



PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA SEGUNDA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO XP CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 43.741.189/0001-86

NO MONTEANTE DE, INICIALMENTE,

R\$480.500.000,00

(quatrocentos e oitenta milhões e quinhentos mil reais)



Registro CVM/SRE/RFI/2022/050, em 27 de setembro de 2022

Código ISIN das Novas Cotas: BRXPAGCTF005

Código de Negociação na B3: 4509722FIP

Tipo ANBIMA: FII Renda de Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

O **XP CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO-IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), representado por seu administrador **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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.332.886/0001-04, 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 10.460, de 26 de junho de 2009 ("**Administrador**"), está realizando uma distribuição pública de, no mínimo, 3.000.000 (três milhões) e, no máximo, 50.000.000 (cinquenta milhões) de Cotas ("**Novas Cotas**"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 2ª (segunda) emissão de Novas Cotas do Fundo ("**Oferta**") e "**Emissão**", respectivamente, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, com preço unitário de emissão de R\$9,61 (nove reais e sessenta e um centavos) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), observado que o referido preço de emissão, caso atualizado, **não poderá** ser superior ao valor inicial de R\$9,61 (nove reais e sessenta e um centavos), e observado que o valor exato será calculado e atualizado previamente à divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que será fixado, nos termos do parágrafo 5º do artigo 48 do Regulamento, considerando o valor patrimonial ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante de, inicialmente, 480.500.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões e quinhentos mil reais), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Inicial da Oferta**").

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de 28.830.000,00 (vinte e oito milhões, oitocentos e trinta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400 ("**Prazo de Colocação**"), caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas ("**Montante Mínimo da Oferta**"). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 96.100.000,00 (noventa e seis milhões e cem mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, correspondente a até 10.000.000 (dez milhões) de Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, conforme recomendação do Gestor (conforme abaixo definido), em comum acordo com o Coordenador Líder ("**Lote Adicional**"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto), no Regulamento (conforme abaixo definido), neste Prospecto Definitivo e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Salvo exceções descritas na página 45 da Seção "Termos e Condições da Oferta", cada Investidor (conforme definido neste Prospecto) deverá subscrever a quantidade mínima de 3.000.000 (três milhões) Novas Cotas na Oferta, no montante equivalente a R\$ 5.006,81 (cinco mil, seis reais e oitenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 5.210,00 (cinco mil e duzentos e dez reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início ("**Aplicação Mínima Inicial**"), salvo se (i) ao final do Período de Subscrição (conforme definido abaixo) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir esta Aplicação Mínima por Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá resultar a Aplicação Mínima por Investidor. A Aplicação Mínima por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido).

Não haverá a possibilidade de lote suplementar na Oferta. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. Os Investidores poderão realizar, durante o Período de Subscrição, a subscrição de Novas Cotas, conforme disposto na página 52 do presente Prospecto, conforme abaixo definido ("**Período de Subscrição**").

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, de R\$ 0,39 (trinta e nove centavos) por Nova Cota, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes 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 Fundo, 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 3/2014 ("**Taxa de Distribuição Primária**"), a qual será acrescida ao valor das Novas Cotas a serem subscritas e integralizadas pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiroscessionários do Direito de Preferência).

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Fio Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 02 de agosto de 2021 pelo Administrador ("*Instrumento de Constituição do Fundo*"). Posteriormente, (i) a alteração do nome do Fundo para "XP Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro-Imobiliário" foi deliberada e aprovada por meio do "Ato do Administrador do XP Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro-Imobiliário", celebrado em 06 de abril de 2022; e (ii) a versão atual do regulamento foi deliberada e aprovada por meio do "Ato do Administrador do XP Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro-Imobiliário", celebrado em 12 de maio de 2022 ("**Regulamento**"). O Fundo foi registrado na CVM em 06 de abril de 2022 sob o código 0322033. A emissão e a Oferta, o Preço de Emissão por Cota e consequentemente 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 13 de setembro de 2022 ("**Ato do Administrador**").

O Fundo é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**") e o ato 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 472**"), nos termos da Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 ("**Resolução CVM 39**").

O Fundo está registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros" conforme atualmente vigente ("**Código ANBIMA**").

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada acima ("**Coordenador Líder**" ou "**XP Investimentos**"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

As Novas Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3 (conforme abaixo definido); e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3. A colocação de Novas Cotas objeto da Oferta ocorrerá de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador.

A gestão da carteira do Fundo é realizada de forma ativa pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, 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 CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-96, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 ("**Gestor**").

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Novas Cotas, conforme a "Objeto e Política de Investimento do Fundo" definida no Capítulo VII do Regulamento e na página 31 deste Prospecto, 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. Para mais informações acerca do Fundo veja a seção "Sumário do Fundo", na página 29 deste Prospecto Definitivo.

O Gestor fará jus, 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., apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro, calculada e provisionada por Dia Útil e paga no décimo Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro, conforme previsto no Regulamento ("**Taxa de Performance**"). **PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA FORMA DE CÁLCULO DA TAXA DE PERFORMANCE E DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, VERIFIQUE A SEÇÃO "TAXA DE PERFORMANCE" NA PÁGINA 32 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 13 DE SETEMBRO DE 2022, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

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

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS NOVAS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO ANÚNCIO DE INÍCIO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DAS NOVAS COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 71 A 88 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

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

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

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

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

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

Este Prospecto está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder e da CVM, indicados na seção "Informações Relevantes", na página 93 deste Prospecto.

O Anúncio de Início foi divulgado em 28 de setembro de 2022 nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder e da CVM, conforme facultada prevista no §1º do artigo 54-A da Instrução CVM 400, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.

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

OS FATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E O GESTOR, ENTRE O FUNDO E OS COTISTAS DETENTORES DE MAIS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS NOVAS COTAS DO FUNDO E ENTRE O FUNDO E OS(S) REPRESENTANTE(S) DE COTISTAS DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO INCISUS XII DO ARTIGO 18 E DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 74 DESTE PROSPECTO.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR

ADMINISTRADOR

ASSESSOR LEGAL DO GESTOR

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



VAZ, BURANELLO, SHINGAKI & OIOLI
ADVOGADOS

MELLO
TORRES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

DEFINIÇÕES	1
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO.....	11
1. SUMÁRIO DA OFERTA	13
2. SUMÁRIO DO FUNDO	29
Base Legal.....	31
Forma de Condomínio	31
Prazo	31
Público-Alvo.....	31
Objeto e Política de Investimento do Fundo	31
Ativos de Liquidez.....	32
Limites de Concentração e Critérios de Elegibilidade	32
Situações de Potencial Conflito de Interesse	32
Taxa de Administração	32
Taxa de Performance	32
Remuneração do Gestor	33
Remuneração da Instituição Escriutadora.....	33
Remuneração da Instituição Custodiante.....	33
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo.....	33
Assembleia Geral de Cotistas	33
Novas Emissões de Cotas e Capital Autorizado	33
Política de Distribuição de Rendimentos	34
Política de Divulgação de Informações	34
Principais Prestadores de Serviço do Fundo	35
Perfil do Coordenador Líder.....	35
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos.....	36
Perfil do Administrador	36
Breve Histórico.....	36
Principais Atribuições do Administrador.....	37
Perfil do Gestor	38
Breve Histórico.....	38
Principais Atribuições do Gestor	38
Principais Fatores de Risco	39
Riscos de liquidez	39
Riscos relativos à liquidação antecipada do Fundo	39
Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO.....	39
Risco de potencial conflito de interesse	40
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.....	40



3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA	41
4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	45
A Oferta	47
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas	47
Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta.....	47
Lote Adicional	47
Distribuição Parcial	47
Regime de distribuição das Novas Cotas	48
Preço de Emissão	48
Taxa de Distribuição Primária	48
Preço de Subscrição	49
Taxa de Ingresso e Taxa de Saída.....	49
Forma de Subscrição e Integralização.....	49
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo	49
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas.....	49
Público Alvo	50
Destinação dos Recursos	50
Pedidos de Subscrição	52
Período de Distribuição.....	52
Direito de Preferência.....	52
Período de Exercício do Direito de Preferência	53
Procedimento de Alocação	53
Registro na CVM.....	54
Plano de Distribuição.....	54
Oferta Não Institucional.....	55
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	57
Oferta Institucional	57
Critério de Colocação da Oferta Institucional.....	58
Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	58
Alocação e Liquidação da Oferta	59
Formador de Mercado	60
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	60
Negociação e Custódia das Novas Cotas na B3	61
Inadequação de investimento.....	61
Contrato de Distribuição	62
Condições Precedentes	62
Comissionamento do Coordenador Líder	64
Cronograma indicativo da Oferta.....	65
Posição Patrimonial antes da Oferta	66



Posição Patrimonial após a Oferta	66
Histórico de Negociação das Cotas	66
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo	67
Composição da Carteira do Fundo	67
Demonstrativo dos custos da Oferta	68
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	68
Documentos e informações incorporados a este Prospecto por referência	69
Regulamento	69
5. FATORES DE RISCO	71
a) Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos	73
Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO	73
Riscos variados associados aos Ativos	73
Riscos de liquidez	73
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	74
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos	74
Risco de potencial conflito de interesse	74
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento	74
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor	75
Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo	75
Risco de liquidação antecipada do Fundo	75
Risco de Mercado	75
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	76
Risco da pandemia do COVID – 19	76
Riscos institucionais	77
Risco de crédito	77
Risco tributário	77
Riscos de alterações nas práticas contábeis	78
Risco regulatórios	78
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação	78
Risco de desempenho passado	78
Risco decorrente de alterações do Regulamento	79
Risco de concentração da carteira do Fundo	79
Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor	79
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	79
Risco do Estudo de Viabilidade	79
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	80
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	80
Risco de Perdas Patrimoniais	80
Riscos Relacionados aos Investimentos nos Ativos Alvo	80



Riscos jurídicos.....	80
Risco da morosidade da justiça brasileira.....	80
Risco proveniente do uso de derivativos	80
Risco operacional	80
Risco de decisões judiciais desfavoráveis	81
Risco relativo à concentração e pulverização	81
Risco de governança.....	81
Risco relativa a novas emissões de Novas Cotas	81
Risco de restrição na negociação	81
Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento.....	81
Risco de disponibilidade de caixa.....	82
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários	82
Riscos relativos aos Ativos Alvo.....	82
Riscos associados à liquidação do Fundo.....	82
Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo.....	82
Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido	82
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital	83
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo.....	83
Riscos de despesas extraordinárias.....	83
Não existência de garantia de eliminação de riscos	83
Risco relativo à forma de constituição do Fundo.....	83
A importância do Gestor.....	83
Riscos relativos à liquidação antecipada do Fundo.....	83
b) Riscos Relacionados ao Mercado e ao Investimento em Securitização de Recebíveis do Agronegócio.....	84
Recente Desenvolvimento da Securitização de Direitos Creditórios dos CRA	84
Riscos relativos ao setor de securitização do agronegócio e às companhias securitizadoras	84
Recente regulamentação específica acerca do investimento em certificados de recebíveis do agronegócio	84
Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização.....	85
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA	85
Riscos relacionados aos Ativos Alvo	85
Risco de execução das garantias atreladas aos CRA	86
Risco dos Ativos Alvo.....	86
c) Riscos relativos à Oferta.	87
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta.....	87
Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta	87
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas até o encerramento da Oferta	87
Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta	87



Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto	88
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	88
Informações contidas neste Prospecto Definitivo	88
Risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta	88
d) Demais riscos	88
6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	89
Tributação no nível da carteira do Fundo	91
Tributação no nível dos Cotistas residentes no Brasil	91
Tributação no nível dos Cotistas não-residentes no Brasil	92
7. INFORMAÇÕES RELEVANTES	93
8. RELACIONAMENTOS ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	97
Relacionamento do XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Gestor	99
Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com a Instituição Custodiante e Escriturador	99
Relacionamento do Gestor com a Instituição Custodiante e Escriturador	99
Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes	99
 ANEXOS	
ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	101
ANEXO II INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA	147
ANEXO III ESTUDO DE VIABILIDADE	157
ANEXO IV DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR	173
ANEXO V DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	177
ANEXO VI INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472	187
ANEXO VII VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO	193



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DEFINIÇÕES

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

Administrador	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/ME 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.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Aplicação Mínima Inicial	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 521 (quinhentas e vinte e uma) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$5.006,81 (cinco mil, seis reais e oitenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 5.210,00 (cinco mil, duzentos e dez), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início.
Ativos Alvo	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.
Ativos de Liquidez	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 nº 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.



Ato do Administrador	Ato do Administrador celebrado em 13 de setembro de 2022, que aprovou a realização da Emissão e da Oferta.
Auditor Independente	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES , estabelecida na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25.
BACEN	Banco Central do Brasil.
B3	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
Balcão B3	Significa o mercado de balcão da B3.
Base de Cálculo da Taxa de Administração	Base de cálculo para a Taxa de Administração devida pelos Cotistas ao Administrador, consubstanciada em (i) Patrimônio Líquido; ou (ii) 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.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
Condições Precedentes	Condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, conforme descritas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser atendidas anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM e mantidas até a Data de Liquidação, quando as Condições Precedentes serão novamente verificadas pelo Coordenador Líder.
Contrato de Distribuição	O “ <i>Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas da 2ª (segunda) Emissão do XP Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro - Imobiliário</i> ”, celebrado em 13 de setembro de 2022, entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Gestor.
Contrato de Gestão	O “ <i>Formulário No 1 para Alteração da Relação de Fundos e Remuneração Relativo ao Contrato Global de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira(s) de Fundo(s) de Investimento</i> ”, celebrado em 06 de abril de 2022, conforme de tempos em tempos aditado, entre o Fundo, o Gestor e o Administrador, por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados à tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.



Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, 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/ME sob o nº 02.332.886/0001-04.
Cotas	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo (incluindo as Cotas da Primeira Emissão e as Novas Cotas).
Cotas de FIDC	São cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo, bem como, os Investidores que venham a adquirir as Novas Cotas de emissão do Fundo.
Custodiante	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ/ME 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.
CRA	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.
CRI	São os certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta e do Direito de Preferência, indicada na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 65 deste Prospecto Definitivo, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
Dias Úteis	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 Prospecto não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento.
Emissão	A presente 2ª (segunda) emissão de Novas Cotas do Fundo.
Estudo de Viabilidade	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo III deste Prospecto.



FIAGRO” ou “Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais	Fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Resolução CVM 39 e da Instrução CVM 472.
Fiagro-Imobiliário	Os Fiagro da categoria imobiliário, conforme previstos no artigo 2º, inciso II, da Resolução CVM 39.
FII	Os fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Lei nº 8.668 e da Instrução CVM nº 472.
Fundo	XP CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAS – FIAGRO-IMOBILIÁRIO , fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, categoria imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 43.741.189/0001-86.
Gestor	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, 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 CVM nº 12.794 de 21 de janeiro de 2013.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IGP-M	O Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas
Instituição Esrituradora	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 555	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Investidores	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente.
Investidores Institucionais	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam, (a) fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização; assim como (b) os investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27, incluindo pessoas físicas e jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$1.000.006,99 (um milhão, seis reais e noventa e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do



	Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, que equivale à quantidade de no mínimo 104.059 (cento e quatro mil e cinquenta e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição durante o Período de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou inferior a R\$999.997,38 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e sete reais e trinta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, que equivale à quantidade de no máximo 104.058 (cento e quatro mil e cinquenta e oito) Novas Cotas, junto ao Coordenador Líder, observada a Aplicação Mínima Inicial.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IR	Imposto de Renda.
LCA	São as letras de crédito do agronegócio.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lote Adicional	São as Novas Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, até R\$96.100.000,00 (noventa e seis milhões e cem mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, correspondente a 10.000.000 (dez milhões) Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao Montante Inicial da Oferta, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, conforme recomendação do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Emissão e da Oferta, e de acordo com a faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Novas Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
MDA	Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado pela B3.



Montante Inicial da Oferta	Montante inicial de até R\$480.500.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões e quinhentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, correspondente a 50.000.000 (cinquenta milhões) Novas Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
Montante Mínimo da Oferta	O volume mínimo da Oferta será de R\$28.830.000,00 (vinte e oito milhões, oitocentos e trinta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas.
Novas Cotas	As cotas objeto da Emissão, escriturais, nominativas, de classe e série única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido.
Oferta	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas da Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Pedido de Subscrição	Significa o pedido de subscrição das Novas Cotas, celebrado pelos Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.006,99 (um milhão, seis reais e noventa e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início. 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.
Período de Distribuição	Sem prejuízo do Período de Subscrição, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Período de Subscrição	O período compreendido entre os dias 13 de outubro de 2022 (inclusive) e 28 de outubro de 2022 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 65 deste Prospecto Definitivo.
Pessoas Ligadas	Para fins da Oferta, serão pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, se contratado, incluindo-se respectivos administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, se contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados



	previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, se contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da Oferta em referência, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores e/ou administradores do 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; (ii) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador ou do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder; (v) 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; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou do Coordenador Líder; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Definitivo.
Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 54 deste Prospecto Definitivo.
Primeira Emissão	Significa a 1ª (primeira) emissão das cotas do Fundo.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção "Sumário do Fundo - Política de Investimento", na página 31 deste Prospecto Definitivo.
Prazo para Migração	Prazo de 5 (cinco) anos contados da data da primeira emissão de Novas Cotas do Fundo.
Preço de Emissão	O Preço de Emissão no valor de R\$9,61 (nove reais e sessenta e um centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato do Preço de Emissão será calculado e atualizado, nos termos do parágrafo 5º do artigo 48 do Regulamento, considerando o valor patrimonial, previamente à divulgação do Anúncio de Início, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que tal valor, caso atualizado, não poderá ser superior ao valor inicial de R\$9,61 (nove reais e sessenta e um centavos), e será fixado, nos termos do parágrafo 5º do artigo 48 do Regulamento, considerando o valor patrimonial.
Preço de Subscrição	O Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o valor de R\$ 10,00 (dez reais), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início.



