

# XP CRÉDITO AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 43.741.189/0001-86

No montante de, inicialmente, até

## R\$ 500.000.006,57

(quinhentos milhões e seis reais e cinquenta e sete centavos)

Código ISIN nº BRXPAGCTF005 - Código de Negociação: 4509722FIP  
 Tipo ANBIMA: FII Renda de Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários  
 Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FAI/PRI/2023/004, em 1º de março de 2023



A **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, parte, Vila Nova Conceição, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013 ("Gestor"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("Administrador") e o **XP CRÉDITO AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO** ("Fundo") e, em conjunto com o Gestor e o Administrador, os "Ofertantes", estão realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 52.029.137 (cinquenta e dois milhões, vinte e nove mil, cento e trinta e sete) cotas do Fundo ("Montante Inicial da Oferta"), todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas ("Novas Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 3ª (terceira) emissão de Novas Cotas do Fundo, realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Oferta"), "3ª Emissão" e "Lei nº 8.668", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 9,61 (nove reais e sessenta e um centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("Preço de Emissão"), perfazendo o volume de, inicialmente, R\$ 500.000.006,57 (quinhentos milhões e seis reais e cinquenta e sete centavos), considerando o Preço de Emissão ("Volume Inicial da Oferta"), não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Inicial da Oferta as Cotas do Lote Adicional (conforme definido abaixo), bem como a Taxa de Distribuição Primária das Novas Cotas.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 3.121.749 (três milhões, cento e vinte uma mil, setecentas e quarenta e nove) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), perfazendo o volume mínimo de R\$ 30.000.007,89 (trinta milhões e sete reais e oitenta e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Volume Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente), observado que a subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), em conjunto com o Administrador e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta ("Prazo de Distribuição").

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária equivalente a 4,06% (quatro inteiros e seis centésimos por cento), totalizando o valor de R\$ 0,39 (trinta e nove centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor, exceto pelas comissões de coordenação, estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária, uma vez que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas ao Gestor ou ao Administrador, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014. A Taxa de Distribuição Primária será acrescida ao valor das Novas Cotas a serem subscritas e integralizadas pelos Investidores.

Dessa forma, cada Nova Cota do Fundo objeto da 3ª Emissão possui preço de subscrição equivalente a R\$ 10,00 (dez reais), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

O Administrador e o Gestor, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder, poderão optar por crescer o Montante Inicial da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 13.007.284 (treze milhões, sete mil e duzentas e oitenta e quatro) Novas Cotas, correspondente ao volume de R\$ 124.999.999,24 (cento e vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e vinte e quatro centavos) considerando o Preço de Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Adicional"), perfazendo o volume total da Oferta de até R\$ 625.000.005,81 (seiscentos e vinte e cinco milhões e cinco reais e oitenta e um centavos), ou seja, em até 65.036.421 (sessenta e cinco milhões, trinta e seis mil, quatrocentas e vinte e uma) Novas Cotas. As Cotas do Lote Adicional poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Novas Cotas da 3ª Emissão serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da **B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão** ("B3" e "Balcão B3", respectivamente); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundo, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, os Investidores da Oferta que subscreverem as Novas Cotas e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência terão suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, observado que as Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

**O PEDIDO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A CVM EM 1º DE MARÇO DE 2023. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 1º DE MARÇO DE 2023, NOS TERMOS DA SEÇÃO II DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.**

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DA DOCUMENTAÇÃO DA OFERTA.**

**EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 11 A 30 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, GESTOR, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.**

Os termos definidos neste Prospecto Definitivo terão o significado a eles atribuídos no item 16.3, na página 98 deste Prospecto Definitivo.

COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADOR

GESTOR





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1. Breve descrição da Oferta .....	3
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento .....	4
2.3. Identificação do público-alvo .....	5
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	5
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição.....	5
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta .....	6
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....	6
<b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....</b>	<b>7</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	9
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações .....	9
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários .....	9
<b>4. FATORES DE RISCO.....</b>	<b>11</b>
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....	13
I. Riscos relativos ao Fundo e aos ativos.....	13
Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO .....	13
Riscos variados associados aos Ativos .....	13
Riscos de liquidez .....	14
Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos do Fundo em caso de liquidação deste ..	14
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos .....	14
Risco de potencial conflito de interesse .....	14
Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas.....	15
Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento.....	15
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor .....	15
Risco de ausência de proposta vinculante para o <i>pipeline</i> indicativo.....	15
Risco de liquidação antecipada do Fundo .....	16
Risco de Mercado .....	16
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças.....	17
Risco da pandemia do COVID-19 .....	17
Riscos institucionais .....	17
Risco de crédito.....	18
Risco tributário .....	18
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	18
Risco regulatório.....	19
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação .....	19
Risco de desempenho passado .....	19
Risco decorrente de alterações do Regulamento .....	19
Risco de concentração da carteira do Fundo.....	19
Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor .....	19
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário.....	20
Risco do Estudo de Viabilidade .....	20
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento .....	20



Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções .....	20
Risco de Perdas Patrimoniais .....	20
Riscos Relacionados aos Investimentos nos Ativos Alvo.....	21
Riscos jurídicos.....	21
Risco da morosidade da justiça brasileira .....	21
Risco proveniente do uso de derivativos.....	21
Risco operacional.....	21
Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....	21
Risco relativo à concentração e pulverização .....	21
Risco de governança.....	22
Risco relativa a novas emissões de Cotas .....	22
Risco de restrição na negociação .....	22
Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento .....	22
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos dos Cotistas em emissões subsequentes do Fundo .....	22
Risco de disponibilidade de caixa .....	22
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários .....	23
Riscos relativos aos Ativos Alvo .....	23
Riscos associados à liquidação do Fundo.....	23
Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo .....	23
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital .....	24
Riscos de despesas extraordinárias.....	24
Risco relativo à forma de constituição do Fundo .....	24
Riscos relativos à liquidação antecipada do Fundo .....	25
Riscos relativos ao setor de securitização do agronegócio e às companhias securitizadoras .....	25
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA.....	26
Riscos relacionados aos Ativos Alvo .....	27
Risco de execução das garantias atreladas aos CRA.....	27
Risco dos Ativos Alvo .....	28
II. Riscos relativos à Oferta.....	28
Riscos da não colocação do Volume Inicial da Oferta .....	28
Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta .....	29
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas até o encerramento da Oferta ..	29
Período de Exercício do Direito de Preferência e Período de Subscrição concomitante .....	29
Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto.....	29
Risco de falha de liquidação pelos Investidores.....	30
Risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta .....	30
III. Demais riscos.....	30
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>31</b>
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo: .....	33
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>35</b>
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses .....	37
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....	38
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) .....	39



6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....	40
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>41</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	43
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	43
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....	43
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>45</b>
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	47
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	47
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	47
8.4. Regime de Distribuição .....	47
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	52
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado .....	52
8.7. Formador de Mercado.....	52
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável .....	52
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....	52
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....</b>	<b>53</b>
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	55
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>57</b>
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta .....	59
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>61</b>
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução .....	63
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.....	65
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....</b>	<b>67</b>
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.....	69
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....</b>	<b>71</b>
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso. ....	73
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período. ....	73



**14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS ..... 75**

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor. ....	77
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto. ....	77
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	78
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM. ....	78
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.....	78
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto. ....	78

**15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS ..... 81**

**16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS ..... 85**

16.1. Informações Adicionais sobre o Fundo .....	87
16.2. Publicidade da Oferta.....	98
16.3. Definições .....	98

**ANEXOS**

---

<b>ANEXO I</b>	Regulamento do Fundo .....	109
<b>ANEXO II</b>	Estudo de Viabilidade.....	165
<b>ANEXO III</b>	Declaração de Veracidade do Administrador, nos termos artigo 24 da Resolução CVM 160 .....	177
<b>ANEXO IV</b>	Declaração de Veracidade do Gestor, nos termos artigo 24 da Resolução CVM 160 .....	181
<b>ANEXO V</b>	Declaração de Veracidade do Coordenador Líder, nos termos artigo 24 da Resolução CVM 160 .....	185





## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Novas Cotas da 3ª Emissão e terá as características abaixo descritas.

### 2.1. Breve descrição da Oferta

#### O Fundo

O **XP CRÉDITO AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, categoria imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela regulamentação aplicável da CVM e pelo "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" e, até que futura regulamentação da CVM sobre os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais ("**FIAGRO**") seja editada, o Fundo deverá observar provisoriamente a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), nos termos da Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 ("**Resolução CVM 39**").

#### A Oferta

A presente oferta compreende a distribuição pública das Novas Cotas da 3ª Emissão do Fundo sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Resolução CVM 160, a Instrução CVM 472, a Lei nº 8.668 e os termos e condições do Regulamento.

#### Deliberação sobre a Oferta e a 3ª Emissão das Novas Cotas

A 3ª Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão e, conseqüentemente, as demais características vinculadas ao Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do "Ato do Administrador do XP Crédito Agro - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro-Imobiliário", celebrado em 1º de março de 2023 ("**Ato do Administrador**").

#### Regime de distribuição das Novas Cotas

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("**Coordenador Líder**" ou "**XP Investimentos**"), sob o regime de melhores esforços de colocação.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item 2.6, na página 6 abaixo.

#### Prazo de Distribuição

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Montante Mínimo da Oferta ("**Prazo de Distribuição**").

O Anúncio de Início divulgado após a obtenção do registro da Oferta informará o período de exercício do direito de preferência pelos atuais cotistas do Fundo no âmbito da Oferta ("**Direito de Preferência**"), o Período de Subscrição e a Data de Liquidação da Oferta e a Data de Liquidação do Direito de Preferência.

Os Investidores integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto ao Coordenador Líder, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis do Coordenador Líder e do Administrador.

#### Período de Subscrição

Durante o período de **9 de março de 2023 (inclusive) a 30 de março de 2023 (inclusive)** ("**Período de Subscrição**"), os Investidores indicarão no seu pedido de subscrição ("**Pedido de Subscrição**"), entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever, bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pelo Coordenador Líder. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas,



os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta.

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**

Para os fins da Oferta, “**Pessoas Vinculadas**” significam pessoas que sejam (a) controladores diretos ou indiretos ou administradores do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo grau); (b) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; (c) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador ou do Coordenador Líder a diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder; (e) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou do Coordenador Líder; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “f” acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35.

## **2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento**

As Novas Cotas (a) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (b) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (c) não são resgatáveis; (d) terão a forma nominativa e escritural; (e) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (f) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (g) a 3ª Emissão é livre de quaisquer restrições ou ônus, e confere aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens; e (h) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo escriturador do Fundo em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Cada Nova Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.

Sem prejuízo do disposto 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, caso aplicável; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplicam as vedações indicadas acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f) acima; (ii) no caso do item (e) acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º da Lei das Sociedades por Ações; ou (iii) 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.

Cada Nova Cota da 3ª Emissão terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes. A cada Nova Cota da 3ª Emissão corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.



### 2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes à Política de Investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em FIAGRO-Imobiliário ("**Investidores**" e "**Público Alvo da Oferta**", respectivamente).

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

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

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil do público-alvo da Oferta.

Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Definitivo, em especial a seção "4. Fatores de Risco", nas páginas 11 a 30 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à 3ª Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento do Fundo.

### 2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas da 3ª Emissão serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário no MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, os Investidores da Oferta que subscreverem as Novas Cotas e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência terão suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, observado que as Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas no Fundos 21 – Módulo de Fundo, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

### 2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

Cada Nova Cota do Fundo, objeto da 3ª Emissão, tem preço de emissão equivalente a R\$ 9,61 (nove reais e sessenta e um centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Preço de Emissão**").

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, de R\$ 0,39 (trinta e nove centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,06% (quatro inteiros e seis centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor, exceto pelas comissões de coordenação, estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária, uma vez que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas ao Gestor ou ao Administrador, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014. A Taxa de Distribuição Primária será acrescida ao valor das Novas Cotas a serem subscritas e integralizadas pelos Investidores.

Dessa forma, cada Nova Cota do Fundo objeto da 3ª Emissão possui preço de subscrição equivalente a R\$ 10,00 (dez reais), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("**Preço de Subscrição**").



## 2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O volume inicial da Oferta será de até R\$ 500.000.006,57 (quinhentos milhões e seis reais e cinquenta e sete centavos), considerando o Preço de Emissão ("**Volume Inicial da Oferta**"), representado por até 52.029.137 (cinquenta e dois milhões, vinte e nove mil, cento e trinta e sete) Novas Cotas da 3ª Emissão, não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Inicial da Oferta as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), bem como a Taxa de Distribuição Primária.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 3.121.749 (três milhões, cento e vinte e uma mil, setecentas e quarenta e nove) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 30.000.007,89 (trinta milhões e sete reais e oitenta e nove centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Volume Mínimo da Oferta**" e "**Distribuição Parcial**", respectivamente).

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta.

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

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 Volume Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência ou dos Pedidos de Subscrição dos Investidores ou Cotistas, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), com base no Preço de Subscrição, sem juros ou correção monetária sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou pelo Cotista e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes ("**Critérios de Restituição de Valores**"), no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas com valor inferior ao Volume Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, com base no Preço de Subscrição, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou pelo Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

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

## 2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A 3ª Emissão compreende o montante de até 52.029.137 (cinquenta e dois milhões, vinte e nove mil, cento e trinta e sete) Novas Cotas, sem prejuízo das eventuais Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido).

O Administrador e o Gestor, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder, poderão optar por acrescentar o Volume Inicial da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 13.007.284 (treze milhões, sete mil e duzentas e oitenta e quatro) Novas Cotas, correspondente ao montante de R\$ 124.999.999,24 (cento e vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e vinte e quatro centavos) considerando o Preço de Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("**Cotas do Lote Adicional**") perfazendo o volume total da Oferta de até R\$ 625.000.005,81 (seiscentos e vinte e cinco milhões e cinco reais e oitenta e um centavos), equivalente a 65.036.421 (sessenta e cinco milhões, trinta e seis mil, quatrocentas e vinte uma) Novas Cotas. As Cotas do Lote Adicional poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.



### **3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Risco	Setor		Vol. (R\$ MM)	Taxa	Originação	UF
CRA 1	Açúcar e Etanol	R\$ 55 milhões	55	CDI + 5,80%	Própria	MG
CRA 2	Cana-de-açúcar	R\$ 50 milhões	50	CDI + 4,80%	Própria	SP
CRA 3	Laranja	R\$ 50 milhões	50	CDI + 3,50%	Própria	SP
CRA 4	Grãos	R\$ 50 milhões	50	CDI + 4,30%	Própria	GO
CRA 5	Açúcar e Etanol	R\$ 40 milhões	40	CDI + 5,50%	Própria	SP
CRA 6	Pulverizado	R\$ 20 milhões	20	CDI + 4,50%	Própria	P
CRA 7	Etanol de Milho	R\$ 70 milhões	70	CDI + 3,50%	Própria	MT
CRA 8	Revenda	R\$ 50 milhões	50	CDI + 4,75%	Mercado	P
CRA 9	Revenda	R\$ 15 milhões	15	CDI + 6,50%	Mercado	P
CRA 10	Fertilizantes	R\$ 50 milhões	50	CDI + 4,50%	Mercado	P
CRA 11	Amendoim	R\$ 30 milhões	30	CDI + 6,00%	Própria	MG
CRA 12	Grãos	R\$ 40 milhões	40	CDI + 4,50%	Própria	MT
CRA 13	Cooperativa	R\$ 50 milhões	50	CDI + 4,70%	Mercado	MG
CRA 14	Grãos	R\$ 50 milhões	50	CDI + 3,75%	Própria	BA
<b>Total</b>			<b>620</b>	<b>4,60%</b>	-	-

#### 3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados em ativos financeiros das mais diversas regiões, setores e culturas do agronegócio, sob a gestão do Gestor, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo e em Ativos de Liquidez, observando que serão destinados à aplicação pelo Fundo, de forma ativa e discricionária pelo Gestor (exceto imóveis), sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 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 555.

**Ainda, deverão ser observados os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos na Política de Investimento, constantes neste Prospecto e/ou no Regulamento.**

#### 3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

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 o consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas detentores de participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, 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.

#### 3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Na situação de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, o Gestor procurará destinar os recursos para os ativos de melhor característica operacional-financeira, visando auferir rendimentos e/ou ganhos de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento. Ainda, o Gestor se manterá atento às operações com melhores condições de prazo, liquidez e garantias.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



#### 4. FATORES DE RISCO

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 4. FATORES DE RISCO

### 4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

*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 Definitivo 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 ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM nº 160.*

#### **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 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os FIAGRO.

Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém-criado pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021 (“**Lei 14.130**”) e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, estando sujeito, provisoriamente, à Instrução CVM 472, as regras e procedimentos atualmente adotados para o Fundo poderão vir a ser alterados e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Além disso, por se tratar de um mercado recente no Brasil, os FIAGRO ainda não se encontram totalmente regulamentados e com jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que os 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 os 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 ao investimento em FIAGRO, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o investimento em FIAGRO, e, conseqüentemente, afetar negativamente as Cotas e os Cotistas do Fundo.

##### 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 FIAGRO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FIAGRO podem ser constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os FIAGRO 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 Novas Cotas 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 descritos 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. 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 pela Instituição 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 o consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas detentores de participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, 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 o Gestor, entre o Fundo e o consultor especializado (caso contratado), entre o Fundo e os Cotistas detentores de participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral, 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, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor especializado, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, exceto o da terceira 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, do consultor especializado 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 venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos no Regulamento e na legislação aplicável, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

#### Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas.

O Fundo é administrado pelo Administrador e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os Cotistas.

#### 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 conforme Política de Investimento definida no Capítulo VII do Regulamento, prioritariamente, por meio de investimento nos Ativos Alvo - no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, nos termos do artigo 20 do Regulamento - 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 outros ativos, conforme previsto no Regulamento. Dessa forma, o *pipeline* de Ativos Alvo indicado neste Prospecto 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 e que irão compor a carteira do Fundo. O processo e os documentos envolvidos no processo de seleção e aquisição dos Ativos do Fundo desenvolvido pelo Gestor têm caráter estratégico e revelam 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, o que poderia prejudicar os acordos comerciais presentes e futuros que o Fundo venha firmar. Desta forma, existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo ou outros ativos 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 Investimento 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 neste Prospecto, 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 indicados neste Prospecto 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.



### 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 Mercado

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

**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 das 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.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão, pela Rússia, em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves da Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados financeiro e de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

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 poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Novas Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Novas 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 no 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 ativos que vierem a compor sua carteira, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

### Risco da pandemia do COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (COVID-19).

Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (COVID-19) no Brasil.

Quase três anos após a Organização Mundial de Saúde ("**OMS**") ter declarado o surto da COVID-19, caracterizada como uma pandemia global no dia 11 de março de 2020, ela continua, através de novas variantes, a desafiar as autoridades de saúde e resulta na incerteza econômica global. O surgimento de novas variantes, tais como a variante Gama no início de 2021 e a variante Omicrôn em novembro de 2021, muitos países adotaram medidas de restrição a fim de conter a propagação acelerada do vírus do COVID-19 e evitar que os hospitais ficassem sobrecarregados com casos da doença. Ainda há incertezas quanto aos possíveis impactos desta crise, fruto das medidas realizadas para conter a propagação de novas variantes, e não é possível prever se as principais economias mundiais serão capazes de se recuperar de forma sustentável nos próximos anos.

Os novos surtos de COVID podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar em um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios do Fundo.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros e de capitais Brasil ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do COVID-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Alvo, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta e a manutenção do Fundo.

### 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 Ativos



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 dos Ativos. 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

Os Ativos podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de Ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Nesse sentido, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais para fazer frente às obrigações em relação ao Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada.

#### 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 que ainda depende 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, consequentemente, 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, de 21 de dezembro de 2004, 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 FIAGRO 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 FII 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 FIAGRO, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

#### Risco regulatório

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. Adicionalmente, 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 FIAGRO podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas no Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. 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, o Gestor e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os Investidores 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

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo próprio Gestor do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, o Estudo de Viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, sem que seja objeto de verificação independente, existindo, portanto, risco de conflito de interesses e de apresentar análises enviesadas, o que pode acarretar prejuízo aos Cotistas do Fundo. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. Nesse sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar aos Cotistas que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE 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.**

#### 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 ou idênticos 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 o Coordenador Líder 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.

#### Risco de Perdas Patrimoniais

O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, estando os Cotistas sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos. Assim, os Cotistas poderão perder uma parcela ou totalidade de seu investimento ou, ainda, ser obrigados a realizar novos aportes financeiros, a fim de cobrir eventual patrimônio negativo do Fundo.



## Riscos Relacionados aos Investimentos nos Ativos Alvo

O investimento nos Ativos Alvo apresenta riscos próprios que podem não ter 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.

### 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. Adicionalmente, 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 o referido 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 conseqüências, a liquidação antecipada do Fundo.



### Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador, 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, caso aplicável; e (f) 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 "f", 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 os FIAGRO 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 seu direito de preferência nos termos do Regulamento, 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 do Fundo, 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, 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 diluição imediata no valor dos investimentos dos Cotistas em emissões subsequentes do Fundo

Após a presente 3ª Emissão, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o preço de emissão da oferta em questão seja superior ao valor patrimonial das Novas Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas.

### 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 de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor do Capital Autorizado conforme definido no Regulamento, 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 recurso 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 Investimento 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 13 deste Prospecto, tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

### 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 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.

### 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 aportem 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, a Instituição 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

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os ativos da carteira do Fundo. 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. 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 à forma de constituição 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.



## Riscos relativos à liquidação antecipada do Fundo

Nos termos do Regulamento, dentro do Prazo para Migração, o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Novas Cotas, observado o prazo máximo de 5 (cinco) anos para liquidação do Fundo, observados os procedimentos descritos no Regulamento. Caso tal liquidação antecipada ocorra, os Cotistas poderão não ter o retorno esperado do Fundo e/ou poderão não encontrar outra oportunidade de investimento nas mesmas condições do Fundo, de forma que poderão vir a ser afetados negativamente nesse cenário.

## 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 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 ao 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.

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 dos titulares de CRA em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos. Assim, em razão do caráter recente da legislação referente a certificados de recebíveis do agronegócio 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, exemplificativamente, em eventuais conflitos ou divergências entre os titulares de CRA ou litígios judiciais, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas do Fundo.

## 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.

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001 ("Medida Provisória 2.158-35/01"), podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos que servem de lastro para a emissão de CRA. A Lei 14.430 e a Lei 10.931 possibilitam que os créditos do agronegócio que servem de lastro para as operações de CRA sejam segregados dos demais ativos e passivos das securitizadoras. Ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores das securitizadoras no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35/01. Apesar de a Lei 14.430 prever que "*a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*", a Medida Provisória 2.158-35/01, ainda em vigor,



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”*. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê 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”*.

Nesse sentido, por força da norma citada acima, as créditos do agronegócio decorrentes de emissões de CRA, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários das securitizadoras e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico das securitizadoras, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os investidores dos CRA de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do patrimônio separado das securitizadoras. Nesta hipótese, é possível que créditos de tais patrimônios separados não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRA após o cumprimento das obrigações das securitizadoras perante aqueles credores.

Por fim, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRA e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRA e, conseqüentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio do Fundo.

