

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

OBY FIAGRO DE TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 66.592.089/0001-30

ADMINISTRADORA



administração
fiduciária

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

GESTORA



OBY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 40.147.132/0001-65

Rua Joaquim Floriano, 1120, 4º andar, Conjunto 41, Itaim Bibi, CEP 04534-004, São Paulo, SP

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA SUBCLASSE A Nº BR0S57CTF009

CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS DA SUBCLASSE A NO BALCÃO B3: 6683326SNA

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA SUBCLASSE B Nº BR0S57CTF017

CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS DA SUBCLASSE B NO BALCÃO B3: 6683326SUB

Tipo ANBIMA: Tijolo Híbrido, Gestão Ativa – Segmento ANBIMA: Outros*

*até que sejam divulgadas regras de autorregulação específicas aos FIAGRO, a Classe será classificada de acordo com as regras de classificação dos fundos de investimento imobiliário

REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS A NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FIA/PRI/2026/060, EM 05 DE MAIO DE 2026*

REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS B NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FIA/PRI/2026/061, EM 05 DE MAIO DE 2026*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160")

Oferta pública de distribuição primária de até 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) cotas, divididas em 2 (duas) subclasses, sendo (i) 1.000.000 (um milhão) de cotas da subclasse A ("Cotas A" e "Subclasse A", respectivamente); e (ii) 250.000 (duzentas e cinquenta mil) cotas da subclasse B ("Cotas B" e "Subclasse B", respectivamente, e quando referida em conjunto com as Cotas A e a Subclasse A, "Cotas" e "Subclasses") da CLASSE ÚNICA DE COTAS DO OBY FIAGRO DE TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, classe única de cotas de responsabilidade limitada ("Classe") do OBY FIAGRO DE TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 66.592.089/0001-30 ("Fundo", sendo para as Cotas A, a "Oferta A" e para as Cotas B, a "Oferta B", todas em conjunto referidas como "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão").

Caso seja distribuído o Montante Total da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 4,06 (quatro reais e seis centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas e que os custos da Oferta A e da Oferta B serão arcados exclusivamente pela Subclasse B, com os recursos captados no âmbito da Oferta B, sendo certo que não haverá custo unitário de distribuição para as Cotas da Subclasse A. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

A Oferta será realizada no montante de até

R\$ 125.000.000,00*

(cento e vinte e cinco milhões de reais)*

*observada a Proporção Mínima (conforme definida neste Prospecto), sendo (i) R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para fins da Oferta A ("Montante Total da Oferta A"); e (ii) R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) para fins da Oferta B ("Montante Total da Oferta B") e, quando em conjunto com o Montante Total da Oferta A, "Montante Total da Oferta", podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) das Cotas, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 10.460, de 26 de junho de 2009 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos").

As Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 ("B3") e "Balcão B3", respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação do Balcão B3 poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora.

A LAVOURA CONSULTORIA DE CRÉDITO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 36.505.074/0001-27, com endereço na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 800, sala 820, Vila do Golf, Edifício Iguatemi Business, CEP 14027-250, foi contratada como consultora especializada da Classe ("Consultor Especializado").

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos documentos da Oferta.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175 (conforme definido neste Prospecto Definitivo).

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 13 a 33.

Existem restrições que se aplicam à transferência das Cotas, conforme descritas na Seção 7 deste Prospecto Definitivo.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

Este Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto Definitivo poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Definitivo.

As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

A data deste Prospecto Definitivo é 05 de maio de 2026.



COORDENADOR LÍDER



investment
banking

CONSULTOR ESPECIALIZADO



LAVOURA CAPITAL
ESPECIALIZADA NO VALOR DA TERRA

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON
BARRIEU
ADVOGADOS

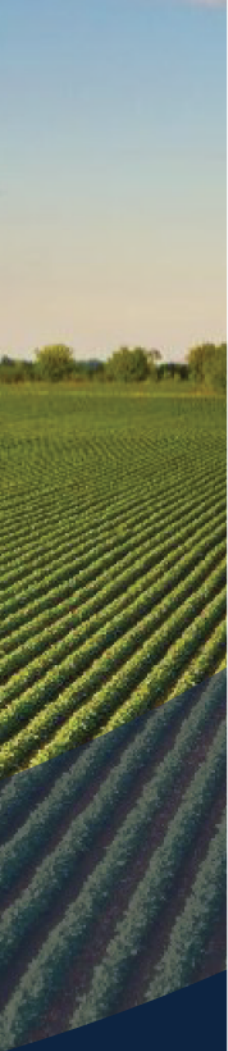
ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

STOCHE FORBES

LAVOURA CAPITAL
ESPECIALIZADA NO VALOR DA TERRA



oby capital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1 Breve descrição da oferta	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento	3
2.3 Identificação do público-alvo	4
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	5
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	5
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta.....	5
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	6
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	10
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	11
4. FATORES DE RISCO	13
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	15
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes	15
Risco imobiliário	16
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários	16
Riscos institucionais	16
Risco de mercado dos Ativos-Alvo da Classe	17
Risco de potencial conflito de interesse.....	17
Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo	17
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora na tomada de decisões de investimento	18
Riscos de ausência de proposta vinculante para o <i>pipeline</i> indicativo.....	18
Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto.....	18
Risco de alterações nas práticas contábeis.....	18
Riscos regulatórios	19
Riscos jurídicos	19
Riscos da morosidade da justiça brasileira	19
Riscos relacionados ao investimento em cadeias agroindustriais	19
Risco de exposição associado à locação e venda de imóveis rurais.....	20
Riscos relativo à concentração e pulverização	20
Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação	20
Risco de desvalorização dos imóveis	21
Riscos relacionado ao mercado internacional de <i>commodities</i>	21
Riscos relacionado a fatores climáticos e às mudanças climáticas	21
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	21
Risco de desempenho passado.....	21
Risco da não colocação do Montante Total da Oferta	22
Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e conseqüente não concretização da Oferta	22
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior	22
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo.....	22
Risco operacional	22
Risco de não concretização da Oferta.....	23
Risco relativo a eventual substituição da Gestora	23
Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	23
Risco relativo a não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante	23
Risco de governança.....	23
Risco em função da ausência de análise prévia da documentação da Oferta pela CVM e pela ANBIMA	24
Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta	24
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	24
Risco de liquidação antecipada do Fundo	24





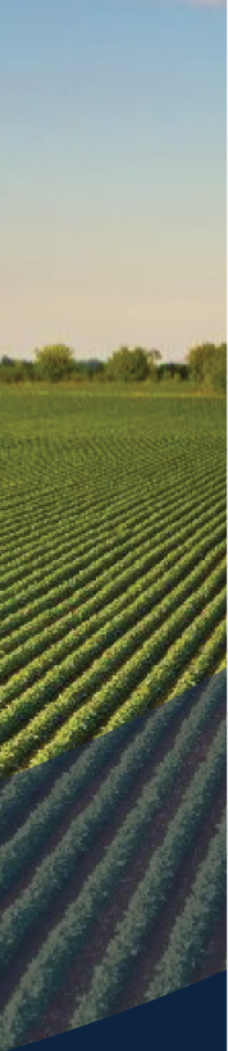
Risco relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos	24
Risco do uso de derivativos	24
Risco de despesas extraordinárias	25
Risco de indisponibilidade de caixa	25
Risco de desenquadramento passivo involuntário	25
Riscos relativo à forma de constituição do Fundo	25
Risco relativo às novas emissões de Cotas	25
Risco decorrente de alterações do Regulamento	25
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	25
Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora	26
Risco de Crédito	26
Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel.....	26
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento	27
Risco de sinistro	27
Risco de não contratação de seguro.....	27
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público	28
Riscos ambientais.....	28
Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados.....	29
Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez	29
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital	29
A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito.....	29
Risco de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição	29
As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver.....	30
Risco tributários	30
Risco de mercado das Cotas da Classe	31
Riscos relativos à regularização e georreferenciamento do imóvel a ser adquirido pela Classe	31
Risco relativo à concentração e pulverização	31
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento.....	31
Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas.....	32
Risco de potencial conflito de interesses envolvendo o Coordenador Líder	32
Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos	32
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.....	32
Risco de não cumprimento das Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição	32
Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional	33
5. CRONOGRAMA	35
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	37
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	39
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	41
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	41
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	41
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	41
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	43
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	45
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	45
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	45
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	47
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	49
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	50
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	53
8.4 Regime de distribuição	53



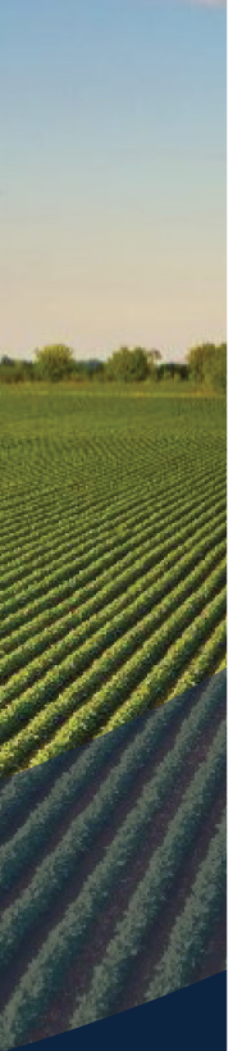
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	53
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	55
8.7 Formador de mercado.....	56
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável	56
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	56
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	57
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	59
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	61
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	63
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	65
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	67
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	71
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	73
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....	75
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	77
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	79
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	79
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	81
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora	83
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	83
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	83
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador Líder e demais instituições consorciadas e na CVM	84
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	84
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	84
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	85
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	89

ANEXOS

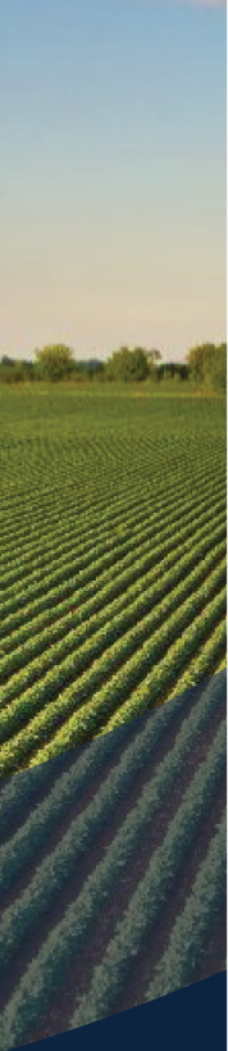
ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA	103
ANEXO II	ESTUDO DE VIABILIDADE	165
ANEXO III	INFORME ANUAL DA CLASSE.....	187
ANEXO IV	PROCURAÇÃO DE CONFLITOS DE INTERESSE.....	197
ANEXO V	MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO	203
ANEXO VI	MATERIAL PUBLICITÁRIO.....	209



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Emissão”), conduzida 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 Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 10.460, de 26 de junho de 2009 (“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”), realizada sob o rito de registro automático de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), conforme procedimentos previstos na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), nos termos e condições da Oferta aprovados em 04 de maio de 2026 por meio do “Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do OBY FIAGRO de Terras I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – Responsabilidade Limitada” (“Ato de Aprovação da Oferta”) e do “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A e da Subclasse B da Classe Única de Cotas do OBY FIAGRO de Terras I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – Responsabilidade Limitada”, celebrado entre a Classe, representada pela Administradora (conforme abaixo definido), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”), o Coordenador Líder, a **OBY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.120, 4º andar, conjunto 42, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 40.147.132/0001-65, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 18.626, de 09 de abril de 2021, na qualidade de gestora da carteira de ativos da Classe (“Gestora”) e o Fundo, representado pela Administradora, em 05 de maio de 2026 (“Contrato de Distribuição”).

A versão vigente do regulamento do Fundo e do respectivo anexo I da Classe (“Regulamento” e “Anexo I”, respectivamente) foi aprovada por meio do Ato de Aprovação da Oferta.

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Prospecto Definitivo, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe, bem como toda e qualquer referência à Classe também deverá ser interpretada como uma referência ao Fundo.

A Administradora, a Gestora e a Classe serão referidos, em conjunto, como as “Ofertantes”.

Termos iniciados em maiúscula, que estejam no singular ou no plural e que não estejam expressamente definidos neste Prospecto Definitivo, terão o significado lhes for atribuído no Regulamento.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

O patrimônio da Classe será formado pelas Cotas, em classe única, constituída por 2 (duas) subclasses de cotas, com distintos direitos e obrigações, sendo estas: **(i)** Cotas A, cujas características gerais estão descritas no Anexo I; e **(ii)** Cotas B, cujas características gerais estão descritas no Anexo I.

As Cotas da Classe: **(i)** serão emitidas em série única, observada a existência de 2 (duas) diferentes subclasses, que conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, diferenciando-se, exclusivamente, quanto ao pagamento de taxa de performance e à preferência das Cotas A no pagamento de rendimentos, na forma prevista no Apêndice A e no Apêndice B do Regulamento; **(ii)** corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; **(iii)** não serão 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 da Classe, observado o Benchmark A previsto no Regulamento, se houver; **(vi)** não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** cada Cota corresponderá um voto nas assembleias; **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador (conforme abaixo definido) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista da Classe, sem emissão de certificados; e **(ix)** os custos serão arcados exclusivamente pela Subclasse B, com os recursos captados no âmbito da Oferta B.

As Cotas não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos.

As Cotas A têm as características, vantagens, direitos e obrigações comuns descritas no apêndice A do Regulamento.

As Cotas B têm as características, vantagens, direitos e obrigações comuns descritas no apêndice B do Regulamento.

2.3 Identificação do público-alvo

A Classe destina-se ao público-alvo aplicável à sua classificação conforme a regulamentação vigente, sendo atualmente direcionado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados”, respectivamente), que (a) estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes à aplicação nas Cotas e busquem retorno de rentabilidade, nos médio e longo prazos, condizente com a política de investimentos do Fundo; e (b) que estejam cientes que as Cotas poderão ter liquidez baixa relativamente a outras modalidades de investimento.

A Oferta é destinada a Investidores Qualificados que: (i) sejam pessoas físicas ou pessoas jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, e que não estejam compreendidos na definição de Investidores Institucional (conforme adiante definido) e que apresentem Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas (“Investidores Não Institucionais”); e (ii) sejam (a) fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, em qualquer caso, que sejam domiciliados ou com sede no Brasil; ou (b) pessoas físicas ou pessoas jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que (b.i) sejam consideradas investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30; ou (b.ii) apresentem Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas (“Investidores Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, “Investidores”, sendo os “Investidores A”, para fins da Oferta A, e os “Investidores B”, para fins da Oferta B).

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta.

Para os fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes, do Consultor Especializado e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, dos Ofertantes e do Consultor Especializado, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Ofertantes, pelo Consultor Especializado, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas nos termos descritos acima.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação cancelados, observado que, conforme previsto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, a referida vedação não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Não serão realizados esforços de colocação de Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

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

A participação de pessoas vinculadas na subscrição e integralização das Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja o fator de risco “Risco de participação de Pessoas Vinculadas na Oferta” na página 24 deste Prospecto Definitivo.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3” e “Balcão B3”, respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

A colocação das Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação do Balcão B3 poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora, sendo certo que os Investidores deverão (i) verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, se esse, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro e/ou (b) a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia da intenção de investimento; (ii) verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte do Coordenador Líder; e (iii) entrar em contato com o Coordenador Líder para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pelo Coordenador Líder e pela Administradora para envio do Documento de Aceitação, ou, se for o caso, para a realização do cadastro no Coordenador Líder, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pela Administradora.

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional (i) de administração de carteiras de valores mobiliários e fundos de investimentos, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, e (ii) das atividades de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas, por meio dos Atos Declaratórios da CVM nº 11.484 e 11.485, de 27 de dezembro de 2010, será responsável pela escrituração das Cotas da Classe e custódia das Cotas que não estiverem depositadas eletronicamente na B3 (“Escriturador” e “Custodiante”, respectivamente).

O Investidor que subscrever Cotas durante a colocação das Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que as Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Qualificados, em razão do público-alvo da Classe.

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

O preço de emissão de cada Cota será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Preço de Emissão”) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”).

Caso seja distribuído o Montante Total da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 4,06 (quatro reais e seis centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas e que os custos da Oferta A e da Oferta B serão arcados exclusivamente pela Subclasse B, com os recursos captados no âmbito da Oferta B, sendo certo que não haverá custo unitário de distribuição para as Cotas da Subclasse A. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

Para maiores informações sobre as despesas relacionadas à Oferta, vide item “11.2. Demonstrativo dos custos da distribuição”, na página 71 deste Prospecto Definitivo.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O volume total da Oferta será de até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), observado que, (i) R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) é o montante total da Oferta A (“Montante Total da Oferta A”); e (ii) R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) é o montante total da Oferta B (“Montante Total da Oferta B” e, quando referido em conjunto com o Montante Total da Oferta A, o “Montante Total da Oferta”), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão (conforme definido

abaixo), podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), observada a Proporção Mínima (conforme abaixo definido).

Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional das Cotas no âmbito da Oferta.

Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

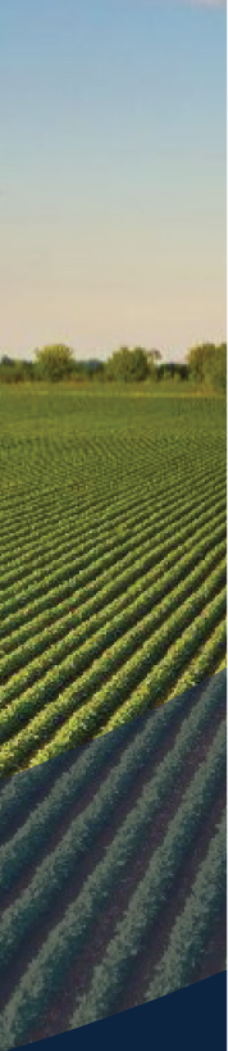
A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), correspondente a 800.000 (oitocentas mil) Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”), devendo ser observada, ainda, a Proporção Mínima (conforme abaixo definido).

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

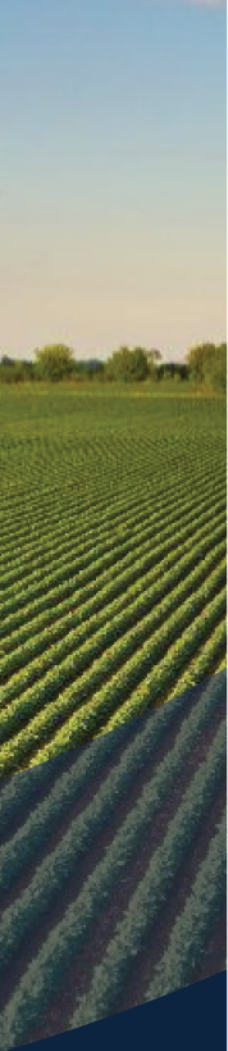
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A quantidade de Cotas será de até 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas, observado que tal quantidade inicial corresponde a **(i)** 1.000.000 (um milhão) de Cotas A; e **(ii)** 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Cotas B, podendo referida quantidade ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta em qualquer caso, observada a Proporção Mínima (conforme abaixo definido). A definição da quantidade final de Cotas A e de Cotas B será realizada no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), sendo certo que não será em sistema de vasos comunicantes.

No âmbito da Oferta, deverá ser observada a proporção mínima inicial de 20% (vinte por cento) de Cotas B em relação ao total de Cotas colocadas no âmbito da Oferta (“Proporção Mínima”).



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Observada a Política de Investimentos (conforme definido neste Prospecto Definitivo), assim como os respectivos limites de concentração previstos no Regulamento, os recursos líquidos provenientes da Oferta serão destinados **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, preponderantemente, em:

- (i) aquisição, venda, opção de compra, comodato, parceria rural e/ou arrendamento de imóveis rurais destinados à produção agropecuária ou que tenham vocação para produção agropecuária, localizados em todo o território nacional (“Imóveis” ou “Ativos-Alvo”), sendo certo que a Classe deverá alocar, no mínimo, 90% (noventa por cento) de seu patrimônio líquido em Imóveis no Prazo de Enquadramento do Limite Mínimo de Investimento (conforme definido no Regulamento); e
- (ii) de maneira remanescente, por meio da aquisição de Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido) com a parcela restante do patrimônio líquido da Classe.

Para fins deste Prospecto “Ativos de Liquidez” significam: (a) cotas de fundos de investimento não listados no mercado de bolsa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado no Anexo Normativo VI, inclusive cotas de fundos de investimento administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora ou empresas a elas ligadas, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175; (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 AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings, e/ou A3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (d) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Exclusivamente durante o período de investimento da Classe, a Classe poderá, em caráter temporário, e para fins de gestão de caixa e atendimento a requisitos regulatórios, nos termos do item I.8. do anexo ao Regulamento, alocar recursos em: (i) certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”) com nota de classificação de risco (*rating*), na escala local, equivalente a “AAA(bra)”;

e (ii) letras de crédito do agronegócio (“LCA”), que sejam, necessariamente, emitidas por instituição financeira com nota de classificação de risco (*rating*), na escala local, igual ou superior à “AAA(bra)”.

O *pipeline* meramente indicativo do Fundo é atualmente composto por:

Propriedade	UF	Área Total (ha)	Valor Aquisição (R\$)	Arrendatário	Taxa	Venc.	Status
Conquista	MG	2.445	130.000.000	Usina	CDI+5,5%	2038	MoU
Ipuã	SP	428	46.800.000	Usina	CDI+5,5%	2038	MoU
Buritizal	SP	1.405	110.000.000	Usina	CDI+5,5%	2038	Diligência
Pitangueiras	SP	267	21.000.000	Usina	CDI+5,5%	2032	Diligência
Morro Agudo	SP	904	55.000.000	Usina	CDI+5,5%	2032	Diligência
Palmital	SP	258	25.000.000	Usina	CDI+5,5%	2038	Diligência
Total		5.708	387.800.000				

NÃO OBSTANTE O DISPOSTO NA TABELA EXPOSTA ACIMA, A QUAL CONTÉM A DESCRIÇÃO DE OPERAÇÕES QUE ESTÃO SENDO AVALIADAS PELA GESTORA, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS AOS ATIVOS ACIMA DESCRITOS ESTÃO EM ANDAMENTO E POSSUEM CONFIDENCIALIDADE, É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS NESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE. NESSE SENTIDO, DEVIDO À

CONFIDENCIALIDADE DAS OPERAÇÕES QUE AINDA ESTÃO EM NEGOCIAÇÕES, AS CARACTERÍSTICAS RELATIVAS AOS ATIVOS CORRESPONDEM A TODAS AS INFORMAÇÕES QUE A ADMINISTRADORA E/OU A GESTORA POSSUEM NESTA DATA E QUE PODEM SER DIVULGADAS PUBLICAMENTE, TENDO EM VISTA ASPECTOS COMERCIAIS E SIGILOSOS ENVOLVIDOS NA NEGOCIAÇÃO DE TAL PIPELINE QUE, SE DIVULGADOS AO MERCADO, PODERIAM PREJUDICAR AS NEGOCIAÇÕES EM DESFAVOR DA CLASSE, SENDO CERTO QUE, AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DOS REFERIDOS ATIVOS, BEM COMO MAIORES DETALHAMENTOS DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES SERÃO DIVULGADOS OPORTUNAMENTE. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

NESTA DATA, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHES 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 DA GESTORA 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.

As informações divulgadas no quadro do *pipeline* acima são todas as informações que a Classe pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tal *pipeline* que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor da Classe.

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

Após o encerramento da Oferta, a concretização de atos que caracterizem potencial conflito de interesses com o Fundo, nos termos da regulamentação vigente aplicável, dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas do Fundo, reunidos em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Nesse sentido, após o encerramento da oferta do Fundo, será convocada assembleia de cotistas do Fundo para deliberar sobre (“Assembleia de Conflito de Interesses”):

- (i) recebimento pelo Consultor Especializado de remuneração em razão da aquisição pelo Fundo de Ativos-Alvo, a ser paga pelos vendedores dos Ativos-Alvo ao Consultor Especializado, desde que tal remuneração seja limitada a até 6% (seis por cento) *flat* sobre o valor total de aquisição de cada Ativo-Alvo adquirido pela Classe (“Comissão do Consultor Especializado”), situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DA OFERTA, A ADMINISTRADORA CONVOCARÁ A ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE E APLICÁVEL.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar uma procuração de conflito de interesses para fins de deliberação, na Assembleia de Conflito de Interesses, pelo pagamento da Comissão do Consultor Especializado (“Procuração de Conflito de Interesses”).

Neste caso, a Procuração de Conflito de Interesses será enviada diretamente pelo Coordenador Líder ao Investidor por meio de sua plataforma eletrônica e poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na assembleia de Cotistas que deliberar sobre o pagamento da Comissão do Consultor Especializado, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 73-A, da Resolução CVM 175, sendo certo que a Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora do Fundo, a Gestora do Fundo, ou parte a elas vinculada. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não ou se abstenha com o pagamento da Comissão do Consultor Especializado, pelo Fundo, podendo ainda o Cotista abster-se de se manifestar a respeito.

A Procuração de Conflito de Interesses será outorgada pelo Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Exercício de Voto” anexo a este Prospecto Definitivo.

A Procuração de Conflito de Interesse deverá ser assinada pelo Investidor de forma eletrônica pela plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia de Cotistas que deliberar pela matéria de conflito de interesses, observado que a mesma não é irrevogável e irretroatável, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração de forma eletrônica por plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na assembleia de Cotistas que deliberará sobre o pagamento da Comissão do Consultor Especializado.

Será garantido aos Investidores, antes de outorgar a procuração, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto Definitivo, no Manual de Exercício de Voto de Cotistas do Fundo e nos demais documentos da Oferta. Desse modo, a procuração será outorgada por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos.

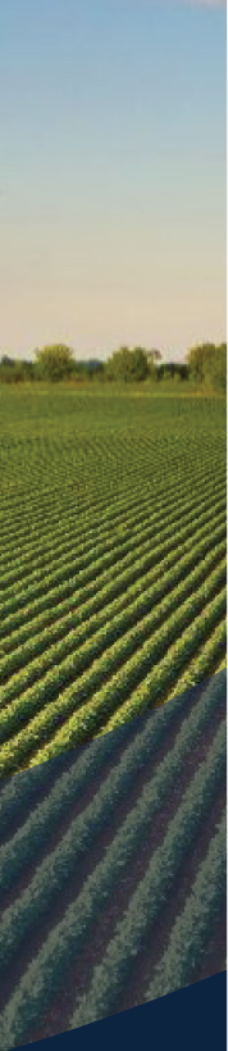
INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEVERÁ CONVOCAR UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

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

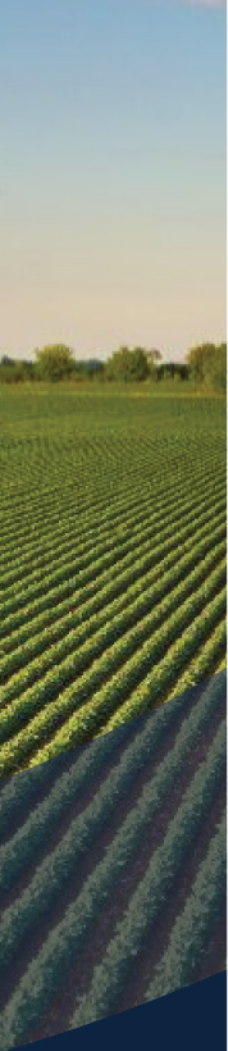
Em caso de distribuição parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pela Classe.

NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.

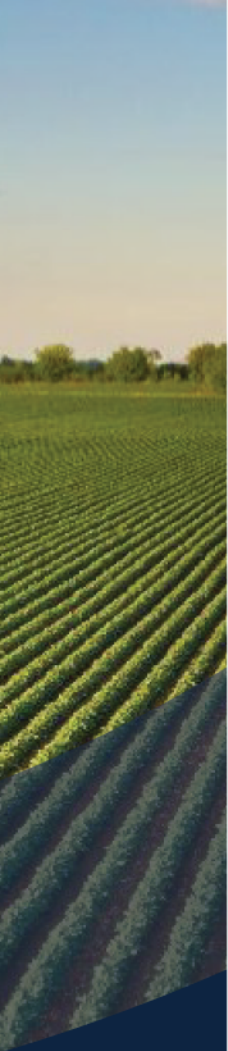
As aplicações realizadas no Fundo e na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



4. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento do Fundo, 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 a Administradora e a Gestora 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, reputação, 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 da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes

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

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio da Classe, 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 da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar **(a)** em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou **(b)** liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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, (iv) o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino “Hamas” e o estado de Israel, e (v) 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 da Classe 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 da Classe e a Administradora, 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 da Classe; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda; (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco imobiliário

Os terrenos investidos pelo Fundo poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, como recessão, aumento das taxas de juros ou instabilidade política, que pode afetar o setor imobiliário e, conseqüentemente, reduzir o valor dos ativos; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos terrenos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, pressionando negativamente os preços de mercado e os valores de locação na localidade; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, deteriorando a área de influência para uso comercial, reduzindo a demanda por imóveis rurais na região e impactando negativamente o uso comercial ou residencial dos ativos; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, comprometendo a atratividade dos terrenos para potenciais compradores ou locatários; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; e (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, nesses casos, existe o risco de que a indenização recebida pelo Fundo não reflita o valor de mercado atualizado, tampouco eventual ágio ou valorização histórica dos ativos, o que pode gerar perdas significativas para os cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo. 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-Alvo 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.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Considerando ainda que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Maior

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, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos-Alvo podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente o setor do agronegócio e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos-Alvo da Classe

Os Ativos-Alvo integrantes da carteira da Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos-Alvo que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175. 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 a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto na Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, 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 a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos na Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas na Resolução CVM 175.

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

Os Ativos-Alvo componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os Fiagro representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os Fiagro, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, 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 da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos ativos, ou ainda de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fatos que poderão gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos-Alvo, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

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

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 Definitivo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

O Prospecto contém informações acerca do Fundo do mercado do agronegócio, dos Ativos-Alvo que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto.