Procedimento de Alocação	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento ou Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais, conforme o caso, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.
Prospecto Definitivo ou Prospecto	Este prospecto definitivo da Oferta.
Público Alvo	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
Resolução CVM 11	Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.
Resolução CVM 27	Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
Resolução CVM 30	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
Resolução CVM 35	Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
Resolução CVM 39	Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alterada.
Resolução CVM 133	Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada.
Regulamento	Significa o regulamento do Fundo aprovado por ato do administrador, celebrado em 12 de maio de 2022.
Taxa de Administração	A taxa a ser paga pelos Cotistas ao Administrador, pelos serviços de administração do Fundo, compreendidas as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos no artigo 29 da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a ser aplicável aos Fiagro, bem como as outras atividades descritas no Capítulo III do Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	A taxa a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão, equivalente a 4,06% (quatro inteiros e seis centésimos) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes 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 Fundo, 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.
Taxa de Performance	A taxa a ser paga pelos Fundo ao Gestor, pelo retorno e rendimentos auferidos pelo Fundo serviços de administração do Fundo, conforme previsto no Artigo 8, Parágrafo 2º do Regulamento.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” nas páginas 71 a 88 deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Administrador e o Gestor atualmente dispõem.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor das cadeias produtivas agroindustriais e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo, mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros, inclusive na legislação e regulamentação aplicável aos certificados de recebíveis do agronegócio;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na Seção “Fatores de Risco” nas páginas 71 a 88 deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento do Administrador e do Gestor podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na Seção “Fatores de Risco” nas páginas 71 a 88 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou do Gestor.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



1. SUMÁRIO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 71 a 88 deste Prospecto Definitivo.

Fundo	XP Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais– Fiagro-Imobiliário.
Administrador	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor	XP Vista Asset Management Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Autorização	Os termos de condições da Emissão e da Oferta, observado o Direito de Preferência conferido aos Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, foram deliberados e aprovados no Ato do Administrador.
Número da Emissão	A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Novas Cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R\$480.500.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões e quinhentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício, total ou parcial, do Lote Adicional, ou (ii) reduzido em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade de Novas Cotas da Oferta	50.000.000 (cinquenta milhões) de Novas Cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício, total ou parcial, do Lote Adicional, ou (ii) reduzido em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 47 deste Prospecto Definitivo.
Montante Mínimo da Oferta	R\$28.830.000,00 (vinte e oito milhões, oitocentos e trinta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas.
Aplicação Mínima Inicial	521 (quinhentas e vinte e uma) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$5.006,81 (cinco mil, seis reais e oitenta e um centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início e R\$ 5.210,00 (cinco mil, duzentos e dez reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a



	partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada no Balcão B3.
Destinação dos recursos	Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Novas 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. NA DATA DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os certificados de recebíveis do agronegócio descritos na Seção “Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 50 deste Prospecto Definitivo <u>ainda não podem ser considerados como Ativos Alvo pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.</u> Para mais informações, vide a Seção “Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 50 deste Prospecto Definitivo.
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas	As Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe e série única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Instituição Escrituradora 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.



	Todas as Novas Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Novas Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.
Preço de Emissão	R\$9,61 (nove reais e sessenta e um centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato do Preço de Emissão será calculado e atualizado, nos termos do parágrafo 5º do artigo 48 do Regulamento, considerando o valor patrimonial, previamente à divulgação do Anúncio de Início, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que tal valor, caso atualizado, não poderá ser superior ao valor inicial de R\$9,61 (nove reais e sessenta e um centavos), e será fixado, nos termos do parágrafo 5º do artigo 48 do Regulamento, considerando o valor patrimonial.
Preço de Subscrição por Nova Cota	O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$10,00 (dez reais), observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início.
Número de séries e classes	Série e classe única.
Data de Emissão	Será a Data de Liquidação das Novas Cotas.
Regime de distribuição das Novas Cotas	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.
Distribuição parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.



O Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado) terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência Condicionado ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

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

Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista, conforme o caso, no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência Condicionado, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores ou Cotistas, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado), 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.



	Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial. Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Novas Cotas e não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta”, na página 87 deste Prospecto Definitivo.
Forma de Subscrição e Integralização	As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do MDA. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Emissão, 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, observada a Seção “Termos e Condições da Oferta” na página 45 e seguintes deste Prospecto Definitivo. 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. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27, incluindo pessoas físicas e jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.006,99 (um milhão, seis reais e noventa e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início. 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 27.
Lote Adicional	Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá, por meio do Administrador, conforme recomendação do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$96.100.000,00 (noventa e seis milhões e cem mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, correspondente a 10.000.000 (dez milhões) de Novas Cotas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Novas Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.
Período de Exercício do Direito de Preferência	Período compreendido entre os dias 05 de outubro de 2022 e 11 de outubro de 2022 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, nos termos da Seção “Termos e Condições da Oferta - Direito de Preferência” na página 52 deste Prospecto.



Procedimento de Alocação	Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. 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 VER ITEM "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 87 DESTE PROSPECTO.
Procedimento de Alocação	Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento ou Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais, conforme o caso, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODEM 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 "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 87 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.
Plano de Distribuição	O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que seus representantes recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser



	esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Para maiores informações sobre o plano de distribuição, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 54 deste Prospecto Definitivo.
Oferta Não Institucional	Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar ao Coordenador Líder suas intenções de investimento por meio de Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pelo Coordenador Líder. Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas) serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas. Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 55 e seguintes deste Prospecto Definitivo.
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 80% (oitenta por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Não obstante ao disposto acima, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais 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 Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição, e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional 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, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o



	Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição. A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição 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 Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional. Se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, 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 Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima. Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.
Oferta Institucional	Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 57 deste Prospecto Definitivo.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as intenções de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de



	investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 58 deste Prospecto Definitivo.
Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na 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. 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 ordens de investimento feitos por Investidores titulares de conta abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor. Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de 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. 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 87 DESTE PROSPECTO.
Taxa de ingresso e taxa de saída	Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência).
Registro na CVM	A Emissão será registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 400, Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes. O registro da Emissão foi requerido em 13 de setembro de 2022.



Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado	As Novas Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos (MDA) administrado e operacionalizado pelo Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3. A colocação de Novas Cotas objeto da Oferta ocorrerá de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador. A Instituição Escriutadora será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem registradas eletronicamente na B3.
Prazo para Migração	Dentro do Prazo para Migração, o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Novas 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 Novas Cotas, observado o prazo máximo de 5 (cinco) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observados os procedimentos descritos no Regulamento.
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. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27, incluindo pessoas físicas e jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.006,99 (um milhão, seis reais e noventa e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início. 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 27. As ordens recebidas por meio do Coordenador Líder serão alocadas seguindo o Critério de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, conforme o caso, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, 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, o Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, dos Investidores Não Institucionais e das ordens recebidas dos Investidores Institucionais, verificará: (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 dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência e dos 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 do Prospecto, desde que cumpridas as Condições Suspensivas, conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder ou do Escriturador, conforme o caso, sendo 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 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, este Investidor 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 03 (três) 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 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva Data de Liquidação 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 Montante 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 03 (três) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Novas Cotas cujos valores tenham sido 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. **Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Novas Cotas ver seção "Alocação e Liquidação da Oferta" na página 59 deste Prospecto Definitivo.**



Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) ou a fim de renunciar à condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto.

A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM e do Fundos.Net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. O Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis. O Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

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

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



	poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. No caso de resilição do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, parágrafo 4º da Instrução CVM 400. O Coordenador Líder deverá comunicar diretamente os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor ou Cotista silente, conforme o caso, revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores calculados 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição e ordens de investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.
Público Alvo	A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.



	No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos 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 público-alvo da Oferta.
Inadequação de investimento	O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas 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 71 a 88 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 TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS.
Fatores de Risco	LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 71 a 88 DESTES PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.
Informações adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Informações Relevantes", na página 93 deste Prospecto Definitivo.



2. SUMÁRIO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



SUMÁRIO DO FUNDO

A maioria das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, conforme o "Anexo I", em sua forma consolidada. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a regulamentação aplicável da CVM, o Código ANBIMA, de forma subsidiária, e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Até que futura regulamentação da CVM sobre os FIAGRO seja editada, o Fundo deverá observar provisoriamente a Instrução CVM 472, nos termos da Resolução CVM 39.

Forma de Condomínio

O Fundo é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, categoria imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado.

Prazo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Público-Alvo

O Fundo, nos termos do artigo 1º, §3º do Regulamento, poderá receber recursos de 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 de investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em FIAGRO-Imobiliário.

Objeto e Política de Investimento do Fundo

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida abaixo, preponderantemente – assim entendido como mais de 67% (sessenta e sete por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, por meio de investimentos em (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, com gestão ativa da Carteira pelo Gestor. 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, aquicultura 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.

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 do Regulamento. 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.



Ativos de Liquidez

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 do Regulamento – por meio de investimento em (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 nº 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

Limites de Concentração e Critérios de Elegibilidade

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.

Todos os Ativos Alvo que não tenham classificação de risco na forma do item "1", 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.

Sem prejuízo do disposto acima, 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 de no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos Alvo.

Situações 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 outros, dependem de aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

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 veja a seção "Fatores de Risco" em Especial o Fator de Risco "Risco de Potencial Conflito de Interesses" na página 74 deste Prospecto.

Taxa de Administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos na legislação aplicável, bem como as outras atividades descritas nos Artigos 2º, 3º e 4º do Regulamento, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente a 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.

O Administrador voltará a adotar o Patrimônio Líquido como Base de Cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as cotas de emissão do Fundo deixem de integrar os índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiros das cotas de emissão do Fundo.

Taxa de Performance

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 a fórmula prevista no Artigo 8, Parágrafo 2º do Regulamento.



Não haverá cobrança de taxa de saída.

Remuneração do Gestor

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Gestor fará jus a uma remuneração a ser descontada da Taxa de Administração, nos termos do Contrato de Gestão.

Remuneração da Instituição Escriutadora

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Escriutador de Cotas fará jus a uma remuneração a ser descontada da Taxa de Administração.

Remuneração da Instituição Custodiante

Pelos serviços prestados ao Fundo, a Instituição Custodiante fará jus a uma remuneração a ser descontada da Taxa de Administração.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

Os prestadores de serviço do Fundo deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação ao Administrador), observando o disposto na legislação e regulamentação aplicável, bem como as disposições constantes do Capítulo IV do Regulamento. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e mediante prévia consulta ao Gestor, poderá alterar livremente os prestadores de serviços do Fundo, quais sejam, o Auditor Independente, a Instituição Escriutadora e o Custodiante, observadas as disposições do Regulamento.

Assembleia Geral de Cotistas

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: **(a)** demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; **(b)** emissão e distribuição de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado, conforme disposto no Artigo 46 do Regulamento; **(c)** alteração do Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Parágrafo 2º do Artigo 31 do Regulamento; **(d)** destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto; **(e)** destituição e/ou substituição do Gestor, bem como sobre a escolha de seu substituto; **(f)** fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; **(g)** salvo disposição expressa no Regulamento, dissolução e liquidação do Fundo; **(h)** eventuais reavaliações dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável; **(i)** alteração do prazo de duração do Fundo; **(j)** salvo disposição expressa no Regulamento, alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; **(k)** 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; **(l)** apreciação de Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo; **(m)** alteração da Política de Investimento do Fundo; **(n)** atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e **(o)** alteração da Taxa de Administração e Taxa de Performance.

A Assembleia Geral de Cotistas instalar-se-á com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, correspondendo cada Cota de emissão do Fundo a 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes ressalvadas as seguintes hipóteses: às matérias previstas nas alíneas "c", "d", "f", "g", "l", "n", e "o" acima, dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver menos de 100 (cem) Cotistas.

Novas Emissões de Cotas e Capital Autorizado

O Fundo, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, poderá promover emissões de Cotas para captação de recursos adicionais. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos e obrigações iguais aos conferidos às cotas já existentes, observado que 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 no Regulamento.

Sem prejuízo da hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, 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 do Regulamento, desde que: **(a)** limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais); e **(b)** não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos.



Política de Distribuição de Rendimentos

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

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.

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 distribuídos como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

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.

Farão jus aos rendimentos 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.

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 no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Política de Divulgação de Informações

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

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.

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

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.



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 64 acima.

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.

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.

A publicação de informações referidas acima e no Regulamento, 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.

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.

Principais Prestadores de Serviço do Fundo

Perfil do Coordenador Líder

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Grupo Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%. Em 2021, ocorreu o evento de cisão entre Itaú Unibanco e XP e, em 30 de junho de 2022, a participação total do Grupo Itaú, incluindo Itaúsa e outras holdings de controladores do grupo, era de 25,01%.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 650 fundos de 150 gestores; (ii) gestão de recursos, com mais de R\$150 bilhões de reais sob gestão em suas diferentes gestoras especializadas, sob a marca "XP Asset", que oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável, fundos de investimentos imobiliários e outros fundos de investimento estruturados; e (iii) mercado de capitais, que engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca "XP" (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas "Rico" (www.rico.com.vc) e "Clear" (www.clear.com.br).



Em 30 de junho de 2022, o Grupo XP contava com mais de 3,6 milhões de clientes ativos e mais de 11.300 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$846 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra. Em previdência, atingimos R\$54 bilhões em ativos sob custódia. Nossa carteira de crédito cresceu 90% desde o 2T21, chegando a R\$12,9 bilhões no final de junho deste ano.

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

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

No segmento de Renda Fixa e Híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário e de Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, bem como na Distribuição em Securitização, Certificado de Créditos Imobiliários e Certificado de Créditos do Agronegócio. Na Distribuição de Renda Fixa e Híbridos, a XP ocupa o segundo lugar, com valor transacionado de, aproximadamente, R\$ 26,12 bilhões de acordo com a divulgação do Ranking ANBIMA de Junho de 2022.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2021, a XP atuou no follow-on da Light no valor de R\$2,7 bilhões; IPO da Patria no valor de US\$588 milhões; IPO da Vamos no valor de R\$1,2 bilhão; IPO da Mosaico no valor de R\$1,2 bilhão; follow-on da BrasilAgro no valor de R\$500,2 milhões; IPO da Jalles Machado no valor de R\$690,9 milhões; IPO da Bemobi no valor de R\$1,1 bilhão; IPO da Westwing no valor de R\$1,0 bilhão; follow-on da Locaweb no valor de R\$2,7 bilhões; IPO da Orizon no valor de R\$486,9 milhões; IPO da CSN Mineração no valor de R\$4,9 bilhões; follow-on da 3R Petroleum no valor de R\$822,8 milhões; IPO da Allied no valor de R\$197,4 milhões; IPO da Blau no valor de R\$1,3 bilhão; follow-on da Hapvida no valor de R\$2,7 bilhões; IPO da Boa Safra no valor de R\$460,0 milhões; IPO da G2D no valor de R\$281,1 milhões; follow-on da Rede D'Or no valor de R\$4,9 bilhões; IPO da BR Partners no valor de R\$400,4 milhões; follow-on da Vibra Energia no valor de R\$11,4 bilhões; IPO da CBA no valor de R\$1,6 bilhão; IPO da Multilaser no valor de R\$1,9 bilhão; follow-on de Grupo Soma de Moda no valor de R\$883,4 milhões; IPO da Zenvia no valor de US\$150,0 milhões; IPO de Agrogalaxy no valor de R\$350,0 milhões; follow-on de Magazine Luiza no valor de R\$3,4 bilhões; IPO da Unifine no valor de R\$863,4 milhões; IPO da Brisanet no valor de R\$1,3 bilhão; IPO da Raízen no valor de R\$6,7 bilhões; IPO da Oncoclínicas no valor de R\$2,7 bilhões; IPO da Kora Saúde no valor de R\$874,9 milhões; IPO do Grupo Vittia no valor de R\$436,0 milhões; follow-on da Vamos no valor de R\$1,1 bilhão; follow-on da 3R Petroleum no valor de R\$2,4 bilhões; e follow-on da Petz no valor de R\$779,0 bilhões.

Em 2022, a XP atuou no follow-on da BR Partners no valor de R\$5,7 milhões; follow-on da Arezzo no valor de R\$833,8 milhões; follow-on da Equatorial no valor de R\$2,8 bilhões; follow-on da Eletrobras no valor de R\$33,7 bilhões; e no follow-on da PetroRecôncavo no valor de R\$1,0 bilhão.

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

Perfil do 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, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME 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 nº 10.460, de 26 de junho de 2009.

Breve Histórico

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 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, 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 8.668/93, 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, às expensas do Fundo, 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 e do agronegócio (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; (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; (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 um 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 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 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 (xxvii) informar a CVM a data da 2ª (segunda) integralização das Novas Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Perfil do Gestor

O Fundo é gerido pela **XP Vista Asset Management Ltda.**, sociedade empresária limitada com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), CEP 04543-907, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98.

Breve Histórico

O Fundo é gerido pela XP Vista Asset Management Ltda., sociedade empresária limitada com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), CEP 04543-907, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98.

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\$ 147 (cento e quarenta e sete) 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 e Ativos de Liquidez, 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, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento. 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 assegurá-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.

Principais Fatores de Risco

Riscos de liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais podem ser constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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 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.

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 fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio.

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



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

Risco de potencial conflito de interesse

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

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

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, preponderantemente, por meio de investimento nos Ativos Alvo (assim entendido como mais de 67% (sessenta e sete por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo), 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. Dessa forma, o pipeline de Ativos Alvo indicado na página 86 do 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. O processo e os documentos envolvidos no processo de seleção e aquisição dos ativos do Fundo desenvolvido pelo Gestor tem caráter estratégico e que 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 que poderiam vir a prejudicar os acordos comerciais presentes e futuros que o Fundo venha firmar. Desta forma, existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos ou Outros Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.



