e plantio e na cogeração de energia, de acordo com um **resumo do mercado realizado pela FG/A** no setor de agronegócio brasileiro" (Novembro 2019)

**AGÊNCIA ESTADO**

"O mercado não leu e não está lendo com aderência [a realidade da covid-19]. Não está refletindo com **antecedência a situação da pandemia**" (junho 2020)

Fonte: Valor Econômico, NovaCana, Bloomberg, Agência Estado.

Através da atuação dos seus sócios, a Gestora já nasce inserida neste ecossistema e, dessa forma, em sua atuação, contará com todo o conhecimento e entendimento do setor desenvolvido pela FG/A, para: tomada de decisões, concessão de crédito e avaliação da capacidade de pagamento das empresas.

## 6.2. Financiamento do Agronegócio via CRA

Embora o mercado de CRA já tenha apresentado evolução significativa alcançando um volume em estoque de R\$ 48,0 bilhões, ainda é pouco representativo nas alternativas de financiamento do agronegócio. Segundo estimativa realizada pela Gestora, com base em estudos realizados recentemente, o financiamento do agronegócio através de CRA em 2020 equivaleria a cerca de 8% do endividamento total do agronegócio.

Esse número denota o grande potencial de expansão, já que, de acordo com o Banco Central, as instituições financeiras possuem uma carteira de R\$ 321 bilhões destinados ao agronegócio no final de 2020, cerca de 53% de todo o endividamento estimado do setor.

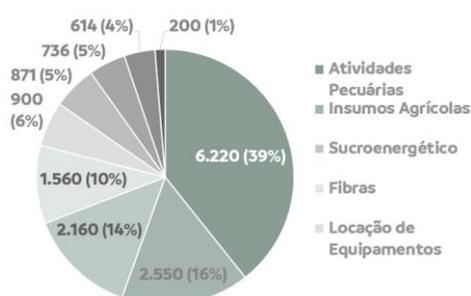
## ENDIVIDAMENTO AGRO (2020)



Fonte: Anuário UQBAR, Banco Central do Brasil e Revista Globo Rural.  
Elaboração FG/A.

Dentre os principais setores do agro que já usufruem das vantagens de acessar o mercado de capitais, o setor sucroenergético destaca-se como o terceiro principal emissor através do instrumento CRA em 2020 com R\$2,2 bilhões emitidos, atrás das empresas ligadas a atividades pecuárias (principalmente grandes frigoríficos) e da indústria de insumos agrícolas.

### CRA - VOLUME POR SETOR (2020) - R\$ MILHÕES



Fonte: Anuário UQBAR 2021.

Na visão da gestora, o tamanho do mercado de capitais vis a vis o tamanho da demanda por financiamentos demonstram o potencial de transações existentes dentro do setor agro, em especial o sucroenergético.

#### 6.2.1. CRA Sucroenergético – Emissões recentes

A Gestora realiza constantemente o monitoramento das emissões no mercado de capitais realizadas por empresas do setor sucroenergético, possibilitando identificar oportunidades no mercado secundário, bem como se mantém atualizada quanto aos fundamentos e condições praticadas pelo mercado: prazo, garantias, taxa, indexador, entre outras características.