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 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 no Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fiagro advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976,

conforme em vigor (“Lei das Sociedades por Ações”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“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 Fiagro editados até então. 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 do Fiagro, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam 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-Alvo, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. 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.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos jurídicos

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 arbitrais, 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 novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos-Alvo, 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-Alvo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em cadeias agroindustriais

Os riscos aos quais o Fundo está sujeito ao investir em Ativos-Alvo relacionados, direta ou indiretamente, às cadeias agroindustriais podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, pragas ou outros fatores naturais que afetem negativamente o setor agrícola e varejista em geral, impactando preços de *commodities* do setor agrícola nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito e outros eventos que possam afetar as atividades, o faturamento e/ou despesas da devedora do respectivo Ativo-Alvo e, conseqüentemente, sua condição econômico-financeira e capacidade de pagamento do respectivo Ativo-Alvo. Crises econômicas também podem afetar o setor agrícola a que se destina o financiamento atrelado aos Ativos-Alvo. Adicionalmente, falhas na constituição ou formalização dos Ativos-Alvo, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e valores mobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o seu fluxo de pagamentos ao Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de exposição associado à locação e venda de imóveis rurais

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis rurais em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos-Alvo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, a falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos-Alvo que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de imóveis destinados a finalidades semelhantes àsquelas dos imóveis detidos pelo Fundo em determinada localidade, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos 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.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo:

- (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, o que poderá fazer com que o Fundo não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo e/ou impacto negativo no rendimento das Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de aluguéis gerando despesas extraordinárias ao Fundo;
- (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da lei do inquilinato, “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: (i) o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; (iii) o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional;
- (iii) existe o risco de vacância: mesmo que a empresa administradora dos Ativos-Alvo aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e
- (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo e consequentemente poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relacionado ao mercado internacional de *commodities*

O agronegócio brasileiro se sujeita ao mercado internacional de commodities e, por consequência, pode sofrer choques decorrentes de movimentos e conjunturas geopolíticas diversas. Nesse sentido, eventuais restrições ou sanções aos produtos brasileiros em mercados internacionais, seja por razões aduaneiras, fitossanitárias ou ambientais, podem causar perdas na rentabilidade do setor agroindustrial nacional e, consequentemente, nos Ativos-Alvo, o que poderá, eventualmente, afetar negativamente a rentabilidade das Cotas e, consequentemente, os Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relacionado a fatores climáticos e às mudanças climáticas

Em um cenário de mudanças climáticas, seguimentos ligados ao agronegócio brasileiro apresentam especial vulnerabilidade à eventos extremos e à perda de produtividade das cadeias agroindustriais, direta ou indiretamente, vinculadas aos Ativos-Alvo, decorrentes, mas não limitadas, a enchentes, secas, desertificação, pragas, geadas e aumento de temperaturas. Esse tipo de cenário pode vir a prejudicar tanto investimentos diretos do Fundo, bem como a rentabilidade e a projeção do agronegócio brasileiro enquanto setor, resultando em eventuais perdas à carteira do Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

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 do agronegócio, 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 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 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, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no 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 a Administradora, a Gestora 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.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco da não colocação do Montante Total da Oferta

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

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, de forma que os Documentos de Aceitação dos Investidores, serão cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, os referidos valores serão devolvidos com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo que estejam relacionados com o setor do agronegócio estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis do referido setor. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, 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-Alvo. A ausência de Ativos-Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora. 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.

A Gestora e a Administradora podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação da Gestora e da Administradora.

Adicionalmente, a capacidade da Gestora e da Administradora de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro da Gestora e da Administradora, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pela Gestora e pela Administradora.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para ao Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco relativo a eventual substituição da Gestora

A substituição da Gestora 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 pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Financeiros. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, de forma que os Investidores que pretendem enviar seus Documentos de Aceitação da Oferta após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo a não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora e/ou o Custodiante poderão 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: **(i)** sua Administradora ou sua Gestora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; **(iii)** empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(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, 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 de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme o parágrafo 1º do artigo 78 da Resolução CVM 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens “(i)” a “(vi)” acima, 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. Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimentos imobiliários e fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco em função da ausência de análise prévia da documentação da Oferta pela CVM e pela ANBIMA

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo e da Classe.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na respectiva Data de Liquidação (conforme adiante definido), os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no respectivo Documento de Aceitação, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores ou Cotistas incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

Conforme as hipóteses previstas no Regulamento, o Fundo poderá ser submetido à liquidação antecipada, o que poderá reduzir o horizonte de investimento dos Cotistas e impactar negativamente o desempenho do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos-Alvo 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 Resolução CVM 175, conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora 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, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco do uso de derivativos

O Regulamento prevê a possibilidade de o Fundo realizar operações de derivativos, e existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode **(i)** aumentar a volatilidade do Fundo; **(ii)** limitar as possibilidades de retornos adicionais; **(iii)** não produzir os efeitos pretendidos; ou **(iv)** determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”). A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a reserva de caixa, constituída nos termos do Regulamento para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo se houver, não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com referidas despesas. 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de indisponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá convocar os Cotistas para que em assembleia 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

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 da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia de Cotistas para decidir sobre a amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos. A ocorrência da hipótese prevista acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos 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, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo ao final do Prazo para Migração, 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

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.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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. 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. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. 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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

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

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio da Classe estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos-Alvo que integram a carteira da Classe, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos-Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. O risco de crédito consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos-Alvo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e 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 desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais para arcar com compromissos do Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos-Alvo, 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Os imóveis investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos imóveis nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas

decorrentes de locação, arrendamento e venda dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho do Fundo são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos imóveis do Fundo; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial dos imóveis do Fundo; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel do Fundo se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis do Fundo; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis do Fundo estão localizados.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e/ou seus Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que na locação dos imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

A Classe poderá, ainda, ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira da Classe de forma poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela sociedade de propósito específico detida pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo e os valores mobiliários que integram a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos ativos, que podem acarretar a perda de valor dos ativos e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências

governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

Considerando que a Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, o investimento em imóveis onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Caso a garantia constituída sobre um Ativo Imobiliário venha a ser executada, a Classe poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas à Classe e aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio dos Ativos-Alvo da Classe, esta poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos-Alvo e aos Ativos de Liquidez não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar assembleia de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia, os cotistas devem deliberar sobre I – cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175; II – cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III – liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV – determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista do Fundo será afetado negativamente.

Escala qualitativa de risco: Menor

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Definitivo. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais Ativos-Alvo a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição dos referidos Ativos-Alvo por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pela Gestora. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto Definitivo. A não aquisição dos Ativos-Alvo ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pela Administradora, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador

Líder para que o Fundo o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente tidas como isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas.. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos e distribuídos, quando distribuídos pelo Fundo, serão tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR 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. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Com exceção dos ativos listados nos incisos IV e V do artigo 3º da Lei 11.033/04, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento) à 22,5% (vinte e dois vírgula cinco por cento), nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de mercado das Cotas da Classe

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário. Nos casos em que houver queda do valor dos ativos financeiros que compõem a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser, conseqüentemente, afetado negativamente.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relativos à regularização e georreferenciamento do imóvel a ser adquirido pela Classe

Desde a edição da Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, conforme alterada, é obrigatória a realização do georreferenciamento nos imóveis rurais em seus limites, características, restrições e confrontações de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro, sem o qual tais imóveis não podem ser alienados, unificados ou desmembrados pelos seus respectivos proprietários. Dado que a Classe contempla em sua Política de Investimentos a aquisição, diretamente e/ou indiretamente, de imóveis rurais destinados à produção agropecuária ou que tenham vocação para produção agropecuária, em todo o território nacional e/ou direitos reais sobre referidos bens imóveis, estes estão sujeitos aos riscos atrelados à regularização fundiária de imóveis rurais no Brasil, inclusive no que tange ao processo de realização do georreferenciamento.

Caso referidos imóveis adquiridos pelo Fundo não tenham sido georreferenciados de forma correta, o Fundo poderá (i) ter gastos adicionais aos provisionados para realizar a regularização legal; (ii) incorrer na dificuldade, ou mesmo impossibilidade de desinvestimento dos imóveis nos prazos originalmente planejados; bem como, em casos extremos, (iii) ser penalizado pelo INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) e/ou demais órgãos responsáveis, o que poderá comprometer significativamente a rentabilidade da Classe, afetando o retorno esperado pelos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

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 da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia geral 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, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala qualitativa de risco: Menor

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

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto política de investimento similar. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados terrenos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala qualitativa de risco: Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de potencial conflito de interesses envolvendo o Coordenador Líder

O Coordenador Líder é a Administradora do Fundo e pertence ao mesmo grupo econômico da Gestora. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades exercidas pelo Coordenador Líder no âmbito da distribuição das Cotas, bem como das demais atividades desempenhadas à Classe, o que pode acarretar em perdas patrimoniais à Classe e aos seus cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que as Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Qualificados, em razão do público-alvo da Classe. Também não será atribuído aos Investidores e/ou Cotistas recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Em caso de cancelamento da Oferta ou de 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 Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Ademais, a revenda das Cotas no mercado secundário somente poderá ser realizada apenas entre Investidores Qualificados, tendo em vista a restrição de público-alvo da Classe.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente das restrições descritas acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as 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, e somente as Cotas somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, considerando o público-alvo da Classe. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essas restrições, incluindo essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário, como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de não cumprimento das Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das Condições Suspensivas, as quais estão descritas no Contrato de Distribuição, cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data de obtenção do registro automático da Oferta na CVM (e mantidas até a última data de liquidação da Oferta (cada uma, uma “Data de Liquidação”) ou até a última Data de Liquidação, conforme o caso. Conforme previsto no Contrato de Distribuição, as Condições Suspensivas foram acordadas entre o Coordenador Líder

e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até a última Data de Liquidação, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Suspensiva, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Suspensivas, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Anúncio de Início e o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos no Contrato de Distribuição, e a Administradora, a Gestora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Escala qualitativa de risco: Menor

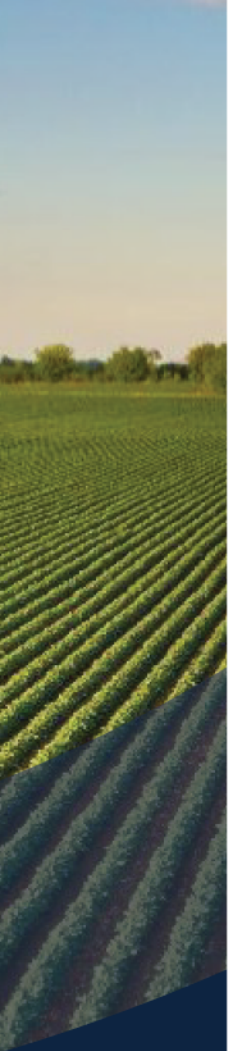
Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado o procedimento de alocação por ordem de chegada dos Documentos de Aceitação considerando o momento de apresentação do Documento de Aceitação, conforme o caso, pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder. O processo de alocação dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial do Documento de Aceitação pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Documento de Aceitação do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Documento de Aceitação atendido parcialmente; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Documento de Aceitação for recebido e processado. Nesses casos o Investidor Não Institucional poderá ter seu investimento reduzido ou não ser alocado na Oferta, o que poderá frustrar sua expectativa de investimento.

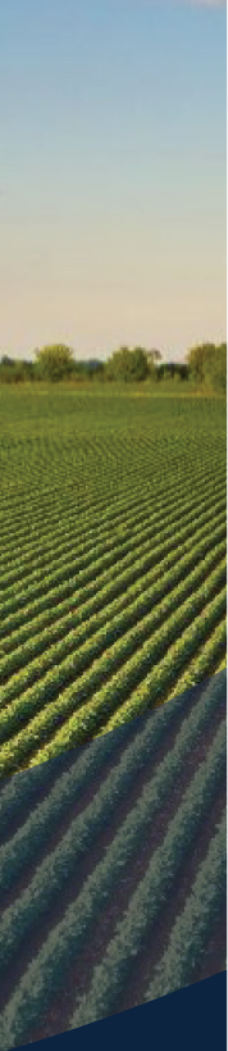
Escala qualitativa de risco: Menor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS-ALVO, E AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS-ALVO E AOS ATIVOS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

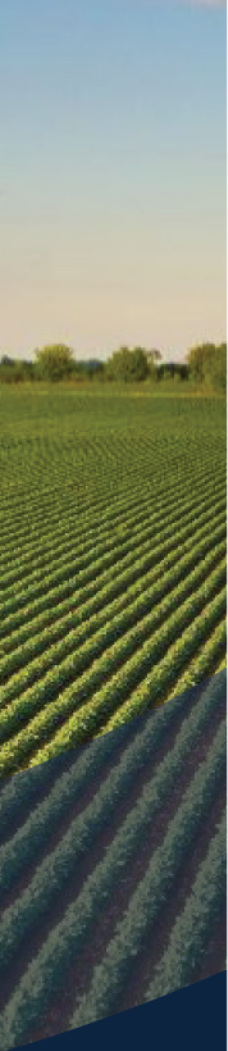
A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5. CRONOGRAMA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

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

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

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	05/05/2026
2	Início das apresentações a potenciais Investidores	06/05/2026
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento ⁽²⁾	12/05/2026
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/05/2026
5	Data de realização do Procedimento de Alocação	01/06/2026
6	Data da Liquidação da Oferta B	02/06/2026
7	Data da Liquidação da Oferta A	03/06/2026
8	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	30/10/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 45 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, CONFORME PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR ESTES, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, OBSERVADO QUE AS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, EM RAZÃO DO PÚBLICO-ALVO DA CLASSE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 32 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto Definitivo, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as 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, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, buscar por “OBY FIAGRO de Terras I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do OBY FIAGRO de Terras I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: <https://www.obycapital.com.br/> (neste *website*, clicar em “Oby Fiagro de Terras I” e, então, clicar na opção desejada);

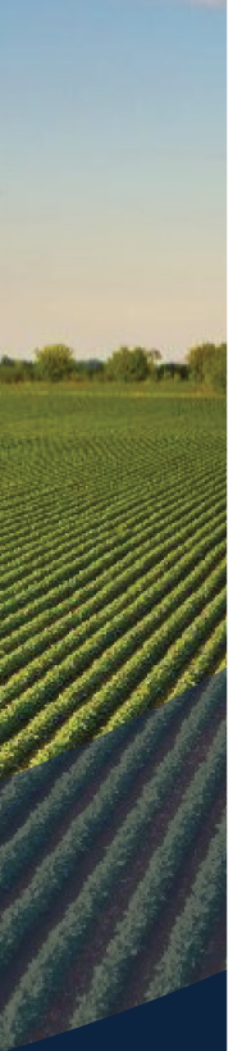
CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Resolução CVM 160”, buscar por “OBY FIAGRO de Terras I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “OBY FIAGRO de Terras I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

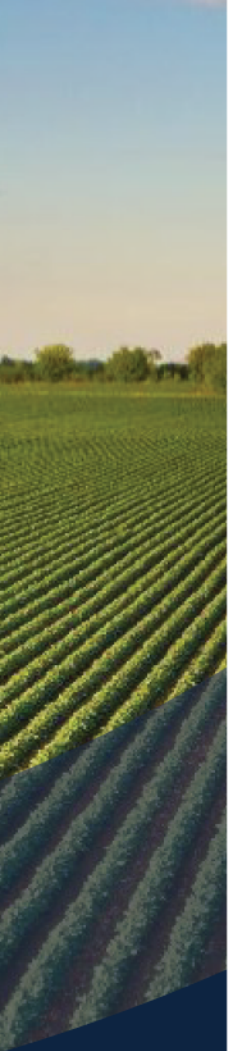
No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento (conforme adiante definido), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Para fins da Oferta, “Dia Útil” ou “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 do Regulamento não sejam Dias Úteis, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3.



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

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

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

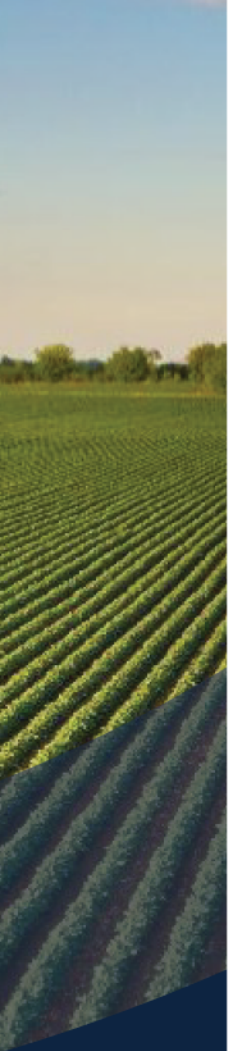
Nos termos do Regulamento, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a renúncia ao exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição.

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

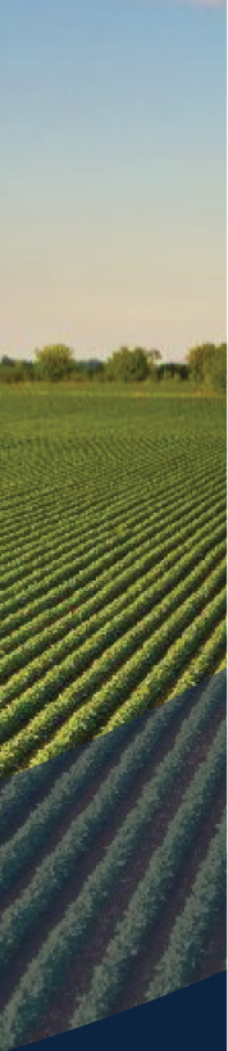
Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá diluição econômica dos Cotistas da Classe.

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

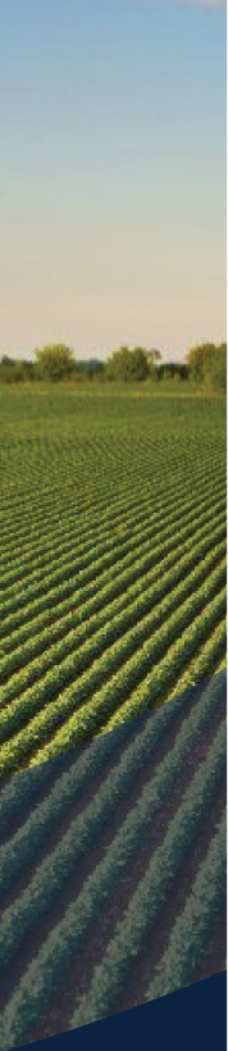
Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor na Classe, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas subscritas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário entre Investidores Qualificados, após o encerramento da Oferta e observados os procedimentos estabelecidos pela B3.

Os Investidores que subscreverem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A revenda das Cotas no mercado secundário somente pode ser realizada a Investidores Qualificados, tendo em vista a restrição de público-alvo da Classe.

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

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

O investimento em cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as negociações das cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão; e não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 13 a 33 deste Prospecto Definitivo. Além disso, os fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento constituídos 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 13 A 33 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

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

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

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

No caso de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação de oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à

Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesta Cláusula não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER 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 parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da 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 Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder e os Ofertantes deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

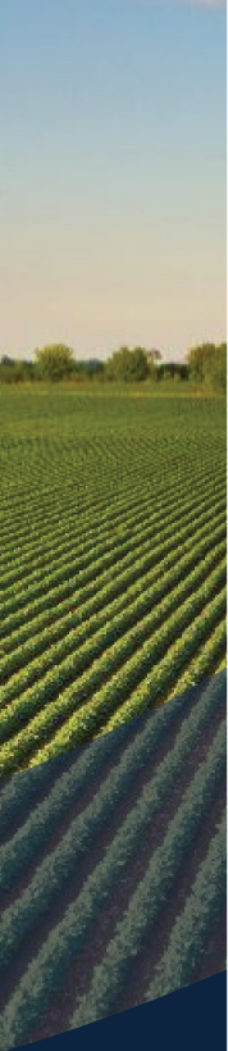
O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPENSA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme abaixo definido), importa no cancelamento do registro da Oferta.

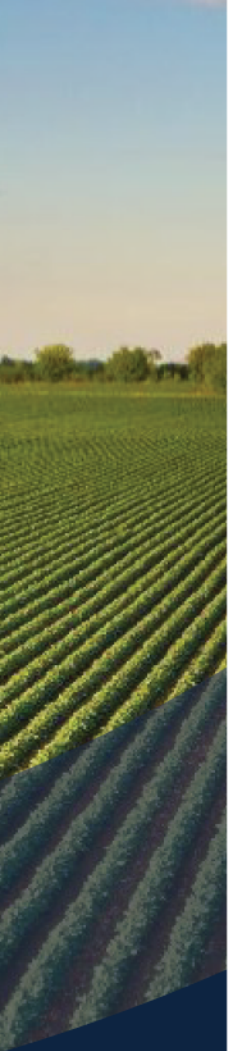
As hipóteses de rescisão involuntária previstas no Contrato de Distribuição, as quais implicam em revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 e do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, estão relacionadas a uma alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do requerimento de registro de oferta pública de distribuição na CVM.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica necessariamente em revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício- Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como seus fundamentos.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”), devendo ser observada, ainda, a Proporção Mínima, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento, desde que observado, ainda, a Proporção Mínima.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores, terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Total da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação (“Crítérios de Aceitação da Oferta”).

Caso o Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos dos Crítérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Crítérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE TOTAL DA OFERTA”, NA PÁGINA 22 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

Condições Suspensivas

O período de distribuição somente terá início após serem observadas cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Suspensivas, previstas na Cláusula 5.1

do Contrato de Distribuição e na seção “11. Contrato de distribuição” deste Prospecto Definitivo, conforme página 65 deste Prospecto Definitivo. Para mais informações sobre as Condições Suspensivas, vide seção “11.1” na página 67 deste Prospecto Definitivo.

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

A presente Oferta é destinada aos Investidores Qualificados, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2.3 deste Prospecto Definitivo.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar ao Coordenador Líder um ou mais Documento(s) de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), os quais serão considerados de forma cumulativa. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Documento(s) de Aceitação ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No mínimo, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”), sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do montante total da Oferta.

Os Documentos de Aceitação serão enviados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, devendo observar as condições, dentre outras previstas no próprio Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar o Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) do Montante Total da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (iv) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(v)” abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação e observada a possibilidade de Rateio (conforme abaixo definido), nos termos do Contrato de Distribuição. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(iv)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (“Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”):

- (i) seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais (observado o Investimento Mínimo por Investidor), de modo que as Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional, nos termos do item “Oferta Institucional” na página 51 deste Prospecto Definitivo; ou
- (ii) seja superior ao montante total das Cotas destinado à Oferta Não Institucional (o qual será de, inicialmente, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta, considerando a faculdade de referido percentual ser aumentado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, nos termos previstos no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo), será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação, considerando o momento de apresentação do Documentos de Aceitação pelo respectivo Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, ao Coordenador Líder, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação e ao montante de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas, sendo que neste caso, poderá não ser observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Rateio”).

Caso seja aplicado o Rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no seu Documento de Aceitação. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, qual seja, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio do Coordenador Líder e/ou dos Ofertantes com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder e/ou os Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

O Coordenador Líder garante que mantém controle da data e horário em que o Investidor de fato encaminhou o respectivo Documento de Aceitação ao Coordenador Líder e que o referido controle é considerado para fins da determinação da ordem de chegada das respectivas intenções de investimento realizadas pelos Investidores possibilitando, portanto, a utilização do critério de rateio da ordem de chegada.

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/ou dos Ofertantes.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas, observado o Investimento Mínimo por Investidor, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação, serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretirável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, devendo observar, ainda, as condições previstas no Documento de Aceitação;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;

- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) do Montante Total da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (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 seus Documentos de Aceitação;
- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação; e
- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesesseis) horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critérios de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, nos termos do artigo 49, parágrafo único, da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, 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 investimento nas cadeias produtivas do agronegócio (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”).

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que as Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Qualificados, em razão do público-alvo da Classe. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação 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.

Caso sejam enviados Documentos de Aceitação formalizados por Investidores ao Coordenador Líder da Oferta que correspondam à colocação integral do Montante Total da Oferta, antes da data prevista para o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimentos (conforme prevista no cronograma da Oferta), o Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá encerrar antecipadamente o Período de Coleta de Intenções de Investimentos antes de tal data. Nesse caso, quando do encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimentos e uma vez concedido o registro da Oferta pela CVM e divulgado o Anúncio de Início e o Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder poderá antecipar as datas previstas no cronograma da Oferta para realização do Procedimento de Alocação, das liquidações da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento, e os Ofertantes divulgarão comunicado ao mercado informando sobre: (i) o encerramento antecipado do Período de Coleta de Intenções de Investimentos; e (ii) as novas datas do Procedimento de Alocação, das liquidações da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento. O eventual encerramento antecipado do Período de Coleta de Intenções de Investimentos e as novas datas do Procedimento de Alocação, das liquidações da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos deste item, não será considerado como uma modificação da Oferta, razão pela qual não será aberto período de desistência aos Investidores que tiverem aderido à Oferta em tal hipótese.

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.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 33 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados em conjunto pela Administradora e pela Gestora por meio do Ato de Aprovação da Oferta, constante do Anexo I deste Prospecto Definitivo.

O Fundo e a Classe deverão ser registrados na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), nos termos do artigo 81 e seguintes do Capítulo XII das “*Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*”, conforme em vigor (“Regras e Procedimentos AGRT”) e do artigo 38 do “*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*”, conforme em vigor, da ANBIMA (“Código ANBIMA de Administração e Gestão”).

A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do Capítulo VII das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor, da ANBIMA (“Regras e Procedimentos de Ofertas”) e, quando em conjunto com as Regras e Procedimentos AGRT, as “Regras e Procedimentos ANBIMA”) e do “*Código de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor (“Código de Ofertas da ANBIMA”) e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, “Códigos ANBIMA”) e, em conjunto com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os “Normativos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

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

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes no Prospecto e nos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os Investidores recebam previamente exemplares deste Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Institucionais; e (b) os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Anexo I ao Regulamento;
- (ii) após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização da Lâmina e deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto Definitivo (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais e, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, o Coordenador Líder, receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (v) o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item “(iv)” acima, e que se aplicável, poderá ser enviado/formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160 (“Documento de Aceitação”). Ainda, o(s) Documento(s) de Aceitação deverão: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; e (c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, deste Prospecto Definitivo e da Lâmina;
- (vi) o Coordenador Líder deverá receber os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, ainda que o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação;
- (vii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (viii) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento de Aceitação para o Coordenador Líder até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;
- (ix) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) do Montante Total da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta, observados os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (x) o Coordenador Líder deverá manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Documentos de Aceitação sendo certo que, caso necessário, para fins do rateio de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional prevista acima, na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;



- (xii) posteriormente à: (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) disponibilização deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição; e
- (xii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) determinar o montante final da Oferta, considerando que (a) o Montante Total da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; e (b) deverá ser respeitada a Proporção Mínima; (iii) determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% ou menor/maior, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional; e (iv) após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional, devendo ser observada a Proporção Mínima (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Total da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, o observado que, conforme previsto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, a referida vedação não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada.

Liquidação

As liquidações físicas e financeiras dos Documentos de Aceitação se darão na respectiva Data de Liquidação e serão realizadas por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A

colocação de Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou à Classe, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada, e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.

A Classe não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. Ainda, em caso de contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas da Classe.

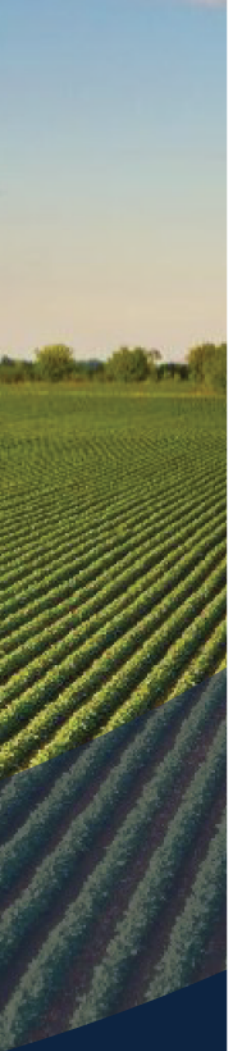
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

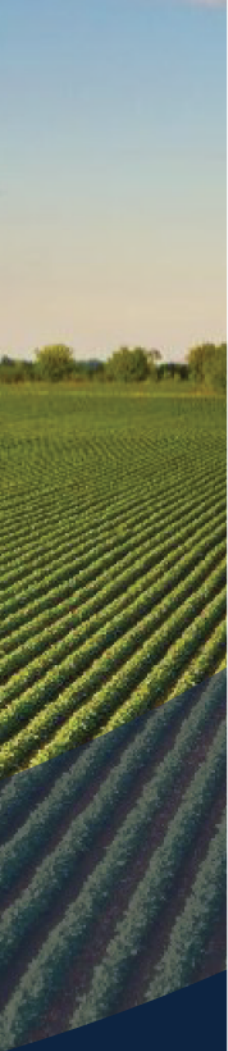
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada (a) Investidor A no contexto da Oferta A será de 10 (dez) Cotas A, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor A”); e (b) Investidor B (conforme adiante definido) no contexto da Oferta B será de 1.000 (mil) Cotas B, correspondente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor B” e, em conjunto com o Investimento Mínimo por Investidor A, “Investimento Mínimo por Investidor”), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido: (i) o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; (ii) na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor; ou (iii) caso a Proporção Mínima não seja observada e a quantidade de Cotas A exceda o limite estabelecido.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de emissão da Classe.



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos-Alvo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo II deste Prospecto (“Estudo de Viabilidade”).

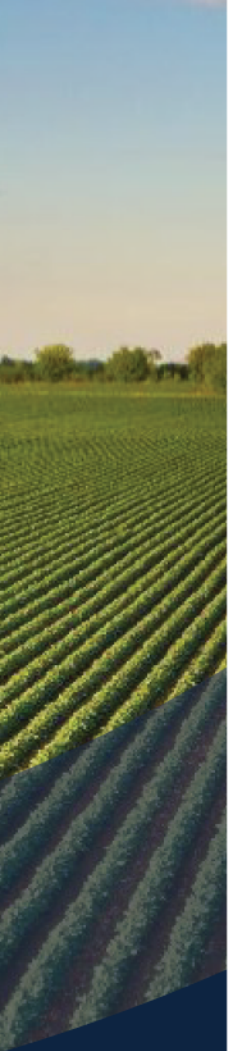
Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado do agronegócio. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

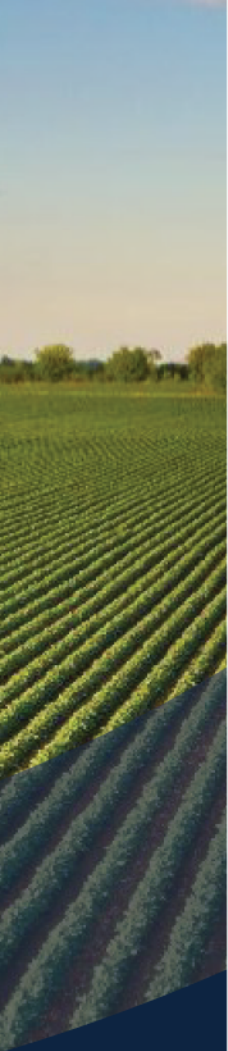
As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

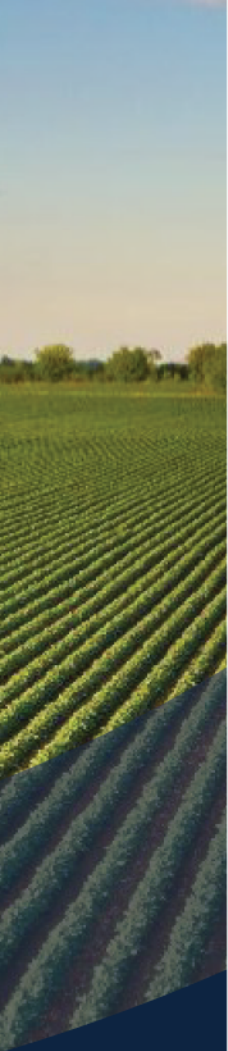




(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder e a Administradora são a mesma entidade (XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.). Tal fato pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações, favor verificar o fator de risco “*Risco de potencial conflito de interesses envolvendo o Coordenador Líder*” na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, com a Gestora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, da administração de fundos de investimento geridos pela Gestora e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento societário relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder não atuou como coordenador líder em ofertas públicas de distribuição de emissão de cotas de fundos geridos pela Gestora.