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

A securitização de direitos creditórios do agronegócio é uma operação recente no Brasil. A Lei 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 e créditos que lastreiam a emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, o mesmo ainda não possui jurisprudência pacífica, podendo ocorrer situações onde haja certa insegurança jurídica e um risco aos Investidores dos CRA, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Oferta e os CRA e/ou em um eventual cenário de discussão da regulamentação recente, (i) interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a emissora, a devedora e/ou os CRA, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis aos interesses dos Investidores dos CRA.

#### 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 detidos 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, além disso, os CRA poderão ou não ter, no momento de sua aquisição, garantias reais ou fidejussórias constituídas vinculadas aos créditos imobiliários que os lastreiam. 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.

Além disso, a capacidade dos patrimônios separados atrelados aos CRA de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRA depende do pagamento, pela devedora, dos respectivos direitos creditórios do agronegócio. Tais direitos creditórios do agronegócio correspondem ao direito de recebimento dos valores devidos pela devedora em razão dos lastros do CRA, e compreendem, além dos respectivos valores nominais, remuneração, encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. Os patrimônios separados, constituído em favor dos titulares de CRA, podem não contar com qualquer garantia ou coobrigação da emissora dos CRA. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRA dos montantes devidos em razão da titularidade dos CRA dependerá do adimplemento integral e pontual dos direitos creditórios do agronegócio para habilitar o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRA. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da devedora poderá afetar negativamente a capacidade dos patrimônios separados de suportar as suas obrigações estabelecidas no termo de securitização, deste modo podendo afetar negativamente a rentabilidade das cotas do Fundo.

#### Riscos relacionados aos Ativos Alvo

Os pagamentos relativos aos Ativos Alvo e Outros Ativos, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Alvo envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Alvo acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Alvo, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a Carteira do Fundo.

#### 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.

A emissora dos CRA, na qualidade de titular dos direitos creditórios do agronegócio, representados pelos ativos que lastreiam o CRA, e o agente fiduciário dos CRA, nos termos da Resolução CVM 17 e do artigo 13, inciso II da Lei n 9.514, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos direitos creditórios do agronegócio, de modo a garantir a satisfação do crédito dos titulares de CRA. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos direitos creditórios do agronegócio por parte da emissora ou do agente fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRA. Adicionalmente, em caso



de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos direitos creditórios do agronegócio, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRA, deste modo podendo afetar de modo negativo a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, 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.

#### Risco dos Ativos Alvo

A aquisição dos Ativos Alvo é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outras. No processo de aquisição, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Alvo, 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 Alvo poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, os resultados operacionais e os preços dos Ativos Alvo, bem como a rentabilidade e o valor das Cotas.

O Fundo também pode adquirir Ativos Alvo ou participação em sociedades que sejam titulares de Ativos Alvo sujeitos a passivos conhecidos ou desconhecidos e com caixa limitado ou nenhum caixa disponível. Como resultado, se o passivo de algum Ativos Alvo for deflagrado contra o Fundo, este pode ter que pagar quantias substanciais para contestar ou remediar o passivo, o que poderia afetar adversamente seu fluxo de caixa e rentabilidade. Passivos desconhecidos com relação aos Ativos Alvo adquiridos podem incluir, por exemplo: passivos ambientais não revelados; reclamações de inquilinos, vendedores ou outras pessoas relacionadas com os Ativos Alvo; passivos incorridos no curso normal dos negócios; e pedidos de indenização por sócios gerais, conselheiros, diretores e outros indenizados pelos ex-proprietários dos Ativos Alvo. Como resultado do exposto, a rentabilidade do Fundo e os resultados das operações podem ser materialmente e adversamente afetados, e o objetivo do Fundo pode não ser alcançado.

De uma forma geral, os riscos acima reportados podem afetar tanto a capacidade de aquisição de parte ou da totalidade de cada um dos Ativos Alvo descritos neste Prospecto. Em qualquer um dos casos, a materialização desses riscos afetaria a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os Ativos Alvo do Fundo estão sujeitos, entre outros, aos 5 (cinco) principais fatores de risco, conforme indicados abaixo, os quais poderão impactar negativamente a carteira do Fundo:

- (i) Recente regulamentação específica acerca do investimento em certificados de recebíveis do agronegócio;
- (ii) Riscos Relacionados aos Créditos que Lastreiam os CRA;
- (iii) Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRA;
- (iv) Riscos relativos ao setor de securitização do agronegócio e às companhias securitizadoras; e
- (v) Recente Desenvolvimento da Securitização de Direitos Creditórios dos CRA.

## **II. Riscos relativos à Oferta.**

### Riscos da não colocação do Volume Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita ou adquirida a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Volume Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos 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 Novas Cotas.



Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Novas 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 Subscrição automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para o Coordenador Líder, 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 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

#### Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Novas Cotas, os Investidores da Oferta que subscreverem as Novas Cotas e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência terão suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, observado que as Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas no Fundos 21 - Módulo de Fundo, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores e/ou Cotistas recibo para as Novas Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Os titulares das Novas Cotas farão jus exclusivamente aos rendimentos tratados no Capítulo XVI do Regulamento, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Em caso de cancelamento da Oferta ou não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada ou Cotista em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de subscrição das Novas Cotas, sem qualquer juros ou correção monetária.

Sendo assim, o Investidor da Oferta e o Cotista que exercer o Direito de Preferência e/ou o Direito de Preferência Condicionado devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Novas Cotas inscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

#### 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 Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas 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 Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

#### Período de Exercício do Direito de Preferência e Período de Subscrição concomitante

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Pedido de Subscrição ou a ordem de investimento enviado(a) pelos Investidores somente será acatado(a) até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado, ainda, o critério de rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial.

#### 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.

#### Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na Data de Liquidação, os Investidores não integralizem a totalidade das Novas Cotas indicadas no Pedido de Subscrição, 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 Definitivo

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo 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 Definitivo 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.

#### Risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta

Uma vez não verificadas determinadas Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, após a concessão do registro da Oferta pela CVM e a divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Distribuição somente poderá ser resiliado, mediante apresentação pelas Partes à CVM de pleito de revogação da Oferta e posterior deferimento pela CVM, nos termos dos artigos 58 e 67 da Resolução CVM 160. Neste sentido, existe o risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta com o conseqüente cancelamento do registro da Oferta, nos termos do § 4º do art. 70 da Resolução CVM 160.

### **III. 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.**



## 5. CRONOGRAMA

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 5. CRONOGRAMA

### 5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo (“Cronograma Estimativo da Oferta”):

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Pedido do Registro Automático da Oferta na CVM Registro da Oferta pela CVM	01/03/2023
2	Divulgação do Prospecto Definitivo Divulgação do Anúncio de Início	02/03/2023
3	Data base de identificação dos cotistas com Direito de Preferência	07/03/2023
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do Período de Subscrição	09/03/2023
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	22/03/2023
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	23/03/2023
7	Encerramento do Período de Subscrição	30/03/2023
8	Data de realização do Procedimento de Alocação	31/03/2023
9	Data de Liquidação da Oferta e Data de Liquidação do Direito de Preferência	05/04/2023
10	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	10/04/2023

\* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

\*\*Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início.

\*\*\* Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o Prazo de Distribuição ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a Oferta durante o Prazo de Distribuição, optando por suspender o prazo da Oferta.

**\*\*\*\*CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.**



**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 70 E 69 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" DA SEÇÃO "RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".**

**b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.**

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor deverá (i) assinar o Pedido de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à Política de Investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometer, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento.

As Novas Cotas deverão ser integralizadas conforme as condições previstas no ato que deliberou pela sua emissão e no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso.

#### Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesse caso, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado), de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.



## **6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS**

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses**

As cotas do Fundo começaram a ser negociadas no Balcão B3 em 21 de junho de 2022, sob o código "4509722FIP".

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das cotas do Fundo para os períodos indicados:

<b>Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos<sup>1</sup></b>			
<b>Valor de negociação por cota (em reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mínimo <sup>(3)</sup></b>	<b>Máximo <sup>(1)</sup></b>	<b>Médio <sup>(2)</sup></b>
<b>2023</b>	9,4078	9,9474	9,6818
<b>2022</b>	8,800	10,100	9,672
<b>2021</b>	N/A	N/A	N/A
<b>2020</b>	N/A	N/A	N/A
<b>2019</b>	N/A	N/A	N/A

<b>Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos<sup>1</sup></b>			
<b>Valor de negociação por cota (em reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mínimo <sup>(3)</sup></b>	<b>Máximo <sup>(1)</sup></b>	<b>Médio <sup>(2)</sup></b>
<b>1º Tri 2023</b>	9,4078	9,9471	9,6818
<b>4º Tri 2022</b>	8,800	10,100	9,6510
<b>3º Tri 2022</b>	9,4374	10,100	9,8128
<b>2º Tri 2022</b>	N/A	N/A	N/A
<b>1º Tri 2022</b>	N/A	N/A	N/A
<b>4º Tri 2021</b>	N/A	N/A	N/A
<b>3º Tri 2021</b>	N/A	N/A	N/A
<b>2º Tri 2021</b>	N/A	N/A	N/A
<b>1º Tri 2021</b>	N/A	N/A	N/A

<b>Cotações Mensais - Últimos Seis Meses<sup>1</sup></b>			
<b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mínimo <sup>(3)</sup></b>	<b>Máximo <sup>(1)</sup></b>	<b>Médio <sup>(2)</sup></b>
<b>Fevereiro/23</b>	9,4078	9,9474	9,6634
<b>Janeiro/23</b>	9,4275	9,9301	9,6818
<b>Dezembro/22</b>	9,4128	9,8895	9,651
<b>Novembro/22</b>	8,8	10,0368	9,66338
<b>Outubro/22</b>	8,9	10,1	9,6387
<b>Setembro/22</b>	9,6	10,1	9,84
<b>Agosto/22</b>	9,604	10,047	9,8128

<sup>1</sup> Até 14 de fevereiro de 2023.

(1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

(2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

(3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.



## 6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Observado o disposto no Ato do Administrador, é assegurado aos Cotistas que possuam cotas emitidas pelo Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de cotas emitidas pelo Fundo integralizadas e detidas por cada cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Novas Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas que desejem exercer seu Direito de Preferência deverão se dirigir ao Coordenador Líder para encaminhar sua manifestação de exercício de seu Direito de Preferência e realização dos procedimentos operacionais pelo Escriturador.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente a 9 de março de 2023 ("**Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência**") (inclusive) junto ao Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Coordenador Líder: (a) os Cotistas deverão enviar uma ordem de exercício do Direito de Preferência ao Coordenador Líder até a Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência (inclusive); (b) o Coordenador Líder confirmará aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência se sua solicitação foi acatada até o Dia Útil subsequente à Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência; e (c) o Cotista deverá disponibilizar ao Coordenador Líder os recursos necessários para a integralização das Novas Cotas objeto do seu Direito de Preferência na Data de Liquidação.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pela Aplicação Mínima Inicial; e (b) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta, nos termos previstos no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

O Cotista que, ao exercer o Direito de Preferência, desejar condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("**Direito de Preferência Condicionado**"), poderá manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos:

- (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador;
- (b) deverá ser enviada uma via física do Pedido de Subscrição assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e
- (c) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador na Data de Liquidação, conforme os dados abaixo para contato:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, Itaim Bibi  
CEP 04.543-004, São Paulo – SP  
At.: Sr. Raphael Morgado  
Telefone: (21) 3514-0000  
E-mail: [sqescrituracao@oliveiratrust.com.br](mailto:sqescrituracao@oliveiratrust.com.br)  
Website: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)



Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação e observará os procedimentos operacionais do Coordenador Líder ou do Escriturador, conforme o caso.

A liquidação física e financeira das Novas Cotas subscritas pelos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, juntamente com a liquidação das Novas Cotas subscritas pelos investidores, utilizando-se os procedimentos do MDA.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e, posteriormente, conforme aplicável, a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta. Na Data de Liquidação, o Cotista que tiver exercido seu Direito de Preferência durante o Período de Exercício do Direito de Preferência receberá suas respectivas Novas Cotas que serão bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, observado que as Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas no Fundos 21 – Módulo de Fundo, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

**É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

**6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)**

#### Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas da Oferta, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Novas Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)
1	3121749	87121749	837240007,89	9,61
2	52029137	136029137	137240006,57	9,61
3	65036421	149036421	1432240005,81	9,61

(\*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 16 de fevereiro de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários (considerando o Preço de Emissão), excluída a Taxa de Distribuição Primária.

**Cenário 1:** Considera o Montante Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

**Cenário 2:** Considera a distribuição do Montante Inicial da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

**Cenário 3:** Considera a distribuição do Montante Inicial da Oferta e das Cotas do Lote Adicional, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

#### Diluição Econômica Imediata dos Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas

Em função da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo que não subscreverem Novas Cotas terão sua participação econômica no Fundo diluída conforme os valores abaixo:



**Cenário 1:** Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 0%.

**Cenário 2:** Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 0%.

**Cenário 3:** Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta e das Cotas do Lote Adicional, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 0%.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 16 de fevereiro de 2023, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS DOS COTISTAS" NA PÁGINA 22 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO.**

#### **6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação**

Nos termos do artigo 49, parágrafo 5º do Regulamento, o Preço de Emissão das Novas Cotas foi fixado tendo em vista o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em 16 de fevereiro de 2023.





## **7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

### 7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Novas Cotas, os Investidores da Oferta que subscreverem as Novas Cotas e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência terão suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, observado que as Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas no Fundos 21 – Módulo de Fundo, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não será atribuído aos Investidores e/ou Cotistas recibo para as Novas Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

### 7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento nas Novas Cotas 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 Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de balcão. 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 FIAGRO não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de FIAGRO encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os FIAGRO 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 suas 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 11 a 30 deste Prospecto Definitivo, 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 ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA 3ª EMISSÃO, NA OFERTA E/OU NAS NOVAS COTAS. RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 11 A 30 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS 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 FIAGRO.**

### 7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas. Nos termos do parágrafo 5º do artigo 67 da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.



Nos termos do parágrafo 7º do artigo 67 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo 8º do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, o Administrador e o Gestor, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, o Administrador e o Gestor. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo 1º artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. O disposto acima não se aplica à hipótese em que a modificação da Oferta ocorra para melhorá-la em favor dos Investidores, conforme acima, entretanto a CVM pode determinar a adoção da medida caso entenda que a modificação não melhore a Oferta em favor dos Investidores.

Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até às 16h (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelo Coordenador Líder a respeito da suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, serão devolvidos os valores integralizados pelo Investidor com base nos Critérios de Restituição de Valores.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; ou (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160; todos os atos de aceitação anteriores ou posteriores serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores acerca do cancelamento ou revogação da Oferta, observadas as disposições da Resolução CVM 160, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Esses casos, serão devolvidos os valores integralizados pelo respectivo Investidor com base nos Critérios de Restituição de Valores.



## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

#### Condições do Contrato de Distribuição da 3ª Emissão

A Oferta está submetida às Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, conforme descritas na Seção 11.1, na página 63 deste Prospecto Definitivo.

Será admitida a Distribuição Parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta.

### 8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta é destinada a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes à Política de Investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em FIAGRO-Imobiliário. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

### 8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A 3ª Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão e conseqüentemente as demais características vinculadas ao Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do "Ato do Administrador do XP Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro-Imobiliário", celebrado em 1º de março de 2023.

### 8.4. Regime de Distribuição

#### Regime de Distribuição das Novas Cotas

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita ao rito de registro automático de análise na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

#### Plano de Distribuição da Oferta

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição pública das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, devendo assegurar: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem partes relacionadas, em detrimento de partes não relacionadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto Definitivo, (iii) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (iv) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta, e (v) nos termos do artigo 79, §3º, da Resolução CVM 160, que os representantes do Coordenador Líder recebam previamente exemplares deste Prospecto Definitivo 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 a distribuição pública das Novas Cotas conforme plano de distribuição fixado nos seguintes termos ("**Plano de Distribuição**"):

- (i) a Oferta terá como público-alvo investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes à Política de Investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em FIAGRO-Imobiliário;
- (ii) após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a disponibilização deste Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início 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 deverão ser apresentados à CVM, em até 1 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições (a) a obtenção do registro automático 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 deste Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica a Aplicação Mínima Inicial;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta;
- (vii) durante o Período de Subscrição, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores, observado a Aplicação Mínima Inicial. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;;**
- (viii) o Coordenador Líder não aceitará ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição de Novas Cotas cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (ix) o Investidor, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu Pedido de Subscrição junto ao Coordenador Líder ou enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto no item "Oferta";
- (x) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição e no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência Condicionado deverão ser transmitidas pelo Escriturador ao Coordenador Líder;
- (xi) após o término do Período de Subscrição, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento ou os Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores para subscrição das Novas Cotas;
- (xii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição 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 Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xiii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Definitivo;
- (xiv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- (xv) após encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição;



- (xvi) a liquidação financeira das Novas Cotas se dará na data de liquidação indicada no Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que o Coordenador Líder liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. O Coordenador Líder fará sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo; e
- (xvii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160.

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

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, as Novas Cotas remanescentes serão destinadas à colocação junto aos Investidores, por meio do Coordenador Líder, não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ou seus Pedidos de Subscrição, conforme o caso, ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, enviados 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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 29 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO;**
- (iii) os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta conforme previsto na Seção 2.6, na página 6 deste Prospecto Definitivo;
- (iv) cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta, para então apresentar suas ordens de investimento ou seus Pedidos de Subscrição, conforme o caso;
- (v) até a Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão; e
- (vi) os Investidores integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção 7.3, na página 43 deste Prospecto Definitivo.



### Critério de Rateio da Oferta

Caso o total de Novas Cotas correspondente às ordens de investimento e aos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, realizados pelos Investidores seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores que tiverem realizado as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição, conforme o caso, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de ordem de investimento e cada Pedido de Subscrição, conforme o caso, e à quantidade total de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas 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, a ordem de investimento e o Pedido de Subscrição, conforme o caso, poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor que ainda não tiver sua ordem de investimento e seu Pedido de Subscrição, conforme o caso, integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto da ordem de investimento e do Pedido de Subscrição, conforme o caso, de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores que ainda não tiverem suas respectivas ordens de investimento e seus respectivos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo).

Se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.

No caso de um potencial Investidor efetuar mais de uma ordem de investimento e um Pedido de Subscrição, conforme o caso, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição, conforme o caso, serão considerados em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima. As ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição, conforme o caso, que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

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

### Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta e aos Investidores

Durante a colocação das Novas Cotas, os Investidores da Oferta que subscreverem as Novas Cotas e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência terão suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, observado que as Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas no Fundos 21 – Módulo de Fundo, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Também não será atribuído aos Investidores e/ou Cotistas recibo para as Novas Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

Os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e os Investidores da Oferta terão suas ordens de investimento ou os seus Pedidos de Subscrição, conforme o caso, confirmados na Data de Liquidação da Oferta.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento, dos Pedidos de Subscrição e do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência Condicionado deverão ser transmitidas pelo Escriturador ao Coordenador Líder. O Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Subscrição ou às ordens de investimento feitos por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.



Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor deve estar ciente de que o Pedido de Subscrição ou a ordem de investimento por ele enviado(a) somente será acatado(a) até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado, ainda, o critério de rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, bem como às hipóteses previstas nos incisos I, II e III do §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 29 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

#### 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 Novas Cotas subscritas. O Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

As ordens recebidas por meio do Coordenador Líder serão alocadas seguindo o critério de rateio da Oferta, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, das ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, recebidos dos Investidores, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido e eventual emissão e quantidade de Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

A liquidação física e financeira das Novas Cotas subscritas pelos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência ou das Novas Cotas subscritas pelos Investidores se dará na Data de Liquidação da Oferta, posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, conforme datas previstas no Cronograma da Oferta constante deste Prospecto Definitivo, desde que cumpridas as Condições Precedentes, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação, e que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu Pedido de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, este será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos Investidores, com base no Preço de Subscrição, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou pelo Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, dos Cotistas e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 10º (décimo) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva Data de Liquidação da Oferta pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores ou Cotistas, conforme o caso, de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, a



Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, com base no Preço de Subscrição, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou pelo Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

#### **8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa**

Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento ou de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Gestor, nos termos do item 6.4 acima.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 29 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

#### **8.6. Admissão à negociação em mercado organizado**

As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário, por meio do Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, os Investidores da Oferta que subscreverem as Novas Cotas e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência terão suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, observado que as Novas Cotas somente poderão ser livremente negociadas no Fundos 21 – Módulo de Fundo, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

#### **8.7. 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 Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, 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, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado. É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Novas Cotas do Fundo.

Não será contratado prestador de serviço de formador de mercado (*market maker*) no âmbito da Oferta. Sem prejuízo, o Administrador poderá contratar referido prestador de serviços após encerramento da Oferta, nos termos previstos no Regulamento 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 de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

#### **8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável**

Não será firmado contrato de estabilização do preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

#### **8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 521 (quinhentas e vinte e uma) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 5.006,81 (cinco mil e seis reais e oitenta e um centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Aplicação Mínima Inicial**").

A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.



## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

### **9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração**

Em anexo a este Prospecto Definitivo, encontra-se o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, conforme constante do Anexo II deste Prospecto.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES**

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

### 10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na 3ª 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 da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Gestor**

A XP Investimentos e o Gestor são empresas do grupo XP, ambas sob controle comum. Assim, a XP Investimentos e o Gestor mantêm relacionamento comercial frequente, entre os quais, a XP Investimento atua como distribuidor por conta e ordem de fundos de investimento geridos pelo Gestor. Ainda, tais sociedades são parte de contrato de compartilhamento de recursos e rateio de despesas, compartilhando os serviços de determinadas áreas internas de apoio que prestam serviços comum a ambas as partes, tais como departamento jurídico, segurança de informação, recursos humanos, entre outras.

O Fundo, o Gestor e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico do Gestor contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, a XP Investimentos como instituição intermediária líder de ofertas públicas do Fundo e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

Adicionalmente, pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração (i) mensal da parcela da Taxa de Gestão devida pelo Fundo ao Gestor; e (ii) anual da Taxa de Performance devida ao Gestor; tais remunerações não acarretarão custos adicionais aos Investidores.

Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco" em especial o Fator de Risco "Risco de potencial conflito de interesses" na página 14 deste Prospecto Definitivo.