Rating/ICVM	Emissão	Devedora	Montante	Prazo (Anos)	Prazo Médio (Anos)	Remuneração Ou Taxa Teto	Equivalente Cdi <sup>1</sup>
--/476	jul/21	São Francisco	R\$ 100 M	7,0	6,0	IPCA + 6,29%	CDI + 2,29%
--/476	jul/21	São Manoel	R\$ 100 M	6,0	5,0	IPCA + 5,87%	CDI + 2,51%
--/476	mai/21	Copersucar	R\$ 500 M	7,0	6,0	IPCA + 5,29%	CDI + 2,11%
--/476	mai/21	ACP Bioenergia	R\$ 68 M	4,0	2,5	CDI + 6,00%	CDI + 6,00%
--/476	abr/21	Ferrari	R\$ 80 M	5,0	4,9	CDI + 6,50%	CDI + 6,50%
S&P AA-/400	abr/21	Tereos	R\$ 348 M	5,0	3,5	IPCA + 6,29%	CDI + 3,45%
S&P AA+/400	mar/21	Colombo	R\$ 358 M	6,0	5,5	IPCA + 4,93%	CDI + 2,47%
--/476	mar/21	Usina Itamarati	R\$ 100 M	6,0	5,5	IPCA + 4,45%	CDI + 1,29%
--/476	fev/21	Rio Amambai	R\$ 60 M	5,0	4,0	IPCA + 7,00%	CDI + 4,84%
--/476	fev/21	Cocal	R\$ 480 M	5,5	3,6	IPCA + 5,50%	CDI + 3,62%
S&P AA+/400	fev/21	Cocal	R\$ 480 M	5,5	5,2	IPCA + 7,50%	CDI + 4,97%
--/476	jan/21	Santa Fé	R\$ 70 M	5,0	5,0	IPCA + 4,06%	CDI + 1,71%
S&P AA-/400	dez/20	CMAA	R\$ 180 M	7,0	5,5	IPCA + 4,21%	CDI + 1,70%
--/476	nov/20	Bio Aroeira	R\$ 150 M	3,0	3,0	CDI + 2,50%	CDI + 2,50%
--/476	set/20	São Domingos	R\$ 24 M	6,0	5,0	IPCA + 4,80%	CDI + 2,18%
Fitch AAA/476	jun/20	Raizen	R\$ 1.080 M	5,0	3,2	CDI + 3,70%	CDI + 3,70%
--/476	abr/20	Destilaria Libra	R\$ 30 M	5,0	3,2	IPCA + 5,18%	CDI + 3,52%
S&P AA+/400	mar/20	Jalles Machado	R\$ 240 M	4,2	2,7	13,25%	CDI + 7,94%
--/476	fev/20	FS Bioenergia	R\$ 210 M	7,0	7,0	IPCA + 5,40%	CDI + 2,43%
				10,0	9,0	IPCA + 5,80%	CDI + 2,38%
				1,4	1,4	10,00%	CDI + 5,73%
				6,0	6,0	IPCA + 4,50%	CDI + 1,79%
				3,0	2,0	CDI + 3,00%	CDI + 3,00%

### 6.3. Estudo de Caso

O estudo do caso Jalles Machado ajuda a entender o potencial de geração de valor para os ativos gerados pelos sócios da FG/A. A história do Grupo Jalles Machado, com duas plantas no estado de Goiás, tem início em 1980 e já acumula mais de 40 anos, demonstrando um histórico consolidado no setor sucroenergético. Em 2009, a Companhia concluiu a primeira transação que contou com a assessoria financeira e estratégica da FG/A, em um financiamento de R\$ 252 milhões aprovado pelo BNDES e bancos comerciais para implantação da nova unidade industrial.



Este histórico consistente abriu as portas do mercado de capitais e a companhia teve sua primeira emissão em fevereiro de 2014, cujos certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) totalizaram R\$ 41.500.000,00 e foram adquiridos por fundos de investimentos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, com garantia de penhor de cana e cessão de recebíveis. A segunda emissão da Companhia no mercado de capitais foi em julho de 2014, em que foram distribuídos, também nos termos da Instrução da CVM nº 476, o valor total de R\$ 80.000.000,00, e os certificados foram adquiridos por dois fundos de investimento, com remuneração ao investidor de CDI+3,00% a.a. e com garantia de terras e fiança corporativa.