Adicionalmente, pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas da Classe que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração correspondente a (i) determinada parcela da totalidade da Taxa Global, devida pela Classe, sendo certo que o percentual aplicável será descontado da parcela da Taxa Global devida pela Classe; e (ii) determinada parcela da Taxa de Performance devida à Gestora. Referidos valores serão descontados da remuneração devida à Gestora, razão pela qual não serão cobrados da Classe e/ou dos investidores/cotistas quaisquer valores adicionais além daqueles previstos no Anexo I ao Regulamento e neste Prospecto. Assim, tal remuneração não acarretará quaisquer custos adicionais aos investidores/cotistas.

O Coordenador Líder poderá atuar como instituição intermediária (líder ou não) em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Gestora.

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

O Fundo, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder 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, sempre observando a regulamentação em vigor.

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

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, e o Custodiante/Escriturador

Na data deste Prospecto, a XP Investimentos e o 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 o Custodiante/Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, e o Consultor Especializado

Na data deste Prospecto, a XP Investimentos e o Consultor Especializado não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A XP Investimentos e o Consultor Especializado não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante/Escriturador

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

Relacionamento entre a Gestora e o Consultor Especializado

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

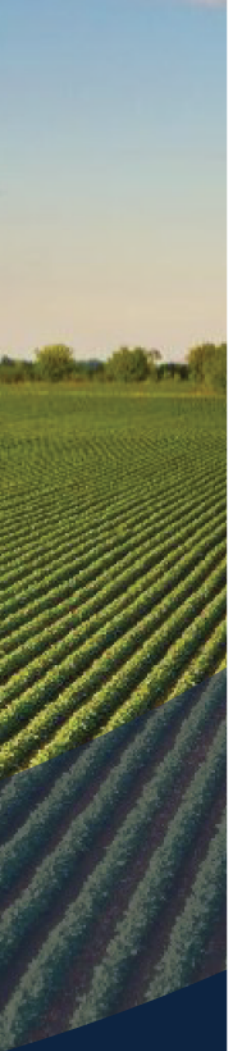
Não obstante, o Consultor Especializado poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Consultor Especializado ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

Potenciais Conflitos de Interesses

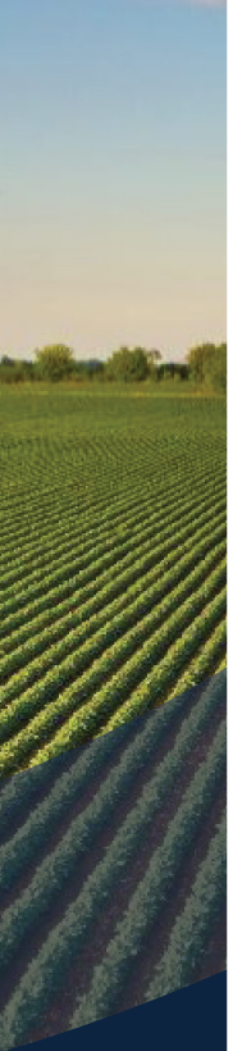
Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 32 deste Prospecto Definitivo.





11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Contrato de Distribuição

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

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 81 deste Prospecto Definitivo.

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas nos termos do Contrato de Distribuição, observado o disposto na Cláusula 16 do Contrato de Distribuição, e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), a eficácia da obrigação do Coordenador Líder de distribuir as Cotas nos termos do Contrato de Distribuição está condicionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil (“Código Civil” e “Condições Suspensivas”, respectivamente), cujo atendimento deverá ser verificado anteriormente à obtenção do registro automático da Oferta na CVM e mantidas até a última Data de Liquidação, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes:


- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços referentes à estruturação, coordenação e distribuição pública das Cotas;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pela Gestora da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar o Coordenador Líder na Oferta e outro para assessorar a Gestora (“Assessores Jurídicos”) e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora;
- (iii) aprovação pelas demais autoridades competentes sobre as características da Oferta, conforme aplicável;
- (iv) acordo entre as Partes quanto ao cronograma e à estrutura da Oferta, da Classe, das Cotas e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (v) obtenção do registro da Oferta junto à CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (vi) obtenção do registro das Cotas para (a) distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3; e (b) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3;
- (vii) obtenção do registro automático para distribuição pública das Cotas, expedido pela CVM;
- (viii) manutenção do registro da Gestora perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (ix) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, conforme aplicável, o Contrato de Distribuição, o Regulamento, o Ato de Aprovação da Oferta, o Contrato de Consultoria (conforme abaixo definido), entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (x) realização do *bring down due diligence* em data anterior (a) ao início do *roadshow*; (b) ao Procedimento de Alocação; e (c) à primeira Data de Liquidação da Oferta;
- (xi) realização de procedimento de *backup* previamente ao início do *roadshow*, de forma satisfatória aos Assessores Jurídicos em conjunto com o Coordenador Líder;
- (xii) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *backup* referente aos materiais publicitários da Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos;

- (xiii) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo da Gestora atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes deste Prospecto que não foram passíveis de verificação no procedimento de *back-up* (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;
- (xiv) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Gestora, pela Administradora e pela Classe, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Gestora, a Administradora e a Classe serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos descritos no Contrato de Distribuição;
- (xv) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da primeira liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e do procedimento de due diligence, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xvi) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xvii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da due diligence jurídica feita pelos seus assessores legais, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como do procedimento de *Back-up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xviii) recebimento, com antecedência de 3 (três) Dias Úteis da primeira Data de Liquidação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Jurídicos, que confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo, da Classe e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xix) recebimento pelo Coordenador Líder, até o primeiro horário comercial da primeira Data de Liquidação, das versões assinadas das *Legal Opinions* dos assessores legais, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xx) obtenção pela Gestora, suas Afiliadas (conforme definido no Contrato de Distribuição), pela Classe e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora;
- (xxi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xxii) manutenção do setor de atuação da Classe e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xxiii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora e da Administradora e/ou de qualquer sociedade controladas ou coligadas da Gestora e da Administradora (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Gestora e/ou da Administradora, conforme o caso (sendo a Gestora e/ou a Administradora, conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e do Grupo Econômico da Administradora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora e/ou da Administradora;



- (xxiv) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora e/ou à Administradora e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos ativos que integrarão o patrimônio da Classe, condição fundamental de funcionamento;
- (xxv) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e/ou pela Administradora e constantes nos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, 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;
- (xxvi) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora que impacte a Oferta no entendimento do Coordenador Líder; (b) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Gestora, por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou Administradora de mediação, conciliação ou 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 medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora em juízo, com requerimento de recuperação judicial independentemente do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xxvii) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (a) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (b) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (c) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxviii) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento do Código ANBIMA;
- (xxix) cumprimento, pela Gestora, 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;
- (xxx) recolhimento, pela Gestora e/ou pela Classe, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxxi) 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 e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (“Leis Anticorrupção”) pelos Ofertantes e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou do Grupo Econômico da Administradora, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxxii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxxiii) não terem ocorrido alterações na legislação, regulamentação ou normas de autorregulação em vigor, relativas às Cotas e/ou à Classe, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores;



- 
- (xxxiv) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
 - (xxxv) rigoroso cumprimento pela Gestora e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, pela Administradora e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Administradora, 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. A Gestora e a Administradora, 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;
 - (xxxvi) inexistência de violação, pelos Ofertantes, da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
 - (xxxvii) autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da Administradora nos termos da Seção II da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e à regulamentação aplicáveis, às recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
 - (xxxviii) acordo entre a Gestora 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 Cotas; e
 - (xxxix) recebimento, pelo Coordenador Líder, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Anúncio de Início, do *checklist* preparado pelo assessor legal do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Códigos ANBIMA.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este, e os Ofertantes acordaram o conjunto de Condições Suspensivas, previstas acima, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a última Data de Liquidação, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar à referida Condição Suspensiva. A não implementação de qualquer uma das Condições Suspensivas, sem que tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual modificação ou revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Neste caso, se o registro da Oferta já tiver sido obtido e a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Anúncio de Início e o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta.

Na hipótese prevista acima, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta, observado o disposto na Cláusula 16 do Contrato de Distribuição e o pagamento da Remuneração de Descontinuidade, conforme definido no Contrato de Distribuição.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos do disposto acima, a observação de determinada Condição Suspensiva ou de conceder prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Suspensivas que sejam imputáveis a eles ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Cotas, a Classe pagará ao Coordenador Líder, com recursos próprios, à vista e em moeda corrente nacional, na última Data de Liquidação da Oferta ou, caso a liquidação da Oferta ocorra após as 16:00 horas, no Dia Útil imediatamente seguinte, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações (“Remuneração”):

- (i) Comissão de coordenação e estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) *flat* incidente sobre o volume total das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Coordenação e Estruturação”); e
- (ii) Comissão de distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento por cento) *flat* incidente sobre o volume total das Cotas A subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Distribuição”).

Os custos da Oferta A e da Oferta B serão arcados exclusivamente pela Subclasse B, com os recursos captados no âmbito da Oferta B.

A Remuneração será paga pela Classe ao Coordenador Líder, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda (“IR”) e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pela Classe ao Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

A Remuneração a ser paga ao Coordenador Líder não inclui os honorários devidos aos Assessores Jurídicos e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pela Classe, independentemente da liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pela Classe.

As disposições contidas acima deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, resilição, resolução ou término do Contrato de Distribuição, até que todos os pagamentos tenham sido realizados e os recibos da Remuneração sejam enviados à Classe ou à Gestora, conforme o caso.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade da Subclasse B, com os recursos captados no âmbito da Oferta B.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em caso de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos ²	Base R\$ ¹	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	1.562.500,00	1,25%	1,25	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	166.885,72	0,13%	0,13	0,13%
Comissão de Distribuição ³	2.500.000,00	2,00%	2,00	2,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	267.017,16	0,21%	0,21	0,21%
Assessores Legais	310.000,00	0,25%	0,25	0,25%
Tributos sobre os Assessores Legais	44.459,16	0,04%	0,04	0,04%

Custos Indicativos ²	Base R\$ ¹	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
CVM - Taxa de Registro	37.500,00	0,03%	0,03	0,03%
B3 - Taxa de Registro de Valores Mobiliários	31.750,00	0,03%	0,03	0,03%
ANBIMA - Taxa de Registro FIAGRO	4.348,75	0,00%	0,00	0,00%
Custos de Marketing e Outros Custos	150.000,00	0,12%	0,12	0,12%
TOTAL	5.074.460,79	4,06%	4,06	4,06%

¹ Valores estimados com base na colocação do Montante Total da Oferta.

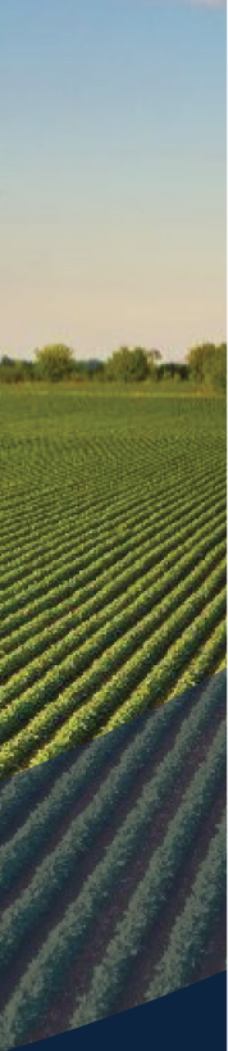
² Os custos listados serão integralmente suportados através dos recursos da Classe.

³ A Comissão de Distribuição será incidente sobre o valor total das Cotas A subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão.

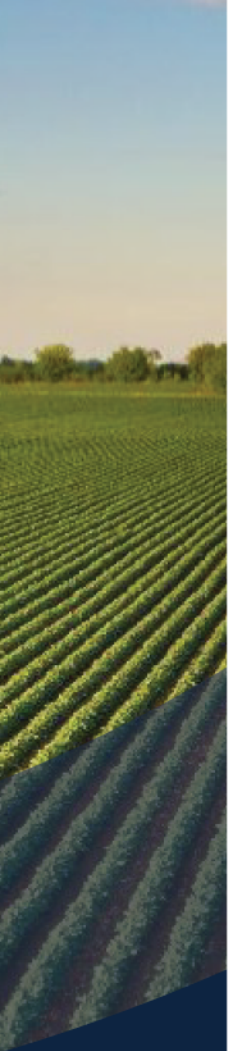
Os valores da tabela consideram o Montante Total da Oferta de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais).

Em razão da atuação do Coordenador Líder como distribuidor por conta e ordem das Cotas, o Coordenador Líder fará jus, pelo prazo de duração do Fundo, conforme previsto em seu Regulamento, a uma remuneração correspondente a (i) determinada parcela da totalidade da Taxa Global, devida pela Classe, sendo certo que o percentual aplicável será descontado da parcela da Taxa Global devida pela Classe; e (ii) determinada parcela da Taxa de Performance devida à Gestora. Referidos valores serão descontados da remuneração devida à Gestora, razão pela qual não serão cobrados do Fundo e/ou dos investidores/cotistas quaisquer valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto. Assim, tal remuneração não acarretará quaisquer custos adicionais aos investidores/cotistas.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE TOTAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE TOTAL DA OFERTA.



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM

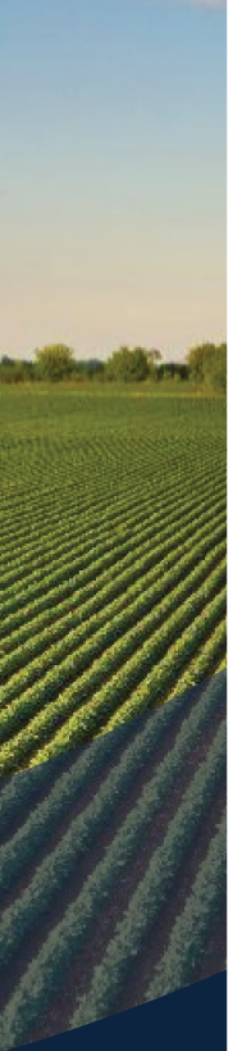
a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

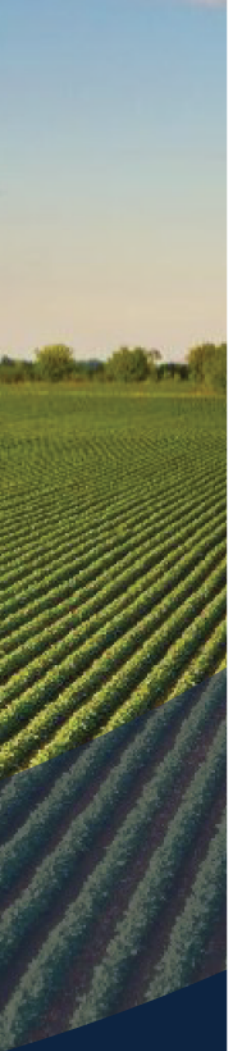
Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto Definitivo, na data deste Prospecto Definitivo, a Classe não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, a Classe se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

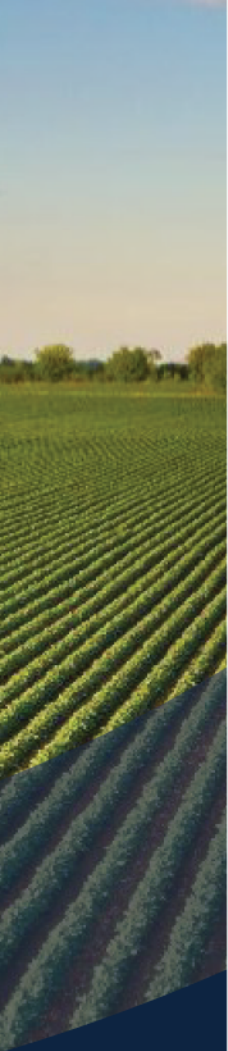




(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo, respectivamente, nas “Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo” na parte geral do Regulamento e nas seções A, B e D da parte geral do Regulamento.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175, bem como pelo artigo 15, incisos I a XI, do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175 e, de forma subsidiária, pelo artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo e no Anexo I da Classe, conforme o caso, respectivamente, na seção A, E e F da parte geral do Regulamento, seções A, B, E e D Anexo I do Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “OBY FIAGRO de Terras I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

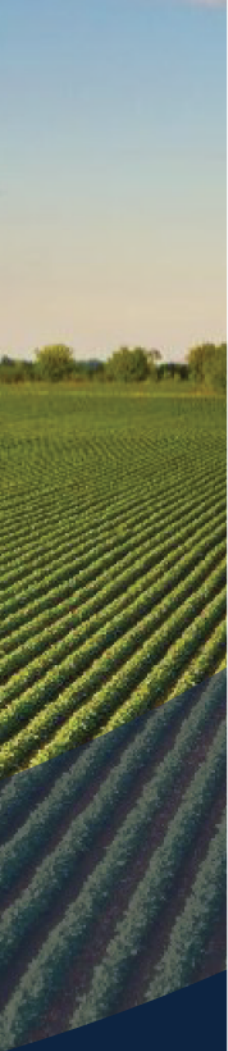
Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo I deste Prospecto Definitivo.

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

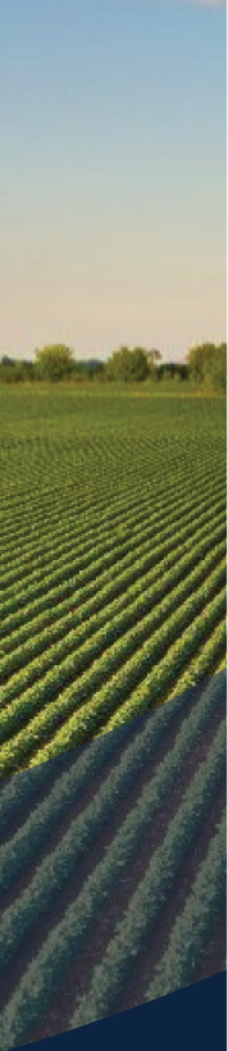
Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não há demonstrações financeiras da Classe relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “OBY FIAGRO de Terras I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”).

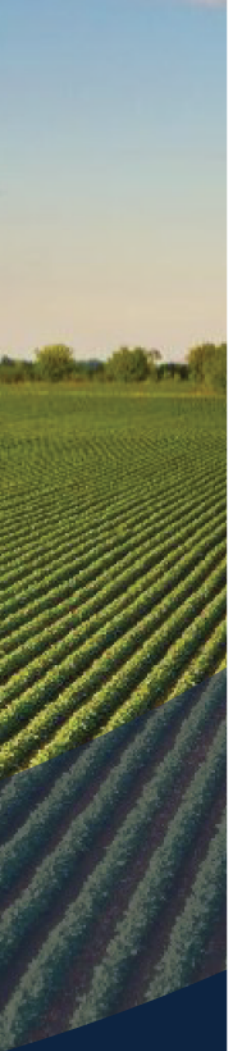
Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pela Classe de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora

Administradora	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210 Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3027-2237 E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br juridicofundos@xpi.com.br
-----------------------	---

Gestora	OBY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. Rua Joaquim Floriano, nº 1.120, 4º Andar, conjunto 42, Itaim Bibi CEP 04534-004 São Paulo - SP Telefone: (11) 4118-8670 E-mail: gestão@obycapital.com.br
----------------	---

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

Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210 Rio de Janeiro - RJ Telefone: 0800-77-20202
--------------------------	--

Assessor Jurídico do Coordenador Líder	CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, CEP 05426-100 São Paulo - SP Telefone: (11) 3089-6500
---	---

Assessor Jurídico do Fundo	STOCHE FORBES ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar CEP 04538-132 São Paulo - SP Telefone: (11) 3755-5400
-----------------------------------	--

Escriturador e Custodiante	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida das Américas, nº 3434, 2º andar CEP 22640-102 Rio de Janeiro - RJ Telefone: (21) 3514-0000
-----------------------------------	---

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

Auditor Independente	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.
-----------------------------	---

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

QUAISQUER INFORMAÇÕES, RECLAMAÇÕES, SUGESTÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

Os Investidores poderão obter, no endereço indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, o histórico de performance do Fundo, bem como informações adicionais referentes ao Fundo.

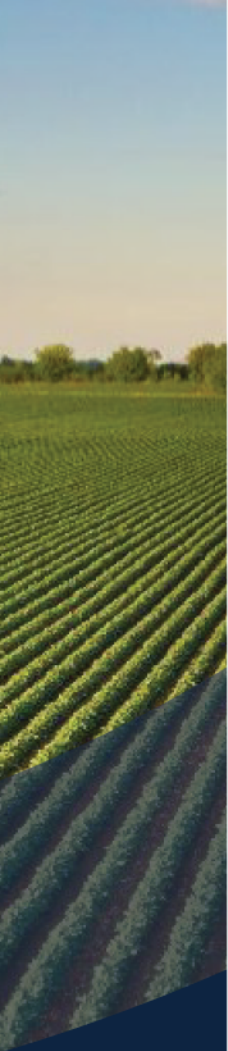
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Os registros de funcionamento do Fundo e da Classe foram concedidos em 04 de maio de 2026, sob os n°s 0026054, para fins do Fundo, e 0003093, para fins da Classe, e encontram-se atualizados.

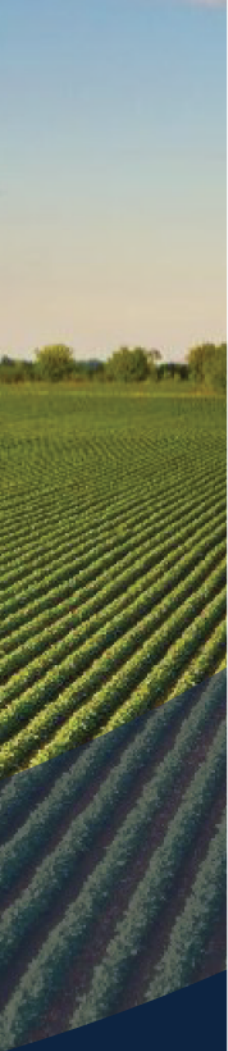
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, individualmente, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e da Classe na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



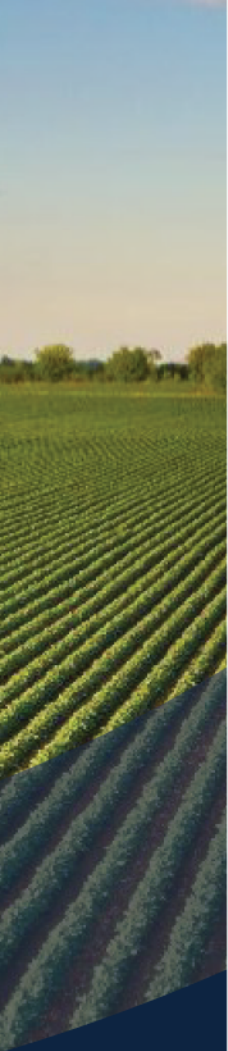
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS



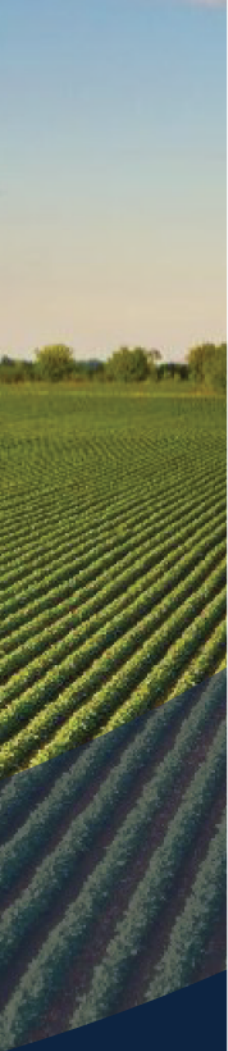
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Não aplicável.

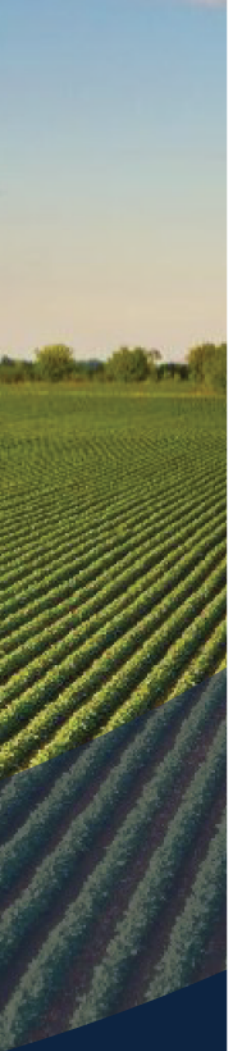




(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nas “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo e a Classe são regidos pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei 8.668”), conforme alterada, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento, pelo respectivo Anexo I, pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo constituído na categoria de fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, sob a forma de condomínio fechado, cujas cotas são emitidas em classe única.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá o prazo de duração indeterminado. As Cotas A terão prazo de duração de 6 (seis) anos contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis por 1 (um) ano, a exclusivo critério da Gestora, sem necessidade de deliberação, pelos Cotistas, em Assembleia Geral de Cotistas. As Cotas B terão prazo de duração indeterminado.

Política de divulgação de informações

A divulgação de informações sobre o Fundo, sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso.

Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleias de Cotistas, recebimento de votos em Assembleias de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe, sendo certo que não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

Caso o Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, esta ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175, no Regulamento ou no Anexo I, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

Admite-se, nas hipóteses em que se exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico. As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: [//www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html).

Público-alvo do Fundo

Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.

Objetivo e Política de Investimento

O objetivo da Classe é a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento em ativos do agronegócio, em todo o território nacional que não possuam nenhuma irregularidade relevante perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pela Classe ou via participação em sociedades de propósito específico, consubstanciados em:

- (i) aquisição, venda, opção de compra, comodato, parceria rural e/ou arrendamento de imóveis rurais destinados à produção agropecuária ou que tenham vocação para produção agropecuária, localizados em todo o território nacional (“Imóveis” ou “Ativos-Alvo”), sendo certo que a Classe deverá alocar, no mínimo, 90% (noventa por cento) de seu patrimônio líquido em Imóveis no Prazo de Enquadramento do Limite Mínimo de Investimento, observado o disposto abaixo (“Limite Mínimo de Investimento”);
- (ii) de maneira remanescente, por meio da aquisição de Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido) com a parcela restante do patrimônio líquido da Classe.

O investimento na Classe não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora ou da Gestora, 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 na Classe.



A Classe, por meio da Administradora e por indicação da Gestora, independentemente de prévia aprovação pelos Cotistas, deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, observadas as disposições da Política de Investimentos, 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 e Ativos de Liquidez, 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 da Classe previstas na seção D (“Encargos do Fundo”) na parte geral do Regulamento.

Em atendimento ao parágrafo 3º do artigo 15 do Anexo Normativo VI, a Classe poderá alocar até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido em Ativos-Alvo.

Exclusivamente durante o Período de Investimento, a Classe poderá, em caráter temporário e transitório, e para fins de atendimento ao prazo indicado no item I.8. do Anexo I, alocar seus recursos em: (i) CRA com nota de classificação de risco (*rating*), na escala local, equivalente a “AAA(bra)”;

e (ii) LCA, que sejam, necessariamente, emitidas por instituição financeira com nota de classificação de risco (*rating*), na escala local, igual ou superior à “AAA(bra)”.

A Classe deverá estar enquadrada no Limite Mínimo de Investimento até o término do Período de Investimento (“Prazo de Enquadramento do Limite Mínimo de Investimento”).

Findo o Prazo de Enquadramento do Limite Mínimo de Investimento e durante o Período de Desinvestimento, caso a Classe não atenda ao Limite Mínimo de Investimento (observado o disposto no item I.4.2 do Anexo I), a Administradora deverá realizar amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe ao Limite Mínimo de Investimento, observada a Ordem de Alocação de Recursos (“Amortização Extraordinária Limite Mínimo de Investimento”).

Durante o Período de Desinvestimento, caso o Limite Mínimo de Investimento atinja a percentual (a) menor do que 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido da Classe; e (b) maior ou igual a 85% (oitenta e cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, a Classe terá prazo de até 6 (seis) meses contados da verificação do desenquadramento ao Limite Mínimo de Investimento para atingir ao percentual original de 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido da Classe, por meio da aquisição pela Classe de Imóveis, sem realização da Amortização Extraordinária Limite Mínimo de Investimento (“Novo Prazo de Enquadramento”).

Ultrapassado o Prazo de Enquadramento sem que o Limite Mínimo de Investimento retorne ao percentual original de 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido, a Administradora deverá realizar a Amortização Extraordinária Limite Mínimo de Investimento.

A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas, observado o quórum previsto na Seção E da parte geral do Regulamento.

A Classe: (i) poderá realizar investimentos em todos os segmentos econômicos vinculados à cadeia produtiva agroindustrial, abrangendo, sem limitação, a produção, o beneficiamento, a industrialização, a comercialização, a venda, a compra, a armazenagem, o transporte, a exportação, a importação, a intermediação e quaisquer outras atividades congêneres relativas a produtos, subprodutos e resíduos de valor econômico decorrentes da atividade agropecuária, pesqueira, aquícultural ou de reflorestamento, insumos agropecuários, máquinas e implementos utilizados na cadeia produtiva agroindustrial e financiamentos realizados da cadeia produtiva agroindustrial; e (ii) a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe será a aquisição dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez, de modo que, preponderantemente, atuará na aquisição de ativos vinculados diretamente à cadeia produtiva agroindustrial, na forma da legislação aplicável.

Tendo em vista as concentrações por ativo mencionada acima, aplicar-se-á subsidiariamente à Classe também as disposições do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, nos termos do artigo 2º do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175.

Poderão constar do patrimônio da Classe: (i) Ativos-Alvo; e (ii) Ativos de Liquidez.

Durante o Período de Investimento, os recursos recebidos pela Classe, em função de resgate, alienação, amortização e ou venda dos seus Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez, incluindo pagamentos regulares, poderão ser utilizados à aquisição de novos Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez conforme Política de Investimento, conforme decisão da Gestora, que obedecerá aos preceitos definidos no Regulamento, em particular a Ordem de Alocação de Recursos prevista na Seção E, item II, do Anexo I, bem como a legislação vigente aplicável.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

Taxa Global

A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita abaixo, conforme aplicável. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deverão acessar a Plataforma de Transparência de Taxas mantidas pela ANBIMA no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

A Classe está sujeita à Taxa Global de 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido da Classe (“Taxa Global”), para pagamento da remuneração devida à Administradora (“Taxa de Administração”), à Gestora (“Taxa de Gestão”) e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe (“Taxa Máxima de Distribuição”).

Sem prejuízo do disposto acima, a Taxa Global será calculada e provisionada mensalmente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será paga por esta Classe, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, observados os valores mínimos estabelecidos no anexo ao Regulamento.

Taxa de Performance

A Gestora fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será provisionada mensalmente a partir da amortização integral das Cotas A e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente, diretamente pela Classe à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a amortização integral das Cotas A. A Taxa de Performance será o equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder a cada semestre (incluindo o valor das Cotas B e as distribuições realizadas às Cotas B) 100% do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) no período, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Benchmark”), de acordo com a seguinte fórmula:

$$VT\ Performance = 0,20 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL\ Base * (1 + Benchmark_{x^{m-1}})] \}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Benchmark_{x^{m-1}} = Variação do CDI do mês **x** (conforme definido abaixo) ao mês **m-1** (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas;

PL Base = Valor da integralização de Cotas B, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

Resultado: conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL\ Contábil_{m-1}) + (Rendimento_{m-1})]$$

Onde:

PL Contábil_{m-1} = patrimônio líquido contábil mensal das Cotas B de **m-1** (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimento_{m-1} = soma dos rendimentos efetivamente distribuídos do mês **i** (até **m-1** corrigido pelo Benchmark das Cotas B);

m-1 = mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance;

i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até **m-1** conforme definido na fórmula acima);

X = mês de integralização de Cotas de uma emissão da Classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance devida.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da Cota mais os rendimentos e amortização pagos até a Data de Apuração da Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

A Taxa de Performance não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas.