3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, O COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Administrador	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 At.: Srs. Marcos Wanderley Pereira e Leonardo Sperle Telefone: +55 (11) 97220-1906 E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br e juridicofundos@xpi.com.br Website: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/
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 At.: Mercado de Capitais Telefone: (11) 4871-4448 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br Website: www.xpi.com.br
Gestor	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. 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: https://www.xpasset.com.br/
Custodiante	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201 Rio de Janeiro/RJ At.: Raphael Morgado Telefone: (21) 3514-0000 E-mail: raphael.morgado@oliveiratrust.com.br Website: https://www.oliveiratrust.com.br/
Instituição Escrituradora	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201 Rio de Janeiro/RJ At.: Raphael Morgado Telefone: (21) 3514-0000 E-mail: raphael.morgado@oliveiratrust.com.br Website: https://www.oliveiratrust.com.br/
Assessores Legais do Coordenador Líder	MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3355 – 16º andar CEP 01451-133 São Paulo - SP At.: Vitor Arantes Marcela Rivellino Tel.: (11) 3074-5700 Email: vitor.arantes@mellotorres.com.br marcela.moreira@mellotorres.com.br Website: http://www.mellotorres.com.br/
Assessores Legais do Gestor	VAZ, BURANELLO, SHINGAKI e OIOLI ADVOGADOS Rua Gomes de Carvalho, 1108, 10º andar - Vila Olímpia CEP 04547-004 – São Paulo – SP At.: Renato Buranello/Erik Oioli/José Alves Ribeiro Junior Telefone: (11) 3043-4999 Email: rburanello@vbso.com.br / erik@vbso.com.br / jribeiro@vbso.com.br Website: www.vbso.com.br



**Auditor
Independente do
Fundo**

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES,
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Vila Nova Conceição
CEP 04543-011 – São Paulo/SP
At.: Emerson Morelli
E-mail: emerson.morelli@br.ey.com
Website: www.ey.com



4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

A Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e desde que cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas

Os termos e condições da Emissão e da Oferta, observado o Direito de Preferência conferido aos Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, foram deliberados e aprovados por meio do Ato do Administrador.

Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder realizará a distribuição pública de, inicialmente, 50.000.000 (cinquenta milhões) Novas Cotas, em classe e série únicas, perfazendo o montante de até R\$ 480.500.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões e quinhentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 9,61 (nove reais e sessenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, e sendo que referido valor será atualizado de acordo com o valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo Fundo no Dia Útil imediatamente anterior à data de disponibilização do Anúncio de Início), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício, total ou parcial, do Lote Adicional, ou (ii) reduzido em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, ser aumentado em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R\$96.100.000,00 (noventa e seis milhões e cem mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, correspondente a até 10.000.000 (dez milhões) de Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, conforme recomendação do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Emissão e da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta de tais Novas Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.

O Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado) terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência Condicionado ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

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



Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista, conforme o caso, no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência Condicionado, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores ou Cotistas, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado), 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

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

Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Novas Cotas e o não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta”, na página 87 deste Prospecto Definitivo.

Regime de distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item “Distribuição Parcial”, na página 47 deste Prospecto.

Preço de Emissão

O Preço de Emissão no valor de R\$9,61 (nove reais e sessenta e um centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato do Preço de Emissão será calculado e atualizado, nos termos do parágrafo 5º do artigo 48 do Regulamento, considerando o valor patrimonial, previamente à divulgação do Anúncio de Início, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que tal valor, caso atualizado, **não poderá** ser superior ao valor inicial de R\$9,61 (nove reais e sessenta e um centavos), e será fixado, nos termos do parágrafo 5º do artigo 48 do Regulamento, considerando o valor patrimonial.

Taxa de Distribuição Primária

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 4,06% (quatro inteiros e seis centésimos) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 0,39 (trinta e nove centavos) por Nova Cota, observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, 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 Fundo, 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.

Preço de Subscrição

O Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o valor de R\$ 10,00 (dez reais), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso e de saída dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) das Novas Cotas objeto da Oferta.

Forma de Subscrição e Integralização

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

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Emissão, 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.

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. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27, pessoas físicas e jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.006,99 (um milhão, seis reais e noventa e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início. 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 27.

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

A Aplicação Mínima Inicial é de 521 (quinhentas e vinte e uma) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$5.006,81 (cinco mil, seis reais e oitenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 5.210,00 (cinco mil, duzentos e dez reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início. A quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 57 deste Prospecto Definitivo, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 47 deste Prospecto Definitivo.

O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas (i) são emitidas em classe e série única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Instituição Escrituradora 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.

Todas as Novas Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores



de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Novas Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Novas Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.

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

Público Alvo

A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos 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 público-alvo da Oferta.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Novas 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 Investimentos do Fundo, constantes neste Prospecto e no Regulamento.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Ativos de Liquidez. **Para mais informações sobre a discricionariedade do Administrador e do Gestor, ver fator de risco "Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador" na página 75 do Prospecto.**

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* **meramente indicativo** do Fundo é atualmente composto por:

Ativo	Valor de Aquisição	Rentabilidade	Prazo	Estratégia	Localização	Tipo de Originação
CRA 1	R\$ 20 milhões	CDI + 4,20%	5 anos	Máquinas e Implementos	SP	Própria
CRA 2	R\$ 35 milhões	CDI + 5,00%	4 anos	Produção e Indústria alimentícia	SC	Própria
CRA 3	R\$ 30 milhões	CDI + 5,15%	5 anos	Produtor Rural	MT	Própria
CRA 4	R\$ 30 milhões	CDI + 4,80%	5 anos	Produtor Rural	BA	Própria
CRA 5	R\$ 80 milhões	CDI + 5,50%	5 anos	Usina	SP	Própria



Ativo	Valor de Aquisição	Rentabilidade	Prazo	Estratégia	Localização	Tipo de Originação
CRA 6	R\$ 30 milhões	CDI + 6,00%	4 anos	Revenda	MG	Mercado
CRA 7	R\$ 30 milhões	CDI + 5,00%	5 anos	Usina	SP	Própria
CRA 8	R\$ 40 milhões	CDI + 4,00%	5 anos	Produtor Rural	MT	Própria
CRA 9	R\$ 30 milhões	CDI + 4,50%	5 anos	Usina	SP	Mercado
CRA 10	R\$ 40 milhões	CDI + 5,00%	5 anos	Biológicos	GO	Mercado
CRA 11	R\$ 45 milhões	CDI + 3,50%	5 anos	Citricultura	SP	Própria
CRA 12	R\$ 40 milhões	CDI + 5,00%	4 anos	Pecuária	MT	Própria
CRA 13	R\$ 20 milhões	CDI + 3,80%	5 anos	Produtor Rural	MA	Própria
CRA 14	R\$ 30 milhões	CDI + 5,50%	5 anos	Fruticultura	CE	Mercado
Total	R\$ 500 milhões	-	-	-	-	-

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

O Gestor deverá respeitar os Limites de Concentração previstos no Regulamento e na legislação aplicável. **Para mais informações sobre os limites de concentração, ver a seção "Objeto e Política de Investimento do Fundo" na página 31 deste Prospecto.**

O investimento em Ativos Alvo deverá representar o percentual máximo indicado no Regulamento do Fundo, sendo que cada Ativo Alvo adquirido que tenha como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador poderá representar, individualmente, até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais e os recursos captados por meio da Oferta serão destinados para o investimento em Ativos Alvo, ainda não definidos até a presente data, observado que o Fundo deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu Patrimônio Líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar os seguintes critérios de elegibilidade, conforme aplicável, a serem verificados quando da aquisição de cada Ativo-Alvo pelo Fundo ("Critérios de Elegibilidade"):

- (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.

Sem prejuízo do disposto acima, 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 acima.

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

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

Pedidos de Subscrição

Durante o Período de Subscrição, o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no(s) seu(s) Pedido(s) de Subscrição, entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever em Novas Cotas (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder.

Período de Distribuição

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Direito de Preferência

Observado o disposto no Regulamento, 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 equivalente a 2,0833333333333333.

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 que detiver 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 aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

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 5º (quinto) Dia Útil subsequente à 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 pelo Investimento Mínimo por Investidor; 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, nos termos previstos no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.



O Cotista que, ao exercer o Direito de Preferência, desejar condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400 ("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 5º (quinto) 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:

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

At.: Srs. Marcos Wanderley Pereira e Leonardo Sperle

Telefone: (11) 97220-1906

E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br e juridicofundos@xpi.com.br

Website: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/>

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 uma vez que ainda não é operacionalmente viável de acordo com os procedimentos do mercado de balcão organizado da B3, bem como os procedimentos do Escriturador, nos quais as cotas do fundo estão depositadas.

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.

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 Coordenador Líder; (c) da CVM; e (d) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Período de Exercício do Direito de Preferência

Período compreendido entre os dias 05 de outubro de 2022 e 11 de outubro de 2022 (inclusive), em que os atuais Cotistas, poderão exercer seu Direito de Preferência.

Procedimento de Alocação

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

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.



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 “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 87 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Registro na CVM

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Emissão foi requerido em 13 de setembro de 2022.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que seus representantes recebam previamente exemplares deste Prospecto 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:

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a disponibilização do 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) a critério do Coordenador Líder, (a) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados poderão ser submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou do Parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400; ou (b) ser apresentados à CVM, em até 01 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (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 os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado a Aplicação Mínima Inicial;
- (viii) o Coordenador Líder não aceitará ordens 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 Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu Pedido de Subscrição junto ao Coordenador Líder, conforme disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional”, na página 55 deste Prospecto Definitivo.



- (x) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá celebrar Pedido de Subscrição ou enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme o caso, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional", na página 57 deste Prospecto Definitivo;
- (xi) 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;
- (xii) após o término do Período de Subscrição, o Coordenador Líder consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que o Coordenador Líder deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas;
- (xiii) 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;
- (xiv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem com o Plano de Distribuição;
- (xv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- (xvi) após encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto; e
- (xvii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas da 2ª Emissão.

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

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. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27, incluindo pessoas físicas e jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.006,99 (um milhão, seis reais e noventa e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início. 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 27.

Oferta Não Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, e apresentá-lo(s) ao Coordenador Líder. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pelo Coordenador Líder, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

No mínimo, 80% (oitenta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas) serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.



O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, os procedimentos e normas de liquidação do Coordenador Líder e do Administrador e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de 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 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 "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 87 DESTES PROSPECTOS;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400 e nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 47 deste Prospecto Definitivo;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 57 deste Prospecto;
- (iv) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima ao Coordenador Líder, até às 15:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será automaticamente cancelado pelo Coordenador Líder. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Subscrição será automaticamente desconsiderado; e
- (v) o Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (iv) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 60 deste Prospecto Definitivo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTOS DEFINITIVOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 71 A 88 DESTES PROSPECTOS DEFINITIVOS PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO,



PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 80% (oitenta por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Não obstante ao disposto acima, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais 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 Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição, e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional 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, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição 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 Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

Se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, 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 Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

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

Oferta Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento ou 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;

- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais 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 aceitos as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de 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 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 "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 87 DESTE PROSPECTO;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão conforme previsto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 47 deste Prospecto Definitivo;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso;
- (v) até a Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, 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 Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 60 deste Prospecto Definitivo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais.

Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na 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.

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 Escriurador ao



Coordenador Líder. O Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento feitos por Investidores titulares de conta abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de 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. **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 87 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. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27, incluindo pessoas físicas e jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.006,99 (um milhão, seis reais e noventa e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início. 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 27.

As ordens recebidas por meio do Coordenador Líder serão alocadas seguindo o Critério de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, conforme o caso, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, 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, o Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, dos Investidores Não Institucionais e das ordens recebidas dos Investidores Institucionais, verificará: (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 dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência e dos 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 do Prospecto, desde que cumpridas as Condições Suspensivas, conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder ou do Escriturador, conforme o caso, sendo 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 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, 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 05 (cinco) 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 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva Data de Liquidação 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 Montante 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Novas Cotas cujos valores tenham sido 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. **Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Novas Cotas ver seção "Alocação e Liquidação da Oferta" na página 59 deste Prospecto Definitivo.**

Formador de Mercado

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.

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) ou a fim de renunciar à condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto.

A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM e do Fundos.Net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. O Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis. O Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

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

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



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

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

O Coordenador Líder deverá comunicar diretamente os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor ou Cotista silente, conforme o caso, revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja rescindido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores calculados 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição e ordens de investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Negociação e Custódia das Novas Cotas na B3

As Novas Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos (MDA) administrado e operacionalizado pelo Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3. A colocação de Novas Cotas objeto da Oferta ocorrerá de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador.

A Instituição Escrituradora será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem registradas eletronicamente na B3.

Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em Novas Cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as Novas Cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Novas Cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais têm a forma de condomínio



fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas 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 71 a 88 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 NOVAS COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS.**

Contrato de Distribuição

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Informações Relevantes", na página 93 deste Prospecto Definitivo.

Condições Precedentes

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as seguintes Condições Precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, observado que o cumprimento de tais Condições Precedentes deverá ser mantido até a Data de Liquidação, quando serão novamente verificadas pelo Coordenador Líder:

- (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, incluindo o Prospecto, o material de *marketing* a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a investidores, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes ("Documentação da Oferta");
- (ii) obtenção do registro das Novas Cotas, conforme o caso, para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3;
- (iii) obtenção do registro da Oferta pela CVM;
- (iv) 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;
- (v) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelos assessores legais exclusivamente para a análise dos poderes societários do Gestor e do Administrador, representando o Fundo, bem como do processo de *back-up*, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (vi) fornecimento pelo Gestor e pelo Administrador, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo que o Fundo será responsável pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (vii) 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 da Documentação 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 as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;

- (viii) 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;
- (ix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento;
- (x) que, na data de início da distribuição das Novas Cotas, todas as informações e declarações relativas ao Fundo 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;
- (xi) 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 ("Leis Anticorrupção") pelo Fundo e pelo Administrador, pelo Gestor, seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, pedido de aut falência, 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 Grupo Econômico e não devidamente elidido no prazo legal; (c) propositura, por qualquer sociedade do 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 Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xiii) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador e sociedades de seus respectivos Grupos Econômicos de todas as obrigações previstas na Instrução CVM nº 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Emissão objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM;
- (xiv) 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;
- (xv) 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;
- (xvi) 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;
- (xvii) a Emissão e a Oferta deverão atender aos requisitos do Código ANBIMA, quando aplicáveis;
- (xviii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Gestor e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do seu Grupo Econômico perante o Coordenador Líder;



- (xix) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xx) 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 ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor e o Administrador 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;
- (xxi) 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 48 da Instrução CVM nº 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxii) 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
- (xxiii) O Fundo arcar com todo o custo da Oferta.

Uma vez não verificadas determinadas Condições Precedentes após a concessão do registro da Oferta pela CVM e a divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Distribuição somente poderá ser resilido mediante apresentação, pelas Partes à CVM, de pleito de revogação da Oferta e posterior deferimento pela CVM, nos termos dos artigos 22 e 25 da Instrução CVM 400.

Comissionamento do Coordenador Líder

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, o Coordenador Líder fará jus, na Data de Liquidação, a um comissionamento, a ser custeado pelo Fundo, da seguinte forma ("Comissionamento"):

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o valor efetivamente subscrito e integralizado pelos Investidores (incluindo as Cotas do Lote Adicional, se emitidas e as Novas Cotas decorrentes do exercício do Direito de Preferência), calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas ("Comissão de Coordenação"); e
- (ii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o volume efetivamente integralizado, incluindo as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas ("Comissão de Distribuição").

O pagamento do Comissionamento acima descrito deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou qualquer outro procedimento acordado entre o Coordenador Líder e o Fundo, em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação.

Nenhuma remuneração será contratada ou paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência da Oferta, sem prévia anuência do Fundo e manifestação favorável da CVM.

O Coordenador Líder emitirá recibo do pagamento da Remuneração em até 15 (quinze) Dias Úteis da Data de Liquidação.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos ao Coordenador Líder, no âmbito desta Oferta serão integralmente suportados pelo Fundo, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer tributos, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Para fins da presente cláusula, sem prejuízo de quaisquer outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do



Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Evento	Etapas	Data prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	13/09/2022
2.	Registro da Oferta na CVM	27/09/2022
3.	Divulgação do Anúncio de Início e do deste Prospecto Definitivo	28/09/2022
4.	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência	03/10/2022
5.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	05/10/2022
6.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	11/10/2022
7.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	13/10/2022
8.	Início do Período de Subscrição	13/10/2022
9.	Encerramento do Período de Subscrição	28/10/2022
10.	Data de realização do Procedimento de Alocação	31/10/2022
11.	Data da Liquidação das Novas Cotas e do Direito de Preferência	04/11/2022
12.	Prazo Máximo para Divulgação do Anúncio de Encerramento	28/02/2022

- (1) As datas 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 nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.
- (2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e "Suspensão ou Cancelamento da Oferta" na página 60 deste Prospecto.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 60 deste Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder e da CVM, nos endereços indicados abaixo. O Coordenador Líder realizou e realizará, conforme aplicável, apresentações para Potenciais Investidores (*roadshow*) no período compreendido entre a data em que o Prospecto Definitivo foi disponibilizado e a data de encerramento do Período de Subscrição.

O Anúncio de Início foi divulgado em 28 de setembro de 2022, e o Anúncio de Encerramento será disponibilizado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da CVM e do Fundos.net, administrador pela B3, está disponível aos interessados e pode ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400:

(i) Administrador: website: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/> (neste site, selecionar o Fundo e acessar os documentos da oferta);

(ii) Coordenador Líder: website: 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 2ª Emissão de Novas Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento");



(iii) **CVM:** <http://www.gov.br/CVM> (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo do Agronegócio", clicar em "XP Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO-Imobiliário", e, então, localizar o "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento"); e

(v) **Fundos.Net:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "XP Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO-Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").

Posição Patrimonial antes da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (em 24/06/2022)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 24/06/2022) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 24/06/2022) (R\$)
24.000.000	230.640.000,00	9,61

Posição Patrimonial após a Oferta

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)
1	3.000.000	27.000.000	260.640.000,00	9,65
2	50.000.000	74.000.000	730.640.000,00	9,87
3	60.000.000	84.000.000	830.640.000,00	9,89

*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 24 de junho de 2022, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo em 24 de junho de 2022, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das cotas poderá ser superior ao apontado na tabela acima.

Histórico de Negociação das Cotas

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

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2022	N/A	N/A	N/A
2021	N/A	N/A	N/A
2020	N/A	N/A	N/A
2019	N/A	N/A	N/A
2018	N/A	N/A	N/A



¹ até 12 de setembro de 2022.

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
3º tri 2022	R\$ 9,39	R\$ 10,05	R\$ 9,74
2º tri 2022	R\$ 9,39	R\$ 9,77	R\$9,73
1º tri 2022	N/A	N/A	N/A
4º tri 2021	N/A	N/A	N/A
3º tri 2021	N/A	N/A	N/A
2º tri 2021	N/A	N/A	N/A
1º tri 2021	N/A	N/A	N/A
4º tri 2020	N/A	N/A	N/A
3º tri 2020	N/A	N/A	N/A

¹ Até 12 de setembro de 2022.