Em 2015, a Companhia, em sua terceira emissão, cedeu Certificados de Direitos Creditórios do Agronegócio (CDCA), objeto de distribuição pública

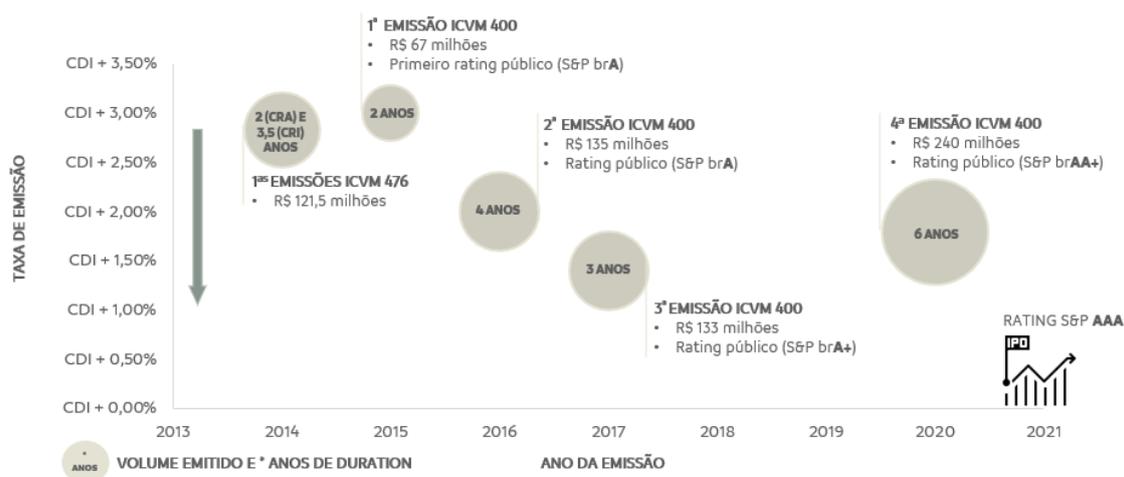
nos termos da CVM nº 400, sendo a primeira participação da Jalles Machado em emissões pulverizadas. Foram subscritos e integralizados R\$ 67.321.000,00, com remuneração ao investidor de CDI + 3,00% a.a. e com garantia de penhor de cana e de estoque.

Na sua quarta emissão, em dezembro de 2016, nos termos da instrução CVM nº 400, foram subscritos e integralizados R\$ 135.000.000,00 em CRAs. Dessa vez, a taxa anual de remuneração do investidor já passou a ser CDI + 2,0%, sendo que essa operação não possuía garantia. Sua quinta emissão, em 2017, foi no montante total de R\$ 133.300.000,00 e a remuneração incorrida na operação foi de CDI + 1,4% a.a. sem a constituição de garantias. Por fim, em 2020, em sua sexta emissão (a quarta sob a ICVM 400), a Jalles Machado acessou R\$ 240.000.000,00, sendo a remuneração de IPCA + 4,5% a.a., equivalente à CDI + 1,79% a.a. segundo cálculos da FG/A, estágio em que a Companhia já possuía rating público S&P brAA+, quatro notas acima do seu primeiro rating, atribuído em 2015.

Em 2021, o maior destaque de toda a trajetória da Jalles Machado no mercado de capitais foi a realização de sua primeira colocação de cotas no mercado, através de uma Oferta Pública Inicial (IPO), com a participação de 4.466 adquirentes, e um total de mais de 83 milhões de ações adquiridas sob um valor de R\$8,30, que totalizou a emissão final de R\$690.950.000,40

Em seu histórico de captações no mercado de capitais, fica evidente a curva de melhoria dos indicadores e solidez da companhia no período, reflexo da evolução de seu rating público S&P que foi de brA, em 2015, para brAAA, em 2021.

Conseqüentemente, nota-se o crescente volume das emissões que aumentaram a liquidez e a competição entre seus financiadores, assim como a melhoria das condições relativas a prazo, *duration*, *spreads* e redução das garantias dos títulos emitidos ao longo dos anos.