Taxa de ingresso e taxa de saída

A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

Taxa Máxima de Custódia

Pelos serviços de custódia da Classe, o Custodiante fará jus a uma remuneração mensal equivalente às taxas percentuais previstas abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais):

- (a) 0,0525% (quinhentos e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, caso o patrimônio líquido da Classe seja igual ou inferior a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);
- (b) 0,0375% (trezentos e setenta e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, caso o patrimônio líquido da Classe seja superior a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e igual ou inferior a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais); e
- (c) 0,0225% (duzentos e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, caso o patrimônio líquido da Classe seja superior a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

Remuneração do Consultor Especializado

Pelo serviço de consultoria especializada, será devida pela Classe ao Consultor Especializado uma remuneração integrante da Taxa de Gestão, conforme previsto no contrato de consultoria especializada celebrado entre a Classe e o Consultor Especializado (“Contrato de Consultoria” e “Remuneração do Consultor Especializado”, respectivamente). Além da Remuneração do Consultor Especializada, ficam os cotistas cientes que o Contrato de Consultoria prevê a possibilidade de pagamento, pelo vendedor de cada Ativo-Alvo à Classe, de uma comissão em montante equivalente a até 6,00% (seis por cento) *flat* sobre o valor total de aquisição de cada Ativo-Alvo adquirido pela Classe, conforme estabelecido no respectivo instrumento de compra e venda ou documento equivalente do Ativo-Alvo, conforme termos do Contrato de Consultoria.

Distribuição de Rendimentos

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

A Classe distribuirá semestralmente a seus Cotistas percentual de seu resultado, observado a Ordem de Alocação de Recursos, apurado de acordo com o regime de competência. A distribuição de rendimentos deverá ser realizada de forma consistente com o Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2025/CVM/SSE/SNC, de 03 de abril de 2025, de modo que a Classe pode se utilizar do fluxo de caixa para pagamento de rendimentos periódicos durante o exercício social, porém, sempre respeitando os limites impostos pelo lucro apurado sob o regime de competência (“Distribuição de Rendimentos”).

A Classe poderá distribuir a seus Cotistas percentual de seu resultado, apurado de acordo com o regime de competência, respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O rendimento a ser distribuído aos Cotistas será estabelecido, a critério da Administradora, observada orientação da Gestora, independentemente de realização de Assembleia de Cotistas.

A Distribuição de Rendimentos ocorrerá semestralmente, no mês de julho e janeiro, no 9º (nono) Dia Útil do respectivo mês, considerando os rendimentos apurados até o último Dia Útil do mês imediatamente anterior, observado Período de Carência (“Data de Pagamento”).

A Classe não realizará pagamentos de rendimentos das Cotas durante os primeiros 12 (doze) meses contados da data da primeira integralização de Cotas (“Período de Carência”). Ao término do Período de Carência, a Classe realizará o pagamento dos rendimentos acumulados desde a primeira integralização de Cotas, no 9º (nono) Dia Útil do mês subsequente ao encerramento do Período de Carência (“Primeiro Pagamento”).

Após o Primeiro Pagamento, a Classe realizará pagamentos de rendimentos e amortizações de Cotas da forma prevista acima.

A Classe poderá, a critério da Administradora, 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 referiram, 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 após o encerramento do Período de Carência.

Farão jus aos rendimentos da Classe os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e Amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de competência 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 da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

A Classe poderá realizar as amortizações de Cotas, a critério da Gestora, conforme o patrimônio líquido da Classe permita, e desde que respeitado a Ordem de Alocação de Recursos.

A partir do início do Período de Desinvestimento, todos e quaisquer os valores recebidos em decorrência do investimento e desinvestimento da Classe em Ativos serão destinados à amortização extraordinária das Cotas A (*cash sweep*).

Ordem de Alocação. A Administradora obriga-se, a partir da 1ª (primeira) data de integralização de Cotas da Classe até a sua liquidação, a utilizar os recursos recebidos pela Classe, na ordem de prioridade de alocação prevista abaixo (“Ordem de Alocação de Recursos”):

(i) Durante o Período de Investimento:

- i pagamento dos custos, despesas e encargos da Classe, devidos nos termos do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis;
- ii formação, manutenção e/ou recomposição, caso aplicável, da Reserva de Encargos;
- iii caso seja uma Data de Pagamento, o pagamento de rendimentos das Cotas A, conforme aplicável, até atingir o montante equivalente ao Benchmark A (conforme definido no Apêndice de Cotas A), acumulado até o último Dia Útil do mês anterior à respectiva data do respectivo pagamento, observado o Período de Carência;
- iv caso não seja uma Data de Pagamento, a aquisição de Ativos-Alvo e/ou Ativos de Liquidez; e
- v caso seja uma Data de Pagamento, os recursos remanescentes (se houver) após os pagamentos nos termos do item (iv) acima serão destinados ao pagamento de rendimentos das Cotas B, conforme aplicável e a critério da Gestora, observados os termos e condições estabelecidos no Apêndice B, observado o Período de Carência e desde que mantido o Índice de Subordinação (conforme definido no Anexo I).

(ii) Durante o Período de Desinvestimento:

- i pagamento dos custos, despesas e encargos da Classe, devidos nos termos do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis;
- ii formação, manutenção e/ou recomposição, caso aplicável, da Reserva de Encargos;
- iii caso seja uma Data de Pagamento, o pagamento de rendimentos das Cotas A, conforme aplicável, até atingir o montante equivalente ao Benchmark A (conforme definido no Apêndice de Cotas A), acumulado até o último Dia Útil do mês anterior à respectiva data do respectivo pagamento;
- iv pagamento de (a) amortização extraordinária das Cotas A na hipótese prevista no item I.6. desta Seção E; ou da (b) Amortização Extraordinária Limite Mínimo de Investimento;
- v caso seja uma Data de Pagamento, os recursos remanescentes (se houver) após os pagamentos nos termos do item (iv) acima serão destinados ao pagamento de rendimentos das Cotas B, conforme aplicável e a critério da Gestora, observados os termos e condições estabelecidos no Apêndice B e desde que mantido o Índice de Subordinação;
- vi pagamento integral dos valores referentes à amortização integral e/ou o resgate das Cotas A; e
- vii pagamento integral dos valores referentes à amortização integral e/ou o resgate das Cotas B.

Observada a Ordem de Alocação de Recursos acima, a Administradora deverá manter a reserva para pagamento dos encargos do Fundo, desde a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo até a liquidação do Fundo, em montante equivalente ao estimado das despesas e encargos do Fundo a serem incorridos nos 6 (seis) meses imediatamente subsequentes à data em que for efetuado o respectivo provisionamento, a critério da Gestora (“Reserva de Encargos”).

Política de Voto

A Gestora 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 da Gestora em Assembleia de Cotistas e está disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://www.obycapital.com.br/governanca>.

Perfil da Administradora

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 expandindo 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, de participações e nas cadeias produtivas do agronegócio. A Administradora possui uma equipe 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.

Perfil da Gestora

A Oby Capital nasceu em 2021 e cresceu no interior do Brasil. Em 2023, a gestora expandiu suas atividades para São Paulo, onde encontra-se sua sede atual. O objetivo da companhia é unir a excelência em gestão de investimentos com a confiança trazida pela proximidade e transparência com nossos investidores. Certos de que há um grande potencial econômico fora dos grandes centros financeiros, queremos ser referência em gestão para a nova geração de investidores de todo o Brasil. A Oby Capital tem como foco principal a gestão de fundos de investimento para o público em geral, além de carteiras administradas, oferecendo não apenas produtos de alta qualidade, mas principalmente um serviço de gestão de carteiras personalizado para alcançar os objetivos dos seus investidores.

Perfil do Consultor Especializado

A Lavoura Capital tem origem em 2005, a partir da atuação de profissional com experiência em operações financeiras voltadas ao agronegócio no interior do Estado de São Paulo. A Lavoura Capital é focada na estruturação de soluções de capital para a cadeia produtiva agrícola, com ênfase no financiamento da produção rural e na valorização dos ativos ligados à lavoura. Atualmente, a Lavoura Capital atua na assessoria a produtores rurais, viabilizando recursos para o desenvolvimento e expansão de suas atividades produtivas.

Atribuições do Consultor Especializado

O Consultor Especializado será responsável por dar suporte e subsidiar a Gestora nas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos Ativos-Alvo.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento, ficando sujeita à alíquota de 0% após 30 (trinta) dias. As operações do mercado de renda variável ficam sujeitas à alíquota zero.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 20-C e 20-D da Lei 8.668, devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FIAGRO não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução Conjunta nº 13, de 3 de dezembro de 2024. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“JTF”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros do agronegócio, em especial cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) CR A e CRI (este último cujo alastro sejam imóveis rurais); (ii) letras de crédito do agronegócio; e (iii) cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio e Fundos de Investimento em Direitos Creditórios, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

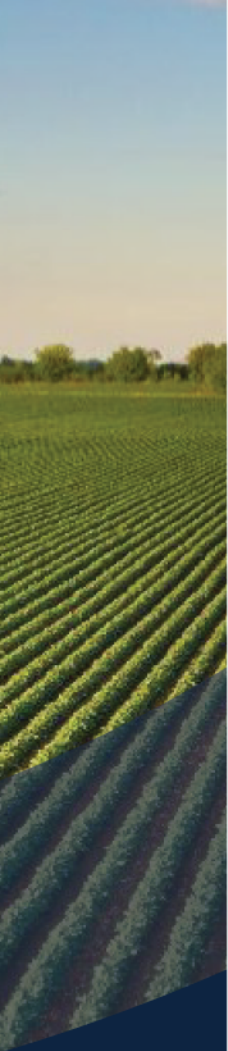
C) Outras considerações

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA
ANEXO II	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO III	INFORME ANUAL DA CLASSE
ANEXO IV	PROCURAÇÃO DE CONFLITOS DE INTERESSE
ANEXO V	MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO
ANEXO VI	MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA



LAVOURA CAPITAL
ESPECIALIZADA NO VALOR DA TERRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO OBY
FIAGRO DE TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO
AGRONEGÓCIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, na cidade e estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-911, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 29 de junho de 2009, neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("Administradora"), e **OBY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 1120, 4º andar, conjunto 42, Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 40.147.132/0001-65, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 18.626, de 09 de abril de 2021, neste ato representado nos termos do seu contrato social ("Gestora" e, quando referido conjuntamente com a Administradora, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM:**

- (i) constituir um fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), denominado **OBY FIAGRO DE TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), com classe única de cotas denominada **CLASSE ÚNICA DO OBY FIAGRO DE TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe Única"), constituída por 2 (duas) subclasses, sendo as cotas de subclasse A ("Subclasse A" e "Cotas A") e as cotas de subclasse B ("Subclasse B" e, quando em conjunto com Subclasse A "Subclasses" e "Cotas B" e, quando em conjunto com as Cotas A, "Cotas"), organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração determinado, cujo objetivo consistirá em proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das cotas de suas respectivas titularidades, conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Deliberação Conjunta ("Regulamento");
- (ii) determinar que a Classe Única será destinada para investidores qualificados, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30" e "Investidores Qualificados");
- (iii) desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;
- (iv) aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Deliberação Conjunta, em atenção ao disposto no Artigo 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe;

(v) aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe Única:

a) Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25, a ser contratado pela Administradora, em nome do Fundo e da Classe Única, para prestar serviços de auditoria independente das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe Única, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

b) 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, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade; e

c) Escriturador: 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, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de escrituração de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade.

(vi) Aprovar os termos e as condições para a realização da 1ª (primeira) emissão e distribuição pública primária de 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas da Classe Única, sendo até: (a) 1.000.000 (um milhão) de Cotas A; e (b) 250.000 (duzentas e cinquenta mil) de Cotas B, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a ser intermediada pela Administradora, na qualidade de coordenador líder ("Oferta A" e "Oferta B" e, quando em conjunto "Oferta", e "Coordenador Líder", respectivamente). As Cotas serão objeto de oferta pública, sob o registro automático de distribuição, sob rito automático, de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários. A Oferta terá as seguintes características abaixo:

a. Rito: a Oferta seguirá o rito de registro automático, nos termos do inciso VI, "b" do Artigo 26 da Resolução CVM 160, sob rito automático, de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

b. Público-Alvo: a Oferta será destinada a Investidores Qualificados, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (ii.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo

12 da Resolução da CVM 30, que **(a)** estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes à aplicação nas Cotas e busquem retorno de rentabilidade, nos médio e longo prazos, condizente com a política de investimentos do Fundo; e **(b)** que estejam cientes que as Cotas poderão ter liquidez baixa relativamente a outras modalidades de investimento. A Oferta é destinada a Investidores Qualificados que: **(i)** sejam pessoas físicas ou pessoas jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, e que não estejam compreendidos na definição de Investidores Institucional (conforme adiante definido) e que apresentem Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) ("Investidores Não Institucionais"); e **(ii)** sejam (a) fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, em qualquer caso, que sejam domiciliados ou com sede no Brasil; ou (b) pessoas físicas ou pessoas jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que (b.i) sejam consideradas investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30; ou (b.ii) apresentem Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas ("Investidores Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "Investidores").

- c. Montante Total:** R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), sendo R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) referente à Oferta A ("Montante Total da Oferta A") e R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) referente à Oferta B ("Montante Total da Oferta B" e, quando em conjunto com o Montante Total da Oferta B, "Montante Total das Oferta"), podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) das Cotas, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
- d. Lote Adicional:** não será outorgada pela Classe a opção de distribuição de lote adicional para atendimento a eventual demanda adicional de Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.
- e. Quantidade de Cotas Total:** 1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas.
- f. Preço de Emissão:** R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
- g. Integralização das Cotas:** a integralização das Cotas será realizada à vista em moeda corrente nacional, por meio da transferência de recursos em montante equivalente ao constante dos documentos de subscrição celebrados pelo investidor diretamente na conta de titularidade da Classe, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito (DOC),

Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

- h. Distribuição Parcial e Montante Mínimo:** as Cotas poderão ser distribuídas parcialmente, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que atingida a subscrição de, no mínimo 800.000 (oitocentas mil) Cotas no âmbito da Oferta ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo: (i) 640.000 (seiscentas e quarenta mil) Cotas A, perfazendo o volume mínimo de R\$ 64.000.000,00 (sessenta e quatro milhões de reais); e (ii) 160.000 (cento e sessenta mil) Cotas B, perfazendo o montante mínimo de R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais), sendo que, nessa hipótese, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá encerrar a Oferta e as Cotas que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pela Administradora. Não há fonte alternativa de recursos em caso de não captação do Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento.
- i. Investimento Mínimo por Investidor:** a quantidade mínima a ser subscrita por cada **(a)** Investidor A no contexto da Oferta A será de 10 (dez) Cotas A, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor A"); e **(b)** Investidor B (conforme adiante definido) no contexto da Oferta B será de 1.000 (mil) Cotas B, correspondente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor B") e, em conjunto com o Investimento Mínimo por Investidor A, "Investimento Mínimo por Investidor").
- j. Custos de Distribuição:** caso seja distribuído o Montante Total da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$4,06 (quatro reais e seis centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas e que os custos da Oferta A e da Oferta B serão arcados exclusivamente pela Subclasse B, com os recursos captados no âmbito da Oferta B, sendo certo que não haverá custo unitário de distribuição para as Cotas A. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta poderá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.
- k. Período de Distribuição:** até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160.
- l. Condições de Subscrição e Integralização:** os termos e as condições de integralização das Cotas objeto da Oferta serão regidos pelos Compromissos de Investimento.
- m. Negociação das Cotas:** As Cotas objeto da Oferta poderão ser depositadas, a critério da Gestora, **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. –

Brasil, Bolsa, Balcão (“Balcão B3”); e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3. Qualquer transferência de Cotas a terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e nas leis e normas aplicáveis. A colocação das 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 por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Gestora, com a interveniência anuência da Classe Única e da Administradora.

- (vii)** Submeter a registro na CVM o presente Instrumento de Deliberação Conjunta, bem como os demais documentos exigidos pela Resolução CVM 175, para obter o registro do Fundo e seu CNPJ; e
- (viii)** Realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Em atenção ao inciso II do Artigo 10 da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.


O presente Instrumento de Deliberação Conjunta e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.


Os termos não expressamente definidos neste Instrumento de Deliberação Conjunta terão os significados que lhes forem atribuídos no Regulamento ou no prospecto da Oferta, conforme o caso.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo terá seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando de seu registro na sua página na rede mundial de computadores. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via.

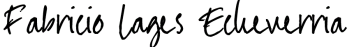
São Paulo, 04 de maio de 2026.

Assinado por:

 39A16CB3136E429

DocuSigned by:

 15708187883C451

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

(Administradora)

Signed by:

 707EB2D607C64B6...

OBY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

(Gestora)

ANEXO I

**REGULAMENTO DO OBY FIAGRO DE TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Restante desta página intencionalmente em branco. Regulamento consta a partir da página seguinte)

**REGULAMENTO DO OBY FIAGRO DE TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS
 PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**
CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

Prazo de Duração: Indeterminado	Classes: Classe Única Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.	Término Exercício Social: Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro.
---	---	---

A. PRESTADORES DE SERVIÇO
Prestadores de Serviço Essenciais

Administradora	Gestora
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Ato Declaratório: 10.460, de 26 de junho de 2009 CNPJ: 02.332.886/0001-04	OBY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. Ato Declaratório: Ato Declaratório nº 18.626, de 09 de abril de 2021 CNPJ: 40.147.132/0001-65

Custodiante e Escriturador

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Ato Declaratório: 11.485 de 27 de dezembro de 2010 CNPJ: 36.113.876/0001-91

Outros Prestadores de Serviço

I. Contratação pela Administradora. A Administradora pode contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- (i) controladoria;
- (ii) escrituração das Cotas;
- (iii) custódia de ativos financeiros e valores mobiliários;
- (iv) registro de direitos creditórios em entidade registradora autorizada pelo Banco Central do Brasil;
- (v) guarda da documentação que constitui o lastro dos direitos creditórios; e
- (vi) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe.

I.1. A Administradora é instituição financeira participante aderente ao FATCA com Global Intermediary Identification Number - AL8RDP. 99999. SL.076.

I.2. Compete à Administradora, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio das classes de Cotas, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos (conforme abaixo definido), ressalvados os poderes atribuídos à Gestora, 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, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e na Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), em especial seu Anexo Normativo VI ("Anexo Normativo VI"), podendo abrir e movimentar contas bancárias, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, adquirir e alienar títulos pertencentes às classes de Cotas, desde que observadas **(i)** as recomendações da Gestora, e **(ii)** as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175, pelo Anexo Normativo VI, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia de Cotistas.

I.2.1. O Fundo deverá observar o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 subsidiariamente ("Anexo Normativo III").

I.3. As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo e auditoria independente serão realizadas por terceiros, devidamente habilitados para prestação destes serviços, contratados pela Administradora.

I.3.1. A Administradora, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar o auditor independente, em nome e às expensas do Fundo.

I.3.2. A Administradora poderá contratar formador de mercado para as Cotas, independentemente de prévia aprovação da Assembleia de Cotistas, observado o disposto no item I.3.3. abaixo.

I.3.3. É vedado à Administradora, à Gestora e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas. A contratação de partes relacionadas à Administradora, à Gestora

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 de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

I.4. Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão da Classe, poderá ser prestado pela Administradora ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pela Administradora.

I.5. Independentemente de Assembleia de Cotistas, a Administradora, em nome do Fundo e por recomendação da Gestora, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo.

II. 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.

III. A Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviços contratados responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais (conforme abaixo definido) de fiscalizar os demais prestadores de serviços, nos termos da Resolução CVM 175.

Prazo de Duração

I. O prazo de duração do Fundo é indeterminado ("Prazo de Duração").

Deveres e Obrigações da Administradora

I. Obrigações. Incluem-se dentre as obrigações da Administradora, nos termos dispostos neste Regulamento:

- (i)** verificar, após a realização das operações pela Gestora, em periodicidade compatível com a Política de Investimento, a observância da carteira de ativos ao Regulamento, inclusive no que se refere aos requisitos de composição da carteira, devendo informar à Gestora e à CVM sobre eventual desenquadramento, até o final do dia seguinte à data da verificação;
- (ii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b) o livro de atas e de presença das Assembleias de Cotistas;
 - c) a documentação relativa aos ativos do Fundo e às operações do Fundo;
 - d) os pareceres do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos no artigo 30 do Anexo Normativo VI que, eventualmente, venham a ser contratados; e
 - e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo e da Classe;

- (iii)** sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações contábeis, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre a Administradora, Gestora e do Consultor Especializado e respectivas partes relacionadas, de um lado; e a Classe, de outro;
- (iv)** providenciar a averbação, no registro competente, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.686, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nos registros dos imóveis eventualmente integrantes da carteira que tais imóveis:
 - a) não integram o ativo da Administradora ou da Gestora;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora ou da Gestora;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora ou da Gestora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora ou da Gestora;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora ou da Gestora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe.
- (v)** pagar multas cominatórias às suas expensas impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável, bem como por quaisquer outras autoridades reguladores, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- (vi)** 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;
- (vii)** elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;
- (viii)** manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
- (ix)** manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;
- (x)** observadas as competências da Gestora, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento da Classe, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Classe;
- (xi)** observar e cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas;

- (xii)** receber rendimentos ou quaisquer valores atribuídos ao Fundo e/ou a Classe;
- (xiii)** manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos-Alvo (conforme abaixo definido) e Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido) adquiridos com recursos da Classe;
- (xiv)** no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I por até 5 (cinco) anos contados do término do procedimento;
- (xv)** manter contratado o Auditor Independente;
- (xvi)** elaborar e apresentar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;
- (xvii)** divulgar ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo e/ou à Classe 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 da Classe;
- (xviii)** observar única e exclusivamente as recomendações da Gestora para o exercício da Política de Investimento da Classe, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso, exceto quando permitido pela CVM que a representação do Fundo e/ou da Classe seja realizada diretamente pelo Gestor;
- (xix)** exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas;
- (xx)** conforme orientação da Gestora, representar o Fundo e/ou a Classe em juízo e fora dele, bem como praticar todos os atos necessários à administração da carteira da Classe;
- (xxi)** transferir, ao Fundo e à Gestora, qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- (xxii)** 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;
- (xxiii)** solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3;
- (xxiv)** deliberar sobre a emissão de novas Cotas, conforme orientação e recomendação da Gestora, nos termos da legislação vigente ou providenciar a convocação de Assembleias de Cotistas do Fundo, também após orientação da Gestora, para emissão de novas Cotas;
- (xxv)** realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de lucros, conforme orientação e recomendação da Gestora e nos termos deste Regulamento;

(xxvi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da carteira da Classe, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

(xxvii) contratar as empresas responsáveis pela elaboração de Laudos de Avaliação, desde que aprovadas pela Gestora; e

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

II. Divulgação de Informações Periódicas. A Administradora deve disponibilizar aos cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio de sistema disponível na rede mundial de computadores, as seguintes informações:

- (i) informe mensal, conforme modelo disposto no Suplemento O da Resolução CVM 175, em até quinze dias após o encerramento do mês a que se referir;
- (ii) trimestralmente, demonstrativo de composição e diversificação da carteira de ativos, elaborado conforme formulário disponível no sistema da CVM, em até quarenta e cinco dias após o encerramento do trimestre a que se referir;
- (iii) anualmente, até noventa dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: (a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas dos respectivos relatórios do Auditor Independente, preparadas de acordo com o previsto nas normas contábeis emitidas por esta comissão aplicáveis às companhias abertas; e (b) o formulário eletrônico contendo o informe anual, cujo conteúdo reflita o Suplemento Q da Resolução CVM 175;
- (iv) anualmente, o relatório dos Representantes dos Cotistas, tão logo o receba;
- (v) até oito dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia de Cotistas ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, um sumário das decisões tomadas na Assembleia de Cotistas ordinária.

II.1. O formulário indicado no item (iii) (b) acima deverá ser atualizado na data do início de cada nova distribuição de cotas.

III. Informações Eventuais. A Administradora deve disponibilizar aos cotistas, em sua página da rede mundial de computadores, à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, os seguintes documentos relativos a informações eventuais sobre a Classe:

- (i) edital de convocação, proposta da administração ou gestão e outros documentos relativos a Assembleias de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) fatos relevantes;
- (iii) em até oito dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias de Cotistas extraordinárias;
- (iv) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleias de Cotistas extraordinárias; e

- (v) em até 2 (dois) dias de seu recebimento, os relatórios e pareceres recebidos dos Representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item II.(iv) acima.

IV. 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, sendo vedado à Administradora valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas.

IV.1. Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia de Cotistas ou da Administradora, 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.

IV.2. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) A alteração no tratamento tributário conferido à Classe ou ao Cotista;
- (ii) Contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (iii) Contratação de agência de classificação de risco;
- (iv) Mudança na classificação de risco atribuída à classe ou subclasse de cotas;
- (v) Alteração de Prestadores de Serviços Essenciais;
- (vi) Fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (vii) Alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- (viii) Cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (ix) Cancelamento da admissão das cotas à negociação em mercado organizado; e
- (x) Emissão de cotas.

IV.3. No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá da Administradora, 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.

IV.4. Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos-Alvo integrantes da carteira da Classe, obtidas pela Administradora 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.

IV.5. O Cotista poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo e/ou da Classe na sede da Administradora

IV.6. A publicação de informações referidas nesta seção, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo e/ou a Classe, deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

IV.7. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas nesta seção ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Deveres e Obrigações da Gestora

I. A Gestora, no âmbito das atividades de gestão da Classe, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe em Ativos-Alvo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome da Classe, os Ativos-Alvo que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo I.

I.1. Cabe, ainda, à Gestora realizar a gestão profissional dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira da Classe, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome da Classe, os referidos Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

I.2. Caberá à Gestora a decisão sobre a aplicação de recursos da Classe (enquanto não investido em Ativos-Alvo ou distribuído aos Cotistas) em Ativos de Liquidez.

II. Cabe à Gestora a realização das seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação, na regulamentação aplicável, no Regulamento:

- (i)** identificação, originação, análise, estruturação, diligência e aprovação de investimentos em Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez para a Classe;
- (ii)** praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (iii)** gerir individualmente a carteira de Ativos-Alvo e de 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 da Classe, de acordo com a Política de Investimento e o disposto na regulamentação aplicável;
- (v)** gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários ou créditos do agronegócio, conforme o caso, oriundos de Ativos-Alvo da Classe, a ser executada por meio de terceiros contratados pela Classe;
- (vi)** monitoramento de investimentos da Classe em Ativos-Alvo e em Ativos de Liquidez;

- (vii)** execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez detidos pela Classe;
- (viii)** elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira da Classe;
- (ix)** realização de propostas de emissão de novas Cotas à Administradora nos termos deste Regulamento;
- (x)** acompanhamento das assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pela Classe, podendo comparecer às assembleias gerais e exercer o direito do voto decorrente aos Ativos-Alvo detidos pela Classe, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, envidando máximos esforços para atuar na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor à Classe;
- (xi)** observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- (xii)** solicitar à Administradora a convocação de Assembleia de Cotistas para deliberar sobre itens que julgar necessário;
- (xiii)** aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratada para a elaboração do laudo de avaliação, conforme aplicável;
- (xiv)** enviar à Administradora, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação da Classe, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos;
- (xv)** 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;
- (xvi)** transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- (xvii)** na execução da Política de Investimento, sem prejuízo de outras atribuições, zelar para que a composição da carteira de ativos não altere o tratamento tributário da Classe ou dos Cotistas, conforme previsto na legislação aplicável;
- (xviii)** diligenciar para que seja preservada a integridade fundiária e ambiental do imóvel rural;
- (xix)** em relação à parcela da carteira composta por participações societárias em companhias fechadas e sociedades limitadas, observar o disposto no art. 26 do Anexo Normativo IV da Resolução CVM 175;
- (xx)** informar o Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração de prestador de serviço por ele contratado, além de efetuar prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, figurando no contrato como interveniente anuente;
- (xxi)** notificar a CVM sobre o desenquadramento passivo da Classe, que se prolongue por mais de 15 (quinze) dias consecutivos, explicando os motivos que levaram ao desenquadramento, bem como sobre o reenquadramento da carteira, quando ocorrer;

- (xxii)** informar imediatamente o Administrador caso tome conhecimento de algum fato relativo ao Fundo ou à Classe que seja necessária a comunicação ao mercado, através de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável, bem como manter a divulgação dos fatos relevantes em seu *website*;
- (xxiii)** elaborar e divulgar aos Cotistas e à CVM os relatórios e informações, eventuais e periódicas, exigidas pelas autoridades reguladoras e de autorregulação do mercado de capitais;
- (xxiv)** acompanhar e tomar providências para a execução de eventuais garantias reais dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, observado que a representação do Fundo e da Classe, nesta hipótese, compete ao Administrador;
- (xxv)** sem prejuízo de outros parâmetros que vierem a ser definidos neste Regulamento, monitorar, os eventuais índices de subordinação (se houver); e
- (xxvi)** em relação à parcela da carteira composta por direitos creditórios, observar o disposto nos arts. 33, incisos II a VI, 34 e 36, do Anexo Normativo II da Resolução CVM 175.

II.1. A Gestora, para o exercício de suas atribuições e desde que de modo aderente à Política de Investimento, poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo os seguintes serviços:

- (i)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvo integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe;
- (ii)** formador de mercado para as Cotas;
- (iii)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de imóveis rurais e a exploração do direito de superfície, assim como para monitorar e acompanhar projetos e a comercialização de imóveis rurais; e
- (iv)** agente de cobrança para cobrar e receber direitos creditórios e demais ativos vencidos e não pagos.

II.2. A Gestora poderá contratar formador de mercado para as Cotas, independentemente de prévia aprovação da Assembleia de Cotistas, observado o disposto no item II 2.1. abaixo.

III. A Gestora 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 da Gestora em Assembleia de Cotistas e está disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://www.obycapital.com.br/governanca>.

III.1. Com o intuito de viabilizar o cumprimento pela Gestora do disposto neste Regulamento e em demais documentos relacionados ao Fundo e/ou a Classe, a Administradora outorga à Gestora plenos poderes para que exerça as atribuições previstas no item II acima, sob sua supervisão, em relação aos Ativos-Alvo (exceto imóveis). A Administradora deverá outorgar à Gestora procuração conferindo tais poderes de representação do Fundo e/ou Classe à Gestora, bem como renovar tal procuração periodicamente, conforme previsto na legislação em vigor.

III.2. A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira da Classe.

Prestadores de Serviços Essenciais

I. A Administradora e a Gestora ("Prestadores de Serviços Essenciais") devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, a Classe e aos Cotistas.