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
08/2022	R\$ 9,60	R\$ 10,05	R\$ 9,81
07/2022	R\$ 9,44	R\$ 10,00	R\$ 9,67
06/2022	R\$ 9,39	R\$ 9,77	R\$9,73
05/2022	N/A	N/A	N/A
04/2022	N/A	N/A	N/A
03/2022	N/A	N/A	N/A

¹ Até 12 de setembro de 2022.

(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.

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

O Fundo realizou primeira emissão de cotas, encerrada em 22 de junho de 2022, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 20.000.000(vinte milhões) de cotas, em classe única, com valor unitário de R\$10,00 (dez reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 24.000.000(vinte e quatro milhões) cotas, por 3.462 (três mil, quatrocentos e sessenta e dois) investidores, atingindo o montante total de R\$240.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão").

As cotas da Primeira Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Composição da Carteira do Fundo

A composição da carteira do Fundo, na data de 31 de agosto de 2022, era a seguinte:

Código	Emissor	Risco	Emissão / Série	Qnt	Vol. (BRL MM)	Duration (anos)	% PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
CRA02200818	Virgo	Sierentz	137/1	32.000	32,08	2,52	13,7%	ago/22	mai/27	CDI +	3,80%	Trimestral
CRA022002H1	Virgo	Flora	99/1	23.179	24,59	3,12	10,5%	jun/22	mar/27	CDI +	3,25%	Mensal
CRA0220079E	Virgo	Usina Ester	113/1	23.612	23,79	1,80	10,1%	jul/22	nov/25	CDI +	5,80%	Mensal
CRA022004B0	Ecoagro	Carvalho Dias	155/2	20.838	20,93	1,74	8,9%	ago/22	abr/26	CDI +	5,00%	Mensal
CRA020001E5	Virgo	Minerva	14/2	20.838	17,43	2,76	7,4%	ago/22	mai/26	CDI +	5,40%	Semestral
CRA021004I1	Provincia Sec	Solubio	1/2	20.838	14,21	1,47	6,0%	jun/22	dez/25	CDI +	5,40%	Mensal
CRA021004NT	Octante	Copagril Frimesa	31/2	20.838	10,06	1,12	4,3%	jul/22	nov/24	CDI +	3,25%	Mensal
CRA022007VG	Ecoagro	Coplania	195/1	8.000	8,01	1,68	3,4%	mai-22	jul/24	CDI +	5,50%	Mensal
					151,11	2,18						



Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos Indicativos da Oferta FII	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Estruturação	6.006.250,00	1,25%	0,12	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Estruturação	641.508,72	0,13%	0,01	0,13%
Comissão de Distribuição	10.811.250,00	2,25%	0,22	2,25%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	1.154.715,69	0,24%	0,02	0,24%
Assessores Legais	291.140,12	0,06%	0,01	0,06%
CVM - Taxa de Registro	180.000,00	0,04%	0,00	0,04%
ANBIMA - Taxa de Registro Fundo	18.523,28	0,00%	0,00	0,00%
Custos de Marketing	10.000,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL	19.113.387,80	3,98%	0,39	4,06%

(1) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$480.500.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões e quinhentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início. Em caso de exercício das opções de distribuição do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando o Lote Adicional.

(2) Para mais informações sobre o cálculo e as comissões do Coordenador Líder, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Comissionamentos do Coordenador Líder", na página 62 e 64 deste Prospecto Definitivo.

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

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

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando 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 prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e suas respectivas atualizações, bem como constantes do Estudo de Viabilidade, que este Prospecto, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declarou, ainda, que (a) o Prospecto Definitivo contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (b) o Prospecto, foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.



O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Definitivo nos Anexos IV e V.

Documentos e informações incorporados a este Prospecto por referência

Em razão da constituição do Fundo e da presente Segunda Emissão, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Após a divulgação, serão disponibilizadas nos seguintes endereços:

- CVM:
www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, abaixo do título "Pesquisa de Dados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário", acessar "XP Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais- FIAGRO-Imobiliário", clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal" e do respectivo "Informe Trimestral", a opção de download do documento no campo "Ações").
- Administrador:
<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/> (neste site, selecionar o Fundo e acessar os documentos da oferta)

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

Regulamento

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no: "Capítulo I – do Fundo e das Definições", "Capítulo II – Da Administração do Fundo e da Gestão de Carteira", "Capítulo III – Da Taxa de Administração", "Capítulo IV – Da Substituição do Administrador e do Gestor", "Capítulo V – Da Contratação de Terceiros", "Capítulo VI – Dos Objetivos do Fundo", "Capítulo VII – Da Política de Investimentos", "Capítulo VIII – Do Patrimônio do Fundo", "Capítulo IX Dos Fatores de Risco", "Capítulo X – Da Assembleia Geral de Cotistas", "Capítulo XI – Do Representante dos Cotistas"; "Capítulo XII – Das Cotas: Colocação, Subscrição, Integralização, Emissão, Negociação, Amortização e Resgate", "Capítulo XVIII – Dos Eventos de Liquidação", "Capítulo XIV – Dos Encargos do Fundo"; "Capítulo XV – Das Demonstrações Financeiras"; "Capítulo XVI – Da Distribuição de Dividendos", "Capítulo XVII – Da Publicidade e da Remessa de Documentos", "Capítulo XVIII – Tributação", "Capítulo XIX – Disposições Finais".

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no "Capítulo II – Da Administração do Fundo e da Gestão da Carteira" constante no Regulamento.

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).



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto 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) 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 fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio.

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

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

Riscos variados associados aos Ativos

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

Riscos de liquidez

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais podem ser constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os Cotistas poderão enfrentar dificuldades



em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou 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 os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de segunda distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos 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, preponderantemente, por meio de investimento nos Ativos Alvo (assim entendido como mais de 67% (sessenta e sete por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo), 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. 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. O processo e os documentos envolvidos no processo de seleção e aquisição dos ativos do Fundo desenvolvido pelo Gestor tem caráter estratégico e que 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 que poderiam vir a prejudicar os acordos comerciais presentes e futuros que o Fundo venha firmar. Desta forma, existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos ou 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 investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante 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 ali indicados e, consequentemente, 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, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

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



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

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 da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na 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 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 de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

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

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

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

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.

Mais de dois 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 da COVID-19 e evitar que os hospitais ficassem sobrecarregados com casos da doença. Ainda há incertezas, quanto aos possíveis impactos, 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 em 2022.

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 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 imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de crédito

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

Risco tributário

Alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento no Fundo e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor, (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) criação de tributos; bem como, (iv) diferentes interpretações ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo, sobretudo dada a recente criação dos FIAGRO por meio da Lei nº 14.130/21, que ainda pende de regulamentação pelas autoridades fiscais. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados. No entanto, poderão sujeitar o Fundo e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos



inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, inclusive no contexto de eventual reforma tributária, o que poderá impactar o Fundo e a rentabilidade de suas cotas e, 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 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais 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 Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, 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, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

As regras tributárias dos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais 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 potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

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

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

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

Risco do Estudo de Viabilidade

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 do fundo de investimento imobiliário, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da carteira do Fundo. Assim, os Cotistas poderão perder uma parcela ou totalidade de seu investimento ou, ainda, serem obrigados a realizarem 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 terem sido analisados em sua completude, havendo a possibilidade, inclusive, de serem alcançados por obrigações do originador dos Ativos Alvo ou de terceiros em decorrência de pedidos de recuperação judicial, de falência, de planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outro procedimento de natureza similar. Além disso, os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo poderão ou não ter, no momento de sua aquisição, garantias reais ou fidejussórias constituídas, a depender da análise e critério de seleção, de forma ativa e discricionária, do Gestor. Na ocorrência de tais eventos, o Fundo poderá não ser compensado adequadamente pela indisponibilidade ou perda dos referidos Ativos Alvo, principalmente se as garantias vinculadas aos Ativos Alvo ainda não estiverem devidamente constituídas, afetando negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Riscos jurídicos

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

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Risco proveniente do uso de derivativos

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

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente. Portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão



adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Risco de governança

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

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

Risco de restrição na negociação

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

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

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



Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Novas Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das 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 investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo de investimento investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor do agronegócio, conforme página 84 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 comporão 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, consequentemente, 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.

b) Riscos Relacionados ao Mercado e ao Investimento em Securitização de Recebíveis do Agronegócio

Recente Desenvolvimento da Securitização de Direitos Creditórios dos CRA

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

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

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 consequente 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 outros. 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, consequentemente, 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, conforme descrito na seção "Termos e Condições da Oferta", na subseção "Destinação dos Recursos", na página 50 deste Prospecto, 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.

c) Riscos relativos à Oferta.

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita ou adquirida a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

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

As Novas Cotas de titularidade do Investidor e/ou do Cotista, conforme o caso, somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. 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 – Da Distribuição de Dividendos" 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 integralização 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 subscritas 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 55 da Instrução CVM 400.

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.



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 do 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 22 e 25 da Instrução CVM 400. Neste sentido, existe o risco de resilição do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta com o consequente cancelamento do registro da Oferta, nos termos do § 4º do art. 19 da Instrução CVM 400.

d) 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.**



6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

Tributação no nível da carteira do Fundo

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

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

Tributação no nível dos Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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



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

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

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

Tributação no nível dos Cotistas não-residentes no Brasil

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

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

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



7. INFORMAÇÕES RELEVANTES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INFORMAÇÕES RELEVANTES

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Definitivo, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador:

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

At.: Srs. Marcos Wanderley Pereira e Leonardo Sperle

Telefone: (11) 97220-1906

E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br e juridicofundos@xpi.com.br

Website: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/>

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/> (neste site, selecionar o Fundo e acessar os documentos da oferta)

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

At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3526-1300

E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: 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 2ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo")

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

Website: www.gov.br/cvm

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 – São Paulo - SP

Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, abaixo do título "Pesquisa de Dados", acessar "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas", clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "XP Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO-Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

Para acesso a este Prospecto, pelo Fundos.net, consulte: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, abaixo do título "Pesquisa de Dados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "XP Crédito Agro Fundo de Investimento Imobiliário", acessar "XP Crédito Agro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais- FIAGRO-Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

Website: <https://www.b3.com.br>



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



8. RELACIONAMENTOS ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

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

Relacionamento do 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 74 deste Prospecto.

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

Na data deste Prospecto, 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, 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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
ANEXO V	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
ANEXO VI	INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472
ANEXO VII	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

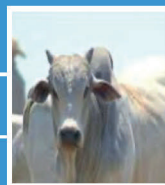


ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO MORIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Por este instrumento particular, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("**Administradora**") resolve:

(i) constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") em 31 de outubro de 2008 ("**Instrução CVM 472**"), que se denominará MORIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("**Fundo**"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá em proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM;

(ii) aceitar desempenhar as funções de instituição Administradora, na forma do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. Fausto Assis da Silva, como o diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo, designado para responder civil e criminalmente pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, nos termos do Regulamento;

(iii) aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento, denominado Regulamento do MORIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

(iv) submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo ("**Cotas**"), composta por até 500 (quinhentas) Cotas, com valor nominal unitário de emissão de R\$ 1,00 (um real) cada, na data de início, qual seja, a data da primeira integralização de Cotas ("**Data de Início**"), perfazendo o montante total de R\$ 500,00 (quinhentos reais). As Cotas serão objeto de distribuição pública, realizada sob a forma de lote único e indivisível, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400/03**" e "**Oferta**", respectivamente), sem a realização de qualquer esforço de venda por qualquer entidade integrante do sistema de distribuição; e



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



(v) deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

- (a) Auditor Independente: **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25, para prestar os serviços de auditoria independente do Fundo;
- (b) Escriturador/Custodiante: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME 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, para prestar os serviços de custódia, controladoria, tesouraria e escrituração das cotas do Fundo;
- (c) Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

O presente Instrumento Particular de Constituição, assim como o Regulamento, está dispensado de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei nº 13.874/2019, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Rio de Janeiro, 02 de agosto de 2021.

DocuSigned by: Marcos Wanderley Pereira Assinado por: MARCOS WANDERLEY PEREIRA 01425563783 CPF: 01425563783 Papel: Procurador Data/Hora da Assinatura: 02/08/2021 19:47:57 BRT ICP	DocuSigned by: Regiane Gabriela Gonçalves de Sá Assinado por: REGIANE GABRIELA GONCALVES DE SA 22851022860 CPF: 22851022860 Papel: Procuradora Data/Hora da Assinatura: 02/08/2021 18:24:52 BRT ICP
---	--

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



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



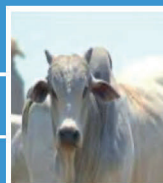
**ANEXO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO MORIA FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

REGULAMENTO

DO

MORIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Datado de 02 de agosto de 2021.

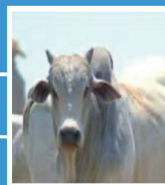


DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES	5
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO	8
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	11
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR	12
CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	13
CAPÍTULO VI – DOS OBJETIVOS DO FUNDO	13
CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	14
CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	15
CAPÍTULO IX – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS, DESINVESTIMENTOS E REINVESTIMENTOS	16
CAPÍTULO X – DOS FATORES DE RISCO	19
CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	26
CAPÍTULO XII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	30
CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO	32
CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO	35
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO	37
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	38
CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	38
CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS	39
CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS	42



REGULAMENTO DO MORIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º O **MORIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“Administrador”: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009;

“ANBIMA”: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;

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

“Ativos Imobiliários”: aplicação em empreendimentos imobiliários, a critério do Administrador e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, e (c) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

“Auditor Independente”: Sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo;

“BACEN”: Banco Central do Brasil;

“Boletim de Subscrição”: é o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;

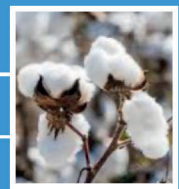
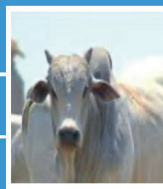
“Capital Comprometido”: Soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;

“Capital Comprometido do Cotista”: Valor total que cada investidor, nos termos de cada Compromisso de Investimento, tenha se obrigado a aportar em recursos no Fundo, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas;

“B3”: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

“Código ANBIMA”: “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor;

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



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



"Compromisso de Investimentos": *"Instrumento Particular de Compromisso de Investimento"* assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo que assim se comprometem a integralizar Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administrador;

"Cotas": Frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

"Cotistas": Investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

"Custodiante": a instituição prestadora de serviços de custódia devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços;

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

"Data da 1ª Integralização de Cotas": Data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo ou em Ativos Imobiliários;

"Dia Útil": Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário nacionalmente ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou do Estado de São Paulo. 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 67, Parágrafo 1º, deste Regulamento;

"Escriturador": a instituição prestadora de serviços de escrituração devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços;

"FATCA": *Foreign Account Tax Compliance Act*

"FII": Fundo de Investimento Imobiliário;

"FIP": Fundo de Investimento em Participações;

"Fundo": o **MORIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

"IGP-M": Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas;

"Instrução CVM nº 400/03": a Instrução nº 400 de 29 de dezembro de 2003, e eventuais alterações posteriores;

"Instrução CVM nº 472/08": a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

"Instrução CVM nº 476/09": a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas alterações posteriores;

"Instrução CVM nº 555/14": a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;

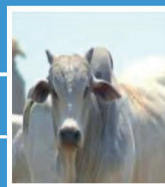
"Laudo de Avaliação": Laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08;

"Lei 6.404/76": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;

"Lei nº 8.245/91": a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

"Lei nº 8.668/93": 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 Imobiliário e dá outras providências;

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



"Módulo CETIP21": Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"Módulo MDA": MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"Outros Ativos": a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; b) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; e/ou e) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária;

"Patrimônio Líquido": Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

"Período de Distribuição": o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado neste Regulamento;

"Política de Investimento": Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento;

"Prazo de Duração": Indeterminado, conforme descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

"Regulamento": O presente regulamento do Fundo;

"Proposta de Desinvestimento": Qualquer proposta de desinvestimento para alienação de Ativos Imobiliários e/ou para a securitização do fluxo de recebíveis imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo;

"Proposta de Investimento": Qualquer proposta de investimento para aquisição de Ativos Imobiliários;

"Representante dos Cotistas": 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;

"Público Alvo": Exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da Resolução nº 30 da CVM, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

"Taxa de Administração": Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º deste Regulamento;

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo, formado exclusivamente por investidores qualificados, nos termos da Resolução nº 30 da CVM, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

Parágrafo 3º: Uma vez que é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, o Fundo:

I - admite a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos, observado o disposto no Capítulo XIV deste Regulamento;

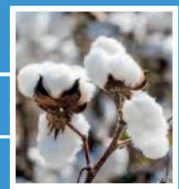
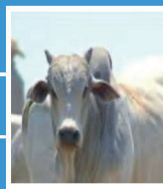
II - dispensa a elaboração de prospecto de oferta pública de distribuição;

III - dispensa a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;

IV – dispensa a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

V – pode prever a existência de classes de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do fundo; e

VI – pode prever a existência de classes de cotas com distintos critérios quanto à fixação da Taxa de Administração e de eventual taxa de performance, definindo suas respectivas bases de cálculo.



CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração e gestão do Fundo serão exercidas pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º: 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, 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, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º Adicionalmente ao disposto no Artigo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento:

I - providenciar, às expensas do Fundo, 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 dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

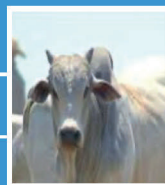
- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não 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 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III - 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;



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



V - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

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

VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

XII - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;

XIII – deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e

XIV – informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Artigo 3º O Administrador deve 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, 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 e empresas a este 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.



Artigo 4º É vedado ao Administrador no exercício de suas 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 no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 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 os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
- X – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- 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;
- XIII – realizar operações com derivativos, observado o Artigo 20, Parágrafo 1º, abaixo; e
- XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

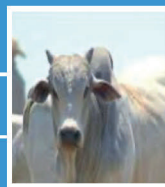
Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: 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 3º: 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 5º Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º: As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Administrador, nos termos do artigo 7º, abaixo.



