

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO VERDE A&I CEDRO PORTFÓLIO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a Seção relativa a Fatores de Risco.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> Perda do principal	<p>O investimento nas cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (“Cotas”) envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento.</p> <p>Para mais informações, veja a Seção “<i>Fatores de Risco</i>” do Prospecto.</p>
	<input type="checkbox"/> Responsabilidade ilimitada	<p>O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos no Regulamento.</p>
	<input checked="" type="checkbox"/> Falta de liquidez	<p>A Oferta não é adequada aos investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta.</p> <p>Para mais informações, veja seção “<i>Fatores de Risco</i>” do Prospecto.</p>
	<input checked="" type="checkbox"/> Produto complexo	<p>A Oferta não é adequada aos investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro.</p> <p>Para mais informações, veja seção “<i>Fatores de Risco</i>” do Prospecto.</p>
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade Ofertada	Inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, sem considerar a opção de Lote Adicional e a possibilidade de Distribuição Parcial.	Capa do Prospecto
a.2) Preço Unitário	R\$ 100,00 (cem reais).	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado	Inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar a opção de Lote Adicional e a possibilidade de Distribuição Parcial.	Capa do Prospecto
a.4) Lote Suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote Adicional	Sim, de até 25% (vinte e cinco por cento).	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de Balcão da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3").	Capa do Prospecto
Código de Negociação	6074225UN1	Capa do Prospecto
B. Outras Informações		
Emissor	Nome do Fundo: CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO VERDE A&I CEDRO PORTFÓLIO RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA. Classe de Cotas: Única.	Capa do Prospecto
Administrador	Nome: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04 Website: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/	Capa do Prospecto
Gestor	Nome: VERDE ASSET AGRO E IMOBILIÁRIO LTDA. CNPJ: 55.777.175/0001-00 Website: https://www.verdeagroimob.com.br/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimento do Fundo, os recursos líquidos captados na Oferta serão aplicados, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA , preferencialmente em Ativos Alvo, observado o <i>pipeline</i> indicativo do Prospecto.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o Gestor	A Verde Agro e Imobiliário (“Verde A&I”) representa uma nova linha de negócios do Grupo Verde, em atividade desde 2015 e que possui aproximadamente R\$ 17.000.000.000,00 (dezessete bilhões de reais) de ativos sob gestão (28 de fevereiro de 2025), através de estratégias de investimento multimercado, previdência, ações e crédito. A Verde A&I é focada na administração de carteiras e gestão de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (“FIAGRO”) e fundos de investimento imobiliário (“FII”). A Verde A&I conta com equipe dedicada de sócios experientes, com histórico em casas renomadas e preza por oferecer retornos consistentes ajustados ao risco.	Seção 16 do Prospecto
Informações sobre o Administrador	Em 2014, o Administrador 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 do Administrador. Ao longo de 2020, o Administrador robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, passando também 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.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
Risco de crédito dos Ativos-Alvo da carteira do Fundo. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos e mudanças na percepção dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe podem impactar negativamente no patrimônio da Classe, rentabilidade e negociação das Cotas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Riscos regulatórios. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, está sujeita a alterações e a diversas interpretações pelos tribunais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Riscos tributários. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado intempestivamente, o que poderá impactar o valor das Cotas e as condições para distribuição de rendimentos e resgate dessas, inclusive as regras de remessa de recursos para o exterior.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco da marcação a mercado. A marcação a mercado dos ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, o que impacta negativamente a negociação das Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, o ganho financeiro do Cotista.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Riscos relacionados à liquidez. O mercado secundário de cotas de fundos nacional apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação destas cotas que permita sua alienação pelos subscritores, de modo que o Fundo poderá encontrar dificuldades para negociá-las no mercado secundário.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas são de classe e série únicas; correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; não são resgatáveis; terão a forma nominativa e escritural; conferirão direito de participar nos rendimentos do Fundo; não conferem propriedade sobre os ativos da carteira; correspondem a um voto nas assembleias.	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do Fundo	<input type="checkbox"/> Indeterminado. <input checked="" type="checkbox"/> Determinado, sendo o prazo de duração do Fundo de 6 (seis) anos, prorrogáveis, observado o disposto no Regulamento do Fundo.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	() Revenda restrita a investidores profissionais. () Revenda a investidores qualificados após decorridos [] dias do final da oferta. () Revenda ao público em geral após decorridos [] dias do final da oferta. () Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. (x) Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em Geral.	Seção 2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	10 (dez) Cotas, equivalente a R\$1.000,00 (mil reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada junto ao Coordenador Líder.	Seção 8.2 do Prospecto
Como será feito o rateio?	<u>Oferta Não Institucional</u> : Por ordem de chegada. <u>Oferta Institucional</u> : De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais aos investidores nos endereços e formas de comunicação indicados no Documento de Aceitação.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, se não for atingido Montante Mínimo ou na ocorrência de alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta, se deferido pela CVM.	Seção 8.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS, conforme termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/ (neste <i>website</i>, selecionar "Fundos de Investimento", buscar por "Classe Única de Responsabilidade Limitada do Verde A&I Cedro Portfólio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i> clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade do Verde A&I Cedro Portfólio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>Gestora: https://www.verdeagroimob.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em "Somos Performance", buscar por "Verde A&I Cedro Portfólio Renda FII RL", em seguida clicar em "Documentos Legais" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);</p> <p>CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Classe Única de Responsabilidade Limitada do Verde A&I Cedro Portfólio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", e, então clicar na opção desejada);</p> <p>Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Classe Única de Responsabilidade Limitada do Verde A&I Cedro Portfólio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Classe Única de Responsabilidade Limitada do Verde A&I Cedro Portfólio Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada.</p>	Seção 5.1 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	N/A

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	Entre 1º de abril de 2025 e 2 de maio de 2025, e entre 7 de maio de 2025 e 2 de junho de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada na data do Ato de Constituição do Fundo, qual seja, 25 de março de 2025.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	05 de maio de 2025, após a realização do Primeiro Procedimento de Alocação, e 03 de junho de 2025, após a realização do Segundo Procedimento de Alocação.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	06 de maio de 2025 e 04 de junho de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação, <i>i.e.</i> , 05 de maio de 2025 e 03 de junho de 2025.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 8.6 do Prospecto