I.1. São exemplos de violação do dever de lealdade do Prestador de Serviço Essencial, as seguintes hipóteses:

- (i) Usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo e/ou a Classe, as oportunidades de negócio do Fundo e/ou a Classe;
- (ii) Omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo e/ou da Classe ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo e/ou da Classe;
- (iii) Adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo e/ou à Classe; e
- (iv) Tratar de forma não equitativa os Cotistas.

I.2. A Administradora, a Gestora e as empresas a estes ligadas devem transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.

II. Vedações. É vedado ao Prestador de Serviço Essencial, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos da Classe:

- (i) Receber depósito em sua conta corrente de recursos do Fundo;
- (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 pela classe de Cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (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 ou garantir rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável;

- (x) Constituir ônus reais sobre imóveis eventualmente integrantes do patrimônio da classe de Cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (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, conforme item III.1.1. da seção A. do Anexo I; e
- (xiv) Praticar qualquer ato de liberalidade.

II.1. As disposições previstas no inciso (viii) serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe.

III. À Administradora é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

IV. Caso quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos relativos à prestação de serviços ao Fundo (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível processo judicial futuro, procedimento arbitral ou administrativo, as "Demandas") reclamadas por terceiros sejam suportadas ou incorridas pelas Partes Indenizáveis (conforme abaixo definido), o Fundo deverá indenizá-las e reembolsá-las, desde que: (i) tais Demandas sejam decorrentes de atos ou fatos atribuíveis ao Fundo ou aos Cotistas, e (ii) tais Demandas não tenham surgido unicamente como resultado da violação substancial da legislação, deste Regulamento ou das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo ou a este pelas Partes Indenizáveis.

IV.1 Para os fins deste Regulamento, "Partes Indenizáveis" significam a Administradora, a Gestora suas partes relacionadas, seus representantes ou agentes da Administradora e da Gestora ou de quaisquer das suas partes relacionadas, quando agindo em nome do Fundo, bem como qualquer pessoa designada pela Administradora ou pela Gestora para atuar em nome do Fundo como diretor, conselheiro, gerente, consultor, funcionário ou agente de uma sociedade investida pelo Fundo.

IV.2 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus Cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

V. A Gestora contratará a **LAVOURA CONSULTORIA DE CREDITO LTDA.**, para prestar os serviços de consultoria especializada ao Fundo ("Consultor Especializado").

V.1 Conforme disposto no Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175, o Consultor Especializado será responsável por dar suporte e subsidiar a Gestora nas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos Ativos Alvo.

V.2. Na hipótese de renúncia do Consultor Especializado à prestação dos serviços de consultoria especializada antes do término do prazo de duração das Cotas A, será devido pelo Consultor Especializado, com recursos

próprios, ao Fundo, a multa não compensatória no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), à vista, em moeda corrente nacional, a ser paga no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a comunicação da renúncia pelo Consultor Especializado à Administradora, por meio de endereço eletrônico ("Comunicação do Consultor Especializado"), sem prejuízo de eventuais perdas e danos adicionais apurados em razão do inadimplemento antecipado.

V.3. Na hipótese de renúncia do Consultor Especializado, a Administradora deverá convocar Assembleia de Cotistas no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da Comunicação do Consultor Especializado, a fim de que os cotistas do Fundo deliberem sobre a substituição do Consultor Especializado por novo prestador serviço de consultoria.

V.3.1. Caso a Assembleia de Cotistas convocada nos termos do item V.3 não se instale por falta de quórum, em primeira e segunda convocação, ou, ainda que regularmente instalada, os cotistas não deliberem pela contratação de novo Consultor Especializado, o Fundo permanecerá sem os serviços de consultor especializado, sem prejuízo de nova convocação de Assembleia de Cotistas para deliberação sobre a contratação de novo consultor especializado a qualquer tempo.

V.4. O Consultor Especializado pode ser destituído ou substituído a qualquer momento, mediante deliberação em Assembleia de Cotistas.

Substituição de Prestador de Serviço Essencial

I. A Administradora deverá ser substituída nas seguintes hipóteses: (i) descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por decisão da CVM; (ii) renúncia; (iii) destituição por deliberação da assembleia geral de cotistas da Classe regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual deverá ser eleito o substituto.

II. A Gestora deverá ser substituída nas seguintes hipóteses: (i) descredenciamento para o exercício da atividade de gestão de recursos de terceiros, por decisão final irrecorrível da CVM; (ii) renúncia; (iii) destituição, com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido); ou (iv) Renúncia Motivada (conforme abaixo definido), por deliberação da assembleia geral de cotistas da Classe regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual deverá ser eleito o substituto.

II.2. Para os fins deste Regulamento, "Justa Causa" significa, em relação à Gestora, conforme o respectivo caso, (i) a prática ou constatação de atos ou situações, por parte da Gestora, com culpa grave, fraude, má-fé ou dolo em violação substancial no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme determinado por decisão cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal; (ii) o cometimento de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro pela Gestora, conforme determinado por decisão cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal; (iii) descredenciamento permanente da Gestora pela CVM como gestora de carteira de valores mobiliários; (iv) pedido de autofalência ou a ocorrência de decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora, ou, ainda, propositura pela Gestora de medida antecipatória referente a tais procedimentos, pedido de conciliação e mediação, nos termos previstos no artigo 20-B, §1º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei 11.101"), ou ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do artigo 6º, §12º da Lei 11.101; ou (v) qualquer descumprimento das regras da legislação nacional relacionada à anticorrupção e/ou suas futuras regulamentações pela Gestora, conforme determinado por decisão cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal.

II.3. Não serão considerados como Justa Causa para destituição da Gestora os eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previsto por lei.

II.4. Para os fins deste Regulamento, eventual renúncia da Gestora será considerada como “Renúncia Motivada” caso os Cotistas da Classe, reunidos em assembleia de Cotistas da Classe e sem concordância da Gestora, promovam qualquer alteração neste Regulamento que altere as condições de serviço da Gestora, especificamente a aprovação de matérias em sede de assembleia de cotistas ou de alteração no Regulamento, que (i) inviabilize o cumprimento ou altere substancialmente a política de investimento da Classe descrita no Regulamento inicial do Fundo, (ii) restrinja a efetivação e o acompanhamento, por parte da Gestora, dos investimentos a serem realizados ou já realizados pela Classe em conjunto com fundos de investimento coinvestidores, geridos pela Gestora e/ou suas afiliadas, (iii) altere as competências e/ou poderes da Gestora estabelecidos no Regulamento inicial do Fundo, (iv) aprove a instalação de comitês e/ou conselhos do Fundo que restrinjam as competências e/ou poderes da Gestora, ou (v) altere os valores ou metodologias de cálculo da Taxa Global, da Taxa de Performance e/ou da Remuneração Extraordinária da Gestora, conforme descritas no Regulamento inicial do Fundo, a Gestora poderá renunciar de forma motivada à prestação de serviços de gestão do Fundo.

II.5. A destituição da Administradora ou da Gestora, seja com ou sem Justa Causa, não implicará na destituição dos demais prestadores de serviços do Fundo, e tampouco impactará a remuneração devida aos demais prestadores de serviços.

II.6 Em caso de renúncia, descredenciamento ou destituição, com ou sem Justa Causa, a Gestora continuará recebendo, até a sua efetiva substituição, a Taxa de Gestão, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, e da Taxa de Performance devida, nos termos do Acordo Operacional, conforme o caso, e deste Regulamento.

II.7. Na hipótese de destituição da Gestora sem Justa Causa, ou Renúncia Motivada, a Gestora fará jus ao recebimento da Remuneração Extraordinária da Gestora (conforme abaixo definida).

III.1. Na hipótese do Prestador de Serviço Essencial, conforme aplicável, renunciar à administração ou à gestão da carteira da Classe, respectivamente, a Administradora e/ou Gestora, conforme o caso, ficará obrigada a encaminhar aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado à Administradora ou Gestora, conforme o caso, a cada Cotista e à CVM.

III.2. A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar a Administradora e a Gestora, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteiras.

III.3. Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará a Administradora obrigada a convocar, imediatamente, a Assembleia de Cotistas, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultada a convocação da Assembleia de Cotistas para tal fim à Gestora e ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, se a Administradora não o fizer no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da renúncia ou descredenciamento, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento.

III.4. Sem prejuízo do disposto no item III.5. abaixo, no caso de renúncia ou descredenciamento, a Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, deverão permanecer no exercício de suas respectivas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia de Cotistas e, no caso da Administradora, até averbação no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio

da Classe, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos respectivos bens da Classe, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos.

III.5. Caso **(i)** a Assembleia de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha da nova Administradora ou Gestora, conforme o caso, na data de sua realização, ou **(ii)** a nova Administradora ou Gestora, conforme o caso, não seja efetivamente empossado no seu respectivo cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia de Cotistas que o eleger, a Administradora ou a Gestora, 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, a Administradora poderá providenciar a liquidação do Fundo, nos termos do item III da seção I ("Liquidação e Encerramento") do Anexo I.

III.6. No caso de descredenciamento da Administradora pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

III.7. A Administradora e a Gestora 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.

III.8. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia 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 da Classe, observado o disposto no item III da seção I do Anexo I.

III.8.1. Para fins deste Regulamento, "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.

III.9. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio da Classe até ser proferida a averbação referida no item III.4. acima.

III.10. Se a Assembleia 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 da Administradora, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

III.11. Nas hipóteses referidas nesta seção, a ata da Assembleia 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 da Classe.

III.12. A sucessão da propriedade fiduciária dos bens eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

III.13. Sem prejuízo do disposto nesta seção, a Administradora deverá permanecer no exercício de suas funções, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

III.14. A Assembleia de Cotistas que destituir a Administradora ou Gestora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo, observado o previsto no item III. da seção I do Anexo I.

III.15. Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial da Administradora, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos direitos integrantes do patrimônio da Classe.

B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. Nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil, sem prejuízo dos deveres de monitoramento e acompanhamento da Administradora e da Gestora, cada prestador de serviço do Fundo é o único responsável por suas ações e/ou omissões decorrentes do cumprimento e/ou descumprimento de suas obrigações perante o Fundo e a Classe, e respondem exclusivamente perante o Fundo, a Classe, o Cotista, terceiros e as autoridades por danos diretos que delas decorram, não sendo a Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviço do Fundo responsáveis solidários pelo cumprimento e/ou descumprimento das obrigações uns dos outros e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo e da respectiva Classe.

II. Nos termos do Artigo 1.368-E do Código Civil, a Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviço do Fundo e/ou da Classe não respondem pelas obrigações legais e contratuais assumidas pelo Fundo e/ou pela respectiva Classe, mas respondem pelos prejuízos que causarem ao Fundo e/ou à Classe quando procederem com dolo ou má-fé.

C. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pela Classe, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no item (Encargos do Fundo) deste Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe.

II. A remuneração que será devida pela Classe pela prestação dos serviços de administração da Classe ("Taxa de Administração"), gestão da carteira da Classe ("Taxa de Gestão") e custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira da Classe ("Taxa Máxima de Custódia") serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, conforme o caso.

III. A Taxa Global, conforme abaixo definido, representa o somatório das Taxa de Administração e Taxa de Gestão e da taxa máxima de distribuição da Classe, quando aplicável, observado que a Taxa Máxima de Custódia está incluída na Taxa de Administração, porém não inclui os valores referentes à auditoria das demonstrações financeiras da Classe, tampouco os valores correspondentes aos demais encargos da Classe, os quais serão debitados da Classe de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação. A Taxa de Global não inclui os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que (i) tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e (ii) sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas na Taxa Global da Classe.

D. ENCARGOS DO FUNDO

I. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de sua Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente:

- (i)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou de sua Classe;
- (ii)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;
- (iii)** despesas com correspondências de interesse do Fundo ou de sua Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv)** despesas decorrentes de exigência legal ou normativa;
- (v)** honorários e despesas do Auditor Independente;
- (vi)** honorários e despesas relacionadas às atividades de representação dos cotistas;
- (vii)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- (viii)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (ix)** honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (x)** gastos necessários à administração, manutenção, conservação e reparos de imóveis rurais;
- (xi)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (xii)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (xiii)** despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- (xiv)** despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da Classe, sem limitação de valor;
- (xv)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (xvi)** registro de ativos financeiros e valores mobiliários;
- (xvii)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (xviii)** despesas inerentes à distribuição primária de cotas e/ou à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, conforme aplicável;

- (xix)** Taxa Global;
- (xx)** montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (xxi)** taxa máxima de distribuição;
- (xxii)** despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado, se houver;
- (xxiii)** despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
- (xxiv)** despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito;
- (xxv)** taxa de performance, se houver;
- (xxvi)** taxa máxima de custódia;
- (xxvii)** Remuneração do Consultor Especializado e eventuais despesas decorrentes da prestação de serviço;
- (xxviii)** registro de direitos creditórios;
- (xxix)** custódia de direitos creditórios;
- (xxx)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento de imóveis rurais;
- (xxxi)** gastos com avaliações decorrentes de exigência legal ou normativa;
- (xxxii)** honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos do Anexo Normativo VI;
- (xxxiii)** taxas de ingresso e saída dos fundos de que a Classe seja cotista, se aplicável; despesas com serviços de cobranças ordinária e/ou extraordinária dos Direitos Creditórios do Agronegócio, e/ou verificação de lastro dos Direitos Creditórios do Agronegócio, conforme aplicável; e
- (xxxiv)** despesas com a contratação de atividades relacionadas à verificação de lastro.

II. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

III. Observada a Ordem de Alocação de Recursos prevista no Anexo I, a Administradora deverá manter a reserva para pagamento dos encargos do Fundo, desde a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo até a liquidação do Fundo, em montante equivalente ao estimado das despesas e encargos do Fundo a serem incorridos nos 6 (seis) meses imediatamente subsequentes à data em que for efetuado o respectivo provisionamento, a critério da Gestora ("Reserva de Encargos").

E. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

I. Competência privativa: Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias e quóruns, comuns ao Fundo e à sua Classe, sem prejuízo daquelas previstas nas disposições legais e regulatórias aplicáveis:

- (i) as demonstrações contábeis apresentadas pela Administradora, observado o disposto neste Regulamento;
- (ii) a destituição e/ou substituição do Consultor Especializado;
- (iii) a destituição e/ou substituição de Prestador de Serviço Essencial com ou sem Justa Causa;
- (iv) a emissão de novas Cotas;
- (v) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação do Fundo ou de sua classe de Cotas;
- (vi) salvo disposição expressa neste Regulamento, a dissolução e liquidação do Fundo ou de sua classe de Cotas;
- (vii) a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no item I.2. abaixo;
- (viii) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;
- (ix) o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de Cotas;
- (x) eventuais reavaliações dos ativos integrantes da carteira da classe de Cotas, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- (xi) alteração do Prazo de Duração do Fundo e/ou da classe de Cotas;
- (xii) a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável;
- (xiii) salvo disposição expressa neste Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (xiv) a aprovação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, caso aplicável;
- (xv) eleição e destituição de Representante dos Cotistas, bem como a fixação da sua remuneração e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xvi) a alteração da Política de Investimento da Classe;
- (xvii) aprovação da contratação de novo consultor especializado na hipótese de renúncia do Consultor Especializado;
- (xviii) afastamento da vedação de que trata o art. 31, inciso III, do Anexo Normativo VI; e
- (xix) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global.

I.1. A Assembleia 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 item I. acima, e, extraordinariamente sempre que convocada na forma prevista nesta seção.

I.2. O regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia 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;

(ii) For necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

(iii) Envolver redução da Taxa Global.

I.2.1. As alterações referidas 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 item I.2. acima.

II. Convocação: As Assembleias de Cotistas serão convocadas pela Administradora com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data de sua realização, no caso de Assembleia de Cotistas ordinária, e com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da data de sua realização, no caso de Assembleia de Cotistas extraordinária.

II.1. A convocação da Assembleia de Cotistas pela Administradora 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 de Cotistas. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia de Cotistas, de acordo com a legislação aplicável.

II.1.1. O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente à Administradora, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

II.2. Não se realizando a Assembleia 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 item II.1.1. acima, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

II.3. Para efeito do disposto no item II.2.acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia 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 II.2. acima.

II.4. Salvo motivo de força maior, a Assembleia de Cotistas realizar-se-á no local onde a Administradora 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.

II.5. Independentemente das formalidades previstas nesta seção, será considerada regular a Assembleia de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

II.6. A Administradora deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia 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 sejam admitidas à negociação.

II.7. Nas Assembleias de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o item II.6. acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no item III, alíneas "a" e "b" da seção A do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no item III da seção A também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia de Cotistas.

III. A Assembleia de Cotistas também pode reunir-se por convocação da Administradora, da Gestora, 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 item II acima.

III.1. A convocação por iniciativa da Gestora e/ou dos Cotistas deve ser dirigida à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

III.2. Por ocasião da Assembleia 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 à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

III.3. O pedido de que trata o item III.2. acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §1º do Artigo 20 do Anexo Normativo VI, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia de Cotistas ordinária.

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

III.5. Caso os Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no item III.2., a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item II.6. acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item III.3. acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

IV.1. As deliberações da Assembleia de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item abaixo.

IV.2. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (vii), (xi), (xii), (xvi) e (xix) do item I acima dependerão de aprovação, em Assembleia de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso a Classe tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) Metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso a Classe tenha até 100 (cem) Cotistas.

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

IV.4. Nas matérias dispostas no item IV.2. acima, a Administradora, 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.

V. Quem pode votar: Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

V.1. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: **(i)** o Prestador de Serviço Essencial; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do Prestador de Serviço Essencial; **(iii)** partes relacionadas ao Prestador de Serviço Essencial, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe; e **(vi)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe, caso aplicável.

V.2. A vedação prevista no item V.1. não se aplica: (i) quando a pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv) forem os únicos Cotistas, da classe ou da subclasse, conforme o caso; ou (ii) quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

VI. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pela Administradora até o início da respectiva Assembleia de Cotistas.

VII. As deliberações da Assembleia de Cotistas 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 pela Administradora 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 da Administradora, caso a matéria ainda não tenha sido aprovada.

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

VII.2. 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 item VII, 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 item IV.2 acima, e desde que sejam observadas as demais formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

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

IX. Em caso de deliberação pelos Cotistas sobre incorporação, cisão, fusão ou transformação da Classe ou do Fundo, poderá ocorrer insuficiência de recursos ou liquidez para pagamento das solicitações de reembolso apresentadas por Cotistas que dissentirem da referida deliberação, se abstiverem ou não comparecerem à assembleia. Nessa hipótese: (i) os Prestadores de Serviços Essenciais poderão submeter à CVM pedido de dispensa da obrigação de pagamento do reembolso, desde que comprovada a incompatibilidade entre (a) a liquidez dos ativos integrantes da carteira da Classe, seu objetivo e estratégia de investimentos; e (b) os termos e prazos para cumprimento da obrigação de reembolso; e, conseqüentemente (ii) não será concedido o reembolso das cotas, devendo cada Cotista permanecer no Fundo até sua liquidação, sem possibilidade de saída imediata.

F. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

I. A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação tributária brasileira. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

II. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I.

III. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das 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; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

IV. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

V. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

VI. A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

I. Tratamento tributário da carteira do Fundo:

Os rendimentos e ganhos apurados nas operações da carteira do Fundo não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda.

II. Tratamento tributário dado aos Cotistas:

I. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas.

II. O Imposto de Renda e o IOF aplicáveis aos Cotistas que sejam residentes no Brasil ou não residentes sujeitos ao regime geral incidirão às alíquotas descritas na legislação vigente na hipótese da ocorrência dos eventos nela previstos

III. Os Cotistas não residentes sujeitos ao regime especial, devidamente caracterizados como tal, nos termos da legislação em vigor, sujeitar-se-ão às regras de tributação específicas, fazendo jus às isenções, imunidades ou tributação privilegiada, nos termos da legislação em vigor, devendo, para tanto, comprovar, perante a Administradora, a sua situação tributária.

G. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I. Serviço de Atendimento ao Cotista

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800-77-20202 / tel.: 0800-722-3730, ou por meio de envio de e-mail à Administradora por meio do seguinte endereço: adm.fundosestruturados@xpi.com.br.

II. Foro para solução de conflitos

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo e/ou a Classe, ou a questões decorrentes deste Regulamento.

III. Comunicações e Prestação de Informações aos Cotistas

III.1. A Administradora disponibilizará os documentos e as informações referentes ao Fundo e à Classe a todos os Cotistas, preferencialmente, por meio eletrônico, por meio do website da Administradora: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html>.

IV. Sucessão

IV.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Anexos

O Anexo I deste Regulamento constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da Classe. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I deste Regulamento.

* * * * *

Anexo I
Classe Única de Cotas do OBY FIAGRO DE TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Classe”)

Público-alvo: Investidores qualificados	Condomínio: Fechado	Prazo: Indeterminado.
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	Classe: Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro

A. Política de Investimento

I. Objetivo e Política de Investimento: O objetivo da Classe é a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento em ativos do agronegócio, em todo o território nacional que não possuam nenhuma irregularidade relevante perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e que não sejam objeto de nenhum tipo de restrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pela Classe ou via participação em sociedades de propósito específico, consubstanciados em:

- (i) aquisição, venda, opção de compra, comodato, parceria rural e/ou arrendamento de imóveis rurais destinados à produção agropecuária ou que tenham vocação para produção agropecuária, localizados em todo o território nacional (“Imóveis” ou “Ativos-Alvo”), sendo certo que a Classe deverá alocar, no mínimo, 90% (noventa por cento) de seu patrimônio líquido em Imóveis no Prazo de Enquadramento do Limite Mínimo de Investimento, observado o disposto no item I.4. abaixo (“Limite Mínimo de Investimento”);
- (ii) de maneira remanescente, por meio da aquisição de Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido) com a parcela restante do patrimônio líquido da Classe.

I.1. O investimento na Classe não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora ou da Gestora, 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 na Classe.

I.2. A Classe, por meio da Administradora e por indicação da Gestora, independentemente de prévia aprovação pelos Cotistas, deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, observadas as disposições da Política de Investimentos, de forma a proporcionar aos Cotistas uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo pro meio do investimento nos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez, 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 da Classe previstas na seção D (“Encargos do Fundo”) na parte geral do Regulamento.

I.3. Em atendimento ao parágrafo 3º do artigo 15 do Anexo Normativo VI, a Classe poderá alocar até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe em Ativos-Alvo.

I.3.1. Exclusivamente durante o Período de Investimento, a Classe poderá, em caráter temporário e transitório, e para fins de atendimento ao prazo indicado no item I.8. abaixo, alocar seus recursos em: **(i)** certificados de recebíveis do agronegócio ("CRA") com nota de classificação de risco (*rating*), na escala local, equivalente a "AAA(bra)"; e **(ii)** letras de crédito do agronegócio ("LCA"), que sejam, necessariamente, emitidas por instituição financeira com nota de classificação de risco (*rating*), na escala local, igual ou superior à "AAA(bra)".

I.4. A Classe deverá estar enquadrada no Limite Mínimo de Investimento até o término do Período de Investimento ("Prazo de Enquadramento do Limite Mínimo de Investimento").

I.4.1. Findo o Prazo de Enquadramento do Limite Mínimo de Investimento e durante o Período de Desinvestimento, caso a Classe não atenda ao Limite Mínimo de Investimento (observado o disposto no item I.4.2 abaixo), a Administradora deverá realizar amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe ao Limite Mínimo de Investimento, observada a Ordem de Alocação de Recursos ("Amortização Extraordinária Limite Mínimo de Investimento").

I.4.2. Durante o Período de Desinvestimento, caso o Limite Mínimo de Investimento atinja a percentual (a) menor do que 90% (noventa por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; e (b) maior ou igual a 85% (oitenta e cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, a Classe terá prazo de até 6 (seis) meses contados da verificação do desenquadramento ao Limite Mínimo de Investimento para atingir ao percentual original de 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido da Classe, por meio da aquisição pela Classe de Imóveis, sem realização da Amortização Extraordinária Limite Mínimo de Investimento ("Novo Prazo de Enquadramento"). **I.4.3.** Ultrapassado o Prazo de Enquadramento sem que o Limite Mínimo de Investimento retorne ao percentual original de 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido da Classe, a Administradora deverá realizar a Amortização Extraordinária Limite Mínimo de Investimento.

I.5. A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas, observado o quórum previsto no item IV.2 da Seção E da parte geral do Regulamento.

I.6. A Classe: **(i)** poderá realizar investimentos em todos os segmentos econômicos vinculados à cadeia produtiva agroindustrial, abrangendo, sem limitação, a produção, o beneficiamento, a industrialização, a comercialização, a venda, a compra, a armazenagem, o transporte, a exportação, a importação, a intermediação e quaisquer outras atividades congêneres relativas a produtos, subprodutos e resíduos de valor econômico decorrentes da atividade agropecuária, pesqueira, aquícultural ou de reflorestamento, insumos agropecuários, máquinas e implementos utilizados na cadeia produtiva agroindustrial e financiamentos realizados da cadeia produtiva agroindustrial; e **(ii)** a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe será a aquisição dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez, de modo que, preponderantemente, atuará na aquisição de ativos vinculados diretamente à cadeia produtiva agroindustrial, na forma da legislação aplicável.

I.7. Tendo em vista as concentrações por ativo mencionada acima, aplicar-se-á subsidiariamente à Classe também as disposições do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, nos termos do artigo 2º do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175.

I.8. A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada oferta de Cotas para o enquadramento da carteira da Classe nos Ativos-Alvo, sem prejuízo do atendimento ao Limite Mínimo de Investimento, conforme estabelecido na Política de Investimento.

I.8.1 Caso a Classe não enquadre sua carteira no prazo acima estabelecido, a Administradora convocará Assembleia de Cotistas para deliberação com relação às medidas necessárias para o enquadramento. Na impossibilidade de deliberação em Assembleia de Cotistas, seja por impossibilidade de instauração ou por não atingimento do quórum mínimo, a Administradora poderá, conforme orientação da Gestora, realizar amortização extraordinária de Cotas a fim de enquadrar a carteira da Classe.

II.1. A Gestora terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez da carteira da Classe, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista neste Regulamento, não tendo a Gestora nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência de concentração do patrimônio líquido da Classe em valores mobiliários, conforme previsto no item II.3. abaixo.

II.2. Durante o Período de Investimento, os recursos recebidos pela Classe, em função de resgate, alienação, amortização e ou venda dos seus Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez, incluindo pagamentos regulares, poderão ser utilizados à aquisição de novos Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez conforme Política de Investimento, conforme decisão da Gestora, que obedecerá aos preceitos definidos no Regulamento, em particular a Ordem de Alocação de Recursos prevista na Seção E, item II, deste Anexo, bem como a legislação vigente aplicável.

II.3. Se a Classe vier a investir preponderantemente em valores mobiliários, devem ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, e a seu Administrador serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo I da Resolução CVM 175. A Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos em cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

II.4. Caberá à Gestora 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 da Administradora com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

II.5. Os Ativos-Alvo e/ou Ativos de Liquidez de titularidade da Classe devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome da Classe, 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 da Classe em cotas de fundos de investimento aberto, desde que registrados na CVM.

II.6. O objetivo e a política de investimento da Classe não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos na Classe.

III. Patrimônio da Classe. Poderão constar do patrimônio da Classe:

- (i) Ativos-Alvo; e
- (ii) Ativos de Liquidez.

III.1. Para os fins deste Regulamento, "Ativos de Liquidez" significam: **(a)** cotas de fundos de investimento não listados no mercado de bolsa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as

necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado no Anexo Normativo VI, inclusive cotas de fundos de investimento administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora ou empresas a elas ligadas, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175; **(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 AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e **(d)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

III.1.1. 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 da Classe.

III.2. Os bens e direitos integrantes da Carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora 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 da Administradora.

III.3. Observado o disposto que se encontra estabelecido no inciso IX do art. 11 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, fica desde já estabelecido o limite de 10% (dez por cento) de Cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento que componha o patrimônio da Classe poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado.

III.4. Os Ativos-Imóveis a serem adquiridos pela Classe poderão estar gravados com ônus reais.

III.5. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da Classe que temporariamente não estiver aplicada em Ativos-Alvo poderá ser aplicada em Ativos de Liquidez.

III.5.1. A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender às suas necessidades de liquidez.

III.6. As receitas auferidas pela Classe, em decorrência de seus investimentos em Ativos-Alvo e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira da Classe, serão incorporadas ao patrimônio líquido da Classe e serão consideradas para fins de pagamento de **(i)** obrigações e despesas operacionais do Fundo, **(ii)** tributos devidos com relação às operações da Classe, 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.

III.7. Não existe qualquer promessa da Classe, da Administradora ou da Gestora acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos da Classe.

III.8. A rentabilidade que a Classe 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.

III.9. É vedado à Classe, 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 da Classe em decorrência de execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos-Alvo de titularidade da Classe;
- (ii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido da Classe;
- (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 a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

IV. Período de Investimento. A Classe terá um período de investimento de 1 (um) ano e 6 (seis) meses (“Período de Investimento”), contados da data da primeira integralização de Cotas e um período de desinvestimento de 4 (quatro) anos e 6 (seis) meses (“Período de Desinvestimento”), podendo referidos períodos serem prorrogados por um prazo adicional de 6 (seis) meses cada, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas.

IV.1 Durante o Período de Investimento, será realizado, pela Gestora, o trabalho de identificação e seleção de oportunidades de investimento, negociação e fechamento de operações de aquisição de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, assim como a gerência do portfólio buscando sempre a valorização do patrimônio da Classe.

IV.2 Durante o Período de Investimento, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate, venda, vencimento ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos ativos integrantes da carteira da Classe, poderão ser utilizados, a critério da Gestora, para realização de novos investimentos ou reinvestidos pela Classe em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez.

IV.3 Após o término do Período de Investimento, a Classe não poderá realizar novos investimentos em Ativos-Alvo, exceto caso tais novos investimentos tenham por objetivo a preservação do valor dos investimentos da Classe nos Ativos-Alvo ou a continuidade dos negócios dos Ativos-Alvo, bem como na hipótese prevista no item I.4.2. desta Seção A.

IV.4. Durante o Período de Desinvestimento, a Gestora buscará as melhores estratégias a serem desenvolvidas e implementadas para a realização do processo de saída dos investimentos da Classe.