Artigo 6º O Administrador, 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 Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

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

Parágrafo 2º: Caberá ao Administrador a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

Artigo 7º Cabe ao Administrador a realização das seguintes atividades:

- I – Originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários e Outros Ativos para o Fundo;
- II - Assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, em nome do Fundo;
- III - Gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- IV - Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
- V - Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo;
- VI - Elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
- VII – Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
- VIII - Realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
- IX - Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as outras atividades descritas no Artigo 2º acima, o Fundo pagará ao Administrador, pela prestação dos serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 0,35% (zero vírgula trinta e cinco por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais), para os primeiros 10 (dez) meses de atividade do Fundo,



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



e a partir do 11º (décimo primeiro) mês, inclusive, o valor mínimo mensal será de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) ("Taxa de Administração"). O valor mínimo mensal cobrado pelo Fundo no 12º (décimo segundo) mês de atividade, será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo.

Artigo 9º Este Regulamento não prevê o pagamento de taxa de performance.

Artigo 10 O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 11 O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

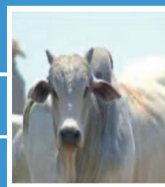
Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.



Parágrafo 6º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

Parágrafo 7º: 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.

Parágrafo 8º: 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 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, 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 10: 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 bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

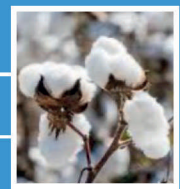
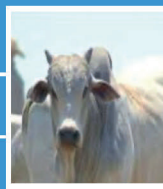
Artigo 12 As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Custodiante, sendo admitido que o Administrador contrate, a qualquer momento, outro terceiro devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

Artigo 13 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 14 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.

CAPÍTULO VI – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 15 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, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de



cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Parágrafo 1º: O Fundo poderá emitir novas Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, nos termos do item "ii", parágrafo 1º, artigo 27, abaixo.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 16 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no artigo 52, abaixo.

Parágrafo 1º: O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

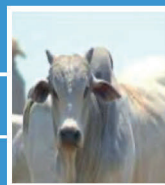
Parágrafo 3º: A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 17 Os Ativos Imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser vendidos ou permutados pelo Administrador.

Artigo 18 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a eles ligadas;
- II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador ou pessoas a ele ligadas;
- III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as cotas do Fundo.

V – a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º: Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º: Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador.

Artigo 19 As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 18 deste Regulamento refletem a Instrução CVM nº 472/08. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 20 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I – Ativos Imobiliários; e
- II – Outros Ativos.

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.



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



Parágrafo 3º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de Laudo de Avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 21 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos.

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

Artigo 22 Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Artigo 23 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.

CAPÍTULO IX – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS, DESINVESTIMENTOS E REINVESTIMENTOS

Artigo 24 O Fundo terá um Comitê de Investimentos, que terá as seguintes funções e atribuições com o intuito de auxiliar a gestão da carteira do Fundo:

I – Discutir metas e diretrizes de investimento do Fundo;

II – deliberar sobre as Propostas de Investimento e/ou sobre as Propostas de Desinvestimento, aprovando ou não as referidas propostas; e

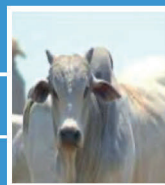
III – dirimir questões relativas a conflitos de interesse relacionados às deliberações das Propostas de Investimento e de Desinvestimento, hipóteses em que o(s) membro(s) do Comitê de Investimentos que representa(m) a parte que possa estar envolvida no potencial conflito deve(m) se abster de votar.

Artigo 25 O Comitê de Investimentos será composto por até 3 (três) membros, cujo mandato será de 02 (dois) anos, admitida a reeleição.

Parágrafo 1º: O Administrador convocará, na data de constituição do Fundo, a primeira Assembleia Geral de Cotistas para indicação e respectiva nomeação dos membros do Comitê de Investimentos, a serem indicados nos termos deste Artigo 25, devendo essa Assembleia Geral de Cotistas, inclusive, nomear o presidente do Comitê de Investimentos.

Parágrafo 2º: Na ocorrência de empate nas deliberações do Comitê de Investimentos, caberá ao presidente do Comitê de Investimentos o voto de desempate.

Parágrafo 3º: Os membros do Comitê de Investimentos serão nomeados em reunião do Comitê de Investimentos a ser especialmente convocada pelo Administrador para esse fim. Após cada nomeação.



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



O Administrador disponibilizará a respectiva atualização, bem como a nova composição do Comitê de Investimentos.

Parágrafo 4º: Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

Artigo 26 Caberá ao presidente do Comitê de Investimentos (i) conduzir as reuniões do Comitê de Investimentos, e (ii) nomear o secretário das reuniões do Comitê de Investimentos, dentre outras atribuições designadas neste Regulamento.

Artigo 27 O Comitê de Investimentos se reunirá sempre que assim exigirem os interesses sociais do Fundo, mediante convocação de qualquer membro do Comitê de Investimentos, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias corridos para a primeira convocação e, de 2 (dois) dias corridos para a segunda convocação.

Parágrafo 1º: A convocação será realizada por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimentos seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos. Ainda, admite-se que a segunda convocação da reunião do Comitê de Investimentos seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação.

Parágrafo 2º: As reuniões do Comitê de Investimentos serão validamente instaladas com o *quórum* de, no mínimo, maioria simples de seus membros votantes.

Parágrafo 3º: Cada membro do Comitê de Investimentos terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimentos, sendo que as decisões serão tomadas em reunião por maioria simples dos membros integrantes do Comitê de Investimentos com direito a voto.

Parágrafo 4º: Todos os membros do Comitê de Investimentos deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimentos e ao Administrador sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses com o Fundo, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam a matéria na qual tenham conflito.

Parágrafo 5º: Para o bom desempenho do Comitê de Investimentos, o Administrador enviará aos membros titulares do Comitê de Investimentos, com, no mínimo, 5 (cinco) dias corridos de antecedência, o material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião do Comitê de Investimentos, desde que as pessoas que tiverem solicitado a convocação da reunião tenham disponibilizado tal matéria em tempo hábil.

Parágrafo 6º: O secretário de cada reunião do Comitê de Investimentos (i) lavrará a ata da respectiva reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião; e (ii) disponibilizará cópia da ata ao Administrador em até 3 (três) Dias Úteis da data da realização da



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



respectiva reunião. O Administrador deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimentos durante todo o prazo de vigência do Fundo.

Artigo 28 Os membros do Comitê de Investimentos deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) do Fundo, que venham a ser a eles disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito do Administrador, ou (ii) se obrigado por ordem expressas do Poder Judiciário, da CVM, ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Esta obrigação vigorará pelo prazo de 5 (cinco) anos após a liquidação do Fundo, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pelo Fundo, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito aos membros do Comitê de Investimentos.

Parágrafo Único: Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de qualquer membro do Comitê de Investimentos, ou de grave descumprimento das disposições deste Regulamento, o referido membro poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do Comitê de Investimentos, devendo tal destituição ser imediatamente comunicada pelo presidente do Comitê de Investimentos, devendo ser convocada nova reunião nos termos do parágrafo 3º do artigo 25, acima, para a eleição de membro substituto.

Artigo 29 O Administrador deverá enviar, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, a cada membro do Comitê de Investimentos, para sua análise, relatórios contendo estudos e avaliações com relação às Propostas de Investimento e às Propostas de Desinvestimento, os quais deverá conter, sempre que possível, além dos comentários do Administrador acerca de cada proposta, os seguintes aspectos:

I – sumário executivo da Proposta de Investimento ou da Proposta de Desinvestimento, conforme o caso, e seu detalhamento;

II – principais aspectos imobiliários, societários e jurídicos referentes ao Ativo Imobiliário;

III – principais riscos identificados e respectivas estratégias ou medidas que possam mitigá-los, bem como considerações acerca da necessidade ou não de prestação de garantias adicionais, de qualquer natureza;

IV – cronograma físico-financeiro do investimento ou aquisição, no caso de desembolsos parcelados; e

V – relatório indicando que a Proposta de Investimento cumpre com os critérios previstos na Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento.

Parágrafo 1º: Uma vez aprovada a Proposta de Investimento ou de Desinvestimento pelo Comitê de Investimento, o Administrador deverá atuar, com a maior brevidade possível, o respectivo investimento ou desinvestimento objeto da referida proposta.



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



Parágrafo 2º: Os membros do Comitê de Investimentos poderão solicitar informações adicionais ao Administrador sobre o Fundo ou sobre as Propostas de Investimento e/ou de Desinvestimento, hipótese em que o Administrador estará obrigado a fornecê-las, desde que, cumulativamente: (i) tal membro do Comitê de Investimentos demonstre a necessidade de recebê-las, e (ii) o fornecimento de tais informações não onere excessivamente o Administrador, devendo a oneração excessiva, se houver, ser demonstrada pelo Administrador, em até 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação.

Parágrafo 3º: Alternativamente à realização da reunião com a presença física dos membros do Comitê de Investimentos, as decisões do Comitê de Investimentos poderão ser tomadas por meio de manifestação por escrito encaminhada aos demais membros do Comitê de Investimentos e para o Administrador, correspondendo cada manifestação por escrito que seja assinada por um membro do Comitê de Investimentos a um voto afirmativo do respectivo membro com relação à deliberação estabelecida na referida manifestação por escrito. Uma cópia de toda e qualquer manifestação escrita dos membros do Comitê de Investimentos deverá ser arquivada pelo Administrador juntamente com todas as atas das reuniões do Comitê de Investimentos.

Artigo 30: Os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos serão adquiridos, vendidos, alienados e/ou resgatados, bem como reinvestidos, conforme aplicável, pelo Fundo, observada a manifestação do Comitê de Investimentos, mediante análise das Propostas de Investimento e/ou Desinvestimento. Desta forma, os recursos captados com a emissão de Cotas, conforme forem sendo integralizados, poderão ficar, em um primeiro momento, aplicados nos Outros Ativos, até o momento em que o Fundo adquira os Ativos-Imobiliários.

Parágrafo 1º: O Administrador poderá, observada a Distribuição de Rendimentos, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos.

CAPÍTULO X – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 31 Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, 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 mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: 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 que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



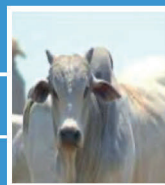
política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

(ii) Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

- Riscos do Fundo:

(iii) Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(v) Riscos atrelados aos Ativos investidos: O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

(vi) Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros 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 de liquidez. 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.

(vii) Risco de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, caso as Cotas do Fundo sejam distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos Resolução nº 30 da CVM, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(viii) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja,



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

(ix) Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

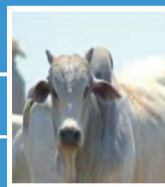
(x) Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(xi) Risco de diluição da participação do Cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
- (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xv) Risco regulatório. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xvi) Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

- Risco dos Ativos Imobiliários:



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



(xvii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, 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 Imobiliários 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 Imobiliários 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 Imobiliários, 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.

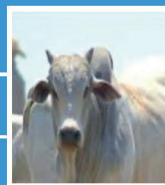
(xviii) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

(xx) Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxi) Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxii) Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xxiii) Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xxiv) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xxv) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

(xxvi) Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

(xxvii) Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

(xxviii) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

- Riscos Referentes à Primeira Emissão:

(xxix) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

- Outros Riscos:

(xxx) Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

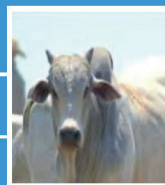
Artigo 32 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 33 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:

- I - tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II - deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador;
- III - deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Artigo 27, Parágrafo 2º deste Regulamento;
- IV - deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- V - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VII - deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- VIII - alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- IX - deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- X - 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;
XI - apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
XII - deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;
XIII - aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e
XIV – alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º: Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

Artigo 34 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, 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 35 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, 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, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Parágrafo 2º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Artigo 29 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 art. 63, inciso V, alíneas "a" a "c" do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no art. 63, V, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 36 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do Artigo 29 acima.

Parágrafo 1º: A convocação por iniciativa de 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 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.

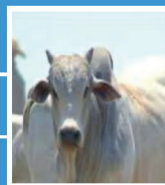
Parágrafo 3º: O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação 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 29 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 37 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 II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Parágrafo 1º do Artigo 27, 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 Assembleia 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 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;
- II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador;
- III – empresas ligadas ao Administrador, 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; 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 IV 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 art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; 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.



Artigo 38 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

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

Artigo 39 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 XII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 40 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:

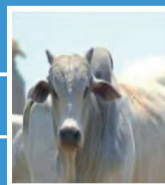
- I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do item X, do artigo 27, acima.

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

Artigo 41 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 ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele 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 do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV – não ser administrador ou gestor 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



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



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 42 Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

- I – fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos da legislação vigente –, 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, 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 36 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 do artigo 36, acima.

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 39, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



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.

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

Artigo 43 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 29 deverão incluir:
I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 37 acima; e
II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08.

CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 44 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, 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.

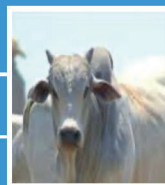
Parágrafo Único: Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do item “ii”, parágrafo 1º, artigo 27, acima, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo.

Artigo 45: As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

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 500 (quinhentas cotas) Cotas de série única, totalizando até R\$ 500,00 (quinhentos reais).

Parágrafo 4º: As Cotas serão objeto de oferta pública com dispensa de registro perante a CVM, por tratar-se de colocação de lote único e indivisível de valores mobiliários, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução nº 476/09 (“Oferta”), a qual será realizada e liderada diretamente pelo Administrador no âmbito da 1ª emissão de Cotas ou nas emissões subsequentes, mediante prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.



Parágrafo 5º: No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

Parágrafo 6º: A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento:

Parágrafo 7º: 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\$ 1,00(um real) por Cota.

Parágrafo 8º: Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Parágrafo 9º: Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

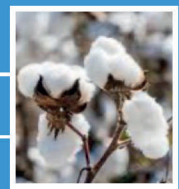
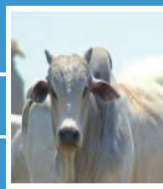
Parágrafo 10º: O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

Parágrafo 11º: As Cotas poderão ser registradas para negociação, isolada ou conjuntamente, no módulo MDA e no Módulo CETIP21, administrados e operacionalizados pela B3.

Artigo 46 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 47 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 48 Após o encerramento da primeira distribuição 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 27, Parágrafo 1º, inciso II, deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos Ativos Imobiliários para o Fundo.

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo não terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas.

Parágrafo 3º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º: 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, respeitando-se o quanto disposto no Artigo 38 e respectivos parágrafos, acima, deste Regulamento.

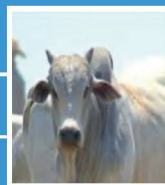
Parágrafo 5º: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos, nos termos do Artigo 38 acima, e seus respectivos parágrafos, deste Regulamento.

Parágrafo 6º: Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

Artigo 49 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, 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.

Artigo 50 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.



Artigo 51 A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

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 de cada Boletim de Subscrição.

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 52 De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 53 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 54 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 55 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 “vi” do Parágrafo 1º do Artigo 27 deste Regulamento;
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;
- III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- IV - 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 Imobiliários 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 56 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 49 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 57 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.

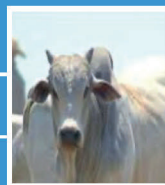
Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos 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 e/ou empresa por ele contratada 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.



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



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 XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 58 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I - a Taxa de Administração;
- 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 compõem 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;
- 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;
- XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



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, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Quotistas.

Artigo 59 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas 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 acima;
- II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- 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.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 60 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 61 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

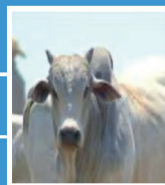
Artigo 62 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

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 Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Artigo 63 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



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, 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 titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

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 Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 64 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 Boletim de Subscrição.

Parágrafo 1º: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários 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 Imobiliários.

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

Artigo 65 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



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, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II – trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV - até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

- a) demonstração dos fluxos de caixa do período;
- b) o relatório do Administrador, nos termos do §2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;

V – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do Auditor Independente; e
- c) relatório do Administrador, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

Artigo 66 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;

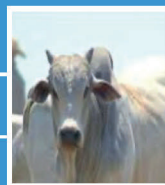
III – fatos relevantes;

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 III do Artigo 59 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



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



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 Imobiliários 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 Imobiliários 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 Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII – alteração 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.

Artigo 67 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.



DocuSign Envelope ID: ECD1D01D-575E-41E7-8ED8-F90CFF4E2FF5



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 XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

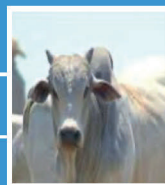
Artigo 68 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 69 O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Parágrafo único: As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 70 Fica eleito o foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, 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.