O exemplo da Jalles Machado, ilustra de forma clara o processo de amadurecimento e a principal estratégia buscada pelo FG/AGRO: inicialmente, a companhia apresentava grande parte de suas operações de financiamento junto a bancos comerciais. Com o início da participação do

mercado de capitais dentre os financiadores, a companhia teve acesso ao que a FG/A denomina de “dinheiro bom”. Na visão da FG/A, o acesso ao mercado de capitais é uma forma de empresas com histórico consistente e que ainda não o acessam de forma constante, garantam uma nova alternativa de financiamento que, a médio e longo prazo, pode propiciar para companhia melhoria nas condições de captações financeiras.

O conhecimento e a capacidade de estruturação da FG/A são ferramentas para geração de valor e, em conjunto com o rating proprietário, permitirá que o FG/AGRO aloque seus recursos em companhias que estarão em estágio similar ao da Jalles Machado em 2014, ou seja: com histórico robusto, mas com a necessidade de maior diversificação no acesso a recursos, sendo o mercado de capitais uma opção ainda pouco explorada. Com isso, o investidor poderá participar do processo de captura de valor, fechamento de *spread*, no médio e longo prazo.

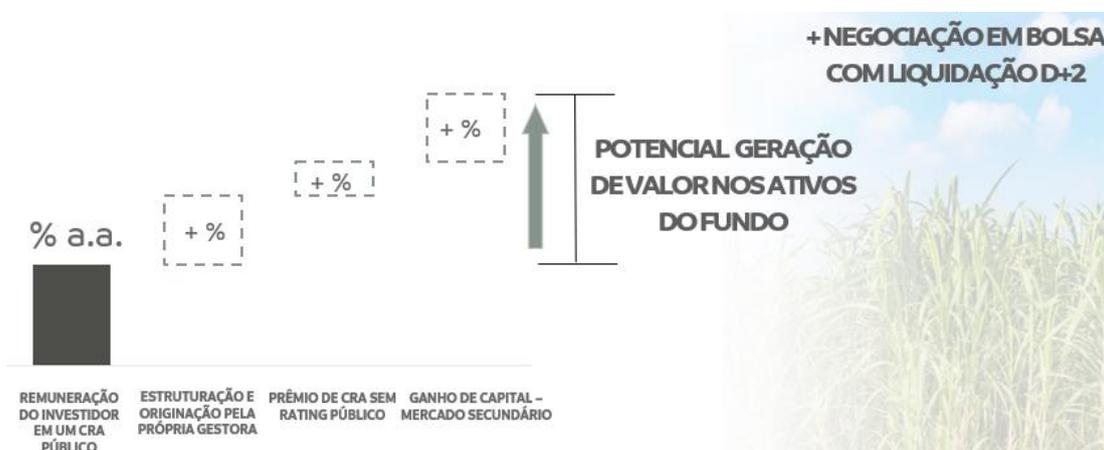
#### 6.4. Estratégia de Geração de Valor pelo Fundo FG/AGRO

A estratégia do Fundo FG/AGRO para geração de valor aos seus cotistas se divide em três ações principais:

(i) Estruturação e originação pela própria gestora: através da atuação do time da FG/A Gestora, o Fundo FG/AGRO alocará seus recursos em papéis estruturados para o fundo, eliminando grande parte dos custos de uma emissão tradicional. A economia destes custos será revertida em uma maior remuneração do papel;

(ii) Prêmio de CRA sem rating público: devido ao conhecimento da FG/A, o FG/AGRO alocará seus recursos em companhias que, por não possuírem ratings públicos, propiciam um maior nível de remuneração, se comparadas à companhias com as mesmas características que possuem rating. Dessa forma, aqui também haverá um ganho proporcionado ao cotista;

(iii) Ganho de Capital com transações no mercado secundário: por acessar companhias que estão em uma curva de melhoria em sua evolução financeira, o FG/AGRO terá oportunidade de capturar valor, transacionando seus ativos originados ao longo da operação no mercado secundário, assim como realizar transações com CRAs que vislumbrar oportunidades de captura de valor.