B. Taxas e outros Encargos

Taxa Global

A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita abaixo, conforme aplicável. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deverão acessar a [Plataforma de Transparência de Taxas](http://www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos) mantidas pela ANBIMA no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

A Classe está sujeita à Taxa Global de 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe (“Taxa Global”), para pagamento da remuneração devida à Administradora

("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

Taxa de Performance	Taxa de Entrada	Taxa de Saída
As características da Taxa de Performance estão descritas no item I "Forma de Cálculo" e seguintes abaixo.	N/A	N/A
Taxa Máxima de Distribuição	Taxa Máxima de Custódia	
<p>I. Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável ("<u>Taxa Máxima de Distribuição</u>").</p> <p>II. Sem prejuízo do disposto acima, referente à Taxa Máxima de Distribuição, em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe, os prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratados e remunerados de forma contínua pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, conforme previsto na plataforma ANBIMA.</p>	<p>I. Pelos serviços de custódia da Classe, o Custodiante fará jus a uma remuneração mensal equivalente às taxas percentuais previstas abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais):</p> <p>(a) 0,0525%(quinhentos e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, caso o patrimônio líquido da Classe seja igual ou inferior a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);</p> <p>(b) 0,0375%(trezentos e setenta e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, caso o patrimônio líquido da Classe seja superior a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e igual ou inferior a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais); e</p> <p>(c) 0,0225%(duzentos e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, caso o patrimônio líquido da Classe seja superior a R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).</p>	
Remuneração do Consultor Especializado		
<p>I. Pelo serviço de consultoria especializada, será devida pela Classe ao Consultor Especializado uma remuneração integrante da Taxa de Gestão, conforme previsto no contrato de consultoria especializada celebrado entre a Classe e o Consultor Especializado ("<u>Contrato de Consultoria</u>" e "<u>Remuneração do Consultor Especializado</u>", respectivamente). Além da Remuneração do Consultor Especializada, ficam os cotistas cientes que o Contrato de Consultoria prevê a possibilidade de pagamento, pelo vendedor de cada Ativo-Alvo à Classe, de uma comissão em montante equivalente a até 6,00% (seis por cento) <i>flat</i> sobre o valor total de aquisição de cada</p>		

Ativo-Alvo adquirido pela Classe, conforme estabelecido no respectivo instrumento de compra e venda ou documento equivalente do Ativo-Alvo, conforme termos do Contrato de Consultoria.

Disposições Gerais

- I.** Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa Global indicada considera a respectiva taxa prevista nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.
- II.** A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

FORMA DE CÁLCULO

- I.** A Gestora fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**"), a qual será provisionada mensalmente a partir da amortização integral das Cotas A e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente, diretamente pela Classe à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a amortização integral das Cotas A. A Taxa de Performance será o equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder a cada semestre (incluindo o valor das Cotas B e as distribuições realizadas às Cotas B) 100% do Certificado de Depósito Interbancário ("**CDI**") no período, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Benchmark**"), de acordo com a seguinte fórmula:

$$VT\ Performance = 0,20 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL\ Base * (1 + Benchmark_x^{m-1})] \}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Benchmark_{x^{m-1}} = Variação do CDI do mês **x** (conforme definido abaixo) ao mês **m-1** (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) no período de apuração, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas;

PL Base = Valor da integralização de Cotas B, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

Resultado: conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL\ Contábil_{m-1}) + (Rendimento_{m-1})]$$

Onde:

PL Contábil_{m-1} = patrimônio líquido contábil mensal das Cotas B de **m-1** (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimento_{m-1} = soma dos rendimentos efetivamente distribuídos do mês **i** (até **m-1** corrigido pelo Benchmark das Cotas B);

m-1 = mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance.

- i** = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);
X = mês de integralização de Cotas de uma emissão da Classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance devida.
- II.** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro, após a amortização integral das Cotas A.
- III.** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da Classe for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da Classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.
- IV.** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos. Sem prejuízo do disposto acima, a Taxa Global será calculada e provisionada mensalmente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será paga por esta Classe, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, observados os valores mínimos estabelecidos neste anexo ao Regulamento.
- V.** A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.
- VI.** As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como nesta Seção B deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente, a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA/IBGE, verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.
- VII.** A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa Global.
- VIII.** No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, a Classe arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe.
- IX.** Na hipótese de (i) destituição da Gestora sem Justa Causa; ou (ii) Renúncia Motivada pela Gestora, nos termos deste Anexo I, além do pagamento da Taxa de Gestão devida à Gestora até a data de destituição e/ou substituição e da Taxa de Performance relativa aos rendimentos da Classe até a data da destituição e/ou substituição da Gestora, a Gestora fará jus a uma remuneração complementar, equivalente a 12 (doze) meses do valor original da Taxa de Gestão devida à Gestora, apurada no mês subsequente ao do envio da notificação pela Administradora informando sobre a destituição e/ou substituição da Gestora ("Remuneração Extraordinária da Gestora"). A Remuneração Extraordinária da Gestora será abatida da parcela da Taxa de Gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor do Fundo.
- X.** A Remuneração Extraordinária da Gestora será abatida da taxa de gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição à Gestora, sendo certo que a Remuneração Extraordinária da Gestora não implicará: (a) redução da remuneração da Administradora recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço da Classe, exceto pela remuneração do novo gestor, tampouco (b) aumento dos

encargos da Classe considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto neste Anexo I.

XI. Não será devida a Remuneração Extraordinária da Gestora, tampouco qualquer taxa, multa ou indenização à Gestora no caso de destituição por Justa Causa.

XII. Em caso de (i) destituição da Gestora, sem Justa Causa, (ii) Renúncia Motivada da Gestora, ou (iii) deliberação de fusão, cisão ou incorporação da Classe por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência da Gestora, a Gestora fará jus ao recebimento da parcela que lhes couber da Taxa de Performance prevista neste Anexo I apurada na data da sua efetiva substituição.

XIII. Outros Encargos: O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção de Encargos das Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

C. Das Cotas: Colocação, Subscrição, Integralização, Emissão, Negociação, Amortização e Resgate

I. O patrimônio da Classe será formado pelas Cotas, em classe única, constituída por 2 (dois) grupos de subclasses de cotas ("Subclasses"), com distintos direitos e obrigações, sendo estes: (i) o grupo de subclasse de cotas A, cujas características gerais estão descritas neste Anexo I ("Cotas A" e "Grupo de Subclasses A", respectivamente), e (ii) o grupo de subclasse de cotas B, cujas características gerais estão descritas neste Anexo I ("Cotas B" e, em conjunto com as Cotas A, "Cotas", e "Grupo de Subclasses B" e, em conjunto com o Grupo de Subclasse A, "Grupo de Subclasses"). Nos termos do Art. 5º, §§ 5º e 6º da Parte Geral da Resolução CVM 175, os Grupos de Subclasses poderão ser divididos em diferentes Subclasses com direitos econômicos (meta de rentabilidade) e prazos distintos, sendo certo que as Cotas de cada Subclasse integrante de um mesmo Grupo de Subclasses terão as mesmas características e conferirão a seus titulares os mesmos direitos previstos neste Anexo I, conforme descritos abaixo.

I.1. A cada emissão de novas Cotas de uma nova Subclasse e com fundamento no Art. 48, §2º, inciso VII da Parte Geral da Resolução CVM 175, este Anexo I será aditado para inclusão de novos apêndices, por ato dos Prestadores de Serviços Essenciais, conforme orientação da Gestora, para a inclusão dos respectivos Apêndices de cada nova Subclasse, independentemente da aprovação da Assembleia de Cotistas, e que deverão ser numerados em ordem cronológica.

I.2. As Cotas A pertencentes ao Grupo de Subclasse A terão as características, vantagens, direitos e obrigações descritas no Apêndice A.

I.3. As Cotas B pertencentes ao Grupo de Subclasse B terão as características, vantagens, direitos e obrigações descritas no Apêndice B.

II. As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio da Classe e 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.

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

II.2. No âmbito da 1ª emissão de Cotas (“Primeira Emissão”), serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas A em série única, totalizando até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e 250.000 (duzentas e cinquenta mil) de Cotas B em série única, totalizando até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), sem a possibilidade de Cotas adicionais, devendo ser ainda observada a proporção mínima de 20% (vinte por cento) de Cotas B em relação ao total de Cotas integralizadas no âmbito da Primeira Emissão. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado os montantes mínimos da oferta, correspondente a 800.000 (oitocentas mil) Cotas, sendo: (i) 640.000 (seiscentas e quarenta mil) Cotas A, perfazendo o volume mínimo de R\$ 64.000.000,00 (sessenta e quatro milhões de reais); e (ii) 160.000 (cento e sessenta mil) Cotas B, perfazendo o montante mínimo de R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais), sendo que as Cotas A e as Cotas B 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 de Cotistas.

II.3. As Cotas da primeira emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, mediante registro junto à CVM.

II.4. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que conterá todas as disposições referentes ao valor de subscrição de cada Cotista em relação à Classe e à sua forma de integralização.

II.5. No âmbito da Primeira Emissão, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

II.5.1. A Assembleia de Cotistas ou o instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas das subclasses, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

II.5.2. Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

II.6. As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em nome da Classe, em moeda corrente nacional, em instituição bancária autorizada a receber depósitos.

II.7. O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento ou 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 da Classe.

II.8. Após o encerramento da Primeira Emissão, a realização de novas emissões de Cotas deverá ser aprovada em sede de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim, excetuado o caso de novas emissões de Cotas na hipótese prevista no item II.8.2 abaixo.

II.8.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item II.8, o preço de emissão de novas Cotas e a concessão de direito de preferência na subscrição de novas Cotas por Cotistas (“Direito de Preferência”) também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia Especial de Cotistas.

II.8.2. A Classe poderá emitir novas Cotas da Subclasse B para fins de reenquadramento do Índice de Subordinação (conforme abaixo definido), a exclusivo critério da Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, sempre no montante necessário para a recomposição do Índice de Subordinação (“Capital Autorizado para Recomposição”). O ato que aprovar a emissão de novas Cotas B, nos termos deste item, deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

II.9. 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.

II.9.1. As Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (“Fundos21”), administrado e operacionalizado pelo “balcão B3”, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do balcão B3.

II.9.2 A transferência de titularidade das cotas da Classe fica condicionada à verificação, pela Administradora ou pelo(s) distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, da adequação do investidor à classe, bem como do atendimento das demais formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.

III. 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 da Classe.

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

V. Todas os Grupos de Subclasses assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, desde que operacionalmente viável e observados os prazos e procedimentos da B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

VI. As informações relativas à Assembleia de Cotistas ou ao ato da Administradora que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis aos Cotistas na forma e prazos estabelecidos no item II. da seção A. da parte geral deste Regulamento.

VII. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo boletim de subscrição, ou documento de aceitação da oferta, conforme o caso, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que especificará as condições da subscrição e integralização, segundo os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3, caso aplicável, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

(i) Nome e qualificação do subscritor;

- (ii) Número de Cotas subscritas;
- (iii) Preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- (iv) Condições para integralização de Cotas.

VIII. As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o Prazo de Duração, conforme decisão da Administradora, observada a recomendação da Gestora, sempre observados os termos e condições estabelecidos neste Regulamento. A amortização deverá ser comunicada pela Administradora 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.

VIII.1. Para os fins do inciso XI do art. 11 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, fica desde já estabelecido que a Administradora poderá vetar a realização de amortizações para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe e/ou aos seus Cotistas, conforme o caso.

VIII.2. 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.

VIII.3. 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.

VIII.4. 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.

VIII.5. Os pagamentos de amortização das Cotas serão conforme previsto neste Anexo I e nos Apêndices.

VIII.6. 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 pela Administradora e/ou pela Gestora, bem como pelos subscritores por meio de taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão.

VIII.7. De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93, as Cotas não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação da Classe e/ou do Fundo.

IX. Índice de Subordinação. Na data da primeira integralização das Cotas, a subordinação inicial mínima das Cotas do Grupo de Subclasse B corresponderá a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Classe.

IX.1. A partir do 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data da primeira integralização de Cotas ("Data de Início de Apuração do Índice de Subordinação"), a Gestora deverá apurar o índice de subordinação entre as Cotas B e o patrimônio líquido da Classe, a ser calculado pelo **(i)** somatório do valor patrimonial de todas as Cotas B integralizadas, dividido pelo **(ii)** patrimônio líquido da Classe, observado que referido índice deverá corresponder a um dos percentuais indicados no item IX.2. abaixo, conforme o caso ("Índice de Subordinação").

IX.2. Para os fins deste Regulamento, **(a)** a partir do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas até o último Dia Útil do 6º (sexto) mês a contar da data da primeira integralização de Cotas, o Índice de Subordinação corresponderá ao percentual mínimo de 15% (quinze por cento); **(b)** a partir do 1º (primeiro) Dia Útil do 7º (sétimo) mês a contar da data da primeira integralização de Cotas até o último Dia Útil do 12º (décimo

segundo) mês a contar da data da primeira integralização de Cotas, o Índice de Subordinação corresponderá ao percentual mínimo de 18% (dezoito por cento); e **(c)** a partir do 1º (primeiro) Dia Útil do 13º (décimo terceiro) mês a contar da data da primeira integralização de Cotas até o final do Prazo de Duração da Classe, o Índice de Subordinação corresponderá ao percentual mínimo de 20% (vinte por cento).

IX.3. A partir da Data de Início de Apuração do Índice de Subordinação e durante o Prazo de Duração da Classe, o Índice de Subordinação deverá ser apurado pela Gestora e informado à Administradora no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês.

IX.3.1. Na data de apuração prevista no item IX.3 acima, a Gestora deverá informar à Administradora o percentual do Índice de Subordinação apurado no respectivo mês, cabendo à Administradora validá-lo em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento da referida comunicação ("Data de Apuração do Índice de Subordinação").

IX.4. Caso, na Data de Apuração do Índice de Subordinação, o Índice de Subordinação seja inferior a um dos percentuais indicados no item IX.2., observado o percentual aplicável na respectiva Data de Apuração do Índice de Subordinação ("Desenquadramento do Índice de Subordinação"), a Gestora deverá **(a)** prioritariamente, realizar emissão de novas Cotas B, a seu exclusivo critério, no âmbito do Capital Autorizado para Recomposição, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, em montante suficiente para a recomposição do Índice de Subordinação, a serem subscritas e integralizadas pelos Cotistas detentores de Cotas B em circulação, na proporção de suas respectivas participações, em moeda corrente nacional; ou **(b)** realizar a amortização de Cotas A, proporcionalmente à participação detida por cada Cotista, em montante suficiente para a recomposição do Índice de Subordinação.

IX.5. Caso não seja verificada a recomposição do Índice de Subordinação por meio de uma das medidas previstas nas alíneas (a) ou (b) do item IX.4. acima, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar do Desenquadramento do Índice de Subordinação, a Administradora, conforme comunicado pela Gestora, deverá convocar uma Assembleia de Cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo e da Classe.

D. Representante dos Cotistas

I. Representante dos Cotistas. A Assembleia de Cotistas poderá nomear até 1 (um) representante dos cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representante dos Cotistas").

II. Requisitos. Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas pessoa natural ou jurídica que atenda, cumulativamente, aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

- (i) seja Cotista da Classe;
- (ii) não exerça cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades de seu grupo econômico, ou em sociedade que prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exerça cargo ou função em prestador de serviços da Classe;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio;
- (v) não esteja em conflito de interesse, nos termos da regulamentação vigente, com a Classe; e

(vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

III. A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia de Cotistas, nos termos do inciso (xv) do item I. da seção E. da parte geral do Regulamento.

IV. A função de representante dos cotistas é indelegável.

V. A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia de Cotistas e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

VI. Sempre que a Assembleia de Cotistas for convocada para que os Cotistas elejam Representante dos Cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 22 do Anexo Normativo VI da Resolução 175; e (ii) as informações exigidas no item 11.1 do Suplemento Q da Resolução CVM 175.

VII. A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante 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 art. 23 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175.

VII.1. O Representante dos Cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativos à sua função fiscalizadora.

VII.2. Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea "d" do inciso VI do art. 23 do Anexo Normativo VI da Resolução CVM 175, ou tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que a Administradora proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução CVM 175.

VII.3. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, do Representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos nas Assembleias de Cotistas, conforme o caso, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

VIII. O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias de Cotistas, conforme o caso, e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

IX. O Representante dos Cotistas deve exercer suas atividades no exclusivo interesse da Classe.

X. Competência. Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas relativas à: (a) emissão de novas Cotas; e (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;

(iii) denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, aos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiver conhecimento e sugerir providências;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;

(v) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;

(vi) anualmente, elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão da Classe detida pelo Representante dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento Q da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia de Cotistas; e

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo e/ou da Classe.

X.1. Pela representação dos Cotistas da Classe, nela compreendidas as atividades acima escritas, Classe 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 de Cotistas que o(s) eleger(em).

X.2. O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres da Administradora nos termos do Artigo 25 do Anexo Normativo VI.

E. Amortizações e Distribuição de Rendimentos

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

I.1. A Classe distribuirá semestralmente a seus Cotistas percentual de seu resultado, observado a Ordem de Alocação de Recursos, apurado de acordo com o regime de competência. A distribuição de rendimentos deverá ser realizada de forma consistente com o Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2025/CVM/SSE/SNC, de 03 de abril de 2025, de modo que a Classe pode se utilizar do fluxo de caixa para pagamento de rendimentos periódicos durante o exercício social, porém, sempre respeitando os limites impostos pelo lucro apurado sob o regime de competência ("Distribuição de Rendimentos").

I.1.1 A Classe poderá distribuir a seus Cotistas percentual de seu resultado, apurado de acordo com o regime de competência, respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O rendimento a ser distribuído aos Cotistas será estabelecido, a critério da Administradora, observada orientação da Gestora, independentemente de realização de Assembleia de Cotistas.

I.1.2. A Distribuição de Rendimentos ocorrerá semestralmente, no mês de julho e janeiro, no 9º (nono) Dia Útil do respectivo mês, considerando os rendimentos apurados até o último Dia Útil do mês imediatamente anterior, observado Período de Carência ("Data de Pagamento").

I.1.3. A Classe não realizará pagamentos de rendimentos das Cotas durante os primeiros 12 (doze) meses contados da data da primeira integralização de Cotas ("Período de Carência"). Ao término do Período de Carência, a Classe realizará o pagamento dos rendimentos acumulados desde a primeira integralização de Cotas, no 9º (nono) Dia Útil do mês subsequente ao encerramento do Período de Carência ("Primeiro Pagamento").

I.1.4. Após o Primeiro Pagamento, a Classe realizará pagamentos de rendimentos e amortizações de Cotas da forma prevista no item I.1 e I.1.1.

I.2. A Classe poderá, a critério da Administradora, 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 referam, 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 após o encerramento do Período de Carência.

I.3. Farão jus aos rendimentos da Classe os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e Amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

I.4. Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de competência 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 da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

I.5. A Classe poderá realizar as amortizações de Cotas, a critério da Gestora, conforme o patrimônio líquido da Classe permita, e desde que respeitado a Ordem de Alocação de Recursos.

I.6. A partir do início do Período de Desinvestimento, todos e quaisquer os valores recebidos em decorrência do investimento e desinvestimento da Classe em Ativos serão destinados à amortização extraordinária das Cotas A (*cash sweep*).

II. Ordem de Alocação. A Administradora obriga-se, a partir da 1ª (primeira) data de integralização de Cotas da Classe até a sua liquidação, a utilizar os recursos recebidos pela Classe, na ordem de prioridade de alocação prevista abaixo ("Ordem de Alocação de Recursos"):

- i **(i) Durante o Período de Investimento:** pagamento dos custos, despesas e encargos da Classe, devidos nos termos deste Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis;
- ii formação, manutenção e/ou recomposição, caso aplicável, da Reserva de Encargos;
- iii caso seja uma Data de Pagamento, o pagamento de rendimentos das Cotas A, conforme aplicável, até atingir o montante equivalente ao Benchmark A (conforme definido no Apêndice de Cotas A), acumulado até o último Dia Útil do mês anterior à respectiva data do respectivo pagamento, observado o Período de Carência; e
- iv caso não seja uma Data de Pagamento, a aquisição de Ativos-Alvo e/ou Ativos de Liquidez;

v caso seja uma Data de Pagamento, os recursos remanescentes (se houver), após os pagamentos nos termos do item (iv), acima serão destinados ao pagamento de rendimentos das Cotas B, conforme aplicável e a critério da Gestora, observados os termos e condições estabelecidos no Apêndice B, observado o Período de Carência e desde que mantido o Índice de Subordinação.

(ii) Durante o Período de Desinvestimento:

- i pagamento dos custos, despesas e encargos da Classe, devidos nos termos deste Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis;
- ii formação, manutenção e/ou recomposição, caso aplicável, da Reserva de Encargos;
- iii caso seja uma Data de Pagamento, o pagamento de rendimentos das Cotas A, conforme aplicável, até atingir o montante equivalente ao Benchmark A (conforme definido no Apêndice de Cotas A), acumulado até o último Dia Útil do mês anterior à respectiva data do respectivo pagamento;
- iv pagamento de (a) amortização extraordinária das Cotas A na hipótese prevista no item I.6. desta Seção E; ou da (b) Amortização Extraordinária Limite Mínimo de Investimento;
- v caso seja uma Data de Pagamento, os recursos remanescentes (se houver), após os pagamentos nos termos do item (iv) acima, serão destinados ao pagamento de rendimentos das Cotas B, conforme aplicável e a critério da Gestora, observados os termos e condições estabelecidos no Apêndice B e desde que mantido o Índice de Subordinação;
- vi pagamento integral dos valores referentes à amortização integral e/ou o resgate das Cotas A; e
- vii pagamento integral dos valores referentes à amortização integral e/ou o resgate das Cotas B.

F. Responsabilidade dos Cotistas

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo Boletim de Subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

G. Das Demonstrações Financeiras

- I.** A Classe terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas à Administradora.
- II.** As demonstrações financeiras da Classe 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.
- II.1.** Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras da Classe, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com a Administradora, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras da Classe.

II.1.1. Para fins deste Regulamento, "Auditor Independente" significa sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo.

II.2. Anualmente, serão contratadas, pela Administradora, às expensas da Classe, avaliações econômico-financeiras dos Ativos-Alvo da Classe para atualização de seus valores.

H. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

I. Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido Negativo. A Administradora verificará se o patrimônio líquido da Classe está negativo nos seguintes eventos: **(i)** chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em bolsa de valores e/ou balcão; **(ii)** exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; **(iii)** eventos de default em ativos de crédito que porventura a Classe tenha em carteira; e **(iv)** outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no patrimônio líquido da Classe.

II. Efeitos do Patrimônio Líquido Negativo. Identificada que a Classe conta com patrimônio negativo, a Administradora deverá:

(i) proceder, de forma imediata, exclusivamente em relação à Classe, com: a suspensão de subscrição e amortização de Cotas, a comunicação da existência de patrimônio negativo à Gestora e a divulgação de fato relevante; e

(ii) em até 20 (vinte) dias, proceder com: a elaboração de plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, e a convocação de Assembleia de Cotistas para que os Cotistas deliberem sobre tal plano, em até 2 dias úteis após a conclusão de sua elaboração, encaminhando-o junto à respectiva convocação.

II.1. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado, será facultado aos cotistas deliberar sobre: (1) o aporte adicional de recursos; (2) a cisão, fusão ou incorporação da Classe a outro fundo de investimento que tenha apresentado proposta analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais; (3) a liquidação da Classe; ou (4) que a Administradora formule pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

II.2. O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

III. Insolvência. Caso a Classe não possua patrimônio suficiente para responder por suas dívidas e a Administradora ingresse com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e do Fundo, aplicar-se-ão as regras de insolvência previstas nos artigos 955 a 965 do Código Civil.

I. Liquidação e Encerramento

I. Na hipótese de liquidação da Classe, 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.

II. O Fundo ou a Classe entrará em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

III. O Fundo ou a Classe, conforme aplicável, poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- (i) Caso seja deliberado em Assembleia de Cotistas, respeitado o disposto no inciso (v) do item I da seção E. da parte geral deste Regulamento;
- (ii) Na hipótese prevista no item IX.5 da seção C. deste Anexo I;
- (iii) Desinvestimento de todos os Ativos-Alvo;
- (iv) Descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora ou da Gestora, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia de Cotistas não nomeie instituição habilitada para substituir a Administradora ou a Gestora, conforme o caso ou, ainda, por qualquer motivo a Assembleia de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- (v) Demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

III.1. Na hipótese de liquidação da Classe, seus ativos serão realizados por meio da venda dos Ativos-Alvo a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

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

IV. Encerrados os procedimentos referidos no item I. acima, a Assembleia 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 da Classe ainda em circulação.

V. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração ou ainda na hipótese de a Assembleia 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 da Classe aos Cotistas.

V.1. Nos termos do item V, na hipótese da Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira da Classe, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira da Classe 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, a Administradora estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

V.2. No caso de constituição do condomínio referido acima, a Administradora deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam a Administradora para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("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 da Administradora 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 item, 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.

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

V.4. A regra de constituição de condomínio prevista no item V.3. acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

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

V.6. O Custodiante fará a guarda dos ativos integrantes da carteira da Classe pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item V.2. 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, a Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

V.7. Quando da liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido da Classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

V.8. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras, 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.

II. Encerramento. Após pagamento aos Cotistas do valor total das Cotas de suas titularidades, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe e do Fundo, conforme aplicável, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

J. Fatores de Risco da Classe

I. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da oferta de cotas da Classe, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento Q da Resolução CVM 175, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Portanto, não poderão a Administradora, a Gestora e quaisquer outros prestadores de serviços do Fundo, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos da carteira da Classe 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.

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

K. Recompra de Cotas

- I.** A Classe poderá adquirir suas próprias Cotas no mercado organizado em que estejam admitidas à negociação, respeitadas as limitações e vedações previstas na Resolução CVM 175 e nos precedentes da CVM sobre o tema, desde que: (i) o valor de recompra da Cota seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da recompra; (ii) as Cotas recompradas sejam canceladas; e (iii) o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas da Classe ("Recompra das Cotas").
- II.** Para efeito do disposto no item "I" acima, a Administradora deve anunciar a intenção de Recompra das Cotas, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (quatorze) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a Recompra das Cotas, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as cotas estejam admitidas à negociação ("Comunicado de Recompra").
- III.** O Comunicado de Recompra (i) é válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (ii) deve conter informações sobre a existência de programa de recompras e a quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos últimos 3 (três) exercícios.
- IV.** O limite a que se refere o inciso "(iii)" do item "I" acima deve ter como referência as Cotas emitidas pela Classe na data do Comunicado de Recompra.
- V.** É vedado à Classe recomprar suas próprias Cotas: (i) sempre que a Administradora ou a Gestora tenha conhecimento de informações ainda não divulgada ao mercado que possa alterar substancialmente o valor da Cota ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas; (ii) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e (iii) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.

APÊNDICE A
Descritivo da Subclasse A da Classe Única OBY FIAGRO DE TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Classe”)

Público-Alvo: Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30	Denominação: Cotas A ou Subclasse A
--	---

A. Características, Vantagens e Restrições das Cotas A

I. As Cotas A são partes integrantes do Grupo de Subclasse A, possuindo, portanto, as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

- (i) têm prioridade no recebimento de rendimentos e/ou amortização e/ou resgate em relação às Cotas B, observado o disposto no Regulamento; e
- (ii) possuem rentabilidade-alvo, o Benchmark A.

I.1. O Benchmark A tem como finalidade definir qual parcela do Patrimônio Líquido deve ser prioritariamente atribuída às Cotas A e não representa e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira assim permitirem.

II. As Cotas A terão o prazo de duração de 6 (seis) anos contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis por 1 (um) ano, a exclusivo critério da Gestora, sem necessidade de deliberação, pelos Cotistas, em Assembleia Geral de Cotistas.

III. Benchmark A. A rentabilidade alvo das Cotas A equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* (“Benchmark A”).

III.1 O Benchmark A não representa e nem deve ser considerado uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos titulares de Cotas A, por parte da Classe, da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado.

III.2 Independentemente do valor do Patrimônio Líquido da Classe, os Cotistas detentores de Cotas A não farão jus a uma rentabilidade superior ao Benchmark A, o qual representará o limite máximo de remuneração possível para as Cotas A.

IV. Cálculo do valor das Cotas A

IV.1. O cálculo do valor a ser atribuído às Cotas A, desde que o patrimônio da Classe o permita, buscará atingir o Benchmark A. Para o cálculo do valor das Cotas A, será utilizado o valor de abertura da Cota A no dia do cálculo.

IV.1.1. O valor unitário das Cotas A será calculado na abertura de cada Dia Útil e equivalerá resultado da divisão do valor do patrimônio líquido apurado para o respectivo dia, pelo número de Cotas A em circulação na respectiva data de cálculo.

V. Amortização, Resgate e Rendimentos

IV.1. Desde que o Patrimônio Líquido da Classe assim permita, as Cotas A farão jus à amortização semestral, no mês de julho e janeiro, limitado ao Benchmark A, a partir da data da primeira integralização de Cotas, observada a Ordem de Alocação de Recursos, nos termos do Anexo I.

IV.2. Os pagamentos das parcelas de amortização e/ou de rendimentos e/ou de resgate das Cotas A serão efetuados, em moeda corrente nacional, pelo valor unitário das Cotas A no dia do pagamento, calculado na forma descrita neste Apêndice e no Anexo I, por meio de depósito em conta de titularidade dos Cotistas titulares de Cotas A, mediante transferência eletrônica disponível ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

* * *

APÊNDICE B
Descritivo da Subclasse B da Classe Única OBY FIAGRO DE TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Classe”)

Público-Alvo: Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30	Denominação: Cotas B ou Subclasse B
--	---

B. Características, Vantagens e Restrições das Cotas B

- I.** As Cotas B são partes integrantes do Grupo Subclasse B, possuindo, portanto, as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:
- (i) serão subordinadas às Cotas A para efeito de amortização e/ou distribuição de rendimentos e/ou resgate, observados o Regulamento;
 - (ii) somente poderão ser resgatadas após o resgate da totalidade das Cotas A.
- II.** As Cotas B terão o prazo de duração indeterminado.
- III. Cálculo do valor das Cotas B**
- III.1.** O valor unitário das Cotas B será o resultado da divisão do eventual saldo remanescente do patrimônio líquido da Classe, após a subtração do valor dos encargos e despesas da Classe e de todas as Cotas A, pelo número total de Cotas B. Para o cálculo do valor das Cotas B, será utilizado o valor de abertura da Cota B no dia do cálculo.
- IV. Amortização, Resgate e Rendimentos**
- IV.1.** Os recursos remanescentes após o pagamento de amortização, distribuição de rendimentos e/ou resgate das Cotas A serão destinados às Cotas B, nos termos da Ordem de Alocação de Recursos prevista no Anexo I.
- IV.2.** As Cotas B apenas serão resgatadas após o resgate integral das Cotas A ou em caso de liquidação antecipada da Classe. Os pagamentos de amortização e/ou de resgate das Cotas B serão efetuados, em moeda corrente nacional, pelo valor unitário das Cotas B no dia do pagamento, calculado na forma descrita neste Apêndice e no Anexo I, por meio de depósito em conta de titularidade dos Cotistas titulares de Cotas B, mediante transferência eletrônica disponível ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

* * *

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: D7F38110-F055-42AC-B8CF-AEC10F6D6E2B
 Assunto: Complete com o Docusign: FIAGRO Oby - 1ª Emissão - IPC e Regulamento.pdf
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 55
 Assinar páginas: 5
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
 Antonio Mello
 AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10
 PINHEIROS
 SP, SP 05426-100
 Antonio.Mello@cesconbarrieu.com.br
 Endereço IP: 179.191.100.145

Rastreamento de registros

Status: Original
 04/05/2026 17:17:54

Portador: Antonio Mello
 Antonio.Mello@cesconbarrieu.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Claudio Miro Junior
 claudiomiro.junior@xpi.com.br
 Procurador
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

Assinado por:

 39A16CB3136E429...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 24.239.168.208

Registro de hora e data

Enviado: 04/05/2026 17:25:47
 Visualizado: 04/05/2026 17:28:28
 Assinado: 04/05/2026 17:28:38

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 04/05/2026 17:28:28
 ID: e84a974a-1dd4-4c96-9485-1bbac3c7f0aa

Fabricio Lages Echeverria
 fabricio@obycapital.com.br
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Signed by:

 707EB2D607C64B6...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP:
 2804:1b2:1842:ab2d:6801:7088:6160:3336

Enviado: 04/05/2026 17:25:48
 Reenviado: 04/05/2026 17:31:05
 Visualizado: 04/05/2026 17:31:26
 Assinado: 04/05/2026 17:32:49

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 04/05/2026 17:31:03
 ID: 184d91ef-ec5d-4644-94c0-44f0b8483a8e

João Roberto Panzarin
 joao.panzarin@xpi.com.br
 Procurador
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

 15708187883C451...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 24.239.168.208

Enviado: 04/05/2026 17:25:46
 Visualizado: 04/05/2026 17:27:44
 Assinado: 04/05/2026 17:27:53

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 04/05/2026 17:27:44
 ID: 052ca7f3-f01c-4840-b904-516618992d1f

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		
Bryan Perrenoud Bryan.Perrenoud@cesconbarrieu.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 04/05/2026 17:25:49
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign		
Marcela Rosado Manzanares mmanzanares@stoccheforbes.com.br Stocche Forbes Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 04/05/2026 17:25:48 Visualizado: 04/05/2026 17:28:00
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign		
Eventos com testemunhas		
Assinatura		
Registro de hora e data		
Eventos do tabelião		
Assinatura		
Registro de hora e data		
Eventos de resumo do envelope		
Envelope enviado	Com hash/criptografado	04/05/2026 17:25:49
Entrega certificada	Segurança verificada	04/05/2026 17:27:44
Assinatura concluída	Segurança verificada	04/05/2026 17:27:53
Concluído	Segurança verificada	04/05/2026 17:32:49
Eventos de pagamento		
Status		
Carimbo de data/hora		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Cescon Barriou Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Cescon Barrieu Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rafael.alves@cesconbarrieu.com.br

To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rafael.alves@cesconbarrieu.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. 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..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.