#### **Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com a Instituição Custodiante e Escriturador**

Na data deste Prospecto Definitivo, a XP Investimentos e a Instituição Custodiante/Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A XP Investimentos e a Instituição Custodiante/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 a Instituição Custodiante e Escriturador**

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

#### **Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.



Nos termos do Ato do Administrador, foi contratado o Coordenador Líder e outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Gestor, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE AS PARTES, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO AO POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES NA ADMINISTRAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS” NA PÁGINA 15 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**





## **11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

### 11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

#### Contrato de Distribuição

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

#### Condições do Contrato de Distribuição da 3ª Emissão

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil ("**Condições Precedentes**") anteriormente à concessão do registro da Oferta na CVM e mantidas até a Data de Liquidação da Oferta, observado o disposto na Cláusula 5.2 do Contrato de Distribuição:

- (i) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder e ao Gestor, elaborada pelos assessores legais contratados no âmbito da Oferta ("**Assessores Legais**"), incluindo este Prospecto, o material de *marketing* a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação da Oferta a investidores, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui previstas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes;
- (ii) obtenção do depósito das Novas Cotas, conforme o caso, para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3; e (ii) negociação e liquidação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3;
- (iii) obtenção do registro automático da Oferta pela CVM, com as características descritas na Documentação da Oferta e no Regulamento;
- (iv) manutenção do registro do Gestor perante a CVM;
- (v) fornecimento pelo Administrador e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) o Fundo está apto para a realização da Oferta; e (b) os representantes do Administrador e do Gestor possuem poderes para formalizar a respectiva Documentação da Oferta;
- (vi) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Legais exclusivamente para análise dos poderes societários do Gestor e do Administrador, representando o Fundo, bem como o processo de *back-up*, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (vii) fornecimento pelo Gestor e pelo Administrador, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo que o Fundo e o Gestor serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualização das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (viii) recebimento, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, em até 1 (um) Dia Útil antes da Data de Liquidação da Oferta, da *legal opinion* emitida pelos Assessores Legais atestando (a) a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Oferta em relação às normas aplicáveis, (b) que o Fundo está devidamente autorizado a realizar a Oferta, e (c) que os representantes do Administrador e do Gestor possuem poderes necessários para formalizar a Documentação da Oferta, sendo que a *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;



- (ix) obtenção pelo Fundo, pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Coordenador Líder e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, quando aplicáveis;
- (x) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo e ao Gestor condição fundamental de funcionamento;
- (xi) que, na data de início da distribuição das Novas Cotas, todas as informações e declarações prestadas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos da Emissão sejam verdadeiras, suficientes, consistentes 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;
- (xii) 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, a Lei nº 12.846/13, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xiii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, pedido de autofalência, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Administrador e/ou do Gestor e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras e controladas ("**Grupo Econômico**"); (b) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico e não devidamente elidido no prazo legal; (c) propositura, por qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico, 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 (d) ingresso de qualquer sociedade do respectivo Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xiv) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador e sociedades de seus respectivos Grupos Econômicos de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Emissão previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xv) cumprimento, pelo Gestor e pelo Administrador, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xvi) cumprimento de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, mas não se limitando a, normas referentes (a) à vedação à negociação prevista no artigo 54 da Resolução CVM 160; e (b) ao dever de sigilo previstas na Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;
- (xvii) não ocorrência de alterações relevantes na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar material e/ou negativamente o preço de mercado das Novas Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (xviii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Administrador ou do Gestor, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável a sua realização, de forma justificada;
- (xix) a Emissão e a Oferta deverão atender aos requisitos do Código ANBIMA, quando aplicáveis;
- (xx) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Gestor e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do seu Grupo Econômico perante o Coordenador Líder;
- (xxi) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3 e pela CVM;



- (xxii) rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios, 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 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;
- (xxiii) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxiv) acordo entre o Gestor e o 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 Novas Cotas; e
- (xxv) o Fundo arcar, por meio da Taxa de Distribuição Primária, com todo o custo da Oferta, observado que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor, exceto pelas comissões de coordenação, estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária, uma vez que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas ao Gestor ou ao Administrador, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

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, nos endereços indicados abaixo:

*Coordenador Líder*

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon

CEP 22440-032 - Rio de Janeiro - RJ

**11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados**

As despesas abaixo indicadas serão pagas pela Taxa de Distribuição Primária, sem prejuízo de poderem ser incorridas pelo Gestor e posteriormente reembolsadas pelo Fundo com os recursos obtidos após a liquidação da Oferta:

<b>Custos Indicativos da Oferta</b>	<b>% em relação ao Preço Unitário de Subscrição</b>	<b>Valor por Cota (R\$)</b>
Comissão de Coordenação e Estruturação	1,25%	0,12
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	0,13%	0,01
Comissão de Distribuição	2,25%	0,22
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	0,24%	0,02
Assessores Legais	0,04%	0,00
Tributos sobre Pagamento dos Assessores Legais	0,00%	0,00
CVM - Taxa de Registro	0,04%	0,00
Custos de Marketing e Outros Custos	0,01%	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>3,97%</b>	<b>0,39</b>



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS**

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

**12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Conforme previsto na Seção 3.1., na página 9 deste Prospecto Definitivo, na data deste Prospecto Definitivo, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### **13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS**

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### **13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS**

#### **13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.**

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto Definitivo como anexos.

**Anexo I - Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM 160);**

**Anexo II - Estudo de Viabilidade;**

**Anexo III - Declaração de Veracidade do Administrador, nos termos artigo 24 da Resolução CVM 160;**

**Anexo IV - Declaração de Veracidade do Gestor, nos termos artigo 24 da Resolução CVM 160; e**

**Anexo V - Declaração de Veracidade do Coordenador Líder, nos termos artigo 24 da Resolução CVM 160.**

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 "Fundos Registrados" e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar "XP Crédito 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).

#### **13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.**

Adicionalmente, o item 13.2 do Anexo C da Resolução CVM 160 não se mostra aplicável, uma vez que o Fundo iniciou suas atividades em 2 de agosto de 2021.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS**

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

### 14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.

<b>Administrador</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A</b> Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon CEP 22440-032, Rio de Janeiro -RJ At.: Sr. Marcos Wanderley Pereira / Sr. Leonardo Sperle Telefone: (11) 97220-1906 E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br / jur.fundosestruturados@xpi.com.br Website: xpi.com.br/administracao-fiduciaria.
<b>Gestor</b>	<b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição CEP 04543-907, São Paulo - SP At.: André Masetti Telefone: (11) 4871-4358 E-mail: ri@xpasset.com.br Website: <a href="https://www.xpasset.com.br/">https://www.xpasset.com.br/</a>

### 14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.

<b>Coordenador Líder</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon CEP 22440-032, Rio de Janeiro -RJ At.: Mercado de Capitais Telefone: (11) 4871-4448 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br Website: <a href="http://www.xpi.com.br">www.xpi.com.br</a>
<b>Assessor Legal do Coordenador Líder</b>	<b>STOCHE FORBES ADVOGADOS</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Sr. Marcos Ribeiro / Sr. Bernardo Kruehl Telefone: (11) 3755-5400 E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br / blima@stoccheforbes.com.br Website: <a href="http://www.stoccheforbes.com.br">www.stoccheforbes.com.br</a>



<b>Assessor Legal do Gestor</b>	<b>SOUTO CORREA ADVOGADOS</b> Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 8º andar, Complexo JK CEP 04543-011, São Paulo - SP At.: Sra. Ingrid Hessling Telefone: (21) 3590-6901 E-mail: <a href="mailto:ingrid.hessling@soutocorrea.com.br">ingrid.hessling@soutocorrea.com.br</a> Website: <a href="https://www.soutocorrea.com.br">https://www.soutocorrea.com.br</a>
<b>Instituição Custodiante</b>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, Itaim Bibi CEP 04543-004, São Paulo - SP At.: Sr. Raphael Morgado Telefone: (21) 3514-0000 E-mail: <a href="mailto:sqescrituracao@oliveiratrust.com.br">sqescrituracao@oliveiratrust.com.br</a> Website: <a href="http://www.oliveiratrust.com.br">www.oliveiratrust.com.br</a>

**14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.**

<b>Auditor Independente</b>	<b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S</b> Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1990, 8º andar São Paulo Corporate Towers, Torre Norte, Vila Nova Conceição CEP 04543-011, São Paulo – SP At.: Emerson Morelli E-mail: <a href="mailto:emerson.morelli@br.ey.com">emerson.morelli@br.ey.com</a> Website: <a href="http://www.ey.com">www.ey.com</a>
-----------------------------	--

**14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.**

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados acima.

**14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.**

O Administrador atesta ainda que o Fundo foi registrado na CVM sob o nº 0322033, em 7 de abril de 2022, e seu registro encontra-se atualizado e em funcionamento normal.

**14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.**

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto Definitivo contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto Definitivo, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.



O Gestor prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto Definitivo contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto Definitivo, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando 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 são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, 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 Definitivo, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto Definitivo, e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto Definitivo, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre a Oferta, as Novas 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, (ii) contém, na sua data de disponibilização, informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160.

As declarações de veracidade do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto Definitivo nos Anexos III, IV e V.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## **15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, da Resolução CVM 160.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## **16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 16. Informações Adicionais

### 16.1. Informações Adicionais sobre o Fundo

#### Perfil do Administrador

O Fundo é administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 (“**Administrador**” ou “**XP Investimentos**”, respectivamente).

Em 2014, a XP Investimentos ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da XP Investimentos, buscando melhorar eficiências e, acima de tudo, a experiência de seus clientes. Ao longo de 2020, a XP Investimentos robusteceu sua operação, intensificando e expandido suas atividades, sendo certo que também passou a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados, como fundos de investimento imobiliários e de participações.

O Administrador possui uma equipe chave composta por profissionais devidamente qualificados, que combinam uma extensa experiência financeira com sólido conhecimento de diversos segmentos da economia brasileira, dedicados à atividade de administração fiduciária de fundos de investimento.

#### Principais Atribuições do Administrador

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimento, ressalvados os poderes atribuídos ao Gestor, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, na Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a ser aplicável aos FIAGRO, podendo abrir e movimentar contas bancárias, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, adquirir e alienar títulos pertencentes ao Fundo, desde que observadas (i) as recomendações do Gestor, e (ii) as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a ser aplicável aos FIAGRO, pelo Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Ainda, cabe ao Administrador (i) providenciar a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas de eventuais bens imóveis rurais que venham a integrar o patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários (a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais; (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (a) os registros de Cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO que, eventualmente, venham a ser contratados; (iii) observadas as competências do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; (v) custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, se necessárias, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo ou pelos investidores por meio da Taxa de Distribuição Primária; (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Alvo e Ativos de Liquidez 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 II por até 5 (cinco) anos contados do término do procedimento; (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no



Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o Capítulo VII da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO; (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; (x) observar e cumprir as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (xi) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso no cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, nos termos da legislação e regulamentação aplicável; (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da carteira de investimentos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos sob responsabilidade de tais terceiros; (xiii) manter contratado o Auditor Independente; (xiv) elaborar e apresentar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com o Regulamento e a regulamentação aplicável; (xv) 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; (xvi) observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimento, 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 pelo Gestor; (xvii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas; (xviii) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo (xix) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador; (xx) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando, inclusive, as medidas judiciais e/ou extrajudiciais cabíveis; (xxi) solicitar, se for o caso, a admissão das cotas de emissão do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3; (xxii) deliberar sobre a emissão de Cotas pelo Fundo dentro do limite do Capital Autorizado, conforme orientação e recomendação do Gestor, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos da legislação vigente; (xxiii) realizar amortizações de cotas e/ou distribuições de lucros, conforme orientação e recomendação do Gestor e nos termos do Regulamento; (xxiv) contratar as empresas responsáveis pela elaboração de laudos de avaliação, desde que aprovadas pelo Gestor; e (xxv) informar a CVM a data da 1ª (primeira) integralização das Novas Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

#### Perfil do Gestor

O Fundo é gerido pela sociedade empresária, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, parte, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013 (“**Gestor**”).

O Gestor é uma empresa do Grupo XP, que reúne a experiência e a flexibilidade de um Gestor especialista e independente com a estrutura de um grupo financeiro. Fundado em 2006, o Gestor conta com profissionais experientes no mercado financeiro. Focado na gestão de fundos de investimento, o Gestor possui mais de R\$ 155 (cento e cinquenta e cinco) bilhões sob gestão.

O Gestor é detentor do rating MQ2 da Moody’s Investors Service, cuja avaliação “reflete o processo de investimento disciplinado do Gestor com foco em resultados de longo prazo, o time de profissionais qualificados e experientes, e o suporte, compromisso e supervisão de seu controlador (...)”. Como reconhecimento de sua performance e qualidade na gestão de recursos, o Gestor recebeu diversos prêmios nos últimos anos, entre os quais destacamos os concedidos pelo S&P e Valor econômico (2017), Revista Investidor Institucional (2016, 2015 e 2014), MQ2 Moody’s Investor Services (2016), Exame (2016 e 2013), Revista Valor Investe (2015), e Revista IstoÉ Dinheiro (2014).

O Gestor possui uma experiente equipe, estruturada de forma para implementar diferentes estratégias de investimento, por meio de fundos de renda variável, renda fixa local e global, multimercados, fundo de fundos local e global, estruturados, imobiliários e veículos exclusivos.

#### Principais Atribuições do Gestor

No âmbito do Fundo, o Gestor é o responsável por decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento. Cabe, ainda, ao Gestor realizar a gestão profissional dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome



do Fundo, os referidos Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor.

São atribuições do Gestor, conforme artigo 4º do Regulamento, a realização das seguintes atividades: (a) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez e ao cumprimento de sua Política de Investimento; (b) identificação, originação, análise, seleção, estruturação, diligência e aprovação de investimentos em Ativos Alvo e Ativos de Liquidez para o Fundo; (c) gerir individualmente a carteira dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento prevista no Regulamento; (d) assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, em nome do Fundo, de acordo com a Política de Investimento e o disposto na regulamentação aplicável; (e) gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Alvo do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo; (f) monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez; (g) execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Alvo e Ativos de Liquidez detidos pelo Fundo; (h) elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez para discussão interna, entre os membros de sua equipe; (i) elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo; (j) realização de propostas de emissão de Novas Cotas de emissão do Fundo ao Administrador, dentro do limite do Capital Autorizado, ou à Assembleia Geral de Cotistas, quando sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento; (k) acompanhamento das assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo Fundo, podendo comparecer às assembleias gerais e exercer o direito do voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, envidando máximos esforços para atuar na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo; (l) observar e fazer cumprir as disposições do Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (m) solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral de Cotista para deliberar sobre itens que julgar necessário; (n) aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratada para a elaboração do laudo de avaliação, conforme aplicável; (o) enviar ao Administrador, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos; (p) 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 assegurar-los, judicial ou extrajudicialmente, conforme aplicável; e (q) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

#### XP Asset Management





## Equipe XP Asset Management



### André Masetti

Sócio da XP Inc., possui mais de 16 anos de experiência no mercado financeiro com destaque para os setores Imobiliário e Agronegócio. Anteriormente, foi associado da RB Capital Asset Management por 4 anos tendo trabalhado também no family office do Grupo Ambev além da Deloitte. Formado em Contabilidade (PUC-SP), tem o certificado de gestão financeira (CFM – Certificate in Financial Management) pelo Insper e possui a Certificação de Gestores da Anbima (CGA).

### Evandro Santos

Sócio da XP Inc., possui mais de 9 anos de experiência no mercado financeiro. Iniciou sua carreira na área de Modelagem e Precificação do Banco BTG Pactual. Foi Associate da Captalys Companhia de Investimentos na área de Análise de Crédito para pequenas e médias empresas. Ingressou na XP Investimentos em 2017, inicialmente responsável pela modelagem e precificação dos ativos das mesas de trading de Renda Fixa e Crédito Privado. Formado em Engenharia Eletrônica pelo Instituto Militar de Engenharia (IME-RJ) e possui a Certificação de Gestores da Anbima (CGA). Atualmente cursa o MBA em Agronegócios pela ESALQ-USP.

### Gustavo Almeida

Possui mais de 14 anos de experiência no mercado financeiro, sendo 10 anos dedicados ao agronegócio, tanto em análise de crédito para o setor quanto no relacionamento comercial. Iniciou a carreira no Unibanco, tendo passagens pelo Banco Itaú, Banco Fibrá, HSBC e os últimos 5 anos no Rabobank, onde gerenciou grandes contas de produtores rurais em todo Brasil. Formado em Administração de Empresas pelo IBMEC - MG com pós graduação em agronegócios pela ESALQ - USP.

### Rafael Binoletto

Com formação acadêmica e profissional focada no agronegócio, iniciou sua carreira na Bayer S/A na área de Digital Farming. Foi Analista na área de Análise de Crédito do Itaú BBA no setor agro, ingressou na XP Investimentos em 2020 agregando no time de Fundos de Renda fixa e estruturados com foco no Agronegócio. É formado em Engenharia Agrônoma pela ESALQ-USP.

### Gabriel Tosini

Iniciou sua carreira na Itaú Asset Management. Posteriormente migrou para o setor agro, atuando na área de Pesquisa Setorial e de Crédito do Itaú BBA, com foco no setor. Com o então recém-criado Projeto Agro no banco, atuou desde o início do mesmo como analista de crédito e monitoramento especializado nos segmentos de Produtores Rurais e Agroindústria. É formado pela Universidade Federal do ABC em Ciências Humanas e Economia. Atualmente cursa o MBA em Agronegócios pela ESALQ-USP.

## Processo de Investimentos



## Gestão Ativa



## Mercado do Agronegócio no Brasil



**PRINCIPAIS VARIÁVEIS DO AGRONEGÓCIO\***

Commodities	Clima	Gestão
<ul style="list-style-type: none"> <li>Política de Hedge</li> <li>Capacidade de armazenagem</li> <li>Certificações</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Posicionamento Geográfico</li> <li>Diversificação de cultura</li> <li>Variedades</li> <li>Irrigação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Melhores práticas de manejo</li> <li>Novas tecnologias</li> <li>Ativo terra diferenciado</li> <li>Gestão</li> <li>Ganho de escala</li> </ul>

## Agronegócio no Brasil e no Mundo

Agronegócio do Brasil no mundo

	Soja	Café	Suco de Laranja	Açúcar	Carne de Frango	Carne Bovina
<b>Produção</b>	Maior produtor mundial				3º Maior produtor mundial	2º Maior produtor mundial
<b>Exportação</b>	Maior exportador mundial				3º Maior exportador mundial	2º Maior exportador mundial
<b>Share Mundial (Exportação)</b>	56%	30%	77%	36%	32%	24%

## Queda da participação por produto dentro do PIB brasileiro

### Quebra da participação por produto dentro do PIB brasileiro

Produtos	Unidade	Produção		Unidade	Preços Médios reais		VBP (milhões de reais)		
		2021	2022E		2021	2022E	2021	2022E	%D
<b>Agricultura</b>									
Soja	mil t	139.385	125.552	kg	3,07	3,07	428.454	385.225	-10,1%
Milho	mil t	87.097	113.272	kg	1,67	1,46	145.792	165.497	13,5%
Cana-de-açúcar	mil t	609.282	630.129	t	121,91	127,11	74.276	80.094	7,8%
Café arábica	mil sacas	31.424	35.712	60 kg	1.044,69	1.252,53	32.828	44.730	36,3%
Algodão (pluma)	mil t	2.359	2.554	kg	12,16	13,52	28.685	34.541	20,4%
Trigo	mil t	7.679	9.366	kg	1,71	1,87	13.159	17.539	33,3%
Banana	mil t	7.019	7.080	kg	1,84	2,45	12.917	17.325	34,1%
Mandioc	mil t	18.496	18.175	t	524,74	917,43	9.706	16.674	71,8%
Anoz	mil t	11.766	10.781	kg	1,65	1,48	19.437	15.994	-17,7%
Feijão	mil t	2.894	2.997	kg	4,96	5,08	14.073	15.211	8,1%
Batata	mil t	4.127	3.939	kg	2,29	3,36	9.429	13.230	40,3%
Café robusta	mil sacas	16.293	17.716	60 kg	641,44	725,99	10.451	12.862	23,1%
Laranja	mm de caixas	393	405	cx	31,08	30,59	12.202	12.374	1,4%
Tomate	mil t	38.860	36.183	kg	2,61	3,24	10.152	11.721	15,5%
Fumo	mil t	716	664	kg	11,1	14,83	7.949	9.853	24,0%
Uva	mil t	1.703	1.502	kg	5,21	5,64	8.878	8.471	-4,6%
Algodão (caroço)	mil t	3.439	3.721	kg	1,67	1,78	5.745	6.611	15,1%
Maça	mil t	1.250	1.098	kg	3,81	5,24	4.764	5.756	20,8%
Cebola	mil t	1.719	1.704	kg	1,44	2,89	2.474	4.926	99,1%
Cacau (amêndoas)	mil t	311	289	15 kg	238,31	185,11	4.934	3.565	-27,7%
Amendoim	mil t	597	747	kg	4,1	2,88	2.445	2.151	-12,0%
Sisal	mil t	101	91	kg	5,12	4,45	516	403	-21,9%
Mamona	mil t	27	44	kg	3,25	3,27	89	143	60,7%
<b>Pecuária</b>									
Carne bovina	mil t	9.630	10.290	15 kg	337,9	315,64	216.929	216.531	-0,2%
Leite	mm litros	35.305	33.164	litro	2,33	2,64	82.359	87.708	6,5%
Frango	mil t	14.615	14.799	kg	5,77	5,66	84.900	83.755	-0,6%
Suínos	mil t	4.891	5.106	15 kg	108,71	91,5	35.446	31.148	-12,1%
Ovos	mil cx 30 dúzias	133.750	133.975	dúzia	4,62	4,99	18.542	20.073	8,3%
<b>Agronegócio</b>							1.296.931	1.324.110	2,1%

Fonte: XP Asset Management | Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados históricos junto à CEPEA/CNA. (Jan23)

CONFIDENCIAL 1

## PIB do Agronegócio Brasil

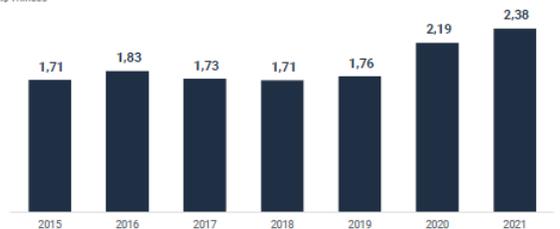
### Mercado do Agronegócio no Brasil

#### PIB do Agronegócio Brasil

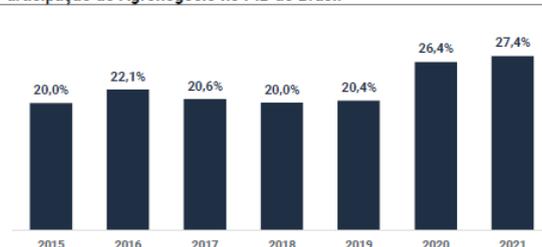
- O PIB do agronegócio brasileiro avançou 8,36% em 2021 de acordo com cálculos do Cepea (Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada), da Esalq/USP, realizados em parceria com a CNA (Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil).
- Diante do desempenho do PIB agregado do agronegócio, o setor alcançou participação de 27,4% no PIB brasileiro, a maior desde 2004 (quando foi de 27,53%).
- Segundo pesquisadores do Cepea, os segmentos primário e de insumos se destacaram em 2021, com aumentos de 17,52% e 52,63%, respectivamente. Dentre os ramos, enquanto o PIB agrícola avançou 15,88% de 2020 para 2021, o PIB pecuário recuou 8,95% devido ao embargo chinês a carne brasileira no último trimestre do ano.

#### Evolução PIB - renda do Agronegócio Brasileiro<sup>1</sup>

R\$ Trilhões



#### Participação do Agronegócio no PIB do Brasil<sup>1</sup>



Fonte: XP Asset Management | <sup>1</sup>Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas (até dez2021) obtidos junto à CEPEA/CNA

CONFIDENCIAL

## Visão Geral do Mercado: Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA)

### Visão Geral do Mercado: Certificado de Recebíveis do Agronegócio | (CRA)

- Na visão do gestor, os Certificados de Recebíveis Agrícolas (CRA) terão papel cada vez mais relevante no financiamento do agronegócio brasileiro. Conforme gráfico abaixo, a partir de 2016 houve um forte crescimento na emissão de papéis ligados ao agro, com destaque para o ano de 2022, com o valor de estoque de CRAs no mercado fechando o ano próximo a R\$100bi, um crescimento de mais de 100% nos últimos 2 anos, com volumes de emissões ganhando tração com o passar dos meses. A expansão do mercado de CRAs deve-se muito à evolução do FIAGros que alcançaram um total de valor patrimonial acima de R\$ 10 bilhões no fechamento de dezembro de 2022, após pouco mais de um ano de existência. A visão da gestora permanece bastante otimista de que este mercado se expanda ainda com mais vigor nos próximos trimestres.