## 6.5. Critérios de Elegibilidade

O FUNDO deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Ativos Alvo, os quais deverão respeitar os seguintes critérios de elegibilidade:

(i) o Fundo poderá adquirir até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo com classificação de risco equivalente a A- ou superior, a ser atribuída por agência de classificação de risco autorizada pela CVM; ou

(ii) o Fundo poderá adquirir Ativos-Alvo que não tenham classificação de risco, desde que possuam:

(a) garantia(s) real(is), de qualquer natureza, que assegurem o pagamento ao menos de 100% (cem por cento) do valor dos referidos Ativos-Alvo; e/ou

(b) garantia(s) fidejussória(s), seja na modalidade de fiança ou aval, que assegure(m) o pagamento da totalidade das obrigações principais, acessórias ou moratórias, presentes e/ou futuras assumidas no âmbito dos contratos lastros dos Ativos-Alvo ("Obrigações Garantidas"), sendo possível fiança parcial, desde que o somatório de todas as fianças parciais assegure a totalidade das Obrigações Garantidas.

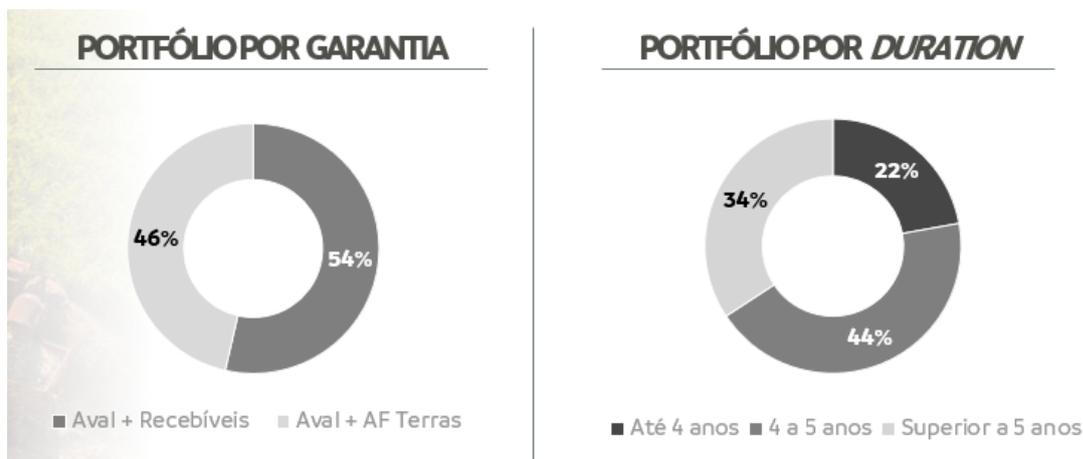
## 6.6. Portfolio Target

O processo de investimento da Gestora tem início com a identificação de ativos de crédito que proporcionem retornos atrativos e adequados ao risco, através da análise fundamentalista do contexto, do setor e da análise das características de cada operação. Consideram-se também as condições do negócio, características financeiras e o posicionamento competitivo da empresa em seus mais diversos aspectos.

O pipeline já considera oportunidades, as quais já foram analisadas sob a ótica de enquadramento, de estrutura e de risco versus retorno pela Gestora.

Operação	Localização	Volume (R\$ M)	Spread Alvo (Cdi+)	Duration (Anos)
Ativo 1	São Paulo	95	4,7%	5,0
Ativo 2	São Paulo	30	5,5%	4,0
Ativo 3	Minas Gerais	85	3,9%	5,5
Ativo 4	Mato Grosso do Sul	45	4,5%	5,5
Ativo 5	Minas Gerais	90	4,2%	5,0
Ativo 6	São Paulo	110	3,0% a 4,0%	5,5
Ativo 7	Mato Grosso do Sul	90	5,0% a 5,5%	3,5
Ativo 8	São Paulo	65	5,0% a 5,5%	3,5
Ativo 9	São Paulo	90	4,0% a 4,5%	4,5
<b>Total</b>		<b>700</b>		

Abaixo está demonstrada a composição do pipeline previsto quanto à garantia e *duration* das operações.