ANEXO II

ESTUDO DE VIABILIDADE



LAVOURA CAPITAL
ESPECIALIZADA NO VALOR DA TERRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Estudo de Viabilidade

Oby Fiagro de Terras

Fundo de investimento nas cadeias
produtivas do agronegócio

Responsabilidade limitada

1ª Emissão de Cotas em classe única

Elaborado por: Oby Capital Gestão de Recursos Ltda.

Administrador Fiduciário: XP Investimentos

CONFIDENCIAL



1. OBJETIVO DO ESTUDO

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela OBY CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. ("Gestora"), na qualidade de gestora da classe única do OBY FIAGRO TERRAS 1 | FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe" e "Fundo", respectivamente), em atendimento às exigências regulatórias aplicáveis à oferta pública de distribuição primária de cotas de fundos de investimento fechados ("Estudo de Viabilidade").

O Estudo de Viabilidade tem por objetivo apresentar, de forma fundamentada e tecnicamente sustentada, a viabilidade econômico-financeira, estratégica e regulatória da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse A e cotas da subclasse B do Fundo ("Emissão", "Oferta", "Cotas A" e "Cotas B", respectivamente, sendo as Cotas A e as Cotas B em conjunto, "Cotas"), estimada em, inicialmente, R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), com montante mínimo de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).

Para tanto, o estudo:

- descreve a tese de investimento adotada pela Gestora, seus fundamentos estratégicos e operacionais;
- apresenta o enquadramento regulatório do Fundo e da Oferta à luz da legislação e regulamentação vigentes;
- expõe as premissas adotadas para a projeção de resultados e a metodologia de construção dos cenários financeiros;
- analisa a viabilidade da destinação dos recursos captados, com base no pipeline de ativos identificados pela Gestora; e
- identifica os principais riscos e condicionantes relevantes para a concretização da tese.

Os termos utilizados neste Estudo de Viabilidade, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Estudo de Viabilidade, terão os significados que lhes são atribuídos no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A e da Subclasse B da Classe Única de Cotas do OBY FIAGRO de Terras I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – Responsabilidade Limitada*" ("Prospecto") ou no regulamento do Fundo ("Regulamento").

As conclusões deste estudo não devem ser interpretadas como garantia de rentabilidade, promessa de rendimento mínimo ou sugestão de retorno futuro. Os cenários aqui apresentados são estimativas construídas com base em premissas que podem não se concretizar.



2. ESCOPO E LIMITAÇÕES

2.1 Escopo

O presente estudo abrange:

- a análise regulatória aplicável à Oferta, com base na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Res. CVM 160"), e no Anexo Normativo VI à Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Res. CVM 175"), conforme introduzido pela Resolução CVM nº 214, de 30 de setembro de 2024, e vigente a partir de 3 de março de 2025 ("AN VI") e a aplicação subsidiária do Anexo Normativo III da Res. CVM 175 ("AN III");
- a análise da tese de investimento do Fundo, com base na estratégia de aquisição de imóveis rurais com deságio e posterior arrendamento a produtores rurais e usinas agroindustriais (Buy to Lease);
- a descrição do pipeline de ativos identificados pela Gestora, com base em informações disponíveis até a data de elaboração deste estudo;
- a projeção de resultados do Fundo para o horizonte de 6 (seis) anos, correspondente ao prazo das Cotas A, incluindo a prorrogação facultativa de 1 (um) ano; e
- a identificação dos principais riscos operacionais, regulatórios, de mercado e de liquidez associados ao investimento.

2.2 Limitações

As seguintes limitações devem ser consideradas na leitura deste estudo:

a) Ausência de contratos definitivos

Até a data de elaboração deste estudo, as tratativas relativas aos ativos integrantes do pipeline encontram-se em diferentes estágios de negociação (MoU e diligência), sem que tenham sido firmados contratos definitivos de compra e venda. As aquisições dependem, entre outros fatores, do volume final captado na Oferta e da conclusão das diligências jurídicas, técnicas e ambientais de cada ativo.

b) Caráter estimativo das projeções

Os cenários financeiros apresentados foram construídos com base em premissas sobre taxas de arrendamento, deságio de aquisição, cronograma de alocação e comportamento das variáveis macroeconômicas, notadamente o CDI. Tais premissas representam expectativas da Gestora e podem não se materializar.

c) Pipeline indicativo

O pipeline de ativos apresentado neste estudo é meramente indicativo. O Fundo não possui ativo específico para destinação dos recursos da Oferta, e não há garantia de que a Gestora conseguirá



alocar os recursos nos ativos aqui descritos, nas condições indicadas ou em prazo compatível com os objetivos do Fundo.

d) Ausência de histórico do Fundo

As referências a resultados históricos dizem respeito ao fundo predecessor gerido pela Gestora — o Lavoura FIAGRO Imobiliário (LAFI11) — e não devem ser interpretadas como indicativas do desempenho futuro do Fundo ora ofertado.

e) Variáveis exógenas

O Estudo de Viabilidade não contempla cenários de estresse macroeconômico severo, alterações legislativas ou regulatórias que possam afetar o regime tributário aplicável ao Fundo ou à sua carteira, nem eventos de força maior que impactem os arrendatários ou os imóveis integrantes da carteira.

3. SUMÁRIO EXECUTIVO

O Oby FIAGRO Terras I é um fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, constituído sob a forma de condomínio fechado, com estratégia centrada na aquisição de imóveis rurais com deságio em relação ao valor de avaliação e na geração de renda recorrente por meio de contratos de arrendamento de longo prazo firmados com usinas agroindustriais e produtores rurais de grande porte.

A tese de investimento combina três fontes de retorno: (i) A tese de investimento combina três fontes de retorno: (i) renda corrente proveniente dos contratos de arrendamento e prêmio da opção, tendo como alvo um intervalo médio de remuneração de CDI acrescido de 4,5% a 7% ao ano (ii) margem de segurança estrutural decorrente do deságio médio de 30% a 50% sobre o valor de avaliação dos imóveis adquiridos; e (iii) opção de recompra concedida ao arrendatário ao mesmo valor de aquisição, mecanismo que oferece ao Fundo flexibilidade de desinvestimento ordenado ao término do prazo dos contratos.

A estrutura da Oferta prevê a captação de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) junto a investidores qualificados, por meio da emissão de Cotas A, que representam 80% do patrimônio líquido do Fundo (“Cotistas A”). Os 20% remanescentes, correspondentes às Cotas B que constituem o primeiro nível de absorção de perdas e alinhando os interesses da Gestora com os dos Cotistas A (“Cotistas B”).

O retorno alvo para os Cotistas A é de CDI acrescido de 2,3% ao ano. A taxa global, a qual contempla a taxa de administração, taxa de gestão e a taxa de consultoria é de 1,50% ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, e a taxa de performance é de 20% sobre o que exceder CDI acrescido de 9% ao ano.

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. O histórico de rentabilidade de outros fundos da gestora, 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.

A Gestora possui histórico na execução desta tese, por meio do LAFI11, fundo predecessor gerido desde novembro de 2023, com patrimônio de aproximadamente R\$90 milhões. No âmbito do LAFI11, a Gestora realizou três aquisições de imóveis rurais nos estados de São Paulo e Paraná, com valor total de avaliação de R\$ 144,4 milhões e valor médio de aquisição equivalente a aproximadamente 55,4% do valor avaliado, demonstrando capacidade concreta de originação com deságio.

O pipeline indicativo para a presente Emissão compreende seis propriedades rurais localizadas nos estados de Minas Gerais e São Paulo, com área total de 5.708 hectares e valor agregado de aquisição de R\$ 387,8 milhões, todas destinadas ao cultivo de cana de açúcar e com contratos de arrendamento já estruturados junto a usinas reconhecidas do setor sucroenergético. O volume do pipeline é superior ao montante inicial da Oferta de forma intencional, conferindo à Gestora flexibilidade na seleção dos ativos a serem adquiridos em função do volume efetivamente captado.

Do ponto de vista regulatório, o Fundo enquadra-se como FIAGRO Imobiliário nos termos do AN VI e aplicação subsidiária do AN III, e a Oferta está sujeita ao regime da Res. CVM 160. A estrutura proposta é compatível com as normas vigentes.

As projeções financeiras indicam viabilidade da distribuição de rendimentos ao Cotistas A no patamar do retorno alvo, com base nas premissas de deságio, taxa de arrendamento e cronograma de alocação descritos neste estudo. Os principais fatores de risco incluem a não concretização das aquisições do pipeline, a inadimplência ou vacância de arrendatários, a variação do CDI e eventuais contingências fundiárias ou ambientais sobre os imóveis adquiridos.

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.

Sem prejuízo do disposto acima, destaca-se que a existência de tais potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos indicados e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos ativos indicados; e (iii) à realização da presente Oferta, sendo possível, desta forma, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima, observada a política de investimentos do Fundo. DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS, CONFORME INDICADOS ACIMA, POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO. CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA. Devido à cláusula de confidencialidade prevista nos acordos dos ativos indicados, maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda dos referidos imóveis serão divulgadas aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de fato relevante a ser divulgado pelo Administrador, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.



4. CONTEXTO DA OFERTA

4.1 Identificação das Partes

Parte	Identificação
Fundo	Oby FIAGRO Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – Responsabilidade Limitada
Gestora	Oby Capital Gestão de Recursos Ltda.
Administrador Fiduciário	XP Investimentos
Coordenador Líder	XP Investimentos
Público-Alvo	Investidores Qualificados
Ambiente de Negociação	B3 — mercado de balcão organizado

4.2 Características da Oferta

Característica	Dado
Natureza	Oferta pública de distribuição primária da 1ª emissão de Cotas
Classe ofertada	Cotas A (80% do patrimônio líquido do Fundo) e Cotas B (20% do patrimônio líquido do Fundo)
Montante inicial	R\$ 125.000.000,00
Montante mínimo	R\$ 80.000.000,00
Classe subordinada	20% do patrimônio líquido do Fundo; subscrita pela Gestora e investidores vinculados
Prazo das Cotas A	6 anos, prorrogáveis por mais 1 ano, a critério exclusivo da Gestora
Retorno alvo (Cotas A)	CDI + 2,3% a.a.
Taxa Global	1,50% a.a. sobre o PL (administração + gestão + consultoria)
Taxa de performance	20% sobre o excedente de CDI + 9% a.a.
Tributação — rendimentos PF	Isento, nos termos do art. 3º da Lei nº 11.033/2004, desde que cumpridos os requisitos legais aplicáveis
Tributação — ganhos de capital	20%



BASE NORMATIVA: Art. 3º, Lei nº 11.033/2004. A isenção sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas está condicionada ao cumprimento cumulativo dos seguintes requisitos: (i) o Fundo deve ter, no mínimo, 100 cotistas; (ii) nenhuma cotista pessoa física pode deter isoladamente mais de 10% das cotas emitidas; (iii) nenhum grupo familiar pode deter mais de 30% das cotas; e (iv) as Cotas devem ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

4.3 Contexto de Mercado

O agronegócio brasileiro ocupa posição estrutural na economia nacional e no comércio internacional de commodities agrícolas. Em 2025, o setor respondeu por aproximadamente 29,4% do PIB brasileiro, conforme dados do CEPEA/ESALQ-USP, empregou direta e indiretamente entre 20 e 25 milhões de brasileiros, conforme a CNA, e gerou US\$ 169,2 bilhões em exportações, conforme o Ministério da Agricultura e Pecuária.

Estes indicadores sustentam a relevância macroeconômica do setor como lastro para estratégias de investimento de longo prazo em ativos reais do agronegócio. A disponibilidade de terras agricultáveis com vocação produtiva, combinada com a crescente demanda global por alimentos e a posição competitiva do Brasil no mercado internacional, constitui o pano de fundo estrutural da tese de investimento do Fundo.

O mercado de terras agrícolas no Brasil apresenta características que o diferenciam de mercados imobiliários convencionais: precificação influenciada por múltiplos fatores objetivos e subjetivos (qualidade do solo, logística, consolidação regional, câmbio e commodities), oferta naturalmente limitada de áreas com alta produtividade já desenvolvida, e demanda crescente por parte de produtores que buscam ampliar escala de operação sem imobilizar capital em ativos fundiários. Este cenário cria as condições para a estruturação de operações de Buy to Lease, em que o fundo adquire o imóvel com deságio e o arrenda para um terceiro.

5. DESCRIÇÃO DA TESE DE INVESTIMENTO

5.1 Estratégia Central — Buy to Lease

A estratégia de investimento do Fundo é denominada Buy to Lease e estrutura-se em três componentes interdependentes:

Componente 1 — Aquisição com deságio

O Fundo adquire imóveis rurais a um valor médio de 30% a 50% do valor apurado em laudo de avaliação independente, elaborado previamente à aquisição. O deságio sobre o valor de avaliação constitui a principal margem de segurança da tese, na medida em que o valor de aquisição é significativamente inferior ao valor de mercado estimado do ativo, reduzindo o risco de perda de capital mesmo em cenários de desvalorização imobiliária.

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. A tese de investimento combina três fontes de retorno: (i) renda corrente proveniente dos contratos de arrendamento e prêmio da opção, remunerados à taxa de CDI acrescido de 4,5% a 7% ao ano; (ii) margem de segurança estrutural decorrente do deságio médio de 30% a 50% sobre o valor de avaliação dos imóveis adquiridos; e (iii) opção de recompra concedida ao arrendatário ao mesmo valor de aquisição, mecanismo que oferece ao Fundo flexibilidade de desinvestimento ordenado ao término do prazo dos contratos.



HIPÓTESE DE TRABALHO: O deságio médio é a premissa central adotada neste estudo. O histórico do LAFI11 demonstrou deságios realizados entre 29% e 46% em três transações. A premissa representa o objetivo da Gestora para o pipeline desta Emissão e está sustentada pelos contratos em negociação, mas não pode ser assegurada como resultado garantido de cada transação individualmente.

Componente 2 — Geração de renda por arrendamento

Imediatamente após a aquisição, o Fundo celebra contrato de arrendamento rural com um terceiro, que passa à condição de arrendatário. Os contratos são estruturados com:

- Prazo mínimo de 6 anos, alinhado ao prazo das Cotas A;
- Remuneração ao Fundo de CDI + 4,5% a 7% ao ano;
- Responsabilidade operacional exclusiva do arrendatário, sem exposição do Fundo às variáveis de produção;
- Estrutura de posse legalmente protegida, com propriedade registrada em nome do Fundo nos termos da Lei nº 8.668/1993 e das obrigações de averbação previstas no art. 27, IV, do AN VI.

Componente 3 — Opção de recompra

Ao término do contrato de arrendamento, o vendedor da terra detém opção de recompra do imóvel pelo mesmo valor pelo qual o Fundo o adquiriu, sem correção monetária. Este mecanismo:

- oferece ao antigo dono um incentivo econômico relevante para manter o bom desempenho do contrato, uma vez que o exercício da opção representa a recuperação do ativo pelo valor original de aquisição, que tende a ser inferior ao valor de mercado vigente ao término do contrato em razão da valorização histórica das terras agrícolas;
- confere ao Fundo uma saída ordenada e previsível do investimento ao término do prazo; e
- garante que, caso a opção não seja exercida, o Fundo detenha um ativo cujo valor de mercado esperado é superior ao valor de aquisição, permitindo alienação a terceiros com potencial de ganho de capital.

A expectativa de rentabilidade projetada, 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 slide são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.



5.2 Diferenciação em Relação a Outras Estruturas

A Gestora delimita expressamente o que o Fundo não é, distinção relevante para o posicionamento da tese junto ao investidor:

- Não é fundo de crédito: a exposição do Fundo é ao ativo real (terra), não a recebíveis ou instrumentos de dívida do arrendatário. O risco de crédito do arrendatário é mitigado estruturalmente pela propriedade fiduciária do imóvel pelo Fundo;
- Não é instrumento de alavancagem: o Fundo não utiliza recursos de terceiros para ampliar sua exposição além do patrimônio captado;
- Não corre risco de produtor ou revenda: a operação agrícola é conduzida exclusivamente pelo arrendatário; o Fundo não assume risco de safra, preço de commodity ou canais de comercialização.

5.3 Perfil dos Ativos e Arrendatários

O Fundo concentra sua atuação em imóveis rurais com as seguintes características:

- Localizados em regiões de reconhecida vocação agrícola, com proximidade a infraestrutura de escoamento (usinas, terminais, ferrovias);
- Foco em cana de açúcar, soja e milho, que permitem rotação de culturas e preservação da qualidade do solo;
- Livres de vícios, ambientais ou fundiários, aferidos por processo de diligência prévia envolvendo análise operacional, ambiental, financeira e reputacional conduzida por assessores especializados;
- Com potencial de geração de renda recorrente e capacidade de valorização de longo prazo.

5.4 Foco Geográfico

O portfólio do Fundo concentra-se nas seguintes regiões:

- Estado de São Paulo — principal polo do setor sucroenergético brasileiro, com infraestrutura consolidada de escoamento e elevada densidade de usinas e grandes produtores;
- Sul de Minas Gerais — região de expansão da fronteira agrícola de alta produtividade, com crescente consolidação do setor canavieiro;

Sem prejuízo do disposto acima, destaca-se que a existência de tais potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos indicados e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos ativos indicados; e (iii) à realização da presente Oferta, sendo possível, desta forma, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima, observada a política de investimentos do Fundo. DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS, CONFORME INDICADOS ACIMA, POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO. CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA. Devido à cláusula de confidencialidade prevista nos acordos dos ativos indicados, maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda dos referidos imóveis serão divulgadas aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de fato relevante a ser divulgado pelo Administrador, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.



A região escolhida abrange também a maior concentração de usinas do setor sucroenergético no Brasil:

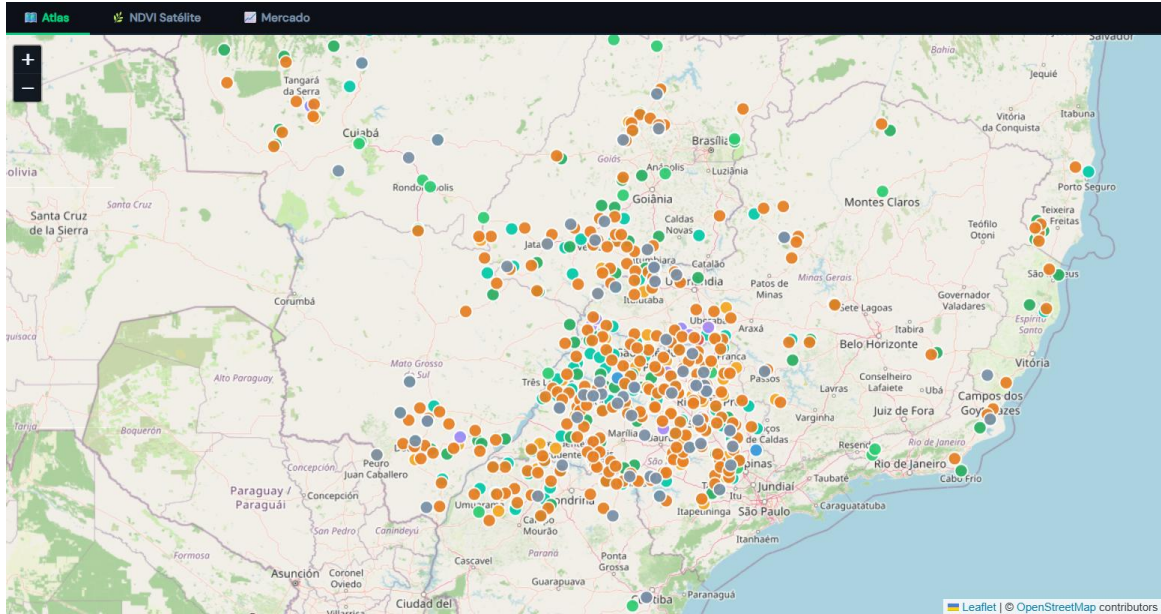
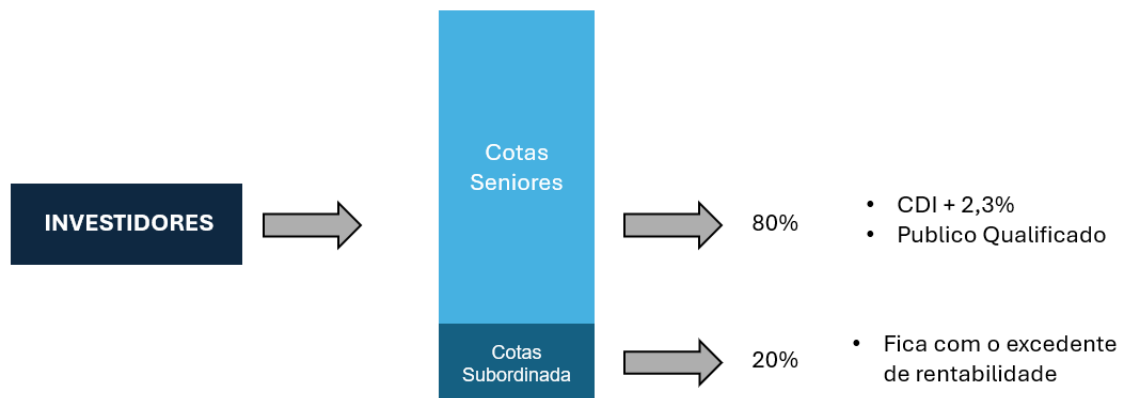


Figura 1: Localização das principais usinas de processamento de cana de açúcar. Fonte: Oby Capital.

5.5 Estrutura de Subordinação como Alinhamento de Interesses

A estrutura de dois níveis de cotas — sênior (Cotas A) e subordinada (Cotas B) — é um elemento central de governança e alinhamento de interesses. Os Cotistas A possuem preferência na distribuição de rendimentos e no reembolso de capital em relação aos Cotistas B; A subordinação inicial do fundo, como previsto no regulamento é de 20%.



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.



7. ENQUADRAMENTO REGULATÓRIO DO FIAGRO

7.1 Base Legal e Normativa

O Fundo enquadra-se como Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio — FIAGRO, nos termos dos arts. 1.368-C a 1.368-F da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), conforme introduzidos pela Lei nº 14.130/2021, regulamentados pelo Anexo Normativo VI à Resolução CVM nº 175/2022, introduzido pela Resolução CVM nº 214, de 30 de setembro de 2024, em vigor desde 3 de março de 2025. A oferta pública de distribuição das cotas está sujeita à Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada pelas Resoluções CVM nº 173/2022, 180/2023, 183/2023, 208/2024 e 226/2025.

7.2 Enquadramento como FIAGRO Imobiliário

BASE NORMATIVA: Art. 14, I, e art. 4º, AN VI.

O Fundo é classificado como FIAGRO Imobiliário, categoria caracterizada pela preponderância de direitos reais sobre imóveis rurais na composição da carteira. Os ativos-alvo do Fundo — imóveis rurais adquiridos para arrendamento — enquadram-se no inciso I do art. 14 do AN VI, que autoriza a aplicação em quaisquer direitos reais sobre imóveis rurais.

A definição normativa de imóvel rural aplicável é a do art. 3º, II, do AN VI: imóvel que possui Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) ou que, localizado em perímetro urbano, seja destinado à exploração de atividades das cadeias produtivas do agronegócio e possua registro no Registro Geral de Imóveis (RGI).

7.3 Aplicação Subsidiária do Anexo Normativo de FII

BASE NORMATIVA: Art. 2º, AN VI.

Caso a política de investimento do Fundo permita a aplicação de mais de 50% do patrimônio líquido em ativos que também sejam elegíveis para Fundos de Investimento Imobiliário (FII), o Fundo deverá observar subsidiariamente as regras do AN III da Res. CVM 175, prevalecendo, em caso de conflito, as disposições do AN VI.

7.4 Constituição e Denominação

BASE NORMATIVA: Arts. 5º e 6º, AN VI.

O Fundo será constituído como condomínio fechado, com denominação que deve obrigatoriamente conter a expressão "Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio" ou o acrônimo "FIAGRO". A denominação "OBY FIAGRO" atende a este requisito. A constituição do Fundo exige a participação de administrador fiduciário e gestor como prestadores de serviços essenciais distintos, não sendo aplicável a simplificação do art. 6º do AN VI.

7.5 Carteira de Ativos Elegíveis



BASE NORMATIVA: Art. 14 e §§, AN VI.

Ativo	Dispositivo	Uso no Fundo
Direitos reais sobre imóveis rurais	Art. 14, I	Ativo principal — propriedade plena dos imóveis adquiridos
Renda fixa e fundos de renda fixa	Art. 14, §1º	Exclusivamente para fins de liquidez
Derivativos	Art. 14, §2º	Exclusivamente para proteção patrimonial (hedge), limitado ao PL

7.6 Avaliação Prévia de Imóveis Rurais

BASE NORMATIVA: Arts. 7º e 14, §4º, AN VI; Suplemento H da Res. CVM 175.

Todos os imóveis rurais a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo administrador, gestor ou terceiro independente, observados os requisitos mínimos do Suplemento H da Res. CVM 175. O laudo de avaliação deve: (i) ser elaborado por empresa especializada com declaração de ausência de conflito de interesses; (ii) conter informações sobre a inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR) ou justificativa fundamentada de sua desnecessidade; e (iii) observar as regras contábeis de mensuração ao valor justo.

FATO DOCUMENTAL: A Gestora contratou laudos de avaliação e estão disponíveis para todos os imóveis integrantes do pipeline indicativo, atendendo ao requisito do art. 14, §4º, do AN VI.

7.7 Integralização de Cotas

BASE NORMATIVA: Art. 12, AN VI.

A integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional. O regulamento poderá prever a integralização em ativos (imóveis rurais), hipótese em que será necessário laudo de avaliação aprovado pela assembleia de cotistas, salvo quando se tratar de ativos que constituam a destinação dos recursos da oferta pública de distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da classe, caso em que a aprovação assemblear não é exigida, nos termos do art. 12, §3º, do AN VI.

Sem prejuízo do disposto acima, destaca-se que a existência de tais potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos indicados e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos ativos indicados; e (iii) à realização da presente Oferta, sendo possível, desta forma, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima, observada a política de investimentos do Fundo. DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS, CONFORME INDICADOS ACIMA, POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO. CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA. Devido à cláusula de confidencialidade prevista nos acordos dos ativos indicados, maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda dos referidos imóveis serão divulgadas aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de fato relevante a ser divulgado pelo Administrador, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.



7.8 Obrigações do Administrador Fiduciário

BASE NORMATIVA: Art. 27, AN VI; art. 7º, Lei nº 8.668/1993.

Em acréscimo às obrigações gerais previstas no art. 104 da Parte Geral da Res. CVM 175, compete ao Administrador Fiduciário, no âmbito do Fundo:

- providenciar a averbação no cartório de registro de imóveis das restrições previstas no art. 7º da Lei nº 8.668/1993, fazendo constar que os imóveis não integram o ativo do administrador, não respondem por suas obrigações, não compõem sua lista de bens para efeitos de liquidação e não são passíveis de execução por seus credores;
- verificar o enquadramento da carteira à política de investimento após cada operação realizada pelo Gestor, informando à CVM sobre eventual desenquadramento até o dia seguinte à sua identificação; e
- manter registros separados de todas as negociações realizadas entre o Fundo e partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e à consultoria especializada.

7.9 Governança — Assembleia de Cotistas

BASE NORMATIVA: Arts. 18 e 19, AN VI.

Além das matérias de competência privativa da assembleia previstas no art. 70 da Parte Geral da Res. CVM 175, são de competência exclusiva da assembleia de cotistas do Fundo, nos termos do art. 18 do AN VI: (i) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; (ii) a eleição e destituição de representante dos cotistas; (iii) o afastamento da vedação de operações com partes relacionadas; e (iv) a alteração de qualquer matéria relacionada às taxas de administração, gestão e performance. As assembleias ordinárias devem ser convocadas com antecedência mínima de 30 dias, e as extraordinárias com antecedência mínima de 15 dias.

7.10 Distribuição de Rendimentos

BASE NORMATIVA: Art. 15, V, AN VI; art. 3º, Lei nº 11.033/2004.

O regulamento do Fundo deve dispor expressamente sobre o tratamento a ser dado aos rendimentos e demais direitos oriundos dos ativos da carteira, bem como a forma de distribuição ou reinvestimento desses direitos. A isenção de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos a cotistas pessoas físicas é condicionada ao cumprimento dos requisitos previstos no art. 3º da Lei nº 11.033/2004. O regulamento e os documentos da oferta devem informar claramente essas condições ao investidor.

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.



8. VIABILIDADE ESTRATÉGICA

8.1 Fundamentos Estruturais do Mercado de Terras Agrícolas

O investimento em imóveis rurais produtivos no Brasil reúne fundamentos estruturais que sustentam a tese do Fundo em horizonte de longo prazo.

Do lado da oferta, terras agrícolas constituem recurso natural finito. A expansão de novas áreas cultiváveis enfrenta restrições crescentes de ordem ambiental, regulatória e logística, limitando a oferta incremental de propriedades com alta produtividade já desenvolvida. Áreas com infraestrutura instalada, regularidade fundiária e ambiental, e proximidade a centros de processamento e escoamento são progressivamente mais escassas e valorizadas.