#### Estoque de CRA e CRI a Mercado<sup>1</sup>

R\$ Bilhões



#### Volume emitido de CRA e CRI no Mercado<sup>1</sup>



Fonte: XP Asset Management | <sup>1</sup>Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas (até dez22) obtidos junto à B3

CONFIDENCIAL

## Tese de Investimento no Fundo



### Renda

Fundo tem o objetivo de gerar renda  
Distribuição de Rendimentos

### Diversificação de Risco

Ativos nos diversos segmentos do setor do agronegócio

### Benefício Fiscal

Isonção de IR sobre rendimentos distribuídos para pessoas físicas\*

## XP CRÉDITO AGRO

### Acessibilidade

Tickets acessíveis para Investimentos no setor do Agronegócio

### Gestão Profissional

Time de investimentos com experiência no setor de CRA e agronegócio

### Negociação<sup>1</sup>

Cotas com possibilidade de negociação no mercado secundário no mercado de balcão



Fonte: XP Asset Management | Nota: (1) Para mais informações a respeito dos riscos inerentes à concentração e possível iliquidez dos ativos integrantes da carteira do Fundo, consultar os fatores de risco "Risco de Concentração" e "Riscos de Liquidez" na seção "Fatores de Risco" deste Material de Divulgação. \* Com regra, distribuições de rendimentos do FIAgro são isentas de imposto para pessoas físicas, com as exceções previstas no parágrafo único e no artigo 3º, Inciso I e II da Lei 11.033.

CONFIDENCIAL



## Tese de Investimento do Gestor nos Ativos – Certificado de Recebíveis

**Certificado de Recebíveis**

- CRAs Corporativo:** contratos que possuem uma empresa como principal devedora
- CRAs Rural:** contratos que possuem um produtor rural como principal devedor
- CRA com bom risco de Crédito (High Grade) e com Garantia Real.**
- CRAs com bom risco de crédito trazem mais liquidez para o papel**
- CRA com produtores rurais que possuem boas margens e capitalizados (High Yield).**
- Sem restrição de segmento**
- CRA com assimetrias de riscos, com descontos de recebíveis do Agronegócio com ótimos riscos de crédito**
- Mercado Primário e Secundário. Preferência por emissões 476 e Private Placements**

**FUNDO DE RENDA**

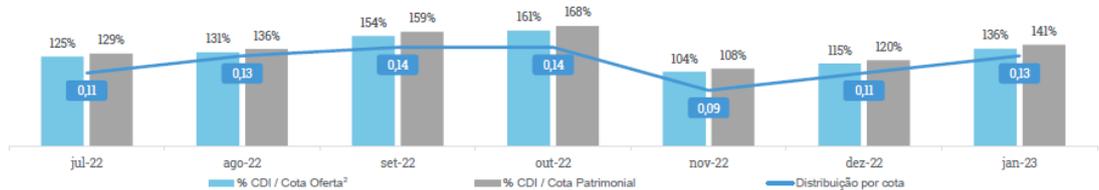
As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Gestor.

Fonte: XP Asset Management.

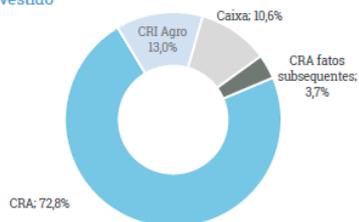
CONFIDENCIAL

## XP Crédito Agro FI Agro | Porfolio Janeiro/23

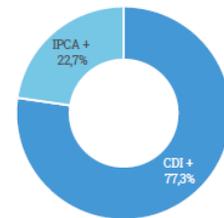
Evolução da rentabilidade mensal<sup>1</sup> e distribuição por Cota



Portfólio investido



Indexadores Ativos (%)

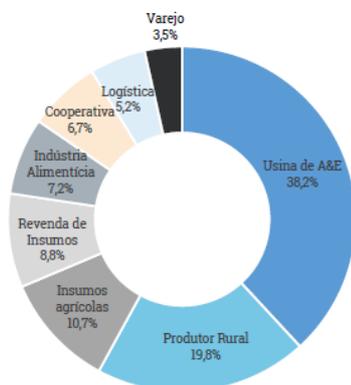


Rentabilidade mensal considerando custos (fp de 1% pela injeção de R\$ de pessoas físicas e os valores da cota de fechamento. Para fins de cálculo de dividendos, utilizamos o valor de oferta da cota no fundo: R\$0,000

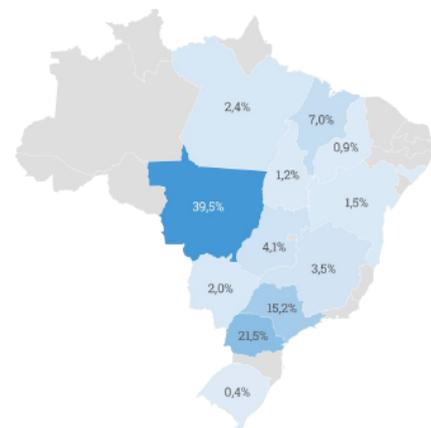
CONFIDENCIAL

## Sector do Devedor e Regiões de Atuação

Sector do Devedor



Regiões de atuação



## Destinação dos Recursos



Abaixo pode ser observado os ativos que compõem o pipeline do Fundo.

Ativo	Valor de Aquisição	Rentabilidade	Prazo	Estratégia	Localização	Tipo de Originação
CRA 1	R\$ 55 milhões	CDI + 5,80%	5a	Açúcar e Etanol	MG	Própria
CRA 2	R\$ 50 milhões	CDI + 4,90%	5a	Cana-de-açúcar	SP	Própria
CRA 3	R\$ 50 milhões	CDI + 3,50%	4a	Laranja	SP	Própria
CRA 4	R\$ 50 milhões	CDI + 4,30%	6a	Grãos	GO	Própria
CRA 5	R\$ 40 milhões	CDI + 5,50%	4a	Açúcar e Etanol	SP	Própria
CRA 6	R\$ 20 milhões	CDI + 4,50%	5a	Pulverizado	Pulverizado	Própria
CRA 7	R\$ 70 milhões	CDI + 3,50%	4a	Etanol de Milho	MT	Própria
CRA 8	R\$ 50 milhões	CDI + 4,75%	5a	Revenda	Pulverizado	Mercado
CRA 9	R\$ 15 milhões	CDI + 6,50%	5a	Revenda	Pulverizado	Mercado
CRA 10	R\$ 50 milhões	CDI + 4,50%	5a	Fertilizantes	Pulverizado	Mercado
CRA 11	R\$ 30 milhões	CDI + 6,00%	4a	Amendoim	MG	Própria
CRA 12	R\$ 40 milhões	CDI + 4,50%	5a	Grãos	MT	Própria
CRA 13	R\$ 50 milhões	CDI + 4,70%	5a	Cooperativa	MG	Mercado
CRA 14	R\$ 50 milhões	CDI + 3,75%	5a	Grãos	BA	Própria
<b>Total</b>	<b>R\$ 620 milhões</b>	-	-	-	-	-

Rentabilidade média esperada do portfólio: CDI + 4,60% a.a.

**Originação e Mercado:** o pipeline é composto por operações originadas e estruturadas pela gestora, como também operações de mercado atrativas aos olhos da gestão

**Garantias:** alienação fiduciária, penhor de safra/produtos acabados, aval, recebíveis de contratos comerciais, coobrigação

**Pulverização de crédito, segmento e região:**

O pipeline é composto por diversos segmentos da cadeia Agro e pulverizado por 5 estados<sup>2</sup> do Brasil. A gestão do fundo acredita na importância da diversificação de crédito, setores e regiões do agronegócio brasileiro, a fim de mitigar os principais fatores de risco, dando sempre prioridade às regiões e segmentos mais resilientes aos riscos climáticos e às crises econômicas.

**Pulverização Geográfica do Pipeline**



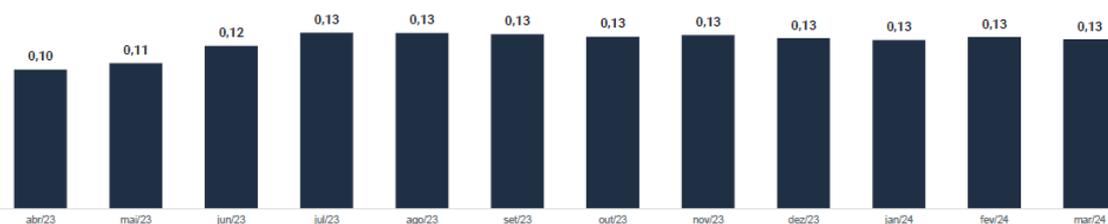
A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. Fonte: XP Asset Management. (1) Parte dos ativos mencionados acima, estão em fase de estruturação e podem ter descolamento entre a data de investimento com a data de captação, no entanto, já estão refletidos no estudo de viabilidade. (2) Visão por de risco por estado sem considerar CRAs pulverizadas. Desta forma, mostra-se uma visão conservadora, já diversificação regional do pipeline é maior do que o mapa estima. CONFIDENCIAL

## Estudo de Viabilidade Econômica do Fundo | Premissas

Fluxo de rendimentos médio esperado de R\$0,124 por cota no período ilustrado no gráfico abaixo em um horizonte de 12 meses.

Para uma cota de subscrição de R\$ 10,00 de entrada representa um Dividend Yield esperado de 14,87%<sup>1</sup>

### Dividendos por Cota



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

## Visão Geral do Mercado: Soja

### Visão Geral do Mercado: Soja

- De acordo com a Conab, a média de produtividade na safra 20/21 de soja ficou em 58,8scs/ha, alta de 4,4% frente à safra passada. Além disso, com um crescimento de área de 4,3% da safra anterior, o país chegou a produzir cerca de 136 milhões de toneladas de soja, maior volume já registrado.
- No que concerne à safra atual o sul do Brasil sofreu forte estiagem em decorrência do efeito La Niña, levando à CONAB revisar a produção nacional para 122 milhões de toneladas produzidas. Porém as demais regiões produtoras brasileiras apresentaram bom desempenho produtivo em relação à média histórica.
- Quanto aos preços, o produtor brasileiro foi beneficiado pelo aumento das cotações de soja internacionais da soja em relação às últimas safras e também do desvalorizada taxa de câmbio que favoreceu a competitividade da soja brasileira no mercado externo.

### Balanco global de Soja\*

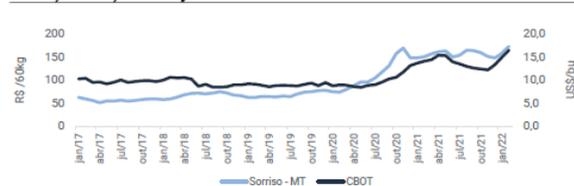
	17/18	18/19	19/20	20/21	21/22 E
Produção Soja	343	361	340	366	351
Brasil	123	120	129	138	125
EUA	120	121	97	115	121
Argentina	38	55	49	46	47
Outros	62	66	66	67	58
Consumo Soja	339	344	357	362	362
Estoque Final	101	115	97	102	90
E/C	30%	33%	27%	28%	25%

\*Projeção realizada pelo USDA

As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

Fonte: XP Asset Management | Gráfico, texto e tabela elaborados pelo gestor com base em dados de séries históricas (até Abril/22) obtidos junto à StoneX, USDA, Bloomberg, CEPEA e Valor Econômico.

### Evolução Preços da soja na CBOT e em Sorriso - MT



CONFIDENCIAL

## Visão Geral do Mercado: Milho



### Visão Geral do Mercado: Milho

- O milho é uma das commodities com maior atenção do mercado mundial nos últimos anos. O apertado balanço entre oferta e demanda mundial do cereal fez com que as cotações alcançassem patamares recordes, passando, assim, a ser mais do que um plantio de entressafra para se tornar altamente rentável aos produtores brasileiros.
- Segundo os dados da Conab, a dificuldade climática enfrentada por todo Centro-Sul do país na safra (safra de inverno) 20/21, levou uma queda de 16% na produção brasileira em relação à safra anterior, com efeito imediato nos preços, já em patamares altos historicamente. Para a safra que se inicia, a perspectiva de boas produtividades pelo clima propício esperado é consenso em todo o mercado e a Conab estima uma produção de 116 milhões de toneladas de milho para a safra 21/22, levando em consideração as adversidades climáticas do La Niña da safra produção do milho verão, com grande redução de produção no sul do Brasil.

### Balanco global do Milho\*

mm t	17/18	18/19	19/20	20/21	21/22 E
<b>Produção Milho</b>	1082	1128	1120	1123	1210
<b>Brasil</b>	82	101	102	87	116
<b>EUA</b>	371	364	346	358	384
<b>Argentina</b>	32	51	51	52	53
<b>Outros</b>	597	611	621	626	658
<b>Consumo Milho</b>	1092	1147	1136	1138	1197
<b>Estoque Final</b>	341	322	306	291	305
<b>E/C</b>	31%	28%	27%	26%	26%

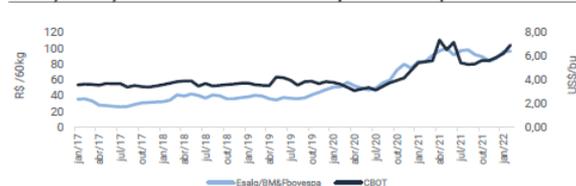
\*Projeção realizada pelo USDA

As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

Fonte: XP Asset Management | Gráfico, texto e tabela elaborados pelo gestor com base em dados de séries históricas (até Abril/22) obtidos junto à Stonex, USDA, Bloomberg, CEPEA e Agrolink.

CONFIDENCIAL 5

### Evolução Preços de milho CBOT e em Esalq/BM&Fbovespa



## Visão Geral do Mercado: Algodão

### Visão Geral do Mercado: Algodão

- A safra 20/21 trouxe bons resultados para o Algodão com a combinação de preços elevados, boas produtividades em geral e controle de custos uma vez que a grande maioria dos produtores já havia realizado as compras antes da maior elevação dos preços de fertilizantes
- Dados da CONAB indicam uma safra 21/22 com plantio de 1,6 milhões de hectares (vs 1,37 milhões na 20/21) e as previsões iniciais indicam boas perspectivas de produção uma vez que a antecipação da colheita da soja permitiu o plantio do algodão de 2ª safra em uma boa janela, diminuindo riscos climáticos. A previsão inicial da CONAB é de uma produção de 2,83 milhões de toneladas (vs 2,36 em 20/21)
- Pontos de atenção residem numa redução do consumo de fibra na China por conta do prolongamento das medidas de restrição dado o aumento dos casos de COVID e aumento da área de plantio nos EUA na safra 22/23 que podem elevar a oferta do produto.

### Balanco global de Algodão em pluma\*

mm t	17/18	18/19	19/20	20/21	21/22 E
<b>Produção Algodão</b>	27,0	25,8	26,3	24,3	26,2
<b>Brasil</b>	2,0	2,8	3,0	2,4	2,9
<b>EUA</b>	4,6	4,0	4,3	3,2	3,8
<b>Índia</b>	6,3	5,7	6,2	6,0	5,8
<b>Outros</b>	6,0	6,0	5,9	6,4	5,9
<b>Consumo Algodão</b>	8,1	7,3	6,9	6,4	7,8
<b>Estoque Final</b>	26,9	26,3	22,6	26,6	27,0
<b>E/C</b>	17,7	17,5	21,1	19,0	18,2

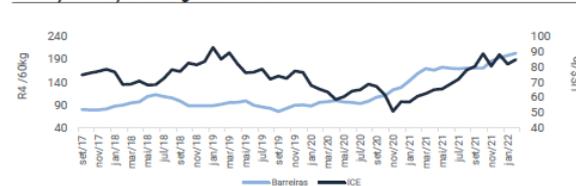
\*Projeção realizada pelo USDA

As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

Fonte: XP Asset Management | Gráfico, texto e tabela elaborados pelo gestor com base em dados de séries históricas (até Abril/22) obtidos junto à Stonex, USDA, Bloomberg, CEPEA, Portal Syngenta e Agrolink.

CONFIDENCIAL 5

### Evolução Preços de algodão ICE e em Barreiras - BA



## Visão Geral do Mercado: Açúcar & Etanol – Dinâmica

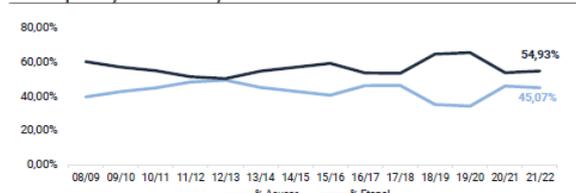
### Visão Geral do Mercado: Açúcar & Etanol - Dinâmica

- O etanol compete diretamente com a gasolina pela preferência do consumidor, mas os produtores brasileiros de etanol têm flexibilidade para mudar seu mix de produção para etanol ou açúcar. Para definir o mix, os produtores precisam prever a oferta, demanda e preço de cada produto, e assim determinar o mix ideal de produção. Além disso, (i) o PIB influencia a demanda por combustível dos carros leves; (ii) o câmbio impacta as margens, já que o açúcar é um produto de exportação, enquanto o etanol é principalmente doméstico; (iii) a sazonalidade da produção de cana-de-açúcar e as condições climáticas impactam a oferta ao longo da safra; e (iv) a política de preços da gasolina no Brasil é decidida pela Petrobrás e pelo governo (v) o RenovaBio, um programa de descarbonização do Brasil.
- A decisão das usinas depende basicamente do preço relativo do etanol e do açúcar. Com os preços do etanol basicamente limitados pela gasolina e com um mercado de exportação relativamente pequeno disponível para o etanol, a decisão de produzir mais açúcar ocorre desde que os preços do açúcar estejam acima do etanol. O problema é que o Brasil não é apenas um dos maiores açucareiros produtores em todo o mundo, mas o maior exportador o que pode facilmente representar 40% do comércio global de açúcar. Isso torna o Brasil um produtor e formador de preços no mercado global de açúcar.

### Paridade etanol equivalente e açúcar¹



### Mix de produção etanol - açúcar



As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

Fonte: XP Asset Management | Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas (até Abril/22) obtidos junto à Stonex, USDA, Bloomberg, CEPEA e CONAB e Portal do Ministério de Minas e Energia.

CONFIDENCIAL 5

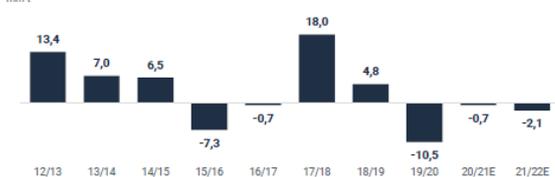
## Visão Geral do Mercado: Açúcar



### Visão Geral do Mercado: Açúcar

- A safra tailandesa de açúcar voltou a ganhar força, dado que deve superar a marca das 9,9 milhões de toneladas, melhorando assim o déficit do produto no mercado global. Já para a próxima safra (2022/23), espera-se a manutenção da produção do produto e sem grandes oscilações nos preços, apesar do aumento dos custos, dado a alta dos insumos agrícolas.
- A safra 2021/22 fechou com uma moagem menor do que a safra passada em 13,6%, na mesma linha, o ATR acumulado ficou menor fechando em 142,9kg/t.
- Na visão da gestora, as estimativas de produção para a próxima safra ainda são incertas, com grande dependência do clima, o qual foi favorável nos últimos meses mas com grandes desafios na época de seca característica do meio de ano. Dado essa incerteza do clima e adiamento no avanço da moagem, há certa preocupação em relação ao ATR de final de safra, além de uma moagem menor do que a safra passada.

### Balança global O&D de açúcar



### Evolução Preços de açúcar ICE NY e CEPEA/ESALQ – SP



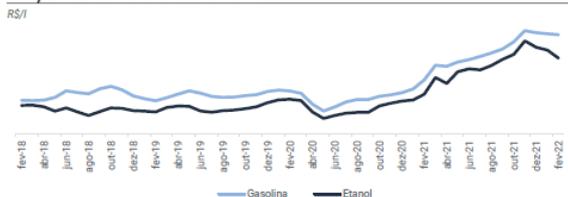
As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

## Visão Geral do Mercado: Etanol

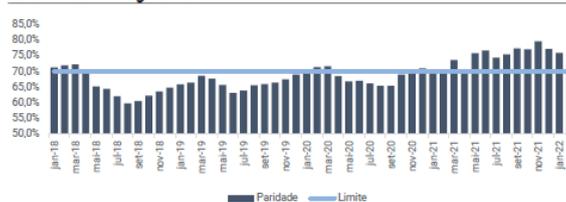
### Visão Geral do Mercado: Etanol

- Devido a desvalorização do real frente ao dólar, os preços de açúcar se encontraram mais atrativos, sendo assim, o volume de ATR foi direcionado para a produção de açúcar. Tal movimento ocasionou um enxugamento da oferta de etanol no Brasil, cujos efeitos foram mais sentidos na entressafra com baixos estoques de biocombustível.
- Para a safra 2022/23 se espera um aumento na produtividade, dado que o clima da safra passado influenciou negativamente a produção de cana-de-açúcar no Brasil. Caso o cenário de boas precipitações se concretize, o aumento de produtividade dos canais pode levar um aumento de aproximadamente 7%.

### Preço dos combustíveis no Brasil



### Paridade etanol-gasolina



As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

Fonte: XP Asset Management | Gráficos e texto elaborados pelo gestor com base em dados de séries históricas (até Abr/22) obtidos junto à USDA, ÚNICA, ANP, Stonex, Revista Canavieiros, UDOP e BTG

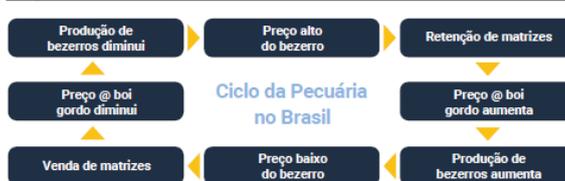
CONFIDENCIAL

## Visão Geral do Mercado: Proteínas – Carne bovina

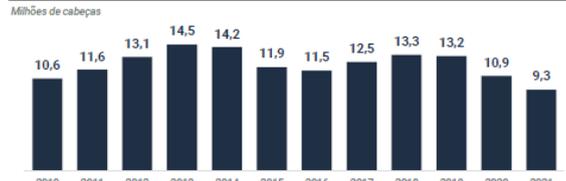
### Visão Geral do Mercado: Proteínas - Carne bovina

- Após um final de ano desafiador para o setor em 2021, dado o embargo da China a carne brasileira, o início de 2022 mostrou boa recuperação nas vendas com o fim do embargo sendo que Março/22 se tornou o melhor mês na série histórico de exportação de carne bovina do CEPEA, com aumento do volume exportado de 28% e crescimento de 57% na receita em relação ao mesmo período de 2021.
- Apesar do recorde de faturamento derivado do recorde de exportação para os frigoríficos as margens continuam apertadas para estes dado elevado preço na aquisição do boi. As boas condições dos pastos decorrentes das chuvas aliadas a um aumento de oferta na venda de vacas para terminação podem trazer fôlego na aquisição.
- Sinal de atenção aos constantes embargos da China a específicas plantas frigoríficas (e não mais a toda carne brasileira) que juntamente com o casos de COVID naquele país, que tende a pressionar a demanda, podem trazer complicações as exportações elevando a oferta no mercado interno.