## 7. Estudo de Viabilidade

### 7.1. Premissas

Para a construção do estudo de viabilidade, projetamos o resultado líquido do fundo para os próximos 5 anos, até dezembro de 2026. A rentabilidade foi estimada com base no fluxo de caixa líquido do Fundo:

- (+) Valor Líquido da Oferta
- (-) Despesas e Investimentos da Destinação dos Recursos
- (+) Resultado Operacional Líquido dos CRAs do Fundo
- (+) Receitas Financeiras do Fundo
- (-) Despesas Financeiras do Fundo
- (-) Despesas Recorrentes do Fundo

Esse cenário foi construído levando em conta como premissas macroeconômicas o indicador de CDI utilizado foi estimado conforme projeções divulgadas pelo Banco Central do Brasil em seu Sistema de Expectativas de Mercado no dia 19 de outubro de 2021. O CDI foi projetado com base na curva "DI x Pré" divulgada pela B3 no dia 19 de outubro de 2021.

(<http://www2.bmf.com.br/pages/portal/bmfbovespa/boletim1/TxRef1.asp>)

### 7.2. Valor da Oferta Inicial

Os valores abaixo são apresentados em R\$.

#### DATA DA OFERTA

<b>Nº DE COTAS</b>	35.000.000
<b>VALOR DA COTA</b>	R\$ 10,00
<b>VALOR BRUTO DA OFERTA</b>	R\$ 350.000.000,00

### 7.3. Despesas da Oferta

Os valores abaixo são apresentados em R\$.

<b>CUSTOS INDICATIVOS DA OFERTA FII</b>	<b>BASE R\$</b>	<b>% EM RELAÇÃO À EMISSÃO</b>	<b>VALOR POR COTA (R\$)</b>	<b>% EM RELAÇÃO AO PREÇO DA COTA</b>
Comissão de Estruturação	5.250.000,00	1,50%	0,15	1,50%
Tributos - Comissão de Estruturação	560.736,03	0,16%	0,02	0,16%
Comissão de Distribuição	8.750.000,00	2,50%	0,25	2,50%
Tributos - Comissão de Distribuição	934.560,04	0,27%	0,03	0,27%
Assessores Legais	240.000,00	0,07%	0,01	0,11%
CVM - Taxa de Registro	317.314,36	0,09%	0,01	0,09%
B3 - Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	10.359,14	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.354,69	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	37.064,11	0,01%	0,00	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	147.000,00	0,04%	0,00	0,04%
ANBIMA - Taxa de Registro (Variável)	17.669,40	0,01%	0,00	0,01%
Custos de Marketing	18.500,00	0,01%	0,00	0,01%
Outros Custos	25.000,00	0,01%	0,00	0,01%
<b>TOTAL</b>	<b>16.320.557,77</b>	<b>4,66%</b>	<b>0,47</b>	<b>4,700%</b>

### 7.4. Taxa de Administração e Taxa de Performance

A remuneração do Administrador será composta pela taxa de administração do FG/AGRO, que será de 1,15% a.a. sobre seu Patrimônio Líquido, e pela taxa de performance do FG/AGRO, que será de 10% do valor distribuído aos cotistas no semestre, já deduzidos todos os encargos, inclusive taxa de administração e custos de ofertas de cotas, sobre o que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

### 7.5. Estimativas da Modelagem

Para realização da simulação de performance financeira das cotas do FG/AGRO foram estimados todos os custos, incluindo os relativos à oferta,

como por exemplo o de estruturação e distribuição, e as receitas que serão originadas a partir da aquisição de CRAs para composição da carteira. A rentabilidade prevista nominal líquida obtida nos cinco primeiros anos fica entre 12,60% e 14,06%. Dessa forma o FG/AGRO tem rentabilidade target de CDI+3,0%, sem considerar receitas não recorrentes obtidas por ganho de capital em transações no mercado secundário.