Rio de Janeiro, 02 de agosto de 2021



ANEXO II

INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ATO DO ADMINISTRADOR

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

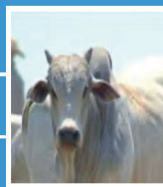
CNPJ/ME: 43.741.189/0001-86

(“Fundo”)

Pelo presente instrumento particular (“Instrumento”), 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, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.332.886/0001-04, 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 sob o nº 10.460, em 26 de junho de 2009 (“Administradora”), na qualidade de Administradora do Fundo, neste ato representada de acordo com seu Estatuto Social, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, por meio do presente instrumento, **RESOLVE**:

1. Nos termos do §1º do artigo 49 do regulamento do Fundo, conforme versão vigente, aprovada pela Administradora em 12 de maio de 2022 (“Regulamento”) e conforme solicitação prévia da **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, na qualidade de gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), aprovar a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, todas nominativas e escriturais (“Novas Cotas”), em série única, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor (“Instrução CVM 400”), da Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 39”), e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“Instrução CVM 472”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), com as seguintes características principais:

(i) **Número da Emissão e Série:** A presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Segunda Emissão”). A Segunda Emissão será realizada em série única;



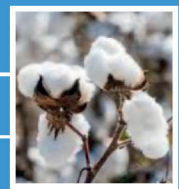
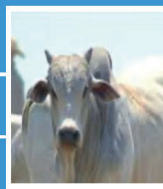
- (ii) **Data de Emissão:** Será a data de emissão das Novas Cotas, que corresponderá à data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- (iii) **Montante Inicial da Oferta:** Inicialmente, R\$480.500.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões e quinhentos mil reais) (“Montante Inicial da Oferta”), observado que o valor exato do Montante Inicial da Oferta será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme abaixo definido) previamente à divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) reduzido em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (iv) **Quantidade de Novas Cotas:** Inicialmente, no mínimo, 3.000.000 (três milhões) e, no máximo, 50.000.000 (cinquenta milhões) de Novas Cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (a) aumentada em virtude do exercício, total ou parcial, do Lote Adicional, ou (b) reduzido em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;
- (v) **Classe:** Classe única;
- (vi) **Preço de Subscrição das Novas Cotas:** O Preço de Emissão (conforme abaixo definido) de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), totalizando R\$10,00 (dez reais), será o preço de subscrição por Nova Cota (“Preço de Subscrição”), observado que o valor exato do Preço de Subscrição será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início;
- (vii) **Preço de Emissão das Novas Cotas:** Cada Nova Cota terá o preço unitário de emissão correspondente a R\$9,61 (nove reais e sessenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Preço de Emissão”), observado que o valor exato do Preço de Emissão será calculado e atualizado, nos termos do parágrafo 5º do artigo 48 do Regulamento, considerando o valor patrimonial, previamente à divulgação do Anúncio de Início, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que tal valor, caso atualizado, **não poderá** ser superior ao valor inicial de R\$9,61 (nove reais e sessenta e um centavos), e (b) será fixado, nos termos do parágrafo 5º do artigo 48 do Regulamento, considerando o valor patrimonial;



(viii) **Taxa de Ingresso e/ou Saída:** Exceto pela Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), o Fundo não cobrará qualquer taxa de ingresso para subscrição das Novas Cotas ou de saída;

(ix) **Taxa de Distribuição Primária:** Será devida pelos investidores, incluindo os atuais cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência (conforme abaixo definido), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,06% (quatro inteiros e seis centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão, no valor de R\$0,39 (trinta e nove centavos) por Nova Cota (“Taxa de Distribuição Primária”), observado que o valor exato da Taxa de Distribuição Primária será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de coordenação, 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 Fundo, 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 à Gestora ou à Administradora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014;

(x) **Negociação e Custódia das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão depositadas para (a) distribuição, no mercado primário, no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”) administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Balcão B3” e “B3”, respectivamente); e (b) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3. A colocação de Novas Cotas objeto da Oferta para investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Escriturador”) será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3;



(xi) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) utilizando-se os procedimentos do MDA. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Os Investidores Institucionais (conforme abaixo definido) e os Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido) integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Emissão, 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 da B3;

(xii) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$28.830.000,00 (vinte e oito milhões, oitocentos e trinta mil reais) (“Montante Mínimo da Oferta”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 (“Distribuição Parcial”), observado que o valor exato do Montante Mínimo da Oferta será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora;

(xiii) **Lote Adicional:** O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$96.100.000,00 (noventa e seis milhões e cem mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato do lote adicional será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, correspondente a até 10.000.000 (dez milhões) de Novas Cotas (“Novas Cotas Adicionais”), a serem emitidas nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio da Administradora, conforme recomendação da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder (“Lote Adicional”), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta;

(xiv) **Destinação de Recursos da Segunda Emissão:** Os recursos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais, serão destinados conforme a política de investimento definida no Regulamento;



(xv) **Forma de Distribuição da Segunda Emissão:** A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

(xvi) **Tipo de Distribuição:** Primária;

(xvii) **Direito de Preferência:** Observado o disposto no Regulamento, 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 equivalente a 2,08333333333 (“Direito de Preferência”);

(xviii) **Período de Distribuição:** Sem prejuízo do Período de Subscrição (conforme definido nos documentos da Oferta), a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (“Período de Distribuição”);

(xix) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada a (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam, (a) fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização; assim como (b) os investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada, incluindo pessoas físicas e jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$1.000.006,99 (um milhão, seis reais e noventa e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, que equivale à quantidade de no mínimo 104.059 (cento e quatro mil e cinquenta e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos



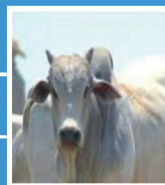
DocuSign Envelope ID: 5828D75A-EB33-4F7F-9005-298E7C4D2F0D



inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) a investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição durante o Período de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou inferior a R\$999.997,38 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e sete reais e trinta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, que equivale à quantidade de no máximo 104.058 (cento e quatro mil e cinquenta e oito) Novas Cotas, junto ao Coordenador Líder (“Investidores Não Institucionais”). A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020. 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 público-alvo da Oferta;

(xx) **Aplicação Mínima Inicial por Investidor:** Cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 521 (quinhentas e vinte e uma) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$5.006,81 (cinco mil, seis reais e oitenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 5.210,00 (cinco mil, duzentos e dez reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, observado, ainda, que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta (“Aplicação Mínima Inicial por Investidor”). A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência;

(xxi) **Distribuidor:** A distribuição das Novas Cotas da Segunda Emissão será realizada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ/ME sob o nº



DocuSign Envelope ID: 5828D75A-EB33-4F7F-9005-298E7C4D2F0D



02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação; e

(xxii) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Terceira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

2. Aprovar a contratação do Coordenador Líder, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

3. Submeter o presente Instrumento à CVM e ao competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos, bem como os demais documentos exigidos pela regulamentação aplicável, necessários à realização da oferta de Novas Cotas.

Estando assim deliberada a matéria acima indicada, é assinado o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Rio de Janeiro, 13 de setembro de 2022.

DocuSigned by:
Fabrício Cunha de Almeida
Assinado por: FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA/05638864717
CPF: 05638864717
Papel: Diretor Jurídico
Data/Hora da Assinatura: 13/09/2022 15:54:56 BRT
ICP-Brasil
7C232D113AFA54268E1FF60C85732BD

DocuSigned by:
João Roberto Panzarin
Assinado por: JOAO ROBERTO PANZARIN/44763728862
CPF: 44763728862
Papel: Analista Jurídico
Data/Hora da Assinatura: 13/09/2022 14:54:14 BRT
ICP-Brasil
15708187883C451D8A00EA4835DF147

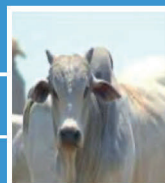
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES

MOBILIÁRIOS S.A.
Fabrício Cunha de Almeida
Lawyer
(Administradora)

João Roberto Panzarin
Analista Jurídico



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

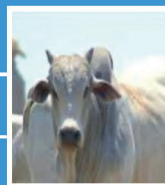


ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DocuSign Envelope ID: 1F2EF9F0-F929-4168-944E-44D0759786CE

Estudo de Viabilidade

O presente estudo de viabilidade econômico-financeiro refere-se à 2ª (segunda) emissão de cotas do **XP CRÉDITO AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO-IMOBILIÁRIO** (“FIAGRO – XPAG” ou “Fundo”) e foi elaborado pela XP Vista Asset Management Ltda. (“XP Asset”), gestora do Fundo, em 13 setembro de 2022, em conformidade com o anexo II da instrução CVM 472.

XP Asset Management



Fonte: Análise CVM, XP Asset Management, 31/07/2022

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas e a obtenção de renda através 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) as cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIAGRO-Imobiliário; (iv) Letras de Crédito do Agronegócio - LCA; e (v) cotas de outros FIAGRO-Imobiliário ou de Fundos de Investimento Imobiliário cuja política de investimento seja compatível com a deste Fundo.

Este estudo de viabilidade tem como premissas (i) dados econômico-financeiros esperados pelo mercado; (ii) expectativas de originação; (iii) alocação dos ativos com os recursos captados na oferta; 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 gestão do Fundo 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.**

Premissas de alocação



DocuSign Envelope ID: 1F2EF9F0-F929-4168-944E-44D0759786CE

Após o encerramento da captação do Fundo a gestora 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 gestão do Fundo tem como vocação trabalhar ativamente na originação de ativos, espera-se que ao longo dos dois primeiros meses após a captação a XP Asset já consiga alocar a totalidade dos recursos captados. Nesse sentido, dos recursos captados esperamos alocar (i) 40% no primeiro mês da captação; (ii) 60% até o segundo mês da captação; (iii) 80% até o terceiro mês de captação; (iv) mais 95% a partir do terceiro mês de captação. Para os recursos provenientes das amortizações dos papéis, consideramos 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. Consideramos essa abordagem conservadora, considerando o *pipeline* prospectado pela XP Asset e seu histórico de rápida alocação de recursos.

Em relação à rentabilidade dos ativos originados, 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 B3¹ e o boletim Focus de 25 de março de 2022², divulgado pelo Banco Central do Brasil.

CDI	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23
CDI Pré	13,70%	13,71%	13,72%	13,73%	13,73%	13,70%	13,72%	13,74%	13,56%	13,48%	13,33%	13,27%
CDI + FRA	1,08%	1,08%	1,08%	1,08%	1,08%	1,06%	1,09%	1,09%	0,94%	1,00%	0,94%	0,98%

- IPCA para os próximos 12 meses: 5,30%

Além dos investimentos em CRA, que são os ativos preponderantes 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 o gestor 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/
2. <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20220826.pdf>

Despesas:

- a) **Despesas da Oferta:** Os custos para a emissão da oferta foram estimados em aproximadamente 3,98% 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:

¹ 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/

²: Relatório obtido em: <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20220826.pdf>



DocuSign Envelope ID: 1F2EF9F0-F929-4168-944E-44D0759786CE

Custos Oferta - Não Recorrentes	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Fee Estruturação	1,25%
Fee Distribuição	2,25%
Tributos	0,37%
Assessores Jurídicos	0,06%
Outros: CVM, B3, Roadshow, etc.	0,05%
Custo Total	3,98%

Tabela 1. Composição dos custos da Oferta. Os custos de Estruturação, coordenação e Distribuição possui gross-up de impostos de 9,65%.

Destinação dos Recursos¹

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\$ 20 milhões	CDI + 4,20%	5 anos	Máquinas e Implementos	SP	Própria
CRA 2	R\$ 38 milhões	CDI + 5,00%	4 anos	Produção e Indústria	SC	Própria
CRA 3	R\$ 30 milhões	CDI + 5,15%	5 anos	Produtor Rural	MT	Própria
CRA 4	R\$ 30 milhões	CDI + 4,80%	5 anos	Produtor Rural	BA	Própria
CRA 5	R\$ 80 milhões	CDI + 5,50%	5 anos	Usina	SP	Própria
CRA 6	R\$ 30 milhões	CDI + 5,00%	4 anos	Revenda	MG	Mercado
CRA 7	R\$ 30 milhões	CDI + 5,00%	5 anos	Usina	SP	Própria
CRA 8	R\$ 40 milhões	CDI + 4,00%	5 anos	Produtor Rural	MT	Própria
CRA 9	R\$ 30 milhões	CDI + 4,50%	5 anos	Usina	SP	Mercado
CRA 10	R\$ 40 milhões	CDI + 5,00%	5 anos	Biologicos	GO	Mercado
CRA 11	R\$ 45 milhões	CDI + 3,50%	5 anos	Clonagem	SP	Própria
CRA 12	R\$ 40 milhões	CDI + 5,00%	4 anos	Pecuária	MT	Própria
CRA 13	R\$ 20 milhões	CDI + 3,80%	5 anos	Produtor Rural	MA	Própria
CRA 14	R\$ 30 milhões	CDI + 5,50%	5 anos	Fruticultura	CE	Mercado
Total	R\$ 600 milhões	-	-	-	-	-

Rentabilidade média esperada do portfólio: CDI + 4,54% a.a.

A DIRETIVA DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS PRESENTADA, CONFORME PROMESSA ADOTADA NO ESTATUTO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO DO SÓCIO QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU ASSEGURANÇA DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE CUMPRIMENTO DE RISCOS ASSOCIADOS ÀS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM CENÁRIOS E OS RESULTADOS REALS PODERÃO SER QUANTITATIVAMENTE DIFERENTES.

¹ Para fins de análise mencionada acima, estão em base de estimativa o período de observação entre o data do investimento e o data de captação, no entanto, já estão refletidos no estudo de viabilidade.

Fonte: NTA Asset Management.

• **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 8 estados 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



NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

NA DATA DESTA ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO NÃO CELEBRU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUALQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

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% a.a. do patrimônio líquido do Fundo, além da taxa de performance. Alguns gastos mesmo 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:



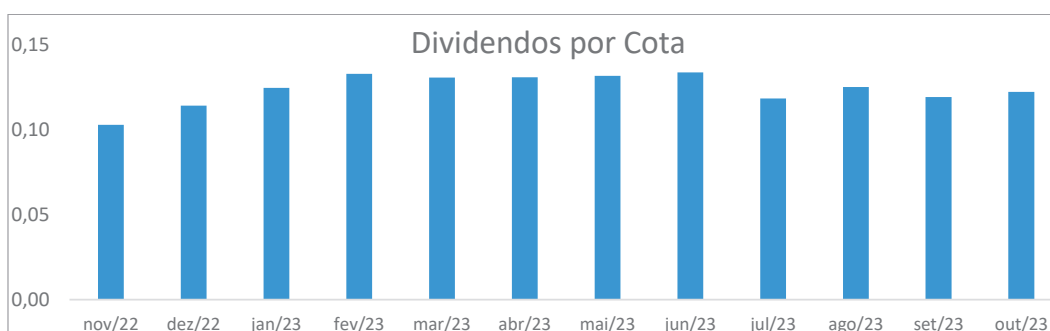
DocuSign Envelope ID: 1F2EF9F0-F929-4168-944E-44D0759786CE

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, ...	0,010%

Tabela 3. Composição dos custos recorrentes do Fundo

Resultados

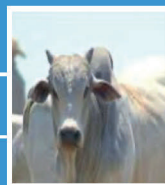
Com as hipóteses acima chegamos a um fluxo de rendimentos médio esperado de R\$ 0,124 por cota no período ilustrado no gráfico abaixo em um horizonte de 12 meses. Para uma cota de subscrição de R\$ 10,00 representa um *Dividend Yield* esperado de 14,87%.



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.

A crise recente provocada pelo COVID-19 trouxe novos desafios para o panorama macroeconômico, como as revisões nas projeções de consumo, emprego e renda, trazendo impactos no mercado financeiro.

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("**COVID-19**") foi relatado em Wuhan, China e em 30 de janeiro de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou COVID-19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". Nas semanas seguintes, o agravamento da disseminação do vírus na Europa antecipou aos mercados potenciais efeitos da chegada da doença aos Estados Unidos e ao Brasil. Imediatamente, as projeções de consumo, emprego e renda foram revisadas, trazendo



DocuSign Envelope ID: 1F2EF9F0-F929-4168-944E-44D0759786CE

impactos no mercado financeiro. Desde então, o surto do COVID-19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em 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 olhamos 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 do Gestor, 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 mantêm, 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



DocuSign Envelope ID: 1F2EF9F0-F929-4168-944E-44D0759786CE

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.

DocuSigned by:

9F9246ECB40D471...

XP Vista Asset Management

São Paulo, 13 de setembro de 2022



DocuSign Envelope ID: 1F2EF9F0-F929-4168-944E-44D0759786CE

Anexo – Estudo de Viabilidade da 2ª Emissão de Cotas do XP Crédito Agro – FIAGRO

Processo de Investimentos

Originação **ativa** de *pipeline* por meio de relacionamento com *players* do agro e também no mercado secundário aproveitando da capilaridade da XP.

Maximização de spread nas operações originadas pelo time comercial da Asset; Identificação dos potenciais *upsides* e *downsides* para cada cultura e subsetor do Agro

Composto por **integrantes** da XP Vista, incluindo diretores e especialistas
Discrecionalidade na tomada de decisão sobre a compra
Aprovações com **unanimidade**
COMITÊ DE INVESTIMENTO

OPORTUNIDADES



NEGOCIAÇÃO



ANÁLISE E CRÉDITO

Levantamento de questionário safra de produtores rurais
Elaboração de **projeções e modelos financeiros** e estimativa do fluxo de caixa futuro dos devedores
Visitas *in loco* dos possíveis tomadores de crédito.

DUE DILIGENCE

Contratação de **laudos de avaliação** e empresas de **monitoramento**
Due diligence legal e ambiental
Confeção dos **instrumentos legais** da transação

AQUISIÇÃO

Assinatura dos **documentos definitivos**
Desembolso do preço de aquisição

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.

Fonte: XP Asset Management

Gestão Ativa¹

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.

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.

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.

GESTÃO ATIVA



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.

¹Objetivos 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.

Fonte: XP Asset Management

Mercado do Agronegócio no Brasil

Principais variáveis do agronegócio*



COMMODITIES

- Política de *Hedge*
- Capacidade de armazenagem
- Certificações



CLIMA

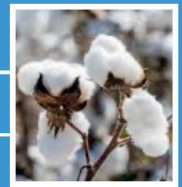
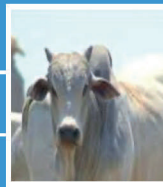
- Posicionamento Geográfico
- Diversificação de cultura
- Variedades
- Irrigação



GESTÃO

- Melhores práticas de manejo
- Novas tecnologias
- Ativo terra diferenciado
- Gestão
- Ganho de escala

*As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação ao mercado agronegócio.
Fonte: XP Asset Management



DocuSign Envelope ID: 1F2EF9F0-F929-4168-944E-44D0759786CE

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	Maior produtor mundial	Maior produtor mundial	Maior produtor mundial	3º Maior produtor mundial	2º Maior produtor mundial
Exportação	Maior exportador mundial	Maior exportador mundial	Maior exportador mundial	Maior exportador mundial	3º Maior exportador mundial	2º Maior exportador mundial
Share Mundial (Exportação)	56%	30%	77%	36%	32%	24%

Fonte: Ferramentas para o futuro do Agro, Creditrus, 2021.