### Preço dos combustíveis no Brasil



### Abate de Fêmeas - Vacas e novilhas



As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

Fonte: XP Asset Management | Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas (até Dez/21) obtidos junto à USDA, IBGE, Portal DBO e Valor Econômico.

CONFIDENCIAL



## Visão Geral do Mercado: Proteínas - Carne bovina

- Alguns elementos podem ser listados como cruciais para o entendimento do cenário altista que a carne bovina atravessa nos últimos anos e não pode-se deixar de destacar um dos grandes agentes mundiais inserido neste contexto: a China. Em 2019, o surto de peste suína africana alterou o quadro de oferta de proteínas no mundo, especialmente no Gigante Asiático, que foi obrigado a ir às compras enquanto seu rebanho suíno diminuía. O efeito foi um aumento nas compras das commodities internacionais, entre elas, a carne bovina brasileira, que não só conseguiu mitigar a falta de carne suína, mas vem ganhando espaço na mesa da maior população do planeta desde então. A alta do dólar frente ao real também deixou uma atratividade maior à carne brasileira no mercado internacional.
- A demanda pela carne brasileira também cresce em outros países, como Egito e EUA, menos representativos no volume total se comparados à China, porém ganhando cada vez mais espaço no quadro de clientes do Brasil

### Balanco global de carne bovina\*

Milhões de cabeças

	2018	2019	2020	2021	2022 E
<b>Produção</b>	<b>60.671</b>	<b>61.642</b>	<b>60.282</b>	<b>58.134</b>	<b>58.693</b>
EUA	12.256	12.384	12.381	12.730	12.627
Brasil	9.900	10.200	10.100	9.500	9.850
EU	8.003	7.878	7.800	6.855	6.800
Outros	30.512	31.180	30.001	29.049	29.416
<b>Exportação</b>	<b>10.106</b>	<b>10.892</b>	<b>10.963</b>	<b>11.447</b>	<b>11.764</b>
Brasil	2.021	2.314	2.539	2.320	2.600
EUA	1.433	1.373	1.331	1.564	1.497
Austrália	1.582	1.738	1.455	1.291	1.470
Outros	5.070	5.467	5.178	6.272	6.197
<b>Consumo</b>	<b>55.451</b>	<b>56.376</b>	<b>56.125</b>	<b>56.601</b>	<b>56.895</b>
EUA	12.181	12.408	12.558	12.705	12.695
China	7.808	8.826	9.258	9.987	10.229
Brasil	7.925	7.929	7.611	7.242	7.312
EU	8.071	7.889	7.755	6.502	6.450
Outros	19.466	19.324	18.943	20.165	20.209

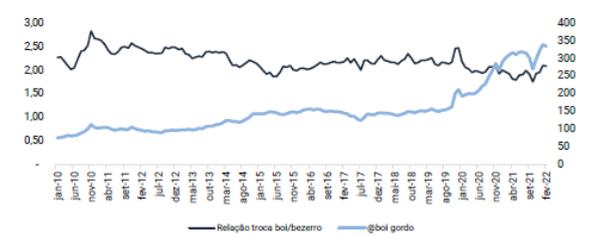
\*Projeção realizada pelo USDA

As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

Fonte: XP Asset Management | Gráfico, tabela e texto elaborados pelo gestor com base em dados de séries históricas (até Abril/22) obtidos junto à USDA, CEPEA, IBGE, Suinocultura Industrial e Portal DBO.

CONFIDENCIAL

### Preço da @/boi e relação de troca boi gordo/bezerro



## Visão Geral do Mercado: Proteínas – Carne de aves

### Visão Geral do Mercado: Proteínas - Carne de aves

- Os custos seguem em altos patamares e o preço da carne de ave não conseguiu acompanhar a escalada dos preços da ração, com isso, a situação dos avicultores se tornou mais difícil, dado que os estoques formados foram realizados com os preços elevados. Ainda assim, a balança global dos grãos está cada vez mais escassa, isso acompanhado de altos preços das exportações e desvalorização cambial, torna-se cada vez mais difícil a manutenção dos insumos.
- Perante esse cenário, a indústria da carne de frango necessitará repassar o preço aos consumidores finais. O desafio é a relevância desse repasse, dado que perspectiva dos indicadores de renda e emprego ainda não são os mais favoráveis no Brasil.
- 2022 começou com os preços da carne recuperando, dado o ritmo de exportação e oferta mais justa no mercado interno. Além disso, a boa perspectiva da safra do milho poderá trazer melhora no custo de aquisição da ração, ainda que a safra americana esteja em observação com relação ao seu potencial e o conflito Rússia x Ucrânia (importantes produtores do grão) possa pressionar o preço para cima.

### Balanco global de carne de aves\*

Milhões de t

	2018	2019	2020	2021	2022 E
<b>Produção Aves</b>	<b>92.667</b>	<b>97.390</b>	<b>99.254</b>	<b>100.537</b>	<b>100.974</b>
EUA	19.361	19.941	20.255	20.391	20.525
China	11.700	13.800	14.600	14.700	14.300
Brasil	13.955	13.690	13.890	14.300	14.850
Outros	56.405	53.990	52.086	51.230	51.146
<b>Exportação</b>	<b>12.493</b>	<b>13.110</b>	<b>13.119</b>	<b>13.326</b>	<b>13.352</b>
Brasil	3.770	3.939	3.875	4.225	4.600
EUA	3.244	3.259	3.376	3.362	3.362
EU	2.004	2.148	2.037	1.838	1.800
Outros	3.475	3.764	3.891	3.901	3.890
<b>Consumo Aves</b>	<b>90.264</b>	<b>94.785</b>	<b>96.835</b>	<b>98.093</b>	<b>98.502</b>
EUA	16.185	16.702	16.994	17.158	17.219
China	11.595	13.952	15.211	15.032	14.640
EU	9.354	9.438	9.653	9.636	9.695
Brasil	9.588	9.756	10.010	10.280	10.255
Outros	43.542	44.917	44.967	45.987	46.693

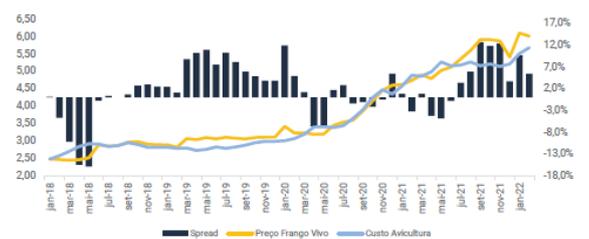
\*Projeção realizada pelo USDA

As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

Fonte: XP Asset Management | Gráfico, texto e tabela elaborados pelo gestor com base em dados de séries históricas (até Abril/22) obtidos junto à USDA, IBGE, CEPEA e Embrapa

CONFIDENCIAL

### Preços e margens da avicultura



## Visão Geral do Mercado: Proteínas – Carne suína

### Visão Geral do Mercado: Proteínas - Carne suína

- Após 2 favoráveis anos para o setor em 2019 e 2020, o ano de 2021 foi mais desafiador para o suinocultor, dado que as margens da indústria apertaram e os custos continuaram subindo, enquanto a carne suína não subiu na mesma proporção no mercado interno. Além disso, as compras chinesas diminuíram nos primeiros meses, afetando a demanda do produto exportado.
- Os preços em 2022 aumentaram em decorrência do aumento nas demais proteínas, porém ainda não trouxeram alento aos produtores dado elevado custo de matéria prima, principalmente ração. Alguns dos principais estados produtores vem observando descarte de fêmeas o que a curto prazo aumenta a oferta porém a média prazo tende a regularizar a oferta uma vez que menos leitões serão alojados.
- A China, que demandou bastante suínos no pico da crise sanitária, vem aumentando seus estoques demandando menos suíno de outros países o que vem reduzindo tanto o preço como o volume nos últimos meses.

### Balanco global de carne suína\*

Milhões de t

	2018	2019	2020	2021	2022 E
<b>Produção Suínos</b>	<b>111.921</b>	<b>101.030</b>	<b>95.767</b>	<b>107.730</b>	<b>110.509</b>
China	54.040	42.550	36.340	47.500	51.000
EU	23.156	22.996	23.219	23.720	23.150
EUA	11.943	12.543	12.845	12.559	12.288
Brasil	3.155	3.975	4.125	4.365	4.410
Outros	19.627	18.966	19.238	19.586	19.661
<b>Exportação</b>	<b>9.365</b>	<b>10.367</b>	<b>12.565</b>	<b>12.210</b>	<b>11.685</b>
EU	3.671	4.266	5.176	4.986	4.750
EUA	2.666	2.867	3.302	3.189	2.991
Brasil	722	861	1.178	1.321	1.330
Outros	2.306	2.373	2.909	2.714	2.614
<b>Consumo</b>	<b>112.230</b>	<b>100.943</b>	<b>97.157</b>	<b>108.012</b>	<b>110.397</b>
China	55.295	44.866	41.521	51.726	54.400
EU	19.654	18.894	18.203	18.833	18.500
EUA	9.747	10.066	10.034	9.915	9.923
Brasil	3.043	3.116	2.949	3.047	3.083
Outros	24.491	24.001	24.450	24.491	24.491

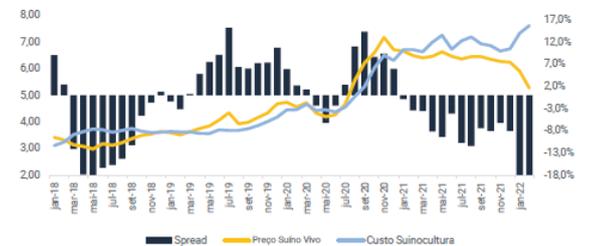
\*Projeção realizada pelo USDA

As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado agroindustrial, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

Fonte: XP Asset Management | Gráfico, tabela e texto elaborados pelo gestor com base em dados de séries históricas (até Jun/21) obtidos junto à USDA, IBGE, CEPEA e Embrapa

CONFIDENCIAL

### Preços e margens da suinocultura





## 16.2. Publicidade da Oferta

Este Prospecto Definitivo, 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, do Gestor, da CVM e da B3, nos seguintes *websites*:

- (i) **Administrador:** [www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/) (neste *website*, selecionar "Fundos de Investimento", buscar o Fundo e então, localizar o Prospecto Definitivo e os demais documentos da Oferta);
- (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 "XP Crédito Agro - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO-Imobiliário - Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Novas Cotas do Fundo" e, então, clicar no documento desejado);
- (iii) **Gestor:** <https://www.xpag.xpasset.com.br> (neste *website* clicar em "Emissão de Cotas", e então selecionar "Prospecto Definitivo", "Lâmina da Oferta" ou a opção desejada);
- (iv) **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", clicar em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160", preencher o campo "Emissor" com "XP Crédito Agro - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, clicar no documento desejado);
- (v) **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Confira a relação completa dos serviços na Bolsa", selecionar "Saiba Mais", localizar "Ofertas Públicas de Renda Variável", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "XP Crédito Agro - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina da Oferta" ou a opção desejada); e
- (vi) **Fundos.NET:** Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* em "Principais Consultas", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados" e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada e então selecionar "XP Crédito Agro - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais FIAGRO Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, em seguida selecione o documento desejado).

## 16.3. Definições

Para fins deste Prospecto Definitivo, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

<b>3ª Emissão</b>	A presente 3ª (terceira) emissão de Novas Cotas do Fundo, em classe e série únicas, que compreende o montante de, inicialmente, 52.029.137 (cinquenta e dois milhões, vinte e nove mil, cento e trinta e sete) Novas Cotas, com preço unitário de emissão de R\$ 9,61 (nove reais e sessenta e um centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o volume de até R\$ 500.000.006,57 (quinhentos milhões e seis reais e cinquenta e sete centavos), considerando o Preço de Emissão.
<b>Administrador, Coordenador Líder ou XP Investimentos</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009.



<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	Anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.
<b>Anúncio de Início</b>	Anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 59, II, da Resolução CVM 160.
<b>Aplicação Mínima Inicial</b>	A quantidade mínima de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 521 (quinhentas e vinte uma) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 5.006,81 (cinco mil e seis reais e oitenta e um centavos) por Investidor.
<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	Qualquer assembleia geral de Cotistas do Fundo, a ser realizada conforme previsto no Regulamento.
<b>Assessores Legais</b>	Os assessores legais contratados no âmbito da Oferta.
<b>Ativos</b>	Significa a carteira de investimentos do Fundo, composta por Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, nos quais o Fundo poderá investir, de acordo com a Política de Investimento aqui descrita, observada a legislação aplicável.
<b>Ativos Alvo</b>	Significam os seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis do agronegócio; (ii) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários relativos a imóveis rurais; (iii) cotas de FIDC que tenham como Política de Investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO-Imobiliário; (iv) LCA; e (v) cotas de outros FIAGRO-Imobiliário ou de FII cuja Política de Investimento seja compatível com a deste Fundo.
<b>Ativos de Liquidez</b>	Significam os seguintes ativos: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis ou com lastro em Ativos Alvo; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
<b>Ato do Administrador</b>	Significa " <i>Ato do Administrador do XP Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro-Imobiliário</i> ", celebrado em 1º de março de 2023, por meio do qual foram deliberados e aprovados a 3ª Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão e consequentemente as demais características vinculadas ao Preço de Emissão, dentre outros.
<b>Auditor Independente</b>	<b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES</b> , estabelecida na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25.
<b>Balcão B3</b>	Mercado de balcão da B3.
<b>B3</b>	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.



<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>Código ANBIMA</b>	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, atualmente em vigor.
<b>Código Civil</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência</b>	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.NET, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.
<b>Condições Precedentes</b>	Condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição, conforme descritas no Contrato de Distribuição. As Condições Precedentes estão descritas na Seção 11.1., na página 63 deste Prospecto Definitivo.
<b>Contrato de Distribuição</b>	Significa o " <i>Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas da 3ª (Terceira) Emissão do XP Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário</i> ", celebrado em 1º de março de 2023 entre o Fundo, o Administrador (na qualidade de representante do Fundo), o Coordenador Líder e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
<b>Cotas</b>	São as cotas de emissão do Fundo, inclusive as Novas Cotas emitidas no âmbito da Oferta.
<b>Cotas do Lote Adicional</b>	São as Novas Cotas que o Administrador e o Gestor, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder, poderão optar por crescer ao Volume Inicial da Oferta, até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 13.007.284 (treze milhões, sete mil e duzentas e oitenta e quatro) Novas Cotas, correspondente ao montante de R\$ 124.999.999,24 (cento e vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove e vinte e quatro centavos) considerando o Preço de Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas.
<b>Cotistas</b>	São os detentores de Cotas.
<b>CRA</b>	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.
<b>Crítérios de Restituição de Valores</b>	Significa a restituição de valores aos Investidores nas hipóteses previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, desde que já tenha ocorrido a integralização das Novas Cotas por parte dos Investidores, de modo que serão devolvidos nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, 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 da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos custos e tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.



<b>Cronograma Estimativo da Oferta</b>	Cronograma indicativo da Oferta constante da Seção 5.1., na página 33 deste Prospecto Definitivo.
<b>Custodiante</b>	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001 91, devidamente autorizada à prestação dos serviços de custódia de valores mobiliários e de escrituração de cotas através dos Atos Declaratórios nº 14.484 e 14.485, expedidos em 27 de dezembro de 2010.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência</b>	9 de março de 2023.
<b>Data de Liquidação</b>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas, indicada na Seção 5.1., na página 33 deste Prospecto Definitivo, caso o Volume Mínimo da Oferta seja atingido.
<b>Data de Liquidação do Direito de Preferência</b>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas subscritas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, indicada na Seção 5.1., na página 33 deste Prospecto Definitivo, caso o Volume Mínimo da Oferta seja atingido.
<b>Dias Úteis</b>	Qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
<b>Direito de Preferência</b>	O direito de preferência conferido aos Cotistas que possuam Cotas do Fundo, devidamente integralizadas, no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, conforme data prevista no cronograma indicativo da Oferta constante da Seção 5.1., na página 33 deste Prospecto Definitivo.
<b>Direito de Preferência Condicionado</b>	Possibilidade, admitida nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, que o Cotista tem, ao exercer o Direito de Preferência, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta.
<b>Distribuição Parcial</b>	A distribuição parcial das Novas Cotas, admitida nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, perfazendo o Volume Mínimo da Oferta.
<b>Documentação da Oferta</b>	Toda documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder e ao Gestor, incluindo este Prospecto Definitivo, o material de <i>marketing</i> a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação da Oferta a investidores, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta previstas no Contrato de Distribuição, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelo Fundo, pelo Gestor e pelo Coordenador Líder.
<b>Escriturador</b>	A <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada à prestação dos serviços de custódia de



	valores mobiliários e de escrituração de cotas através dos Atos Declaratórios nº 14.484 e 14.485, expedidos em 27 de dezembro de 2010.
<b>Estudo de Viabilidade</b>	É o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, conforme constante do Anexo II deste Prospecto Definitivo.
<b>Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas</b>	O fator de proporção para subscrição das Novas Cotas, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,61939448809, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil da data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
<b>FGC</b>	Fundo Garantidor de Crédito.
<b>FIAGRO</b>	Os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituídos nos termos da Lei 8.668, da Resolução CVM 39 e da Instrução CVM 472.
<b>FIAGRO-IMOBILIÁRIO</b>	Os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituídos nos termos da Lei 8.668, da Resolução CVM 39 e da Instrução CVM 472, categoria imobiliário.
<b>FII</b>	Os fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Lei 8.668 e da Instrução CVM 472.
<b>Fundo</b>	O <b>XP CRÉDITO AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO</b> , fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, categoria imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 43.741.189/0001-86.
<b>Gestor</b>	A <b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> , sociedade empresária, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, parte, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013.
<b>Grupo Econômico</b>	Qualquer das controladoras e controladas do Administrador e/ou do Gestor.
<b>Instrução CVM 472</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 516</b>	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 555</b>	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>Investidores</b>	São os investidores em geral que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
<b>Lei das Sociedades por Ações</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.668</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.



<b>Lei nº 9.514</b>	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
<b>Lei nº 10.931</b>	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
<b>Lei nº 11.076</b>	Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>Lei nº 14.430</b>	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022.
<b>Lote Adicional</b>	O Administrador e o Gestor, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder, poderão optar por acrescentar o Montante Inicial da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 13.007.284 (treze milhões, sete mil e duzentas e oitenta e quatro) Novas Cotas, correspondente ao volume de R\$ 124.999.999,24 (cento e vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove e vinte e quatro centavos) considerando o Preço de Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, perfazendo o volume total da Oferta de até R\$ 625.000.005,81 (seiscentos e vinte e cinco milhões e cinco reais e oitenta e um centavos), ou seja, em até 65.036.421 (sessenta e cinco milhões, trinta e seis mil, quatrocentos e vinte uma) Novas Cotas.
<b>Novas Cotas</b>	São as cotas da 3ª Emissão, inclusive as cotas emitidas e adquiridas no âmbito da Oferta durante a sua distribuição.
<b>MDA</b>	Módulo de Distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	O montante inicial da Oferta será de 52.029.137 (cinquenta e dois milhões, vinte e nove mil, cento e trinta e sete) Novas Cotas.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	O montante mínimo da Oferta será de 3.121.749 (três milhões, cento e vinte uma mil, setecentos e quarenta e nove) Novas Cotas.
<b>Oferta</b>	A presente oferta pública de distribuição primária de Novas Cotas, realizada nos termos da Resolução CVM 160, observadas as condições previstas neste Prospecto Definitivo, no Regulamento e demais documentos relacionados.
<b>OMS</b>	Organização Mundial de Saúde.
<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 Subscrição</b>	Significa o pedido de subscrição firmado pelos Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta.
<b>Pessoas Vinculadas</b>	Pessoas que sejam (a) controladores diretos ou indiretos ou administradores do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; (c) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador ou do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder; (e) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de



	suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou do Coordenador Líder; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "f" acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35.
<b>Período de Subscrição</b>	Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 9 de março de 2023 (inclusive) e 30 de março de 2023 (inclusive), conforme indicado na Seção 5, na página 31 deste Prospecto Definitivo.
<b>Período de Exercício do Direito de Preferência</b>	Significa o período compreendido entre os dias 9 de março de 2023 (inclusive) e 22 de março de 2023 (inclusive), em que os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, conforme indicado na Seção 5, na página 31 deste Prospecto Definitivo.
<b>Plano de Distribuição da Oferta</b>	É o plano de distribuição da Oferta, conforme descrito na Seção 8.4., na página 47 deste Prospecto Definitivo.
<b>Política de Investimento</b>	A política de investimento do Fundo disciplinada no Capítulo VII do Regulamento.
<b>Prazo de Distribuição</b>	Prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início em que os Investidores poderão realizar a subscrição de Novas Cotas, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta.
<b>Preço de Emissão</b>	Cada Nova Cota do Fundo, objeto da 3ª Emissão, tem preço de emissão equivalente a R\$ 9,61 (nove reais e sessenta e um centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
<b>Preço de Subscrição</b>	Cada Nova Cota do Fundo objeto da 3ª Emissão possui preço de subscrição equivalente a R\$ 10,00 (dez reais), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.
<b>Prestadores de Serviço do Fundo</b>	São o Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder, o Escriturador, o Custodiante e o Auditor Independente do Fundo, quando mencionados em conjunto.
<b>Procedimento de Alocação</b>	É o procedimento a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo e à obtenção do registro da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando o recebimento de ordens de investimento ou de Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.



<b>Prospecto ou Prospecto Definitivo</b>	Significa este " <i>Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Novas Cotas da 3ª (Terceira) Emissão do XP Crédito Agro - Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário</i> ", disponibilizado após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM.
<b>Público-Alvo da Oferta</b>	A Oferta é destinada a investidores em geral que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
<b>RAET</b>	Regime de administração especial temporária.
<b>Regulamento</b>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo na forma da Seção 13.1.
<b>Resolução CVM 11</b>	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.
<b>Resolução CVM 17</b>	Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
<b>Resolução CVM 27</b>	Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
<b>Resolução CVM 30</b>	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<b>Resolução CVM 35</b>	Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
<b>Resolução CVM 39</b>	Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021.
<b>Resolução CVM 133</b>	Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada.
<b>Resolução CVM 160</b>	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	Taxa em montante equivalente a 4,06% (quatro inteiros e seis centésimos por cento), totalizando o valor de R\$ 0,39 (trinta e nove centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor, exceto pelas comissões de coordenação, estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária, uma vez que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas ao Gestor ou ao Administrador, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, a qual será acrescida ao valor das Novas Cotas a serem subscritas e integralizadas pelos Investidores.
<b>Taxa de Performance</b>	O Fundo pagará semestralmente a taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) de retorno e rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam 100% (cem por cento) da Taxa DI no período acrescido exponencialmente de spread de 1% (um por cento) ao ano, apurada no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro, calculada e provisionada por Dia Útil e paga no 10º (décimo) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro, conforme descrito no Regulamento.