### 7.5.1. Montante Base da Oferta<sup>1</sup>

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
RECEITAS OPERACIONAIS	46.487	50.260	51.158	51.793	51.288
RECEITAS FINANCEIRAS	68	76	78	80	78
DESPESAS	(4.004)	(4.004)	(4.004)	(4.004)	(4.004)
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	42.551	46.332	47.232	47.868	47.362
PERFORMANCE	(496)	(969)	(977)	(965)	(942)
DIVIDENDOS	42.055	45.363	46.255	46.903	46.420
<b>DIVIDEND YIELD<sup>(4)</sup></b>	<b>12,60%</b>	<b>13,59%</b>	<b>13,86%</b>	<b>14,06%</b>	<b>13,91%</b>

<sup>1</sup> Dividend Yield calculado sobre o valor da cota líquido das despesas da oferta <sup>2</sup> Para a simulação de rentabilidade foram utilizados os respectivos DI aproximados. Ano 1 = 9,25% a.a.; Ano 2 = 10,36% a.a.; Ano 3 = 10,64% a.a.; Ano 4 = 10,85% a.a.; Ano 5 = 10,57% a.a.

### 7.5.2. Montante Mínimo da Oferta<sup>1</sup>

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
RECEITAS OPERACIONAIS	9.205	9.953	10.130	10.256	10.156
RECEITAS FINANCEIRAS	13	15	15	16	15
DESPESAS	(892)	(892)	(892)	(892)	(892)
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	8.327	9.076	9.254	9.380	9.280
PERFORMANCE	(93)	(182)	(184)	(181)	(177)
DIVIDENDOS	8.234	8.894	9.070	9.199	9.103
<b>DIVIDEND YIELD<sup>(4)</sup></b>	<b>12,46%</b>	<b>13,46%</b>	<b>13,73%</b>	<b>13,92%</b>	<b>13,78%</b>

Dividend Yield calculado sobre o valor da cota líquido das despesas da oferta <sup>2</sup> Para a simulação de rentabilidade foram utilizados os respectivos DI aproximados. Ano 1 = 9,25% a.a.; Ano 2 = 10,36% a.a.; Ano 3 = 10,64% a.a.; Ano 4 = 10,85% a.a.; Ano 5 = 10,57% a.a.

## 7.6. Conclusões

Do ponto de vista financeiro, as receitas provenientes dos CRAs, a serem adquiridos pelo FG/AGRO, proporcionam uma distribuição de dividendos adequada e geração de valor ao cotista à curto, médio e longo prazo. Os modelos construídos e os potenciais ativos em negociação permitem inferir que é viável a expectativa de obtenção de um nível sustentável de rendimentos distribuídos pelo FG/AGRO ao longo dos próximos anos.

As premissas adotadas neste estudo representam mera expectativa de rentabilidade do FG/AGRO com base nos rendimentos dos CRAs a serem adquiridos. O estudo não pretende estimar qualquer valorização no preço de mercado da cota do FG/AGRO advindo da oscilação da referida cota na B3. Tal estudo não deve servir de forma isolada como base para a tomada de decisão quanto ao investimento no FG/AGRO.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DA FG/A E DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO O GESTOR E A ADMINISTRADORA DO FUNDO OPTAREM PELA AQUISIÇÃO DE ATIVOS DE FORMA DIVERSA À APRESENTADA NESTE ESTUDO.