Mercado do Agronegócio no Brasil

Quebra da participação por produto dentro do PIB brasileiro

Produção				Preços Médios reais				VBP (milhões de reais)		
Produtos	Unidade	2021	2022E	Unidade	2021	2022E	2021	2022E	%D	
Agricultura								879.580	944.435	7,4%
Soja	mil t	138.153	124.048	kg	3,16	3,23	436.605	400.397	-8,3%	
Milho	mil t	87.097	115.663	kg	1,72	1,58	149.890	182.270	21,6%	
Cana-de-açúcar	mil t	609.282	726.130	t	125,33	132,02	76.364	95.863	25,5%	
Café arábica	mil sacas	31.424	35.712	60 kg	1.074,06	1.381,80	33.751	49.347	46,2%	
Algodão (pluma)	mil t	2.356	2.787	kg	12,50	15,41	29.450	42.956	45,9%	
Aroz	mil t	11.766	10.803	kg	1,70	1,41	19.983	15.281	-23,5%	
Feijão	mil t	2.894	3.111	kg	5,00	5,39	14.468	16.766	15,9%	
Banana	mil t	7.019	7.114	kg	1,89	2,11	13.280	14.994	12,9%	
Laranja	mm caixas	393	404	cx	31,95	30,76	12.545	12.414	-1,0%	
Tomate	mil t	38.860	36.095	kg	2,69	3,96	10.438	14.304	37,0%	
Trigo	mil t	7.679	9.032	kg	1,76	1,93	13.529	17.473	29,2%	
Mandioca	mil t	18.486	18.033	t	539,49	811,77	9.979	14.638	46,7%	
Uva	mil t	1.703	1.501	kg	5,36	5,34	9.127	8.011	-12,2%	
Batata	mil t	4.127	3.894	kg	2,35	3,43	9.695	13.369	37,9%	
Fumo	mil t	715	665	kg	11,41	13,60	8.173	9.051	10,7%	
Maça	mil t	1.250	1.098	kg	3,92	4,71	4.898	5.173	5,6%	
Café robusta	mil sacas	16.293	17.716	60 kg	659,48	797,86	10.745	14.135	31,5%	
Cacau	mil t	311	289	15 kg	245,01	194,16	5.072	3.738	-26,3%	
Algodão (caroto)	mil t	3.439	4.058	kg	1,72	1,87	5.907	7.586	28,4%	
Cebola	mil t	1.719	1.704	kg	1,48	2,36	2.544	4.029	58,4%	
Amandim	mil t	597	747	kg	4,21	2,71	2.514	2.025	-19,5%	
Sisal	mil t	101	91	kg	5,26	5,04	531	458	-13,7%	
Mamona	mil t	27	44	kg	3,34	3,60	92	157	70,7%	
Pecuária								447.679	440.268	-1,7%
Carne bovina	mil t	9.630	9.630	15 kg	347,39	340,91	223.027	228.205	2,3%	
Leite	mm litros	34.460	34.460	litro	2,40	2,40	82.648	77.418	-6,3%	
Frango	mil t	14.615	14.615	kg	5,93	5,87	86.670	87.101	0,5%	
Suínos	mil t	4.891	4.891	15 kg	111,76	84,07	36.443	27.759	-23,8%	
Ovos	mil cx 30 dúzias	132.535	132.535	dúzia	4,75	4,90	18.890	19.785	4,7%	
Agronegócio								1.327.258	1.384.703	4,3%

*Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados históricos e projeção obtidos junto à CEPEA/CNA (UNICZ)

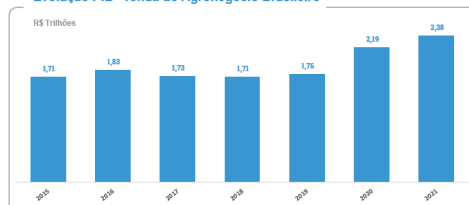
Fonte: XP Asset Management

Mercado do Agronegócio no Brasil

PIB do Agronegócio Brasil

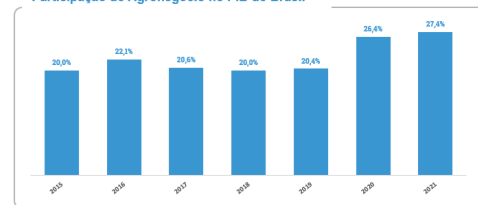
- O PIB do agronegócio brasileiro avançou 8,36% em 2021 de acordo com cálculos do Cepea (Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada), da Esalq/USP, realizados em parceria com a CNA (Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil).
- Diante do desempenho do PIB agregado do agronegócio, o setor 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 Brasileiro¹



¹Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas (até dez/2021) obtidos junto à CEPEA/CNA. Fonte: XP Asset Management.

Participação do Agronegócio no PIB do Brasil¹





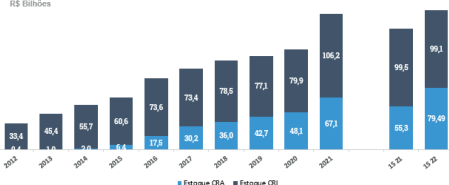
DocuSign Envelope ID: 1F2EF9F0-F929-4168-944E-44D0759786CE

Mercado do Agronegócio no Brasil

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

- Os Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) são títulos de renda fixa lastreados em recebíveis originados de negócios entre produtores rurais, ou suas cooperativas, e terceiros, abrangendo financiamentos ou empréstimos relacionados à produção, à comercialização, ao beneficiamento ou à industrialização de produtos, insumos agropecuários ou máquinas e implementos utilizados na produção agropecuária. No ano de 2021 foram emitidos mais de R\$ 23,1 bilhões, o ano recorde de emissões de CRA no mercado brasileiro, e no ano de primeiro semestre de 2022 o volume de emissões já apresenta um crescimento de 54% em relação ao mesmo período do ano anterior.
- Na visão da gestora, o CRA é uma importante fonte de captação para financiar a cadeia do agronegócio dada a sua isenção para investidores (PFs), sendo assim, um mercado muito promissor nos próximos anos. Hoje a necessidade de real investimento no agronegócio a cada safra é cerca de R\$ 750 bilhões, mas o crédito oficial chega a R\$ 250 bilhões. O gráfico abaixo mostra a evolução das emissões a Mercado e o estoque de CRA. Na visão da gestora, o papel ainda não tem a tração que lhe é potencial e acredita que há espaço para crescer muito acompanhando todo o movimento e crescimento do setor do agro no Brasil.

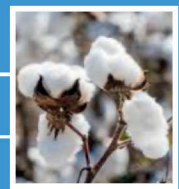
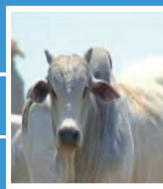
Estoque de CRA e CRI a Mercado¹



Volume emitido de CRA e CRI no Mercado¹



¹Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados de séries históricas (até Jun22) obtidos junto à B3
Fonte: XP Asset Management.



DocuSign Envelope ID: 1F2EF9F0-F929-4168-944E-44D0759786CE

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

Negociação¹

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



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.
*Em 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.
Fonte: XP Asset Management

Tese de Investimento do Gestor nos Ativos

Certificado de Recebíveis



CRA Corporativo: contratos que possuem uma empresa como principal devedora



CRA com produtores rurais que possuem boas margens e capitalizados (*High Yield*).



CRA Rural: contratos que possuem um produtor rural como principal devedor



Sem restrição de segmento



CRA com bom risco de Crédito (*High Grade*) e com Garantia Real.



CRA com assimetrias de riscos, com descontos de recebíveis do Agronegócio com ótimos riscos de crédito



CRA com bom risco de crédito trazem mais liquidez para o papel



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 da Gestora.
Fonte: XP Asset Management

Mercado do Agronegócio no Brasil

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 esfiagem 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.
Gráfico, fonte e tabela elaborados pelo gestor com base em dados de séries históricas (até Abr-22) obtidos junto à [Storans](#), [USDA](#), [Bloomberg](#), [CEPEA](#) e [Valeur Économique](#).
Fonte: XP Asset Management

Evolução Preços da soja na CBOT e em Sorriso - MT





DocuSign Envelope ID: 1F2EF9F0-F929-4168-944E-44D0759786CE

Mercado do Agronegócio no Brasil

Visão Geral do Mercado: Milho

- O milho é a 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 recorde, 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 safinha (safra de inverno) 2021, 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 safinha 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.

Balanço global de Milho*

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

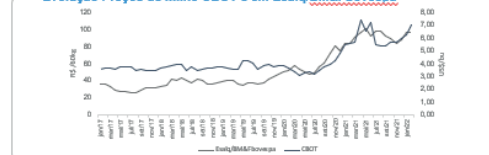
*Projeção realizada pelo USDA

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.

Gráficos, textos e tabelas elaborados pelo gestor com base em dados de séries históricas (até Abr/22) obtidos junto à Bloomberg, USDA, Bloomberg, CEPEA e Agrosik.

Fonte: XP Asset Management

Evolução Preços de milho CBOT e em Esalg/BM&Fbovespa



Mercado do Agronegócio no Brasil

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.

Balanço global de Algodão em pluma*

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

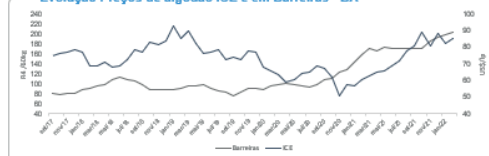
*Projeção realizada pelo USDA

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.

Gráficos, textos e tabelas elaborados pelo gestor com base em dados de séries históricas (até Abr/22) obtidos junto à Bloomberg, USDA, Bloomberg, CEPEA, Portal Syngenta e Agrosik.

Fonte: XP Asset Management

Evolução Preços de algodão ICE e em Barreiras - BA



Mercado do Agronegócio no Brasil

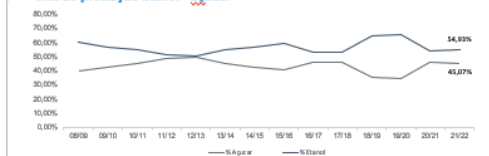
Visão Geral do Mercado: Açúcar & Etanol - Dinâmica

- 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 açúcar*



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.

*Gráficos elaborados pelo gestor com base em dados de séries históricas (até Abr/22) obtidos junto à Bloomberg, USDA, Bloomberg, CEPEA e CONAB e Portal do Ministério da Mineração e Energia.

Fonte: XP Asset Management



DocuSign Envelope ID: 1F2EF9F0-F929-4168-944E-44D0759786CE

Mercado do Agronegócio no Brasil

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 adiantamento 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.



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.

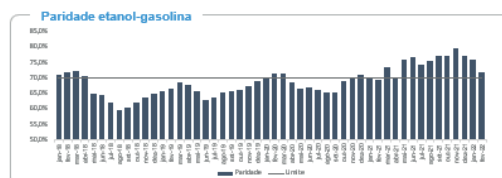
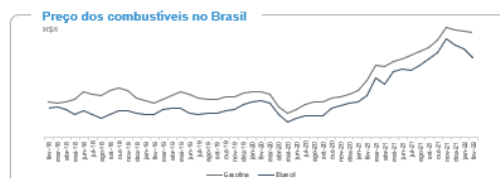
Gráficos e textos elaborados pelo gestor com base em dados de séries históricas (até Abril/22) obtidos junto à USDA, UNICA, ANP, Banco, Revista Conexão, LUDOP e BTG.

Fonte: XP Asset Management.

Mercado do Agronegócio no Brasil

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 canaviais pode levar um aumento de aproximadamente 7%.



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.

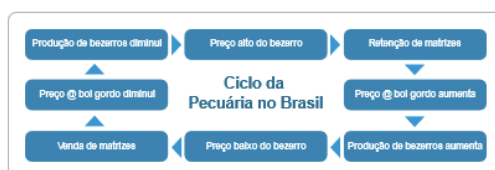
Gráficos e textos elaborados pelo gestor com base em dados de séries históricas (até Abril/22) obtidos junto à USDA, UNICA, ANP, Banco, Revista Conexão, LUDOP e BTG.

Fonte: XP Asset Management.

Mercado do Agronegócio no Brasil

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 histórica 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.



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.

Gráficos elaborados pelo gestor com base em dados de séries históricas (até Dez/21) obtidos junto à USDA, IBGE, Portal DBO e Valor Econômico.

Fonte: XP Asset Management.



DocuSign Envelope ID: 1F2EF9F0-F929-4168-944E-44D0759786CE

Mercado do Agronegócio no Brasil

Visão Geral do Mercado: Proteínas - Carne bovina

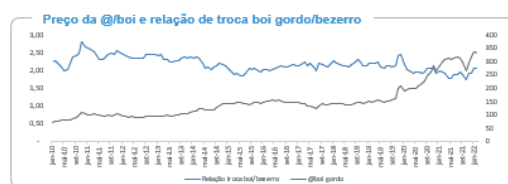
- Alguns elementos podem ser listados como cruciais para o entendimento do cenário alista que a carne bovina atravessa nos últimos anos e não pode-se deixar de destacar um dos grandes agentes mundiais inserido neste contexto: a China. Em 2019, o surto de peste suína africana alterou o quadro de oferta 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*

Millhões de t

	2018	2019	2020	2021	2022 E
Produção	80.871	81.842	80.282	88.154	88.885
EUA	12.256	12.384	12.381	12.730	12.827
Brasil	9.900	10.200	10.100	9.500	9.850
EU	8.003	7.878	7.800	8.855	8.800
Outros	30.512	31.180	30.001	29.049	29.416
Exportação	10.106	10.892	10.000	11.447	11.764
Brasil	2.021	2.314	2.539	2.300	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
Consumo	66.451	68.174	66.155	68.901	68.885
EUA	12.181	12.408	12.558	12.705	12.895
China	7.808	8.826	9.258	9.987	10.229
Brasil	7.925	7.929	7.811	7.242	7.312
EU	8.071	7.889	7.755	8.522	8.450
Outros	19.466	19.324	18.943	20.195	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.

Gráficos, tabelas e textos elaborados pelo gestor com base em dados de séries históricas (até Abr/22) obtidos junto à USDA, CEPEA, IBGE, Sercultura Industrial e Portal DBO.

Fonte: XP Asset Management.

Mercado do Agronegócio no Brasil

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 balanço global dos grãos está cada vez mais escasso, 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*

Millhões de t

	2018	2019	2020	2021	2022 E
Produção Aves	82.887	87.380	88.264	100.637	100.874
EUA	18.381	18.941	20.255	20.381	20.856
China	11.700	13.800	14.600	14.700	14.300
Brasil	13.358	13.690	13.880	14.500	14.800
Outros	58.408	53.350	52.088	51.230	51.146
Exportação	12.480	15.110	15.119	15.528	15.362
Brasil	3.710	3.930	3.876	4.226	4.800
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	3.831	3.901	3.599
Consumo Aves	80.234	84.785	86.835	88.089	88.602
EUA	18.188	18.702	18.994	17.158	17.819
China	11.598	13.952	15.211	15.032	14.640
EU	9.354	9.458	9.853	9.836	9.895
Brasil	9.588	9.758	10.010	10.280	10.255
Outros	43.542	44.917	44.967	45.987	46.093

*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.

Gráficos, tabelas e textos elaborados pelo gestor com base em dados de séries históricas (até Abr/22) obtidos junto à USDA, IBGE, CEPEA e Embraer. Fonte: XP Asset Management.

Mercado do Agronegócio no Brasil

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*

Millhões de t

	2018	2019	2020	2021	2022 E
Produção Suínos	111.821	101.020	86.787	107.720	110.508
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	12.388
Brasil	3.155	3.975	4.125	4.365	4.410
Outros	19.627	18.966	19.238	19.588	19.661
Exportação	8.386	10.387	12.586	12.210	11.835
EU	3.671	4.290	5.176	4.888	4.750
EUA	2.666	2.867	3.302	3.189	2.991
Brasil	722	861	1.178	1.321	1.330
Outros	1.326	1.267	2.900	2.714	2.814
Consumo	112.220	100.842	87.167	108.012	110.387
China	55.295	44.896	41.521	51.726	54.400
EU	19.654	18.894	18.203	18.833	18.500
EUA	9.747	10.096	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.

Gráficos, tabelas e textos elaborados pelo gestor com base em dados de séries históricas (até 1º de 1) obtidos junto à USDA, IBGE, CEPEA e Embraer. Fonte: XP Asset Management.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DocuSign Envelope ID: 7820D4CA-B2B0-40FC-973A-C766602C9F10



DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

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, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0001-04, 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 10.460, de 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus diretores estatutários, na qualidade de administradora do **XP CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS- FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais nos termos do §1º do artigo 2º da Resolução CVM nº 39, de 14 de julho de 2021, pelo "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", conforme atualmente vigente ("Código ANBIMA") e pelas demais disposições que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 43.741.189/0001-86, na qualidade de emissor e ofertante ("Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo Artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto, foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

DocuSigned by:

São Paulo, 13 de setembro de 2022.

Fabricio Cunha de Almeida

15708187883C451...

DocuSigned by:

Bernardo Amaral Botelho

A4A2019EFEE34EA...

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

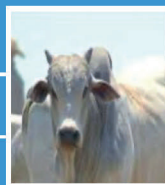
Administrador

Nome: Fabricio Cunha de Almeida

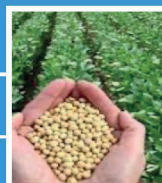
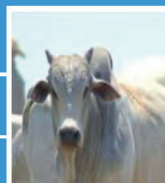
Nome: Bernardo Amaral Botelho

Cargo: Diretor

Cargo: Diretor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

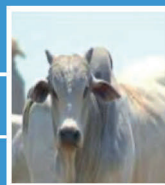


ANEXO V

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DocuSign Envelope ID: 6F504984-32E5-46BB-997E-DA90AB5CD88D



DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0001-04, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus diretores estatutários, na qualidade de instituição líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª (segunda) emissão do **XP CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS- FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais nos termos do §1º do artigo 2º da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, do "Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros", conforme atualmente vigente ("Código ANBIMA") e das demais disposições que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 43.741.189/0001-86, na qualidade de emissor e ofertante ("Oferta" e "Fundo", respectivamente), administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme qualificado acima ("Administrador") e gerido pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, habilitado para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 12.794 de 21 de janeiro de 2013 ("Gestor"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e suas respectivas atualizações, bem como constantes do Estudo de Viabilidade, que integra o prospecto da Oferta ("Prospecto"), são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (a) o Prospecto conterá, nas respectiva data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (b) o Prospecto, foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 13 de setembro de 2022.