<b>Volume Mínimo da Oferta</b>	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 30.000.007,89 (trinta milhões e sete reais e oitenta e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
<b>Volume Inicial da Oferta</b>	O volume inicial da Oferta será de até R\$ 500.000.006,57 (quinhentos milhões e seis reais e cinquenta e sete centavos), considerando o Preço de Emissão, não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Inicial da Oferta as Cotas do Lote Adicional, bem como a Taxa de Distribuição Primária.





## ANEXOS

- ANEXO I** REGULAMENTO DO FUNDO
- ANEXO II** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO III** DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR,  
NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
- ANEXO IV** DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO GESTOR,  
NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
- ANEXO V** DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER,  
NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO I**

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO XP CRÉDITO AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS  
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO-IMOBILIÁRIO  
CNPJ/ME Nº 43.741.189/0001-86**

**CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES**

**Artigo 1º** O **XP CRÉDITO AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (“Fiagro”), categoria imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração (“Prazo de Duração”), regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliário (“CVM”), pelo “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”), de forma subsidiária, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo 1º:** Até que futura regulamentação da CVM sobre os Fiagro seja editada, o Fundo deverá observar provisoriamente a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 (“Resolução CVM nº 39/21”).

**Parágrafo 2º:** Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“**Administrador**”: significa a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009;

“**ANBIMA**”: significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA

“**Assembleia Geral de Cotistas**”: significa a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, de Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo X deste Regulamento;



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

**“Ativos de Liquidez”**: significa: a) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO; b) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis ou com lastro em Ativos Alvo; c) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; d) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

**“Auditor Independente”**: significa a sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo;

**“B3”**: significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;

**“BACEN”**: significa o Banco Central do Brasil;

**“Capital Autorizado”**: significa o capital máximo autorizado para novas emissões de Cotas do Fundo, a ser realizado por ato do Administrador, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e alteração deste Regulamento, conforme definido no Artigo 49, Parágrafo 1 abaixo;

**“Carteira”**: significa a carteira de investimentos do Fundo, composta por Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, nos quais o Fundo poderá investir, de acordo com a política de investimento aqui descrita, observada a legislação aplicável;

**“CNPJ/ME”**: significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;



“**Código Civil Brasileiro**”: significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores;

“**Conflito de Interesses**”: significa qualquer ato que caracterize situação de conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, o Gestor, o consultor especializado, caso contratado, os quais demandam prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas para sua realização. São considerados exemplos de situações de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, sem prejuízo de outras previstas na regulamentação aplicável: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel rural de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel rural integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo Fundo, de imóvel rural de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor especializado, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e **(v)** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez.

“**Contrato de Gestão**”: significa o contrato de gestão celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor;

“**Cotas**”: significam as frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“**Cotistas**”: significam os titulares de Cotas;

“**Custodiante**”: significa um terceiro, devidamente habilitado, para prestação de serviços de custódia a ser contratado pelo Administrador, o qual prestará, ainda, os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

“**CVM**”: significa a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

“**Dia Útil**”: significa qualquer dia exceto (i) sábados, domingos, ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;



“**Distribuição de Rendimentos**”: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 65, Parágrafo 1º, deste Regulamento;

“**Escriturador**”: significa um terceiro, devidamente habilitado, para prestação de serviços de escrituração a ser contratado pelo Administrador;

“**FATCA**”: significa o *Foreign Account Tax Compliance Act*;

“**FIAGRO-Imobiliário**”: significa fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, categoria imobiliário, conforme artigo 2º, inciso II, da Resolução CVM nº 39/21, até que futura regulamentação da CVM sobre os Fiagro seja editada;

“**Fundo**”: o **XP CRÉDITO AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**;

“**Gestor**”: significa a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, parte, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 12.794 de 21 de janeiro de 2013;

“**IGP-M**”: o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas;

“**Instrução CVM nº 400/03**”: significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM nº 472/08**”: significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“**IPCA**”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“**Laudo de Avaliação**”: significa o laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO;

“**Lei nº 8.668/93**”: significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe



sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais e outras providências;

**“Mercado Secundário”**: significa qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;

**“Patrimônio Líquido”**: significa o patrimônio líquido do Fundo, correspondente ao valor em Reais resultante da soma do disponível, mais o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo;

**“Período de Distribuição”**: significa o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado neste Regulamento;

**“Pessoas Ligadas”**: significa: (i) sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até o 2º (segundo) grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima;

**“Política de Investimento”**: significa a política de investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VII deste Regulamento;

**“Prazo de Duração”**: significa o prazo de duração do Fundo, conforme descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

**“Reais, Real, R\$”**: significa a moeda corrente do país no qual o Fundo é constituído;

**“Regulamento”**: significa o presente regulamento do Fundo;

**“Representante dos Cotistas”**: significa um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO;

**“Resolução CVM nº 39/21”**: significa a Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, e suas alterações posteriores;

“**Taxa de Administração**”: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º deste Regulamento;

“**Taxa DI**”: significa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, informação disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos; e

“**Taxa de Performance**”: tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo 2º do Artigo 8º deste Regulamento.

**Parágrafo 3º:** O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes à Política de Investimento do Fundo e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em FIAGRO-Imobiliário.

## CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E DA GESTÃO DA CARTEIRA

**Artigo 2º** A administração do Fundo será exercida pelo Administrador, sendo que o nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e no endereço eletrônico do Administrador ([www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria)).

**Parágrafo 1º:** O Administrador poderá contratar terceiros, devidamente habilitados, para prestação de serviços de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

**Parágrafo 2º:** O Administrador é instituição financeira participante aderente ao FATCA com *Global Intermediary Identification Number* - AL8RDP.99999.SL.076.

**Parágrafo 3º:** Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, ressalvados os poderes atribuídos ao Gestor, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93 e na Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, podendo abrir e movimentar contas bancárias, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, adquirir e alienar títulos pertencentes ao Fundo, desde



que observadas **(i)** as recomendações do Gestor, e **(ii)** as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 4º:** Adicionalmente ao disposto no Parágrafo 3º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável:

I. providenciar a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas de eventuais bens imóveis rurais que venham a integrar o patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO que, eventualmente, venham a ser contratados.

III. observadas as competências do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;



- V. custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, se necessárias, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo ou pelos investidores por meio da taxa de distribuição primária;
- VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Alvo e Ativos de Liquidez 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 por até 5 (cinco) anos contados do término do procedimento;
- VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO;
- IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X. observar e cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso no cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;
- XIII. manter contratado o Auditor Independente;
- XIV. elaborar e apresentar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;

XV. 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;

XVI. observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor 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 pelo Gestor;

XVII. exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas;

XVIII. conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

XIX. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;

XX. empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando, inclusive, as medidas judiciais e/ou extrajudiciais cabíveis;

XXI. solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3;

XXII. deliberar sobre a emissão de novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, conforme orientação e recomendação do Gestor, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente ou providenciar a convocação de Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, também após orientação do Gestor, para emissão de novas Cotas, caso fora do limite do Capital Autorizado;

XXIII. realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de lucros, conforme orientação e recomendação do Gestor e nos termos deste Regulamento;

XXIV. contratar as empresas responsáveis pela elaboração de Laudos de Avaliação, desde que aprovadas pelo Gestor; e

XXV. informar à CVM a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

**Artigo 3º** O Gestor, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

**Parágrafo 1º:** Cabe, ainda, ao Gestor realizar a gestão profissional dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

**Parágrafo 2º:** Caberá ao Gestor a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Alvo ou distribuído aos Cotistas) em Ativos de Liquidez.

**Artigo 4º** Cabe ao Gestor a realização das seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação, na regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão:

- I. praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- II. identificação, originação, análise, seleção, estruturação, diligência e aprovação de investimentos em Ativos Alvo e Ativos de Liquidez para o Fundo;
- III. gerir individualmente a carteira dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- IV. assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, em nome do Fundo, de acordo com a Política de Investimento e o disposto na regulamentação aplicável;



- V. gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Alvo do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- VI. monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Alvo e em Ativos de Liquidez;
- VII. execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Alvo e Ativos de Liquidez detidos pelo Fundo;
- VIII. elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
- IX. elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
- X. realização de propostas de emissão de novas Cotas ao Administrador, dentro do limite do Capital Autorizado, ou à Assembleia Geral de Cotistas, quando sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento;
- XI. acompanhamento das assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo Fundo, podendo comparecer às assembleias gerais e exercer o direito do voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, envidando máximos esforços para atuar na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo
- XII. observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XIII. solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre itens que julgar necessário;
- XIV. aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratada para a elaboração do Laudo de Avaliação, conforme aplicável;
- XV. enviar ao Administrador, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio



aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos;

XVI. 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, conforme aplicável; e

XVII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

**Parágrafo 1º:** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de condomínios, associações e/ou sociedades investidas que detêm Ativos Alvo, que disciplinam os princípios gerais aplicáveis ao processo decisório e quaisquer matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias gerais e está disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://www.xpasset.com.br>

**Parágrafo 2º:** Com o intuito de viabilizar o cumprimento pelo Gestor do disposto neste Regulamento e em demais documentos relacionados ao Fundo, o Administrador outorga ao Gestor plenos poderes para que exerça as atribuições previstas neste Artigo 4º, sob sua supervisão, em relação aos Ativos Alvo (exceto imóveis). O Administrador deverá outorgar ao Gestor procuração conferindo tais poderes de representação do Fundo ao Gestor, bem como renovar tal procuração periodicamente, conforme previsto na legislação em vigor.

**Artigo 5º** O Administrador e o Gestor devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**Parágrafo 1º:** São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador e do Gestor, as seguintes hipóteses:

- I. Usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II. Omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III. Adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV. Tratar de forma não equitativa os Cotistas.

**Parágrafo 2º:** O Administrador, o Gestor e as empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.

**Parágrafo 3º:** O Gestor, se verificar potencial Conflito de Interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**Artigo 6º** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas 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 as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o consultor especializado, entre o Fundo e os



Cotistas mencionados no Parágrafo 2º abaixo, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;

X. Constituir ônus reais sobre imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na legislação aplicável;

XII. 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, conforme o caso;

XIII. Realizar operações com derivativos, observado o Artigo 22, Parágrafo 1º, abaixo; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo 1º:** O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Parágrafo 2º:** As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**Artigo 7º** Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

### **CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 8º** Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos na legislação aplicável, bem como as outras atividades descritas nos Artigos 2º, 3º e 4º acima, o Fundo pagará, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração (“Taxa de Administração”) equivalente a 1,00% (um por cento) ao



ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, , assegurado o valor mínimo equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês.

**Parágrafo 1º:** Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada base de cálculo ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"):

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

**Parágrafo 2º:** O Fundo pagará semestralmente a taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) de retorno e rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam 100% da Taxa DI no período acrescido exponencialmente de spread de 1% a.a. ("Taxa de Performance"), apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Apuração da Performance"), calculada e provisionada por Dia Útil e paga no décimo Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Pagamento da Performance"), conforme descrito a seguir:

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times [(\text{Resultados}) - (\text{CDI}+1\%)]$$

**Onde:**

**VT Performance:** Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data da Apuração de Performance;

**CDI+1%:** Certificado de Depósito Interbancário acrescido exponencialmente de spread de 1% a.a.;

**Resultados:** Resultados =  $\{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Rendimentos})] / (\text{VC Base})\} - 1$

**Onde:**

**Valor da Cota:** Valor da cota Contábil de fechamento do último dia útil da Data de Apuração de Performance;

**Rendimentos:** Corresponde ao somatório dos valores declarados aos Cotistas do Fundo, a título de rendimentos até a data de pagamento da Taxa de Performance em questão.

**VC Base:** Valor inicial da cota do fundo, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.



**Parágrafo 3º:** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo mais os rendimentos pagos até a data de apuração da Taxa de Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

**Parágrafo 4º:** Caso, no período de apuração de performance, tenha ocorrido uma nova emissão de cotas, para essas cotas, será considerado o valor da emissão de tais cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas cotas como Rendimentos.

**Parágrafo 5º:** O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos semestres, ou seja, não obrigatoriamente no prazo descrito no parágrafo 2º do Artigo 8º acima, limitado ao exercício social do Fundo, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

**Parágrafo 6º:** O Administrador voltará a adotar o Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as Cotas deixem de integrar os 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.

**Parágrafo 7º:** A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, mediante a divisão da taxa anual à razão de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

**Parágrafo 8º:** As parcelas mensais da Taxa de Administração serão devidas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

**Parágrafo 9º:** A Taxa de Administração referente ao mês em que houver a 1ª (primeira) integralização de Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo corresponderá à integralidade do valor mensal devido à época, a ser calculado e pago considerando-se a totalidade dos Dias Úteis de seu mês de referência.

**Parágrafo 10º:** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pelo Fundo diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**Parágrafo 11º:** O valor mínimo mensal da Taxa de Administração será atualizado anualmente, a partir do mês em que se deu o início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei.



**Parágrafo 12º:** Adicionalmente, será devido pelo Fundo ao Escriturador os seguintes valores ocasionais, a serem incorporados e acrescidos à Taxa de Administração: (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); e (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 1,00 (um real), acrescidos de custos de postagens).

**Artigo 9º** O Fundo não possui taxa de ingresso ou saída.

**Parágrafo Único:** Quando da realização de novas emissões de Cotas, os investidores que adquirirem Cotas da nova emissão poderão ter que arcar com a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto das novas 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.

#### **CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**Artigo 10** O Administrador e o Gestor poderão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicável.

**Parágrafo 1º:** Na hipótese do Administrador ou Gestor, conforme aplicável, renunciar à administração ou à gestão da carteira do Fundo, respectivamente, o Administrador e/ou Gestor, conforme o caso, ficará obrigado a encaminhar aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado ao Administrador ou Gestor, conforme o caso, a cada Cotista e à CVM.

**Parágrafo 2º:** A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador e o Gestor, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteiras.

**Parágrafo 3º:** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultada a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim ao Gestor e ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, se o Administrador não o fizer no prazo de 10 (dez)



dias corridos contados da renúncia ou descredenciamento, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento.

**Parágrafo 4º:** Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 5 abaixo, no caso de renúncia ou descredenciamento, o Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, deverão permanecer no exercício de suas respectivas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e, no caso do Administrador, até averbação no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos respectivos bens do Fundo, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos.

**Parágrafo 5º:** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador ou Gestor, conforme o caso, na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador ou Gestor, conforme o caso, não seja efetivamente empossado no seu respectivo cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá permanecer no seu respectivo cargo pelo prazo adicional de pelo menos 60 (sessenta) dias para que o substituto seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo, nos termos do Artigo 57 deste Regulamento.

**Parágrafo 6º:** No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

**Parágrafo 7º:** O Administrador e o Gestor responderão dentro de suas respectivas esferas de atuação pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsáveis pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

**Parágrafo 8º:** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas 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, observado o disposto no Artigo 57 deste Regulamento.

**Parágrafo 9º:** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser proferida a averbação referida no Parágrafo 4º deste Artigo 10.



**Parágrafo 10º:** 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 do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 11º:** Nas hipóteses referidas neste Artigo 10, 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 ativos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 12º:** A sucessão da propriedade fiduciária dos bens eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**Parágrafo 13º:** Sem prejuízo do disposto neste CAPÍTULO IV, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 14º:** A Assembleia Geral de Cotistas que destituir o Administrador ou Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo, observado o previsto no Artigo 57 deste Regulamento.

**Parágrafo 15º:** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

## **CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS**

**Artigo 11** As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo, auditoria independente e gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão realizadas por terceiros, devidamente habilitados para prestação destes serviços, contratados pelo Administrador.

**Artigo 12** O Administrador, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo:

- (i) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;



- (ii) auditor independente; e
- (iii) formador de mercado para as cotas do Fundo.

**Artigo 13** O Administrador poderá contratar formador de mercado para as cotas do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Artigo 14 abaixo.

**Artigo 14** É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao consultor especializado, caso seja contratado, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 15** Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderá ser prestado pelo Administrador ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador.

**Artigo 16** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

**Artigo 17** Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo.

## **CAPÍTULO VI – DOS OBJETIVOS DO FUNDO**

**Artigo 18** É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderantemente – assim entendido como mais de 67% (sessenta e sete por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo - por meio de investimentos nos Ativos Alvo, com gestão ativa da Carteira pelo Gestor.

**Parágrafo Primeiro:** Na forma do artigo 15, I, da Instrução CVM nº 472/08, o Fundo (i) poderá realizar investimentos em todos os segmentos econômicos vinculados à cadeia produtiva agroindustrial, abrangendo, sem limitação, a produção, o beneficiamento, a industrialização, a



comercialização, a venda, a compra, a armazenagem, o transporte, a exportação, a importação, a intermediação e quaisquer outras atividades congêneres relativas a produtos, subprodutos e resíduos de valor econômico decorrentes da atividade agropecuária, pesqueira, aquícultural ou de reflorestamento, insumos agropecuários, máquinas e implementos utilizados na cadeia produtiva agroindustrial e financiamentos realizados da cadeia produtiva agroindustrial; e (ii) a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo será a aquisição dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, de modo que, preponderantemente, atuará na aquisição de títulos e valores mobiliários vinculados diretamente à cadeia produtiva agroindustrial, na forma da legislação aplicável.

**Parágrafo Segundo:** O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor, do coordenador Líder de ofertas de Cotas (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas), sendo que o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo.

## **CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Artigo 19** O Fundo, através do Administrador e por indicação do Gestor, independentemente de prévia aprovação pelos Cotistas, deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Alvo, observadas as disposições da Política de Investimentos e o Capítulo VI acima, de forma a proporcionar aos Cotistas uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo. Os recursos que não estiverem alocados em Ativos Alvo poderão ser investidos em Ativos de Liquidez e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no Artigo 60 abaixo.

**Parágrafo Único:** A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observado o quórum previsto no Parágrafo 2º do Artigo 38 abaixo.

**Artigo 20** O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos Alvo.

**Parágrafo Único:** Os Ativos Alvo deverão respeitar os seguintes limites de concentração e critérios de elegibilidade, conforme aplicável, os quais serão verificados exclusivamente pelo Gestor por ocasião de cada investimento a ser realizado pelo Fundo (“Limites de Concentração” e “Crterios de Elegibilidade”, respectivamente):



- (i) o Fundo poderá adquirir até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos Alvo: (a) com classificação de risco equivalente a A- ou superior ou cujo devedor tenha classificação de risco corporativa equivalente a A- ou superior; ou (b) em caso de títulos de securitização (CRI ou CRA), (1) cujo devedor dos direitos creditórios do agronegócio ou créditos imobiliários tenha classificação de risco corporativa equivalente a A- ou superior; ou (2) caso a classificação de risco da emissão seja equivalente a A- ou superior.
- (ii) todos os Ativos Alvo que não tenham classificação de risco na forma da alínea “i”, acima, devem possuir garantia(s) real(is) e/ou fidejussória(s), de qualquer natureza, que assegurem o pagamento ao menos de 100% (cem por cento) do valor dos referidos Ativos Alvo.

**Artigo 21** Sem prejuízo do disposto no Artigo 20, o Fundo poderá adquirir Ativos Alvo que não preencham os Critérios de Elegibilidade, até o limite de 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que tais ativos ainda serão computados para fins do enquadramento do percentual referido no Artigo 20, caput, acima.

**Artigo 22** Os atos que caracterizem Conflito de Interesses entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da legislação aplicável.

**Artigo 23** O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada oferta de Cotas para o enquadramento de sua Carteira nos Ativos Alvo, conforme estabelecido na Política de Investimento.

**Parágrafo Único:** Caso o Fundo não enquadre sua Carteira no prazo acima estabelecido, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas para deliberação com relação às medidas necessárias para o enquadramento. Na impossibilidade de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, seja por impossibilidade de instauração ou por não atingimento do quórum mínimo, o Administrador poderá, conforme orientação do Gestor, realizar amortização extraordinária de Cotas a fim de enquadrar a Carteira do Fundo, nos termos do Artigo 53 deste Regulamento.

**Artigo 24** Observados os Limites de Concentração e Critérios de Elegibilidade, os Ativos Alvo que serão alocados no Fundo devem respeitar os critérios de análise e seleção do Gestor, que deverão ser expressos no parecer do Gestor. O parecer do Gestor será elaborado previamente a cada aquisição de Ativos Alvo e deverá ser enviado apenas ao Administrador.



**Parágrafo 1º:** No parecer do Gestor constam os seguintes procedimentos de análises, critérios e indicadores:

- I. Análise de crédito do devedor que consiste, inclusive, no exame aprofundado do grau de endividamento da companhia;
- II. Análise de *Loan to Value* adequado e ajustada ao risco de crédito do devedor, quando aplicável;
- III. Análise de ICSD – Índice de Cobertura do Serviço da Dívida adequado e ajustado ao risco de crédito;
- IV. Análise das características do contrato de locação, quando aplicável, em casos de *Built to Suit* e *Sale & Leaseback*;
- V. Análise de garantais, quando aplicável, fidejussórias e reais;
- VI. Análise do prêmio de pré-pagamento nos instrumentos dos Ativos Alvo, quando aplicável, com o objetivo de evitar perdas em caso de compra do ativo no mercado secundário e em taxa de rentabilidade diferente da taxa de emissão;
- VII. Análise da estrutura jurídica formalizada nos instrumentos que regem os Ativos Alvo e indicação da realização de auditoria jurídica dos Ativos Alvo, conforme o caso, com o envio do respectivo relatório; e
- VIII. Conclusão, no parecer do Gestor, sobre a ponderação da relação risco e retorno de todos os pontos supracitados e o atendimento, ou não, dos Critérios de Elegibilidade, bem como a adequação do investimento aos Limites de Concentração.

**Parágrafo 2º:** Adicionalmente, os Ativos Alvo elegíveis para serem adquiridos pelo Fundo são os ativos que tiverem sido emitidos no âmbito de uma oferta pública registrada na CVM ou dispensada de registro e que tenham preferencialmente risco corporativo, direto ou indireto, a exclusivo critério do Gestor.

**Parágrafo 3º:** O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista neste Regulamento, não tendo o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta



da ocorrência de concentração do Patrimônio Líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto no Parágrafo 6º abaixo.

**Parágrafo 4º:** A aquisição, a alienação e o Laudo de Avaliação dos Ativos Alvo 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.

**Parágrafo 5º:** Caso o Gestor não encontre Ativos Alvo elegíveis para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, na forma do Artigo 53 deste Regulamento.

**Parágrafo 6º:** Deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, na Instrução CVM nº 555/14 e demais regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas e/ou na regulamentação aplicável que as substituir, alterar ou complementar, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas nos referidos normativos.

**Parágrafo 7º:** Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

**Parágrafo 8º:** Os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações do Fundo em cotas de fundos de investimento aberto, desde que registrados na CVM.

**Parágrafo 9º:** O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

## **CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**



**Artigo 25** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I. Ativos Alvo; e
- II. Ativos de Liquidez.

**Parágrafo 1º:** É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

**Parágrafo 2º:** Os bens e direitos integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

**Parágrafo 3º:** Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo, poderão eventualmente compor a Carteira do Fundo imóveis rurais, direitos reais em geral sobre imóveis, ações ou cotas de sociedades que integrem a cadeia produtiva agroindustrial, além de outros ativos financeiros que integrem a cadeia produtiva agroindustrial, em qualquer região do território nacional, em decorrência de: (a) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, e/ou (b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

**Parágrafo 4º:** Os ativos imóveis a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos do parágrafo 3º acima poderão estar gravados com ônus reais.