Ribeirão Preto, 21 de outubro de 2021

---

**FG/A Gestora de Recursos Ltda.**

Por seus representantes legais:

Nome: Luis Gustavo Torrano Corrêa

CPF: 150.814.488-50

Nome: José Arídio de Sá Martins

CPF: 275.512.808-98

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/0014-3317-D37C-013A> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 0014-3317-D37C-013A



### Hash do Documento

6E465C41B2725A24035F82D56E50E6B8F3F02095E52933CE5F3B525493630810

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 21/10/2021 é(são) :

- José Arídio de Sá Martins (Diretor de Investimentos) -  
275.512.808-98 em 21/10/2021 17:24 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Jose Aridio De Sa Martins  
**Tipo:** Certificado Digital
- Luis Gustavo Torrano Correa (Diretor Presidente) - 150.814.488-  
50 em 21/10/2021 17:22 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO V**

---

INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FG/AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO-IMOBILIÁRIO	<b>CNPJ do Fundo:</b>	42.405.905/0001-91
<b>Data de Funcionamento:</b>	11/06/2021	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>		<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	0,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Títulos e Val. Mob. <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	MB	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	
<b>Nome do Administrador:</b>	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	13.486.793/0001-42
<b>Endereço:</b>	Rua Iguatemi, 151, 19º andar- Itaim Bibi- São Paulo- SP- 01451-011	<b>Telefones:</b>	(11)31330350
<b>Site:</b>	www.brtrust.com.br	<b>E-mail:</b>	fii@brtrust.com.br
<b>Competência:</b>	09/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: FG/A GESTORA DE RECURSOS LTDA	11.998.171/0001-78	Av Wladimir Meirelles Ferreira, nº 1660, 19º Andar, Sala 1909, CEP 14021-630 Jardim Botânico, - Ribeirão Preto/SP	(16) 3913-9100
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151, 19º Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: n/a	n/a./-	n/a	n/a
1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TVM S.A.	02.332.886/0001-04	Av Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, CEP 22440-032, Rio de Janeiro/RJ	(11) 4003-3710
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
<b>1.8</b>	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
<b>2.</b>	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	Não possui informação apresentada.			
<b>3.</b>	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.			
<b>4.</b>	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	N/A			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			
	N/A			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>			
	N/A			
<b>5.</b>	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>			

Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>				
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>		
Não possui informação apresentada.				
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>			
Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º.				
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
Não possui informação apresentada.				
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
Não possui informação apresentada.				
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
Não possui informação apresentada.				
10.	<b>Assembleia Geral</b>			
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>			
Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR				
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>			
A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.				
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>			
A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.				
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>			
A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.				
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>			
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>			
O Fundo pagará à ADMINISTRADORA uma taxa de administração equivalente à 1,00% (um por cento) ao ano ("Taxa de Administração"), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO, ou (b) caso as cotas do FUNDO 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 emitidas pelo FUNDO, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do FUNDO.				
<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>		<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	
0,00		0,00%	0,00%	
12.	<b>Governança</b>			
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>			
Não possui informação apresentada.				
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>			
<b>Nome:</b>	Danilo Christóforo Barbieri	<b>Idade:</b>	41	
<b>Profissão:</b>	Administrador de empresas	<b>CPF:</b>	28729710847	
<b>E-mail:</b>	dbarbieri@brltrust.com.br	<b>Formação acadêmica:</b>	Administrador de empresas	
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00	
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	01/04/2018	
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>				
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>	
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário	
BANCO SANTANDER BRASIL S.A	de 1999 até 03/2016	Superintendente	Country Head da Santander Securities Services	
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>				

Evento	Descrição				
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
<b>15.1</b>	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>				
	A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora <a href="http://www.brtrust.com.br">http://www.brtrust.com.br</a>				
<b>15.2</b>	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>				
	A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.				
<b>15.3</b>	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>				
	<a href="http://www.brtrust.com.br">www.brtrust.com.br</a>				
<b>15.4</b>	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>				
	Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.				
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
	As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.				

## Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



**FG/A**

**DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA  
EMISSÃO DE COTAS DO**

**FG/AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO  
NAS CADEIAS PRODUTIVAS  
AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**



CAPITAL MARKETS  
+55 11 3121-5555  
[www.luzcapitalmarkets.com.br](http://www.luzcapitalmarkets.com.br)  
Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®