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

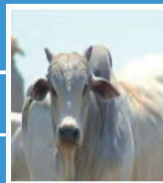
Coordenador Líder

DocuSigned by:
Bernardo Amaral Botelho
Assinado por: BERNARDO AMARAL BOTELHO 04301578781
CPF: 04301578781
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 13/09/2022 11:08:25 BRT

Nome: Bernardo Amaral Botelho
Cargo: Diretor
CPF/ME: 043.015.787-81

DocuSigned by:
Fabrício Cunha de Almeida
Assinado por: FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA 05638864717
CPF: 05638864717
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 13/09/2022 11:12:07 BRT

Nome: Fabrício Cunha de Almeida
Cargo: Diretor
CPF/ME: 056.388.647-17



DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 6F50498432E546BB997EDA90AB5CD88D

Status: Concluído

Assunto: Declaração Art. 56 XPA

Envelope fonte:

Documentar páginas: 1

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Guilherme Almeida

Assinatura guiada: Ativado

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, SP 04538-132

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

guilherme.almeida@xpi.com.br

Endereço IP: 201.48.69.134

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Guilherme Almeida

Local: DocuSign

13/09/2022 10:23:30

guilherme.almeida@xpi.com.br

Eventos do signatário

Assinatura

Registro de hora e data

Bernardo Amaral Botelho

kristian.orberg@xpi.com.br

attorney-in-fact

XP Investimentos

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 04301578781

Cargo do Signatário: Diretor

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 05/08/2019 11:20:03

ID: bab37dad-8bc4-4dd4-9e4e-e28186c05784

DocuSigned by:
Bernardo Amaral Botelho
067E6CD6DBE24B2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 200.182.103.71

Enviado: 13/09/2022 10:25:25

Visualizado: 13/09/2022 10:27:48

Assinado: 13/09/2022 11:08:28

Fabricio Cunha de Almeida

kristian.orberg@xpi.com.br

attorney-in-fact

XP Investimentos

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

CPF do signatário: 05638864717

Cargo do Signatário: Diretor

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 05/08/2019 11:20:03

ID: bab37dad-8bc4-4dd4-9e4e-e28186c05784

DocuSigned by:
Fabricio Cunha de Almeida
067E6CD6DBE24B2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 200.182.103.71

Enviado: 13/09/2022 10:25:25

Visualizado: 13/09/2022 11:11:42

Assinado: 13/09/2022 11:12:14

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data



Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	13/09/2022 10:25:25
Entrega certificada	Segurança verificada	13/09/2022 11:11:42
Assinatura concluída	Segurança verificada	13/09/2022 11:12:14
Concluído	Segurança verificada	13/09/2022 11:12:15
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		



Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 20/08/2018 17:16:37
Partes concordam em: Bernardo Amaral Botelho, Fabricio Cunha de Almeida

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a XPI Suprimentos poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

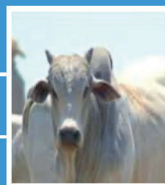
A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.



Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a XPI Suprimentos:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: suelen.matsudo@xpi.com.br

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: XPI Suprimentos

Para informar seu novo endereço de e-mail a XPI Suprimentos:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço suelen.matsudo@xpi.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a XPI Suprimentos:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para suelen.matsudo@xpi.com.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a XPI Suprimentos:



Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para suelen.matsudo@xpi.com.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

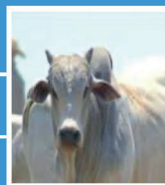
(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

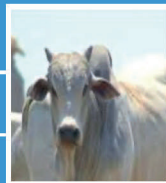
Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:



(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a XPI Suprimentos conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por XPI Suprimentos durante o curso do meu relacionamento com você.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

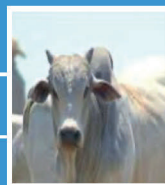


ANEXO VI

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	XP CRÉDITO AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS FIAGRO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	43.741.189/0001-86
Data de Funcionamento:	21/06/2022	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRXPAGCTF005	Quantidade de cotas emitidas:	24.000.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa e MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	CNPJ do Administrador:	02.332.886/0001-04
Endereço:	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, sala 201- LEBLON- RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-032	Telefones:	(11) 3027-2237
Site:	www.xpi.com.br	E-mail:	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
Competência:	09/2022		

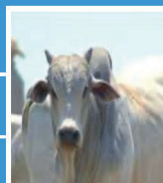
1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: XP VISTA ASSET MANAGMENT LTDA.	16..78.9.5/25/0-00	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 30, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 3265-3700
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	36..11.3.8/76/0-00	Avenida das Américas, n.º 3434, Bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61..36.6.9/36/0-00	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	02.332.886/0001-04	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, n.º 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO, RJ CEP 90010-040	(51) 3215-2322
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	CRA020001E5	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	15.773.972,08	Recursos de caixa
	CRA020001E5	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	405.584,32	Recursos de caixa
	CRA020001E5	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	536.739,62	Recursos de caixa
	CRA020001E5	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	512.317,04	Recursos de caixa
	CRA020001E5	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	61.792,63	Recursos de caixa



	CRA021004I1	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	12.220.258,32	Recursos de caixa
	CRA021004I1	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	2.059.217,16	Recursos de caixa
	CRA021004NT	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	10.087.982,87	Recursos de caixa
	CRA022002H1	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	22.555.585,96	Recursos de caixa
	CRA022004BO	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	14.012.354,47	Recursos de caixa
	CRA022004BO	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	7.005.367,33	Recursos de caixa
	CRA0220079E	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	10.000.000,00	Recursos de caixa
	CRA0220079E	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	13.641.903,58	Recursos de caixa
	CRA022007VG	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	8.000.000,00	Recursos de caixa
	CRA02200818	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	32.000.000,00	Recursos de caixa
	OT SOBERANO FI RENDA FIXA REFERENCIADO DI LONGO PRAZO	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	64.353.755,60	Recursos de caixa
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Fundo tem como objetivo o investimento em ativos com lastro em empreendimentos imobiliários e direitos a estes inerentes relacionados, preponderantemente através da aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliários ("FIIs").			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	Até o fechamento do mês de agosto de 2022, o fundo auferiu uma rentabilidade acumulada de 0,33%. No período analisado, foi distribuído um total de R\$ 0,24000000 por cota, representando 10,37% do CDI e um dividend yield anual de 1,3500%. No encerramento deste mesmo período, o fundo registrou o número de 3.484 cotistas e uma média mensal de 7.053 cotas negociadas.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O Fundo possui foco em realizar investimentos em todos os segmentos econômicos vinculados à cadeia produtiva agroindustrial. No período findo de atuação do Fundo os ativos mantiveram-se saudáveis na carteira. Na atual conjuntura econômica de inflação elevada e juros elevados, os fundos de papel tem registrado rentabilidade sólida ao longo dos últimos anos. Diretamente indexados ao CDI ou a índices de inflação (IPCA), os CRIs e CRAs que compõem o portfólio tem proporcionado um yield elevado e competitivo aos fundos, o que vem mantendo uma precificação da classe adequada ou até superior ao seu valor patrimonial.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	A perspectiva para o próximo ano é de consolidação do portfólio do Fundo como um portfólio resiliente, com indicadores operacionais demonstrando a eficiência e qualidade dos ativos. Com um cenário de estabilidade que esperamos no país, o consumo tende a voltar, o acesso a crédito também e a confiança dos consumidores levará a um aumento de vendas, melhorando a potencial geração de caixa operacional. As recentes aquisições realizadas pelo Fundo aumentam o otimismo com os resultados e com a perspectiva de ter uma maior diversificação nas receitas.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	CRA020001E5	15.987.557,26	SIM	1,35%
	CRA020001E5	411.076,08	SIM	1,35%
	CRA020001E5	544.305,72	SIM	1,41%
	CRA020001E5	519.253,99	SIM	1,35%
	CRA020001E5	62.629,31	SIM	1,35%
	CRA021004I1	12.034.276,63	SIM	-1,52%
	CRA021004I1	2.027.850,13	SIM	-1,52%
	CRA021004NT	10.109.544,13	SIM	0,21%
	CRA022002H1	24.696.432,10	SIM	9,49%
	CRA022004BO	14.022.269,43	SIM	0,07%
	CRA022004BO	7.006.593,49	SIM	0,02%
	CRA0220079E	10.125.128,42	SIM	1,25%
	CRA0220079E	13.782.324,81	SIM	1,03%
	CRA022007VG	8.052.023,88	SIM	0,65%
	CRA02200818	32.231.658,63	SIM	0,72%
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação			
	É utilizado o critério de marcação a mercado, conforme manual de precificação do custodiante disponível no site https://www.oliveiratrust.com.br .			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			



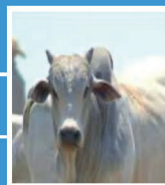
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032 assembleia.cotista@xpi.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	Endereço eletrônico: assembleia.cotista@xpi.com.br		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação vigente. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração") composta de valor equivalente 1,00% a.a. (vinte centésimos por cento ano), calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	37.794,01	0,02%	0,02%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Lizandro Sommer Arnoni	Idade: 47
	Profissão:	Administrador	CPF: 279.902.288-07
	E-mail:	Juridico.regulatorio@xpi.com.br	Formação acadêmica: Administração de Empresas
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função: 29/09/2021
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
	XP Investimentos CCTVM S.A.	desde setembro de 2021	Diretor de Administração Fiduciária
	BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo
			Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
			Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária
			Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos		
	Evento	Descrição	
	Qualquer condenação criminal	Não	
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não	
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.		



	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	3.484,00	24.000.000,00	100,00%	97,61%	2,39%
	Acima de 5% até 10%					
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
Não possui informação apresentada.						
15. Política de divulgação de informações						
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/), do Fundo (www.xpasset.com.br/xpsf/) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	O Fundo não possui política de negociação de cotas.					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor www.xpasset.com.br .					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	N/A					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	O fundo não possui previsão de chamada de capital.					

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

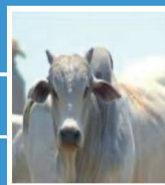


ANEXO VII

VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



**ATO DO ADMINISTRADOR DO
XP CRÉDITO AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME: 43.741.189/0001-86

(“Fundo”)

Pelo presente instrumento particular, **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, custódia de ativos e escrituração de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 (“Administrador”), na qualidade de Administrador do Fundo, neste ato representado de acordo com seu Estatuto Social, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

CONSIDERANDO QUE:

- (i) até a presente data não foi realizada qualquer emissão, subscrição ou integralização de cotas do Fundo;
- (ii) em 06 de abril de 2022 foi realizada a primeira alteração ao regulamento do Fundo deliberando, dentre outros assuntos, sobre a transformação do Fundo e aprovando a primeira emissão de cotas (“Regulamento” e “Primeiro IPA”, respectivamente);
- (iii) em 09 de maio de 2022 a Divisão de Supervisão de Securitização (“DSEC”) enviou Ação de Fiscalização solicitando alguns esclarecimentos e alterações no Regulamento (“Ação de Fiscalização”);

RESOLVE, o Administrador, deliberar por aprovar:

1. a alteração da redação constante no Parágrafo Primeiro do artigo 18, no artigo 19, no artigo 22 e no parágrafo 2º, do artigo 46 do Regulamento com a finalidade de cumprir o disposto na Instrução CVM nº 472/08 e na Ação de Fiscalização; e

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



2. a reforma integral do Regulamento do Fundo a fim de adequar o documento ao aprovado no item (i) acima, o qual passará a vigorar nos termos do Anexo I ao presente instrumento.

Sendo assim, assina o presente instrumento eletronicamente.

Este Instrumento Particular de Alteração do Regulamento é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

Rio de Janeiro, 12 de maio de 2022.

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

Administradora

DocuSigned by:
Fabricio Cunha de Almeida
Assinado por: FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA/0563884717
CPF: 0563884717
Paget: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 12/05/2022 14:52:16 BRT
ICP-Brasil

Nome: Fabricio Cunha de Almeida
CPF: 056.388.647-17

DocuSigned by:
Renata Rugna Vaqueiro
Assinado por: RENATA RUGNA VAQUEIRO/40593610890
CPF: 40593610890
Paget: Procuradora
Data/Hora da Assinatura: 12/05/2022 14:44:16 BRT
ICP-Brasil

Nome: Renata Rugna Vaqueiro
CPF: 405.936.108-90



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



ANEXO I

REGULAMENTO DO XP CRÉDITO AGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME: 43.741.189/0001-86

São Paulo, 12 de maio de 2022



**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 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;

"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;



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



“**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;

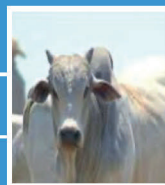
“**Cotas**”: significam as frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“**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;



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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

“Escrutador”: 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



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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;



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



“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

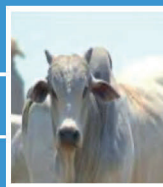
Artigo 2º A administração do Fundo será exercida pelo Administrador, sendo que o nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e no endereço eletrônico do Administrador (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria).

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

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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:

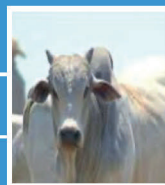
- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não 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;



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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;

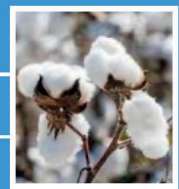
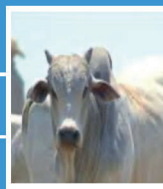
XI. pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso no cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM nº 472/08 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, 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;

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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;

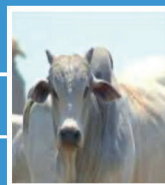
XX. empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando, inclusive, as medidas judiciais e/ou extrajudiciais cabíveis;

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;

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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;

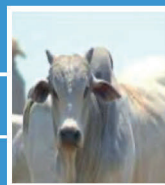


DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



- 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

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730



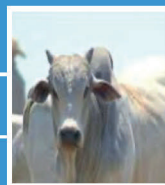
IV. Tratar de forma não equitativa os Cotistas.

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



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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.

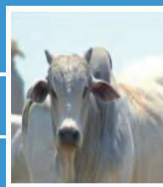
Parágrafo 1º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

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



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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:

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

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.;

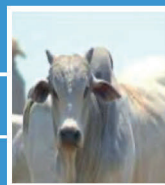
Resultados: Resultados = $\{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Rendimentos})] / (\text{VC Base})\} - 1$

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.



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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.



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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.

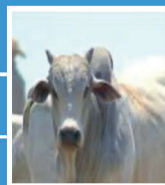
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

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)



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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.



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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;



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



(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



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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 “Critérios 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.



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26

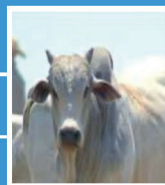


Parágrafo 1º: No parecer do Gestor constam os seguintes procedimentos de análises, critérios e indicadores:

- 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



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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.

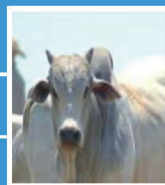
Parágrafo 2º: Os bens e direitos integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- 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



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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;



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



- 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

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730



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.



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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.

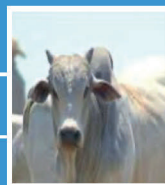
Artigo 38 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

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.

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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.

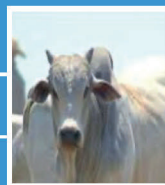
Parágrafo 1º: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

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



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



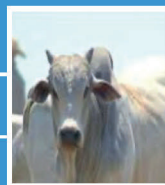
públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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).

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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 nº 472/08 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.

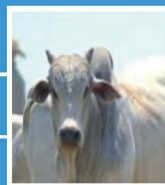
Artigo 46 As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, assegurarão a seus titulares direitos iguais no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações, observado ainda eventual direito de preferência atribuído aos Cotistas na forma do Parágrafo 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.



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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.

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730



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.

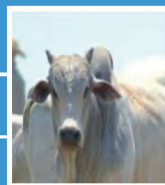
Artigo 49 Após o encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do Artigo 34, Parágrafo 1º, inciso II, deste Regulamento.

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



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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:

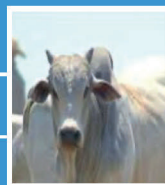
- I. Nome e qualificação do subscritor;
- II. Número de Cotas subscritas;
- III. Preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- IV. Condições para integralização de Cotas; e
- V. Forma para realização das chamadas de capital, caso aplicável.

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.



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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.



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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.

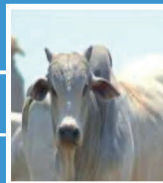
Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

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.



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26

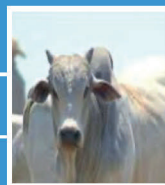


Parágrafo 8º: Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos 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;



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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;

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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.

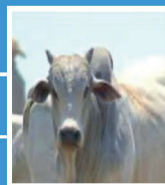
Parágrafo 1º: Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

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



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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.

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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

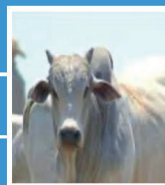
VI. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

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:

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



- 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

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26

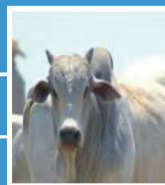


III. Na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

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

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730



DocuSign Envelope ID: 81F0CD22-9EA2-4929-9CA4-941F8FBC5C26



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.

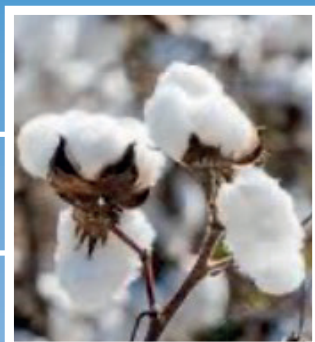
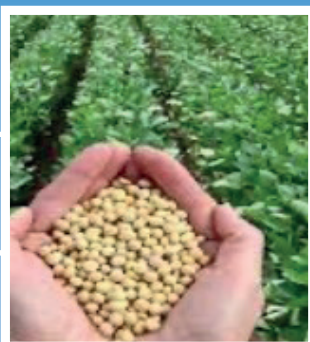
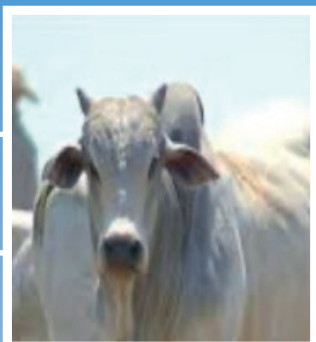
Artigo 73 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 12 de maio de 2022

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

S.A.

Administrador



DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA SEGUNDA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO

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