**Parágrafo 5º:** Conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 25 acima, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pelo Fundo, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo Fundo. O Laudo de Avaliação dos imóveis será preparado de acordo



com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08 norma posterior que venha a regular os FIAGRO e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

**Artigo 26** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Alvo poderá ser aplicada em Ativos de Liquidez.

**Parágrafo 1º:** O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender suas necessidades de liquidez.

**Artigo 27** As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de **(i)** obrigações e despesas operacionais do Fundo, **(ii)** tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou **(iii)** distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

**Artigo 28** Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

**Artigo 29** A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

**Artigo 30** É vedado ao Fundo, nos termos do Artigo 24 e considerando as vedações estabelecidas por este Regulamento:

- I. aplicar recursos em quaisquer outros ativos que não sejam os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, exceto por aqueles ativos que venham integrar a carteira do Fundo em decorrência de execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Alvo de titularidade do Fundo;
- 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; e
- 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.

## CAPÍTULO IX – DOS FATORES DE RISCO

**Artigo 31** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da oferta de cotas do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Portanto, não poderão o Administrador, o Gestor e quaisquer outros prestadores de serviços do Fundo, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do Fundo.

**Artigo 32** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

**Artigo 33** Na forma da Resolução CVM nº 39/21, aplicar-se-ão ao Fundo em regime transitório, conforme orientação da CVM, as regras para fundos de investimento imobiliário previstas na Instrução CVM nº 472/08, 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, utilizada por analogia ao Fundo.

## CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**Artigo 34** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso “I” do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**Parágrafo 1º:** Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento, deliberar sobre:

- I. As demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;



- II. Emissão e distribuição de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado, conforme disposto no Artigo 49 abaixo;
- III. Alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Parágrafo 2º abaixo;
- IV. Destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- V. Destituição e/ou substituição do Gestor, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- VI. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Salvo disposição expressa neste Regulamento, dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII. Eventuais reavaliações dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- IX. Alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- X. Salvo disposição expressa neste Regulamento, alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- XI. Eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XII. Apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso aplicável;
- XIII. Alteração da Política de Investimento do Fundo;
- XIV. Atos que configurem potencial Conflito de Interesses nos termos da regulamentação aplicável; e

## XV. Alteração da Taxa de Administração e Taxa de Performance.

**Parágrafo 2º:** O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, 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, inclusive, mas não se limitando, a eventuais alterações decorrentes de futura regulamentação editada pela CVM a respeito de Fiagro;
- (ii) For necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador 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 das Taxas de Administração e Taxa de Performance.

**Parágrafo 3º:** As alterações referidas no Parágrafo 2º acima deverão ser comunicadas aos cotistas: (i) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, no caso das hipóteses contidas nos itens (i) e (ii) acima; e (ii) imediatamente, no caso do inciso (iii) do Parágrafo 2º acima.

**Artigo 35** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante envio de correspondência eletrônica a cada um dos Cotistas e divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, devendo a convocação enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação aplicável.

**Parágrafo Único:** O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

**Artigo 36** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

**Parágrafo 1º:** Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 35 acima, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

**Parágrafo 2º:** Para efeito do disposto no Parágrafo 1º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou correspondência, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

**Parágrafo 3º:** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

**Parágrafo 4º:** Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**Parágrafo 5º:** O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, **(i)** em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; **(ii)** no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(iii)** na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo 6º:** Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 67, inciso III, alíneas “a” a “c” do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no Artigo 67, III, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 37** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e em circulação, observados os procedimentos do Artigo 36 acima.

**Parágrafo 1º:** A convocação por iniciativa do Gestor e/ou dos Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a



convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Parágrafo 2º:** Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas e em circulação ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo 3º:** O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do Artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**Parágrafo 4º:** O percentual de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 5º:** Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 36 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 38** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 1º:** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

**Parágrafo 2º:** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, VI, VII, XII, XIV e XV do Parágrafo 1º do Artigo 34 acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.



**Parágrafo 3º:** Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo 4º:** Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º (segundo) grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

**Parágrafo 5º:** Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo 6º:** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- I. O Administrador ou o Gestor;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III. Empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e
- V. 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, caso aplicável; e
- VI. O Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo 7º:** Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

- I. Os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo 6º acima;
- II. No caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada; ou



III. 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.

**Parágrafo 8º:** Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 39** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital “*click through*”, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos, respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias corridos de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, observadas as formalidades previstas na legislação vigente, podendo ser prorrogável por mais 30 (trinta) dias após a conclusão da apuração, a critério do Administrador, caso a matéria ainda não tenha sido aprovada.

**Parágrafo 1º:** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Parágrafo 2º:** As deliberações tomadas por meio de consulta formal observarão, ainda, os seguintes procedimentos: (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; (ii) a resposta pelos Cotistas à consulta deverá se dar dentro do prazo estabelecido no Artigo 39, acima, admitida assinatura física ou eletrônica, sendo que a ausência de resposta neste prazo será considerada como uma abstenção por parte do Cotista; e (iii) as decisões serão tomadas com base na nos votos recebidos, observados os quóruns previstos no Artigo 38 deste Regulamento, e desde que sejam observadas as demais formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

**Artigo 40** Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

## **CAPÍTULO XI – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Artigo 41** A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as



funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**Parágrafo 1º:** A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2º:** A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do inciso XI, do Artigo 34 acima.

**Parágrafo 3º:** A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

**Artigo 42** Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser Cotista;
- II. Não exercer cargo ou função no Administrador, no Gestor ou em seus controladores, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto de investimento do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- 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.

**Artigo 43** Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos do Administrador e o Gestor e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do Gestor, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se realizada dentro do limite do Capital Autorizado –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III. Denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V. Examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- VII. Exercer as atribuições descritas neste Artigo 43 durante a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 1º:** Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o(s) eleger(em).

**Parágrafo 2º:** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste Artigo 43.

**Parágrafo 3º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo 4º:** Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste Artigo 43 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos Artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO.

**Parágrafo 5º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**Parágrafo 6º:** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Parágrafo 7º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do Artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO.

**Parágrafo 8º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

**Artigo 44** Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 5º do Artigo 36 deverão incluir:

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 42 acima; e
- II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO.



## **CAPÍTULO XII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO, NEGOCIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE**

**Artigo 45** O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

**Artigo 46** As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, assegurarão a seus titulares direitos iguais 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 Parágrafo 2º do Artigo 49 abaixo, serão escriturais e nominativas e terão sua propriedade presumida pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito de Cotas.

**Parágrafo 1º:** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo.

**Parágrafo 2º:** No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas em série única, totalizando até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observada a possibilidade de Cotas adicionais em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a até 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, de acordo com recomendação do Gestor, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução da CVM nº 400/03. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da oferta, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sendo que as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas até o final do prazo de distribuição deverão ser canceladas, sem necessidade de aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 3º:** As Cotas da 1ª emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e das demais disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, mediante registro junto à CVM.

**Parágrafo 4º:** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que conterà todas as disposições referentes ao valor de subscrição de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.



**Parágrafo 5º:** No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$10,00 (dez reais) por Cota.

**Parágrafo 6º:** As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em nome do Fundo, em instituição bancária autorizada a receber depósitos.

**Parágrafo 7º:** O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste ou no respectivo documento de aceitação da oferta, conforme o caso, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% (um por cento) sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

**Parágrafo 8º:** Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no Mercado Secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado.

**Parágrafo 9º:** Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data da primeira emissão de Cotas do Fundo ("Prazo para Migração"), o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 05 (cinco) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos neste Regulamento.

**Parágrafo 10º:** As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; (ii) para negociação no mercado secundário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

**Artigo 47** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**Artigo 48** O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

**Artigo 49** Após o encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do Artigo 34, Parágrafo 1º, inciso II, deste Regulamento.

**Parágrafo 1º:** Sem prejuízo do disposto acima, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou alteração deste Regulamento, desde que: **(a)** limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem considerar as cotas oriundas da primeira emissão; e **(b)** não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

**Parágrafo 2º:** No caso de novas emissões de Cotas do Fundo realizadas nos termos do Parágrafo 1º acima, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros. Caberá à deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas ou ao Administrador, no instrumento de deliberação do Administrador, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, nos termos do Parágrafo 1º acima, fixar a data base definindo os Cotistas que terão direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos.

**Parágrafo 3º:** A critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

**Parágrafo 4º:** A Assembleia Geral de Cotistas: **(a)** poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no Parágrafo 5º abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e **(b)** deverá sempre deliberar



acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em Laudo de Avaliação.

**Parágrafo 5º:** Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, caso o Fundo esteja listado em mercado de bolsa, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo ser aplicado acréscimo ou desconto ao valor da nova cota. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, observada a recomendação do Gestor.

**Parágrafo 6º:** No âmbito das emissões de Cotas do Fundo realizadas acima do limite do Capital Autorizado e caso a Assembleia Geral de Cotistas delibere pelo direito de preferência, nos termos do Parágrafo 2º acima, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observado os procedimentos do Escriturador e da B3, conforme o caso. Constará do ato de aprovação da nova emissão a data de corte que fixará os titulares de cotas que farão jus ao direito de preferência deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas, observado os prazos e procedimentos da B3.

**Parágrafo 7º:** As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas ou ao ato do Administrador que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis aos Cotistas na forma e prazos estabelecidos no Artigo 68 deste Regulamento.

**Parágrafo 8º:** A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável e neste Regulamento.

**Parágrafo 9º:** As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

**Parágrafo 10º:** Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

**Artigo 50** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo documento de aceitação da oferta, conforme o caso, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que especificará as condições da subscrição e integralização, segundo os prazos e



procedimentos operacionais disponibilizados pela B3, caso aplicável, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, 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;
- IV. Condições para integralização de Cotas; e
- V. Forma para realização das chamadas de capital, caso aplicável.

**Artigo 51** As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada ato de aprovação da respectiva oferta, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita, encerrada ou cancelada a distribuição anterior.

**Artigo 52** A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do documento de aceitação da oferta, conforme o caso, nos termos da regulamentação da CVM aplicável **(i)** em moeda corrente nacional, **(a)** por meio dos sistemas administrados pela B3 e segundo seus prazos e procedimentos operacionais, ou **(b)** por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou **(ii)** em Ativos Alvo, caso aplicável, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, a ser realizada fora dos ambientes administrados e operacionalizados pela B3 e conforme previsto em cada documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização.

**Parágrafo 1º:** As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos do documento de aceitação da oferta, conforme o caso, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

**Parágrafo 2º:** A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.



**Artigo 53** As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o Prazo de Duração do Fundo, conforme decisão do Administrador, observada a recomendação do Gestor e os termos e condições estabelecidos neste Regulamento, exceto pelo previsto no Parágrafo 9º do Artigo 46 deste Regulamento, situação em que a amortização será obrigatória. A amortização deverá ser comunicada pelo Administrador à B3 via sistema FundosNet., com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando a data de corte dos Cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

**Parágrafo 1º:** Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo 2º:** Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em data que não seja considerada um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

**Parágrafo 3º:** Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

**Parágrafo 4º:** Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**Parágrafo 5º.** No caso de ofertas primárias de distribuição de cotas, os encargos relativos à referida distribuição, bem como o registro das cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pelo Administrador e/ou pelo Gestor, bem como pelos subscritores por meio de taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão.

**Artigo 54** De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

### **CAPÍTULO XIII – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 55** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.



**Artigo 56** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 57** O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I. Caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “VII”, do Parágrafo 1º do Artigo 34 deste Regulamento;
- II. Na hipótese prevista no Parágrafo 9º do Artigo 46 deste Regulamento;
- III. Desinvestimento de todos os Ativos Alvo;
- IV. Descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador ou o Gestor, conforme o caso ou, ainda, por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- V. Demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

**Parágrafo 1º:** Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Alvo a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

**Parágrafo 2º:** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

**Artigo 58** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 55 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**Artigo 59** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.



**Parágrafo 1º:** Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**Parágrafo 2º:** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 3º:** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**Parágrafo 4º:** A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

**Parágrafo 5º:** As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

**Parágrafo 6º:** O Custodiante fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 7º:** Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório 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 8º:** 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.

#### **CAPÍTULO XIV – DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 60** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I. A Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II. Taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e 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 relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO;

IX. 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 do Administrador no exercício de suas funções;

X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII. Honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO;

XIII. 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, se for o caso; e

XV. Honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

**Parágrafo Único:** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

**Artigo 61** Mensalmente, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da 1ª (primeira) emissão e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I. Pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo 60 acima;

II. Pagamento de rendimentos aos Cotistas, na forma do Capítulo XVI, abaixo;

- III. Pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- IV. Formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

**Parágrafo Único:** Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas, nos termos do disposto neste Regulamento.

## CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Artigo 62** O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 63** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

**Artigo 64** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

**Parágrafo 1º:** Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

**Parágrafo 2º:** Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Alvo do Fundo para atualização de seus valores.

## CAPÍTULO XVI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

**Artigo 65** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**Parágrafo 1º:** O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da



Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes (“Distribuição de Rendimentos”).

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de Distribuição de Rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira Distribuição de Rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

**Parágrafo 3º:** Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

**Parágrafo 4º:** Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados nas contas de depósito mantidas pelo Custodiante no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração do rendimento.

**Parágrafo 5º:** Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Alvo e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

## **CAPÍTULO XVII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS**

**Artigo 66** No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do termo de adesão ao Regulamento.

**Parágrafo 1º:** Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Alvo.

**Parágrafo 2º:** O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

**Artigo 67** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

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

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

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

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o relatório do Auditor Independente; e
- c) o formulário eletrônico, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO.

IV. Anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;

V. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

VI. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**Parágrafo 1º:** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 2º:** O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

**Artigo 68** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:



- I. Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- III. Fatos relevantes;
- IV. Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
- V. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- VI. Em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do Artigo 67 acima.

**Parágrafo 1º** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput* deste Artigo, enviar as referidas informações 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.

**Parágrafo 2º** A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

**Parágrafo 3º** Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. Na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. Na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e



III. Na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 4º** São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. A alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II. O atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III. A desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV. O atraso no andamento de obras dos Ativos Alvo que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V. Contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI. Propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII. A venda ou locação dos Ativos Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. Alteração do Gestor ou do Administrador;
- IX. Fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X. Alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- XI. Cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII. Desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

XIII. Emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO.

**Artigo 69** A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**Parágrafo Único:** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas 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.

## CAPÍTULO XVIII – TRIBUTAÇÃO

**Artigo 70** Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo são isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Observado o disposto no §5º do art. 16-A da Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

**Parágrafo 1º:** Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sendo que tal benefício: (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

**Parágrafo 2º:** O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados no Artigo 70 acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

**Parágrafo 3º:** Os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste 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 à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento. O



tratamento tributário pode sofrer alterações em função de mudanças futuras na legislação pertinente ou na sua interpretação e aplicação.

## **CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 71** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**Artigo 72** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472/08, Resolução CVM nº 39/21 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fiagro-Imobiliário.

**Parágrafo Único:** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08, Resolução CVM nº 39/21 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro e demais regulamentações, conforme aplicável.

**Artigo 73** 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 propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 12 de maio de 2022

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

**S.A.**

**Administrador**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO II**

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### Estudo de Viabilidade

O presente estudo de viabilidade econômico-financeiro refere-se à 3ª (terceira) emissão de cotas do XP CRÉDITO AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO-IMOBILIARIO (“FIAGRO – XPAG” ou “Fundo”), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Oferta”), e foi elaborado pela XP Vista Asset Management Ltda. (“XP Asset”), gestora do Fundo, em fevereiro de 2023, em conformidade com a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da aplicação dos recursos nos ativos alvo definidos no regulamento do Fundo (“Ativos Alvo”), preponderantemente por meio do investimento em i) certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”) ii) certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos imobiliários relativos a imóveis rurais (“CRI”); (iii) cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO-Imobiliário; (iv) Letras de Crédito do Agronegócio - LCA; e (v) cotas de outros FIAGRO-Imobiliário ou de Fundos de Investimento Imobiliário cuja política de investimento seja compatível com a do Fundo.

Este estudo de viabilidade tem como premissas (i) dados econômico-financeiros esperados pelo mercado; (ii) expectativas de originação; (iii) alocação dos recursos captados na Oferta em Ativos Alvo; e, por fim, (iv) geração de recursos oriundos dos ativos que compõem atualmente o portfólio do Fundo, os quais integrarão o caixa do Fundo para reinvestimento.

Não há qualquer garantia de que as premissas se materializarão nos termos e condições vislumbradas neste estudo de viabilidade. Tais premissas estão sujeitas a diversos fatores de risco, os quais poderão torná-las substancialmente diferentes daquelas inicialmente imaginadas, inclusive levando a XP Asset a adotar outras estratégias não previstas e/ou mais conservadoras. **Portanto, esse estudo não deve ser entendido, de forma alguma, como uma promessa ou garantia de rentabilidade futura do Fundo. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

#### Premissas de alocação

Após o encerramento da captação de recursos do Fundo com a realização da Oferta, a XP Asset buscará alocar, em regime de melhores esforços, os recursos captados na Oferta conforme a hipótese de alocação e rentabilidade a seguir.

Tendo em vista que a XP Asset tem como vocação trabalhar ativamente na originação de ativos, espera-se que ao longo dos dois primeiros meses após a captação por meio da Oferta, a XP Asset já consiga alocar a totalidade dos recursos captados. Nesse sentido, dos recursos captados a XP Asset espera alocar (i) 45% no primeiro mês da captação; (ii) 55% até o segundo mês da captação; (iii) 75% até o terceiro mês de captação; (iv) mais de 95% a partir do terceiro mês de captação. Para os recursos provenientes das amortizações dos papéis que atualmente compõem a carteira do Fundo, a XP Asset considera que a alocação de reinvestimento se dá em um mês em novos Ativos Alvo, sendo que, até tal alocação, tais recursos permanecem investidos em ativos de caixa. Essa

abordagem conservadora considerou o *pipeline* prospectado pela XP Asset e seu histórico de rápida alocação de recursos.

Em relação à rentabilidade dos Ativos Alvo a serem adquiridos, a hipótese utilizada é de que os CRA sejam investidos conforme a tabela abaixo (Tabela 2).

### **Premissas Econômicas**

Usamos como premissas econômicas a curva de juros prefixada brasileira obtida pela B3<sup>1</sup> e o boletim Focus de 13 de fevereiro de 2023<sup>2</sup>, divulgado pelo Banco Central do Brasil.

CDI	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24
CDI Pré	13,66%	13,66%	13,68%	13,69%	13,67%	13,62%	13,58%	13,55%	13,50%	13,45%	13,41%	13,38%
CDI + FRA	13,67%	13,66%	13,72%	13,73%	13,58%	13,37%	13,29%	13,33%	13,05%	12,93%	13,03%	13,00%

- IPCA para os próximos 12 meses: 5,79%

Além dos investimentos em CRA, que são os ativos preponderantes da carteira do XP Crédito Agro - FIAGRO, a XP Asset alocará o caixa do Fundo que ainda não estiver investido nos Ativos Alvo, em ativos de liquidez diária que a XP Asset julgar possuir retorno interessante ao Fundo vis-à-vis o risco incorrido.

1. [https://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/](https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/)
2. <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20230210.pdf>

### **Despesas:**

- a) **Despesas da Oferta:** Os custos para a realização da Oferta foram estimados em aproximadamente 4,03% do volume captado. Vale lembrar que os custos só serão incorridos pelos novos entrantes no Fundo, por meio da integralização do valor correspondente à taxa de distribuição primária. A tabela 1 abaixo segrega a estimativa da composição desse custo:

Custos Oferta - Não Recorrentes	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Fee Estruturação	1,25%
Fee Distribuição	2,25%
Tributos	0,38%
Assessores Jurídicos	0,04%
Outros: CVM, B3, Roadshow, etc.	0,10%
<b>Custo Total</b>	<b>4,03%</b>

<sup>1</sup> Curva obtida através do endereço eletrônico: [https://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/](https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/)

<sup>2</sup>: Relatório obtido em: <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20230210.pdf>

Tabela 1. Composição dos custos da Oferta. Os custos de estruturação, coordenação e distribuição possuem *gross-up* de impostos de 9,65%.

Ativos	Valor de Aquisição (R\$ MM)	Rentabilidade	Estratégia
CRA 1	R\$ 55 milhões	CDI + 5,80%	Açúcar e Etanol
CRA 2	R\$ 50 milhões	CDI + 4,90%	Cana-de-açúcar
CRA 3	R\$ 50 milhões	CDI + 3,50%	Laranja
CRA 4	R\$ 50 milhões	CDI + 4,30%	Grãos
CRA 5	R\$ 40 milhões	CDI + 5,50%	Açúcar e Etanol
CRA 6	R\$ 20 milhões	CDI + 4,50%	Pulverizado
CRA 7	R\$ 70 milhões	CDI + 3,50%	Etanol de Milho
CRA 8	R\$ 50 milhões	CDI + 4,75%	Revenda
CRA 9	R\$ 15 milhões	CDI + 6,50%	Revenda
CRA 10	R\$ 50 milhões	CDI + 4,50%	Fertilizantes
CRA 11	R\$ 30 milhões	CDI + 6,00%	Amendoim
CRA 12	R\$ 40 milhões	CDI + 4,50%	Grãos
CRA 13	R\$ 50 milhões	CDI + 4,70%	Cooperativa
CRA 14	R\$ 50 milhões	CDI + 3,75%	Grãos

Tabela 2. Pipeline de Operações

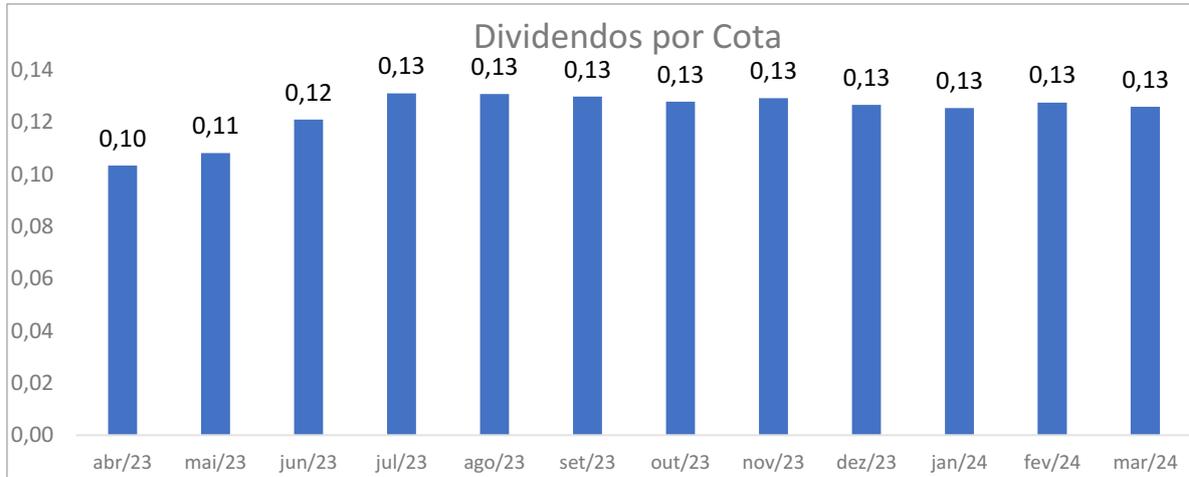
- b) **Despesas Recorrentes do Fundo:** Já para a hipótese de custos recorrentes do Fundo, foi atribuído um valor médio de 1,06% ao ano do patrimônio líquido do Fundo, além da taxa de performance. Alguns gastos, ainda que não tenham periodicidade mensais (anual, por exemplo), foram considerados em bases mensais a fim de simplificar os cálculos. A distribuição dos custos é apresentada na tabela 3. abaixo:

Custos Recorrentes do Fundo	%
Taxa Adm (incluindo Gestão) (% a.a.)	1,00%
Taxa de performance	20% sobre 100% CDI + 1% a.a.
Auditoria - a.a.	0,010%
Outros: Assembleias, Cetip, etc.	0,010%

Tabela 3. Composição dos custos recorrentes do Fundo

## **Resultados**

Com as hipóteses acima chegamos a um fluxo de rendimentos médio esperado de R\$ 0,124 por cota no período ilustrado no gráfico abaixo em um horizonte de 12 meses. Para uma cota com preço de subscrição de R\$ 10,00 representa um *Dividend Yield* esperado de 14,87%.



### **Análise dos impactos da pandêmica de Covid-19 e da guerra entre Rússia e Ucrânia**

Desde dezembro de 2019, a crise provocada pela doença causada pelo coronavírus (“COVID-19”), trouxe novos desafios para o panorama macroeconômico, como as revisões nas projeções de consumo, emprego e renda, trazendo impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá continuar influenciando prospectivamente em oscilações e eventuais quedas nos preços dos ativos financeiros a serem investidos pelo Fundo.

Consequentemente, os governos no Brasil, dos três níveis federativos, municipal, estadual e federal, tomaram atitudes para mitigar os efeitos no âmbito da saúde pública, sendo a principal medida a imposição do regime de quarentena e de isolamento social. Essas ações impuseram uma imediata desaceleração do sistema produtivo, revertendo uma tendência de alta para o PIB previsto para o ano.

Frente ao risco de colapso advindo da paralisação econômica, os Bancos Centrais de diversos países também assumiram posição de liderança na adoção de medidas de estímulo às economias. Nos países com situação fiscal mais privilegiada, pacotes de estímulo econômico acompanhados de medidas objetivando a compra de títulos públicos e privados foram usados em larga escala.

Apesar das dificuldades e a perspectiva desafiadora de um período atípico, principalmente quando se analisa a figura macro, a economia de forma geral vem performando melhor do que os prognósticos. **Para mais informações sobre os efeitos do COVID-19 sobre o Fundo, veja o item “Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças” da seção “Fatores de Risco” do Prospecto.**

Ainda, o recente conflito entre Rússia e Ucrânia pode ter desdobramentos que excedem o aspecto político, influenciando também à economia, principalmente nos segmentos onde ambos os países envolvidos têm participações relevantes. Nesta linha, na visão da XP Asset, o segmento agro acaba sendo o mais afetado, tanto pela relevância da Rússia como, e principalmente, da Ucrânia nas exportações de grãos, com maior atenção ao trigo e milho, uma vez que tal aspecto exerce uma forte pressão sobre as *commodities* agrícolas, cujas cotações já atingem máximas históricas.

Se por um lado indiretamente a guerra amplia as receitas do agro, sob o ponto de vista de custos tem-se um impacto negativo, dado a relevância da Rússia e Bielorrússia nas exportações de fertilizantes, cujos custos apresentaram fortes aumentos para a próxima safra, equilibrando em parte o incremento de receita oriundo do aumento dos preços das *commodities*.

Já as incertezas sobre a duração do conflito e dos embargos podem ampliar o quadro projetado acima por um espaço temporal maior, onde os efeitos se mantem, gerando oportunidades pela possibilidade de ampliar a participação brasileira em outros mercados, dado a redução da oferta dos países em conflito. Sob o ponto de vista dos fertilizantes a lógica é a mesma, com outros países produtores ampliando a produção e tomando o lugar dos russos e levando a um equacionamento dos custos, inflados pela redução da oferta.

Sob o ponto de vista do mercado de capitais, o efeito do conflito pode ter mais impactos positivos que negativos. Se por um lado o aumento dos custos pode aumentar o risco de crédito do produtor, por outro lado o aumento dos preços das *commodities* agrícolas mitiga muito tal fator, além de gerar uma maior demanda por capital de giro pelo inchaço das receitas e custos, o que é uma oportunidade para quem financia tal indústria, já em franca expansão e com capacidade física e tecnológica de abraçar as novas oportunidades de mercado que se apresentam como consequência da guerra.

**Para mais informações, veja o item “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” da seção “Fatores de Risco” do Prospecto.**

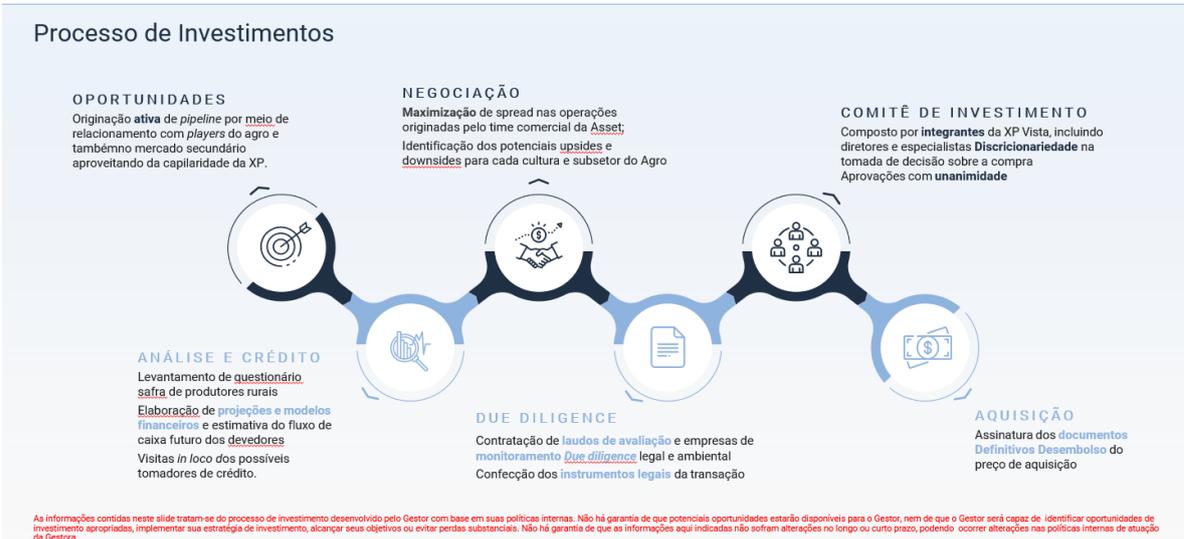
**A RENTABILIDADE ALVO AQUI PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTOS, OU AUSÊNCIA DE RISCOS PARA OS COTISTAS.**

DocuSigned by:  
  
9F9246ECB40D471...

XP Vista Asset Management

São Paulo, 28 de fevereiro de 2023

## Anexo – Estudo de Viabilidade da 3ª Emissão de Cotas do XP Crédito Agro – FIAGRO



### Gestão Ativa<sup>1</sup>

#### CRÉDITO

Para as operações de Crédito (CRA), são elaborados:

- Estudos e projeções fundamentalistas;
- Fluxo de caixa completo;
- Indicadores e comparação com os peers; Análise do grupo corporativo;
- Análise do Track Record;
- Análise do Board de Diretores e de suas diretrizes e estratégias;
- Análise da estrutura e garantias que compõem a operação.

#### ESTRUTURAÇÃO

Operações originadas dentro da XP Asset Management são estruturadas por integrantes da própria gestora de forma a proporcionar:

- Contratos que trazem segurança para o FIAGRO;
- Elaboração de travas e mitigantes de riscos nas operações detidas pelo FIAGRO;
- Estruturas em que o FIAGRO captura benefícios que a alavancagem proporciona ao devedor – Kickers.

#### OPERACIONAL

- Acompanhamento de crédito da empresa devedora;
- Visitas recorrentes às empresas e produtores rurais;
- Empresa de monitoramento das garantias, terras e etc;
- Avaliações recorrentes das terras em garantia.

#### OPORTUNIDADES

- Geração de Alfa:** Identificação de oportunidades de reciclagem do portfólio investido, vendendo ativos de crédito (CRA) com compressão de taxa, gerando ganho de capital para o Fundo;
- Originação direta** pela gestora economiza fees de eventuais intermediários podendo resultar em taxas de retorno maiores para XP CRÉDITO AGRO. Identificação de oportunidade na originação de Dívida (CRA). Que geram uma solução financeira às empresas tomadoras do crédito.

<sup>1</sup>Objetivos do gestor no acompanhamento dos investimentos realizados pelo fundo. As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

## Mercado do Agronegócio no Brasil



**PRINCIPAIS VARIÁVEIS DO AGRONEGÓCIO\***

Commodities	Clima	Gestão
<ul style="list-style-type: none"> <li>Política de <i>Hedge</i></li> <li>Capacidade de <i>armazenagem</i></li> <li>Certificações</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Posicionamento Geográfico</li> <li>Diversificação de cultura</li> <li>Variedades</li> <li>Irrigação</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Melhores práticas de manejo</li> <li>Novas tecnologias</li> <li>Ativo terra diferenciado</li> <li>Gestão</li> <li>Ganho de escala</li> </ul>

## Mercado do Agronegócio no Brasil

Agronegócio do Brasil no mundo



	Soja	Café	Suco de Laranja	Açúcar	Carne de Frango	Carne Bovina
Produção	Maior produtor mundial				3º Maior produtor mundial	2º Maior produtor mundial
Exportação	Maior exportador mundial				3º Maior exportador mundial	2º Maior exportador mundial
Share Mundial (Exportação)	56%	30%	77%	36%	32%	24%

## Mercado do Agronegócio no Brasil

Quebra da participação por produto dentro do PIB brasileiro

Produtos	Unidade	Produção		Unidade	Preços Médios reais		VBP (milhões de reais)		
		2021	2022E		2021	2022E	2021	2022E	%D
			<b>Agricultura</b>				<b>859.354</b>	<b>884.895</b>	<b>3,0%</b>
Soja	mil t	139.385	125.552	kg	3,07	3,07	428.454	385.225	-10,1%
Milho	mil t	87.097	113.272	kg	1,67	1,46	145.792	165.497	13,5%
Cana-de-açúcar	mil t	609.282	630.129	t	121,91	127,11	74.276	80.094	7,8%
Café arábica	mil sacas	31.424	35.712	60 kg	1.044,69	1.252,53	52.828	44.730	-36,3%
Algodão (pluma)	mil t	2.359	2.554	kg	12,16	13,52	28.685	34.541	20,4%
Trigo	mil t	7.679	9.366	kg	1,71	1,87	13.159	17.539	33,3%
Banana	mil t	7.019	7.080	kg	1,84	2,45	12.917	17.325	34,1%
Mandioc	mil t	18.496	18.175	t	524,74	917,43	9.706	16.674	71,8%
Arroz	mil t	11.766	10.781	kg	1,65	1,48	19.437	15.994	-17,7%
Feijão	mil t	2.894	2.997	kg	4,86	5,08	14.073	15.211	8,1%
Betata	mil t	4.127	3.939	kg	2,29	3,36	9.429	13.230	40,3%
Café robusta	mil sacas	16.293	17.716	60 kg	641,44	725,99	10.451	12.862	23,1%
Laranja	mm de caixas	393	405	cx	31,08	30,59	12.202	12.374	1,4%
Tomate	mil t	38.860	36.183	kg	2,61	3,24	10.152	11.721	15,5%
Fumo	mil t	716	664	kg	11,1	14,83	7.949	9.853	24,0%
Uva	mil t	1.703	1.502	kg	5,21	5,64	8.878	8.471	-4,6%
Algodão (caroço)	mil t	3.439	3.721	kg	1,67	1,78	5.745	6.611	15,1%
Maçã	mil t	1.250	1.098	kg	3,81	5,24	4.764	5.756	20,8%
Cebola	mil t	1.719	1.704	kg	1,44	2,89	2.474	4.926	99,1%
Cacau (amêndoas)	mil t	311	289	15 kg	238,31	185,11	4.934	3.565	-27,7%
Amendoim	mil t	597	747	kg	4,1	2,88	2.445	2.151	-12,0%
Sisal	mil t	101	91	kg	5,12	4,45	516	403	-21,9%
Mamona	mil t	27	44	kg	3,25	3,27	89	143	60,7%
			<b>Pecuária</b>				<b>437.576</b>	<b>439.215</b>	<b>0,4%</b>
Carne bovina	mil t	9.630	10.290	15 kg	337,9	315,64	216.929	216.531	-0,2%
Leite	mm litros	35.305	33.164	litro	2,33	2,64	82.359	87.708	6,5%
Frango	mil t	14.615	14.799	kg	5,77	5,66	84.300	83.755	-0,6%
Suínos	mil t	4.891	5.106	15 kg	108,71	91,5	35.446	31.148	-12,1%
Ovos	mil cx 30 dúzias	133.750	133.975	dúzia	4,62	4,99	18.542	20.073	8,3%
			<b>Agronegócio</b>				<b>1.296.931</b>	<b>1.324.110</b>	<b>2,1%</b>

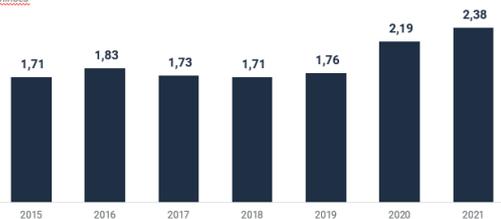
## Mercado do Agronegócio no Brasil

PIB do Agronegócio Brasil

- O PIB do agronegócio brasileiro avançou 8,36% em 2021 de acordo com cálculos do Cepea (Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada), da [Esalq/USP](#), realizados em parceria com a CNA (Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil).
- Diante do desempenho do PIB agregado do agronegócio, o setor alcançou participação de 27,4% no PIB brasileiro, a maior desde 2004 (quando foi de 27,53%).
- Segundo pesquisadores do Cepea, os segmentos primário e de insumos se destacaram em 2021, com aumentos de 17,52% e 52,63%, respectivamente. Dentre os ramos, enquanto o PIB agrícola avançou 15,88% de 2020 para 2021, o PIB pecuário recuou 8,95% devido ao embargo chinês a carne brasileira no último trimestre do ano.

**Evolução PIB - renda do Agronegócio Brasileiro<sup>1</sup>**

R\$ Trilhões



**Participação do Agronegócio no PIB do Brasil<sup>1</sup>**



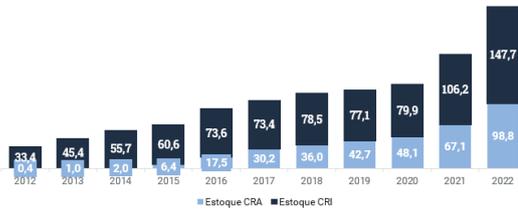
## Mercado do Agronegócio no Brasil

Visão Geral do Mercado: Certificado de Recebíveis do Agronegócio | (CRA)

Na visão do gestor, os Certificados de Recebíveis Agrícolas (CRA) terão papel cada vez mais relevante no financiamento do agronegócio brasileiro. Conforme gráfico abaixo, a partir de 2016 houve um forte crescimento na emissão de papéis ligados ao agro, com destaque para o ano de 2022, com o valor de estoque de CRAs no mercado fechando o ano próximo a R\$100bi, um crescimento de mais de 100% nos últimos 2 anos, com volumes de emissões ganhando tração com o passar dos meses. A expansão do mercado de CRAs deve-se muito à evolução do FIAgros que alcançaram um total de valor patrimonial acima de R\$ 10 bilhões no fechamento de dezembro de 2022, após pouco mais de um ano de existência. A visão da gestora permanece bastante otimista de que este mercado se expanda ainda com mais vigor nos próximos trimestres.

Estoque de CRA e CRI a Mercado<sup>1</sup>

R\$ Bilhões



Volume emitido de CRA e CRI no Mercado<sup>1</sup>



## Tese de Investimento no Fundo



### Renda

Fundo tem o objetivo de gerar renda  
Distribuição de Rendimentos

### Diversificação de Risco

Ativos nos diversos segmentos do setor do agronegócio

### Benefício Fiscal

Isenção de IR sobre rendimentos distribuídos para pessoas físicas\*

## XP CRÉDITO AGRO

### Acessibilidade

Tickets acessíveis para Investimentos no setor do Agronegócio

### Gestão Profissional

Time de investimentos com experiência no setor de CRA e agronegócio

### Negociação<sup>1</sup>

Cotas com possibilidade de negociação no mercado secundário no mercado de balcão



## Tese de Investimento do Gestor nos Ativos

Certificado de Recebíveis

**CRAs Corporativo:** contratos que possuem uma empresa como principal devedora

**CRAs Rural:** contratos que possuem um produtor rural como principal devedor

CRA com bom risco de Crédito (*High Grade*) e com Garantia Real.

CRAs com bom risco de crédito trazem mais liquidez para o papel

CRA com produtores rurais que possuem boas margens e capitalizados (*High Yield*).

Sem restrição de segmento

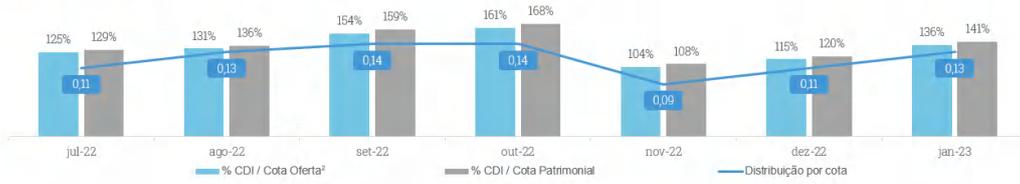
CRA com assimetrias de riscos, com descontos de recebíveis do Agronegócio com ótimos riscos de crédito

Mercado Primário e Secundário. Preferência por emissões 476 e *Private Placements*

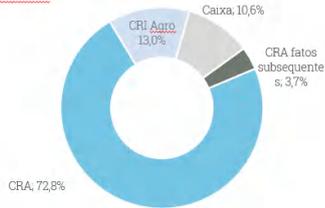
## FUNDO DE RENDA

## XP Crédito Agro FI Agro | Portfólio Janeiro/23

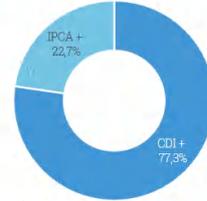
Evolução da rentabilidade mensal<sup>1</sup> e distribuição por Cota



### Portfólio investido



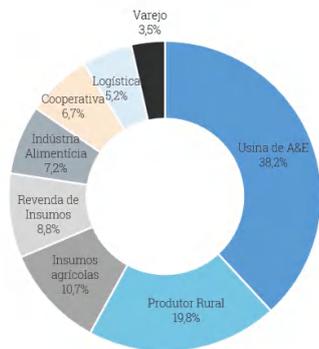
### Indexadores Ativos (%)



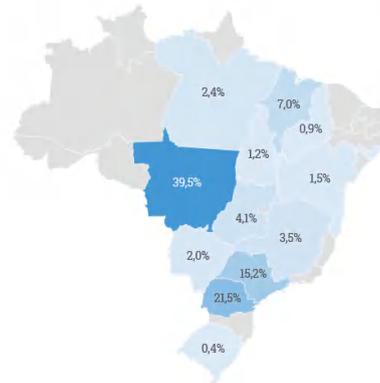
## XP Crédito Agro FI Agro (XPAG11)



### Sector do Devedor



### Regiões de atuação





**ANEXO III**

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR,  
NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("**Administrador**"), na qualidade de administrador do **XP CRÉDITO AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 43.741.189/0001-86, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, categoria imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo seu regulamento vigente ("**Fundo**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("**Oferta**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), declarar que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações fornecidas pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, no âmbito da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações prestadas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira, se houver, que integram o "*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Novas Cotas da 3ª (Terceira) Emissão do XP Crédito Agro – Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário*" ("**Prospecto Definitivo**") e a Lâmina da Oferta são e serão, conforme o caso, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

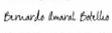
Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Prospecto Definitivo.

Rio de Janeiro, 1º de março de 2023.

### **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na qualidade de *Administrador*

DocuSigned by:  
  
 Assinado por: FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717  
 CPF: 05638864717  
 Hora de assinatura: 01/03/2023 | 19:49:09 BRT  
  
 CF8FF2E9483B45A395D7671F9D655EC3

Nome: Fabricio Cunha de Almeida  
 Cargo: Diretor

DocuSigned by:  
  
 Signed By: BERNARDO AMARAL BOTELHO:04301578781  
 CPF: 04301578781  
 Signing Time: 01/03/2023 | 19:40:28 BRT  
  
 28E645CC12F64C23851DF5823EFB9CC0

Nome: Bernardo Amaral Botelho  
 Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



#### **ANEXO IV**

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO GESTOR,  
NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DO GESTOR NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 30º andar, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013 ("Gestor"), na qualidade de gestor do **XP CRÉDITO AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 43.741.189/0001-86, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, categoria imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo seu regulamento vigente ("Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("Oferta" e "Novas Cotas", respectivamente), nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), declarar que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações fornecidas pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, no âmbito da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações prestadas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira, se houver, que integram o "*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Novas Cotas da 3ª (Terceira) Emissão do XP Crédito Agro – Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário*" ("**Prospecto Definitivo**") e a Lâmina da Oferta são e serão, conforme o caso, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Prospecto Definitivo.

São Paulo, 1º de março de 2023.

### **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.,** *na qualidade de Gestor*

ANDRE  
MASETTI:22474934839

Assinado de forma digital por  
ANDRE MASETTI:22474934839  
Dados: 2023.03.01 22:56:26 -03'00'

BERNARDO AMARAL  
BOTELHO:04301578781

Assinado de forma digital por BERNARDO  
AMARAL BOTELHO:04301578781  
Dados: 2023.03.01 22:56:40 -03'00'

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **ANEXO V**

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER,  
NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição líder da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do **XP CRÉDITO AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 43.741.189/0001-86, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, categoria imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo seu regulamento vigente ("**Regulamento**"), administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada ("**Administrador**", "**Fundo**", "**Oferta**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), vem, no âmbito da Oferta, nos termos do Artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), declarar que: tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações fornecidas pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, no âmbito da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações prestadas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira, se houver, que integram o "*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Novas Cotas da 3ª (Terceira) Emissão do XP Crédito Agro – Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO – Imobiliário*" ("**Prospecto Definitivo**") e a Lâmina da Oferta são e serão, conforme o caso, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Prospecto Definitivo.

Rio de Janeiro, 1º de março de 2023.

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

na qualidade de *Coordenador Líder*

DocuSigned by:  
Fabricio Cunha de Almeida  
Assinado por: FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717  
CPF: 05638864717  
Data/Hora da Assinatura: 01/03/2023 18:17:13 BRT  
ICP  
Brasil  
067E6CD6D8E24B22B85AF680CAE723FB

Nome: Fabricio Cunha de Almeida  
Cargo: diretor

DocuSigned by:  
Bernardo Amara Botelho  
Assinado por: BERNARDO AMARAL BOTELHO:04301578781  
CPF: 04301578781  
Data/Hora da Assinatura: 01/03/2023 18:16:15 BRT  
ICP  
Brasil  
067E6CD6D8E24B22B85AF680CAE723FB

Nome: Bernardo Amara Botelho  
Cargo: diretor



**PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE NOVAS COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DO  
XP CRÉDITO AGRO - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS  
AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**

LUZ CAPITAL MARKETS