Do lado da demanda, o crescimento da produção agrícola brasileira gera necessidade contínua de capital por parte dos produtores. As principais fontes de financiamento do agronegócio (Plano Safra, bancos públicos e privados, indústria de insumos) concentram-se em operações de curto prazo, criando uma lacuna estrutural para soluções de financiamento de longo prazo lastreadas em ativos reais. O Buy to Lease preenche exatamente esta lacuna: oferece ao produtor liquidez imediata sobre seu patrimônio fundiário, mantém sua operação intacta e preserva o direito de recompra.

HIPÓTESE DE TRABALHO: A demanda por operações de Buy to Lease tende a se manter relevante enquanto persistir o diferencial entre o custo de capital de longo prazo disponível ao produtor rural e o rendimento implícito da terra. Este diferencial é função de variáveis macroeconômicas (CDI, inflação, câmbio) e setoriais (preço das commodities, custo de produção), e sua evolução deve ser monitorada pela Gestora ao longo do período de investimento.

O histórico de rentabilidade de outros fundos da gestora, 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.

Não obstante o exposto acima não há garantia de que a gestora conseguirá destinar os recursos oriundos da oferta de forma prevista no estudo de viabilidade dessa forma, o pipeline acima é meramente indicativo e, caso os recursos obtidos pela oferta sejam superiores aos recursos necessários para a aquisição dos ativos, os recursos captados por meio da oferta serão destinados para a aquisição de ativos, ainda não definidos até a presente data 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.



8.2 Validação da Tese pelo Histórico do LAFI11

A Gestora possui histórico operacional direto na execução da tese Buy to Lease por meio do LAFI11 (Lavoura FIAGRO Imobiliário), fundo constituído em outubro de 2023 e admitido à negociação na B3 em dezembro de 2024, com patrimônio atual de aproximadamente R\$90 milhões.

No âmbito do LAFI11, a Gestora realizou três aquisições de imóveis rurais:

Propriedade	UF	Área (ha)	Valor Avaliado (R\$ MM)	Valor de Compra (R\$ MM)	Deságio
Sertaneja	PR	629,21	R\$ 83,0	R\$ 45,0	46%
Pirangi	SP	124,53	R\$ 20,0	R\$ 11,5	45%
Jardinópolis	SP	189,00	R\$ 31,0	R\$ 22,0	29%
Total		942,74	R\$ 144,4	R\$ 78,5	~45,6% médio

O HISTÓRICO DO LAFI11 NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS DO FUNDO ORA OFERTADO.

8.3 Pipeline Indicativo da Presente Emissão

Para a presente Emissão, a Gestora identificou um pipeline indicativo composto por seis propriedades rurais, todas destinadas ao cultivo de cana de açúcar e com contratos de arrendamento estruturados junto a usinas do setor sucroenergético:

Propriedade	UF	Área Total (ha)	Valor Aquisição (R\$)	Arrendatário	Taxa	Venc.	Status
Conquista	MG	2.445	130.000.000	Usina	CDI+5,5%	2038	MoU
Ipuã	SP	428	46.800.000	Usina	CDI+5,5%	2038	MoU
Buritizal	SP	1.405	110.000.000	Usina	CDI+5,5%	2038	Diligência
Pitangueiras	SP	267	21.000.000	Usina	CDI+5,5%	2032	Diligência
Morro Agudo	SP	904	55.000.000	Usina	CDI+5,5%	2032	Diligência
Palmital	SP	258	25.000.000	Usina	CDI+5,5%	2038	Diligência
Total		5.708	387.800.000				

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO. O FUNDO NÃO POSSUI ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NAS CONDIÇÕES AQUI DESCRITAS. NÃO EXISTE, NO ÂMBITO DA NEGOCIAÇÃO DOS ATIVOS ACIMA, QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE FIRMADO PELO FUNDO.



8.4 Análise de Viabilidade

Segue abaixo resumo da projeção de resultados anuais do Fundo. A rentabilidade alvo da Cota A é de CDI+ 2,3% a.a., isenta de IR para pessoa física. Cota B apresenta TIR estimada de CDI + 9,7% a.a., refletindo seu papel de first loss.

Foi utilizado o indicador de CDI conforme projeções divulgadas pelo Banco Central do Brasil em seu Sistema de Expectativas de Mercado no dia 20 de abril de 2026. A taxa de administração do fundo totaliza 1,50% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo e a taxa de performance do Fundo será de 20% sobre o excedente de CDI +9% na Cota B.

Montante Inicial da Oferta

Valores (R\$ mil)	Ano 1		Ano 2		Ano 3		Ano 4		Ano 5		Ano 6	
	S01	S02	S03	S04	S05	S06	S07	S08	S09	S10	S11	S12
Patrimônio Líquido Inicial	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Amortização de Principal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(125.000)
Patrimônio Líquido Final	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000	-
Rendimentos	11.784	11.784	11.784	11.784	11.663	11.663	11.711	11.711	11.663	11.663	11.735	11.735
Custos e Despesas	(1.234)	(934)	(934)	(934)	(934)	(934)	(934)	(934)	(934)	(934)	(934)	(1.846)
Resultado Líquido (R\$ mil)	10.550	10.850	10.850	10.850	10.729	10.729	10.777	10.777	10.729	10.729	10.801	9.890
▶ SUBCLASSE SÊNIOR												
Distribuição Sênior (R\$ mil)	7.755	7.755	7.755	7.755	7.660	7.660	7.698	7.698	7.660	7.660	7.717	7.717
Distribuição por Cota Sênior (R\$)	R\$ 7,75	R\$ 7,75	R\$ 7,75	R\$ 7,75	R\$ 7,66	R\$ 7,66	R\$ 7,70	R\$ 7,70	R\$ 7,66	R\$ 7,66	R\$ 7,72	R\$ 7,72
DY Sênior semestral	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%	7,66%	7,66%	7,70%	7,70%	7,66%	7,66%	7,72%	7,72%
▶ SUBCLASSE SUBORDINADA												
Distribuição Subordinada (R\$ mil)	2.795	3.095	3.095	3.095	3.069	3.069	3.080	3.080	3.069	3.069	3.085	2.173
Distribuição por Cota Sub (R\$)	R\$ 11,18	R\$ 12,38	R\$ 12,38	R\$ 12,38	R\$ 12,28	R\$ 12,28	R\$ 12,32	R\$ 12,32	R\$ 12,28	R\$ 12,28	R\$ 12,34	R\$ 8,69
DY Subordinada semestral	11,18%	12,38%	12,38%	12,38%	12,28%	12,28%	12,32%	12,32%	12,28%	12,28%	12,34%	8,69%

Montante Mínimo da Oferta

Valores (R\$ mil)	Ano 1		Ano 2		Ano 3		Ano 4		Ano 5		Ano 6	
	S01	S02	S03	S04	S05	S06	S07	S08	S09	S10	S11	S12
Patrimônio Líquido Inicial	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Amortização de Principal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(80.000)
Patrimônio Líquido Final	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	-
Rendimentos	7.542	7.542	7.542	7.542	7.464	7.464	7.495	7.495	7.464	7.464	7.511	7.511
Custos e Despesas	(898)	(598)	(598)	(598)	(598)	(598)	(598)	(598)	(598)	(598)	(598)	(1.250)
Resultado Líquido (R\$ mil)	6.644	6.944	6.944	6.944	6.867	6.867	6.897	6.897	6.867	6.867	6.913	6.260
▶ SUBCLASSE SÊNIOR												
Distribuição Sênior (R\$ mil)	4.963	4.963	4.963	4.963	4.902	4.902	4.926	4.926	4.902	4.902	4.939	4.939
Distribuição por Cota Sênior (R\$)	R\$ 7,75	R\$ 7,75	R\$ 7,75	R\$ 7,75	R\$ 7,66	R\$ 7,66	R\$ 7,70	R\$ 7,70	R\$ 7,66	R\$ 7,66	R\$ 7,72	R\$ 7,72
DY Sênior semestral	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%	7,66%	7,66%	7,70%	7,70%	7,66%	7,66%	7,72%	7,72%
▶ SUBCLASSE SUBORDINADA												
Distribuição Subordinada (R\$ mil)	1.681	1.981	1.981	1.981	1.964	1.964	1.971	1.971	1.964	1.964	1.974	1.322
Distribuição por Cota Sub (R\$)	R\$ 10,51	R\$ 12,38	R\$ 12,38	R\$ 12,38	R\$ 12,28	R\$ 12,28	R\$ 12,32	R\$ 12,32	R\$ 12,28	R\$ 12,28	R\$ 12,34	R\$ 8,26
DY Subordinada semestral	10,51%	12,38%	12,38%	12,38%	12,28%	12,28%	12,32%	12,32%	12,28%	12,28%	12,34%	8,26%

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.



A viabilidade estratégica da tese repousa sobre os seguintes pilares, todos verificados no contexto da presente Emissão:

Pilar 1 — Deságio como margem de segurança estrutural

A premissa de aquisição de 30% a 50% do valor avaliado implica que, mesmo em um cenário hipotético de desvalorização de 20% do valor de mercado dos imóveis adquiridos, o Fundo ainda deteria ativos cujo valor de mercado supera o valor de aquisição. Esta margem de segurança é o elemento central de proteção do capital investido.

Pilar 2 — Renda contratual previsível

A remuneração de CDI + 4,5% a 7% ao ano, estabelecida contratualmente por prazo mínimo de 6 anos, confere previsibilidade ao fluxo de caixa operacional do Fundo. A remuneração indexada ao CDI protege o retorno nominal em cenários de alta de juros, ainda que possa comprimir a atratividade relativa em cenários de queda acentuada do CDI.

Pilar 3 — Alinhamento de interesses com o arrendatário

A opção de recompra pelo valor original de aquisição cria um incentivo econômico significativo para que o arrendatário mantenha o contrato em dia e preserve a qualidade operacional do imóvel, uma vez que o exercício da opção ao término do contrato representa, na expectativa da Gestora, um valor inferior ao de mercado do ativo naquele momento, em razão da valorização histórica das terras agrícolas.

Pilar 4 — Subordinação como proteção adicional ao Cotista A

A estrutura de 20% de Cotas B, inicialmente, cria uma camada de proteção patrimonial ao Cotista A que vai além do deságio de aquisição. Em termos combinados, o Cotista A está protegido por: (i) deságio médio de 30% a 50% sobre o valor avaliado dos imóveis; e (ii) absorção de primeiras perdas pelas Cotas B, equivalente a 20% do patrimônio total do Fundo.

Pilar 5 — Capacidade operacional demonstrada

A Gestora demonstrou, por meio do LAFI11, a capacidade de identificar, negociar, adquirir e gerir imóveis rurais na estratégia Buy to Lease, entregando retorno acima do CDI para os cotistas. O time de investimentos, estruturação e diligência reúne profissionais com experiência setorial relevante em agronegócio, mercado financeiro e assessoria jurídica especializada.

O histórico de rentabilidade de outros fundos da gestora, 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.



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QULQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFIVATIVAMENTE DIFERENTES.

São Paulo, 04 de maio de 2026

Fabricio Lages Echeverria

OBY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

FIAGRO Oby - 1ª Emissão - Estudo de Viabilidade (v. 04.05.2026) v2.pdf

Documento número #51058f5e-01c9-4960-bc3c-7326b196cba9

Hash do documento original (SHA256): c275a14eac6bf6f53b83c4d3eb559e61564a5513bb52dbfb43439e86e3c42152

Assinaturas

✓ **Fabricio Lages Echeverria**

CPF: 020.039.401-03

Assinou em 04 mai 2026 às 19:26:53

Fabricio Lages Echeverria

Fabricio Lages Echeverria

Log

- 04 mai 2026, 19:24:11 Operador com email erik.sala@obycapital.com.br na Conta 5120c1ff-c764-439b-bf32-77e8988fc10a criou este documento número 51058f5e-01c9-4960-bc3c-7326b196cba9. Data limite para assinatura do documento: 08 de junho de 2026 (10:01). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 04 mai 2026, 19:25:10 Operador com email erik.sala@obycapital.com.br na Conta 5120c1ff-c764-439b-bf32-77e8988fc10a adicionou à Lista de Assinatura: fabricio@obycapital.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fabricio Lages Echeverria e CPF 020.039.401-03.
- 04 mai 2026, 19:26:53 Fabricio Lages Echeverria assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail fabricio@obycapital.com.br. CPF informado: 020.039.401-03. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6e2c37(...), vide anexo manuscript_04 mai 2026, 19-26-42.png. IP: 177.174.208.91. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -15.80437551308642 e longitude -47.8919078220148. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1434.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 04 mai 2026, 19:26:54 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 51058f5e-01c9-4960-bc3c-7326b196cba9.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 51058f5e-01c9-4960-bc3c-7326b196cba9, com os efeitos

prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Fabricio Lages Echeverria

Assinou o documento em 04 mai 2026 às 19:26:53

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6e2c37(...)



Fabricio Lages Echeverria
manuscript_04 mai 2026, 19-26-42.png



ANEXO III

INFORME ANUAL DA CLASSE



LAVOURA CAPITAL
ESPECIALIZADA NO VALOR DA TERRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informe Anual FIAGRO

Versão: 1.0

Nome do fundo	OBY FIAGRO DE TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - RESP LIMITADA	CNPJ do fundo	
Nome da classe	OBY FIAGRO DE TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO	CNPJ da classe	66.592.089/0001-30
Data do Registro de Funcionamento	05/05/2026	Público alvo	INVESTIDOR QUALIFICADO
Código ISIN		Classe exclusiva	NAO
Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar	NAO	Classe Previdenciária	NAO
Tipo de classe previdenciária		Classificação da autorregulação (se houver)	
Prazo de Duração	INDETERMINADO	Encerramento do exercício social	31/12
Mercado de negociação das cotas	BALCAO	Entidade administradora de mercado organizado, se for o caso	
Nome do Administrador	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador	02.332.886/0001-04
Competência	12/2026		

1. Prestadores de Serviços			
	Prestador	Nome	CNPJ
1.1	Gestor	OBY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.	40.147.132/0001-65
1.2	Custodiante	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	36.113.876/0001-91
1.3	Auditor Independente	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.	61.366.936/0001-25
1.4	Formador de Mercado	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	23.328.860/0010-4
1.5	Distribuidor de Cotas	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	23.328.860/0010-4
1.8 Outros Prestadores de Serviço			
			../-

2. Investimentos			
Descrição dos negócios realizados no período		NA	
2.1 Relação dos Ativos adquiridos no período			
	Ativo	Objetivos	Montantes Investidos
			NaN
2.2 Informações sobre a regularidade da inscrição dos imóveis rurais, se houver, no Cadastro Ambiental Rural – CAR ou explicação sobre sua desnecessidade			
NA			

3. Programa de Investimentos	
Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações com relação aos investimentos ainda não realizados	
NA	

4. Análise do Gestor sobre	
4.1	Resultado no exercício findo
	NA
4.2	Conjuntura econômica do segmento de atuação relativo ao período findo
	NA
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira
	NA

5. Riscos Incorridos	
Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos	<p>Risco de Crédito: Os Ativos de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Ativos desses emissores. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos de dívidas pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos de dívidas poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Risco de Correlação com o Preço das Commodities Agrícolas: O desempenho dos Ativos da Classe pode estar significativamente correlacionado com a variação do preço das commodities agrícolas. Com relação aos Ativos Imóveis, a rentabilidade destes está diretamente relacionada à capacidade de geração de receita dos produtores que arrendam ou utilizam as propriedades, que é fortemente impactada pelas oscilações dos preços das commodities. Quando os preços dessas commodities estão elevados, os produtores tendem a ter maior capacidade financeira para pagar arrendamentos ou adquirir propriedades, aumentando a valorização dos Ativos Imóveis. Por outro lado, quedas nos preços podem impactar negativamente a demanda por terras, reduzindo os valores de mercado dos Ativos Imóveis. A volatilidade dos preços das commodities pode afetar diretamente a capacidade de pagamento dos arrendatários. Em cenários de baixa nos preços, produtores podem enfrentar dificuldades financeiras, levando ao aumento da inadimplência, necessidade de renegociação de contratos de arrendamento ou até mesmo à rescisão antecipada de referidos contratos. Isso pode impactar negativamente o fluxo de caixa da Classe e, conseqüentemente, a distribuição de rendimentos aos Cotistas. Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos: Os Ativos que sejam títulos e/ou valores mobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento, pagamento antecipado e/ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação em vigor, conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pelo Gestor, de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. Ausência de Garantia: O investimento na Classe não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito. Adicionalmente, o investimento em Cotas desta Classe não é garantido pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por qualquer outro prestador de serviços complementar. Risco de potencial conflito de interesse: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e o Administrador, entre a Classe e o Gestor, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas e entre a Classe e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do inciso II do artigo 31 da Resolução CVM 175. 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 à Classe e aos Cotistas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia de Cotistas, 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: A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pela Classe, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos à Classe e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais Ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe também. Os Ativos que sejam títulos e valores mobiliários, objeto de investimento pela Classe serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, que estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços à Classe. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente a Classe e, conseqüentemente, os seus Cotistas. Risco de Substituição do Gestor: A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pela Classe dependem do Gestor e de sua equipe, incluindo a originação e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira da Classe, de modo que poderá haver oscilações nos valores dos Ativos integrantes do patrimônio líquido da Classe, o que poderá acarretar prejuízo aos Cotistas. Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento: O Gestor, instituição responsável pela gestão dos Ativos (exceto Ativos Imóveis), presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos da Classe. 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,</p>

conforme suas regras internas de alocação, por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos. Risco de Liquidez da Carteira: Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Risco de restrição na negociação: Alguns dos Ativos que compõem a carteira da Classe 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 de Mercado das Cotas: Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo. Além disso, os Fiagros encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada. Adicionalmente, a Classe foi constituída sob regime fechado, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Risco proveniente do uso de derivativos: A contratação pela Classe de modalidades de operações de derivativos, bem como tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial 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 pela Classe serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, conforme o caso. Portanto os resultados da Classe 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. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o patrimônio da Classe, 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 da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Adicionalmente, os Ativos que sejam títulos e valores mobiliários da Classe podem ser marcadas 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 da Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas. Como consequência, o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Não será devida pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas da Classe, o Administrador, 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 da Classe; (b) a liquidação da Classe; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. Riscos institucionais: O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações 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 Tributário: Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que as condições estabelecidas pela legislação tributária vigente sejam atendidas. O não atendimento aos requisitos acima implica na perda do benefício fiscal relativo ao recebimento de rendimentos pelos Cotistas pessoas físicas da Classe, sendo que a verificação de não atendimento dos requisitos que forem aplicáveis à Classe, e não à (aos) cotista(s) específico(s), assim como qualquer alteração no tratamento tributário do Classe, ensejará a publicação de fato relevante pelo Administrador nos termos da Regulação. Os Prestadores de Serviço não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados neste Fator de Risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos na Classe. Riscos jurídicos: A estrutura financeira, econômica e jurídica da Classe 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 e a Classe poderão 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 a Classe e/ou o Fundo venham a obter resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo e da Classe, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas. Risco de decisões judiciais desfavoráveis: O Fundo e a Classe poderão ser réus em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo e a Classe venham a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo e a Classe 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 Imobiliário: Pode ocorrer a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pela Classe, ocasionada por, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), eventualmente restringindo os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), e (iv) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. A desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo afetará os rendimentos das Cotas e o patrimônio líquido da Classe. Risco de Regularidade dos Imóveis: Observada sua Política de Investimento, a Classe poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de explorá-los e, portanto, provocar prejuízos à Classe e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Risco de Desastres e Sinistro: A ocorrência de desastres naturais pode causar danos aos Ativos Imóveis da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não há garantia de que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer

em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Risco de Desapropriação pelo Poder Público: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) Imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) Imóvel(is), hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Risco de Apreçamento dos Imóveis: A Administradora e o Gestor podem ajustar a avaliação dos imóveis rurais que integrem a carteira da Classe pela indicação de perdas em seu valor, que podem ser impactadas por outras variáveis que não só o valor da terra nua. Assim, o valor efetivo de alienação de determinado imóvel rural pode ser inferior ao valor descrito nas demonstrações financeiras da Classe. Ainda, os imóveis rurais são avaliados pelo seu custo de aquisição. Risco Ambiental: Os imóveis rurais que integrem a carteira da Classe estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) eventuais passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) eventuais ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) conseqüências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais conseqüências. A eventual ocorrência destes eventos em imóveis detido ou relacionados aos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Certas atividades do agronegócio podem causar impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade objetiva a quem direta ou indiretamente der causa à degradação ambiental, de forma que eventual pagamento de indenização pela Classe pode impedir ou reduzir a realização de investimentos, gerando potenciais efeitos adversos nos seus resultados. Risco de Irregularidade de Imóveis: Em caso de eventual irregularidade na construção ou licenciamento de imóveis rurais que integrem a carteira da Classe, as atividades nos referidos imóveis poderão ser impedidas. A constatação destas irregularidades pode acarretar o não pagamento por arrendamento ou cessão de superfície, e/ou gerar uma redução no valor de venda ou no interesse de compradores em eventual tentativa de alienação do referido imóvel. 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 do agronegócio, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Imóveis. 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, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário e do agronegócio, incluindo em relação aos Imóveis. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário e no mercado 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 da Classe e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas da Classe e de seus rendimentos. Riscos referentes a guerras e conflitos armados: Os investimentos da Classe poderão ser afetados por eventos de guerra, conflitos armados, insurreições, revoluções, instabilidade política e atos de terrorismo, os quais podem afetar adversamente os mercados financeiros e a economia global ou local, causando impactos negativos no desempenho da Classe. Os efeitos desses eventos podem ser diretos, afetando os Ativos em que a Classe investe, ou indiretos, influenciando o ambiente macroeconômico e a percepção dos investidores sobre riscos globais.

6. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da Causa (R\$)
				NaN
Partes no Processo				
Principais Fatos				
Chance de Perda				
Análise do impacto em caso de perda do processo				

7. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Nº do Processo	Valores Envolvidos	Causa da contingência

8. Análise de Impacto

Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes	NA
---	----

9. Assembleia Geral

9.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia estarão à disposição dos cotistas para análise

	Endereço Físico: Praia de Botafogo, 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22.250-911, Rio de Janeiro/RJ Endereço Eletrônico: assembleia.cotista@xpi.com.br
9.2	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
9.3	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.
9.4	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.

10. Remuneração do Administrador e do Gestor

10.1	Política de remuneração definida em regulamento	A Classe está sujeita à Taxa Global de 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe (“Taxa Global”), para pagamento da remuneração devida à Administradora (“Taxa de Administração”), à Gestora (“Taxa de Gestão”) e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe (“Taxa Máxima de Distribuição”). As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como nesta Seção B deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente, a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA/IBGE, verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização. A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa Global.	
	Valor pago no ano de referência (R\$)	% sobre o patrimônio contábil	% sobre o patrimônio a valor de mercado
	R\$ 0,00	0,00%	0,00%

11. Governança

Representante(s) dos cotistas

11.1	Nome	NA	
	Idade	NA	
	CPF/CNPJ	324.651.398-86	
	Profissão	-	
	E-mail	NA	
	Formação acadêmica	NA	
	Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia)		
	Valor pago no ano de referência (R\$)	% sobre o patrimônio contábil	% sobre o patrimônio a valor de mercado
	R\$ 0,00	0,00%	0,00%
	Quantidade de cotas detidas da Classe	0	
Quantidade de cotas da Classe compradas no período	0		

Quantidade de cotas da Classe vendidas no período	0		
Data da eleição em Assembleia Geral	0		
Término do Mandato	00:00:00		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade Principal da Empresa
Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas			
Nome do Fundo	Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
Evento	Descrição		
Qualquer condenação criminal	NA		
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	NA		
Diretor Responsável pelo Fundo			
Nome	Lizandro Sommer Arnoni		
Idade	50		
Profissão	Administração de Empresas		
CPF	279.902.288-07		
E-mail	Juridico.regulatorio@xpi.com.br		
Formação acadêmica	Pós Graduação		
Quantidade de cotas detidas da Classe	0		
Quantidade de cotas da Classe compradas no período	0		
Quantidade de cotas da Classe vendidas no período	0		
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	Atividade Principal da Empresa
XP Investimentos CCTVM S.A.	9/1/2021	Diretor Estatutário	Diretor de Administração Fiduciária
BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	03/2015 à 08/2021	Diretor Executivo	Diretor de Administração Fiduciária
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
Evento	Descrição		
Qualquer condenação criminal	NA		
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	NA		

12. 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	0	1	100,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	0	0	0,00%	0,00%	0,00%

Acima de 10% até 15%	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0	0	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0	0	0,00%	0,00%	0,00%

13. Transações com ativos envolvendo potencial conflito de interesses e a assembleia de aprovação					
Ativo negociado	Natureza da transação	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte

14. Política de divulgação de informações	
14.1	<p>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</p> <p>Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").</p>
14.2	<p>Descrever a política de negociação de cotas, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores</p> <p>O Fundo não possui política de negociação de cotas.</p>
14.3	<p>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores</p> <p>A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor</p>
14.4	<p>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso</p> <p>NA</p>

15. Regras e prazos para chamada de capital
O fundo não possui previsão de chamada de capital.

16. Política de distribuição de resultados	
<p>Política de distribuição de resultados, incluindo a periodicidade e a base de cálculo com a conciliação da distribuição do exercício</p>	<p>A Classe distribuirá semestralmente a seus Cotistas percentual de seu resultado, observado a Ordem de Alocação de Recursos, apurado de acordo com o regime de competência. A distribuição de rendimentos deverá ser realizada de forma consistente com o Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2025/CVM/SSE/SNC, de 03 de abril de 2025, de modo que a Classe pode se utilizar do fluxo de caixa para pagamento de rendimentos periódicos durante o exercício social, porém, sempre respeitando os limites impostos pelo lucro apurado sob o regime de competência ("Distribuição de Rendimentos"). A Classe poderá distribuir a seus Cotistas percentual de seu resultado, apurado de acordo com o regime de competência, respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O rendimento a ser distribuído aos Cotistas será estabelecido, a critério da Administradora, observada orientação da Gestora, independentemente de realização de Assembleia de Cotistas. A Distribuição de Rendimentos ocorrerá semestralmente, no mês de julho e janeiro, no 9º (nono) Dia Útil do respectivo mês, considerando os rendimentos apurados até o último Dia Útil do mês imediatamente anterior, observado Período de Carência ("Data de Pagamento").</p>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IV

PROCURAÇÃO DE CONFLITOS DE INTERESSE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva (“Procuração”), [NOME], [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•] {OU} [RAZÃO SOCIAL], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] (“OUTORGANTE”), na qualidade de cotista do **OBY FIAGRO DE TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº [•] (“Fundo”), administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Administradora”) e gerido pela **OBY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 40.147.132/0001-65 (“Gestora”), nomeia e constitui **RODRIGO DE MESQUITA PEREIRA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 94.005, **DANIEL ALVES FERREIRA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 140.613, **JOYCE COSTACURTA PACHECO**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 268.531, **PAULO ROBERTO BELLENTANI BRANDÃO**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 273.180, **ANDERSON CARLOS KOCH**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 282.288, **CHRISTIANO MARQUES DE GODOY**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 154.078, **RICARDO JOSÉ MARTINS GIMENEZ**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 151.824, **MICHELE DA SILVA GONSALES**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 267.794, **JOSÉ ROBERTO SILVEIRA QUEIROZ**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 235.571, **DIANE FLAVIA MAIA DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 413.210, **LIVIA BEATRIZ SILVA DO PRADO**, brasileira, divorciada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 292.427 e **KARINA FRANCISCA DE ANDRADE**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 268.801 (“OUTORGADOS”), como seus legítimos procuradores, outorgando-lhes os poderes para isoladamente e em nome do OUTORGANTE:

(1) representar e votar em nome do OUTORGANTE, enquanto cotista da classe única de cotas do Fundo, na assembleia geral de cotistas, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR** sobre (“Assembleia de Conflito de Interesses”):

(i) recebimento pelo Consultor Especializado (conforme definido no regulamento do Fundo) de remuneração em razão da aquisição pelo Fundo de Ativos-Alvo (conforme definido no regulamento do Fundo), a ser paga pelos vendedores dos Ativos-Alvo ao Consultor Especializado, desde que tal remuneração seja limitada a até 6% (seis por cento) *flat* sobre o valor total de aquisição de cada Ativo-Alvo adquirido pela Classe (“Comissão do Consultor Especializado”), situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”).

(2) assinar e rubricar a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o OUTORGANTE estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente; e

(3) praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (1) a (2) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES E DA ORIENTAÇÃO DE VOTO

O recebimento pelo Consultor Especializado da Comissão do Consultor Especializado é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e deve ser deliberada previamente pelos Cotistas do Fundo, e deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses, por Cotistas que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas do Fundo emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas do Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

PARA MAIS ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DO PROSPECTO.

ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o **OUTORGANTE**, na qualidade de cotista do Fundo, confere poderes específicos aos **OUTORGANTES** para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

1. recebimento pelo Consultor Especializado de remuneração em razão da aquisição pelo Fundo de Ativos-Alvo, a ser paga pelos vendedores dos Ativos-Alvo ao Consultor Especializado, desde que tal remuneração seja limitada a até 6% (seis por cento) *flat* sobre o valor total de aquisição de cada Ativo-Alvo adquirido pela Classe (“Comissão do Consultor Especializado”), situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

A Favor

Contra

Abstenção

CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, à efetiva subscrição e integralização, pelo OUTORGANTE, de cotas do Fundo, de forma que o OUTORGANTE se torne cotista do Fundo.

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

- (A) O OUTORGANTE declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do regulamento do Fundo, do “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A e da Subclasse B da Classe Única de Cotas do OBY FIAGRO de Terras I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto”) e do Manual do Exercício do Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.
- (B) A presente Procuração (i) não é obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o OUTORGANTE tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretroatável; (iv) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à Comissão do Consultor Especializado nos termos acima descritos; e (v) será dada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta.
- (C) A presente Procuração é outorgada pelo OUTORGANTE aos OUTORGADOS, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão/ou custódia qualificada dos ativos ou consultoria especializada ao Fundo, tampouco é pessoa ligada à Administradora, à Gestora e/ou ao Consultor Especializado.
- (D) A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo OUTORGANTE, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o OUTORGANTE poderá revogar a Procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do seguinte e-mail: adm.fundos@xpi.com, até a realização da referida assembleia ou (2) de forma física (via original), até a realização da referida assembleia, na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-210).
- (E) É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores dos OUTORGADOS.
- (F) A presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo ou no Prospecto.

[Local], [dia] de [mês] de 2026.

[nome do Investidor PJ]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

{OU}

[nome do Investidor PF]



ANEXO V

MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO



LAVOURA CAPITAL
ESPECIALIZADA NO VALOR DA TERRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO OBY FIAGRO DE TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO DA COMISSÃO DO CONSULTOR ESPECIALIZADO

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 Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora (“**Administradora**”) da **OBY FIAGRO DE TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº [] (“**Fundo**”) vem, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral extraordinária de cotistas a ser realizada, a qual será convocada a fim de deliberar sobre a Comissão do Consultor Especializado (conforme definido abaixo), nos termos da regulamentação vigente aplicável, que terá as características abaixo descritas (“**Assembleia de Conflito de Interesses**”).

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A e da Subclasse B da Classe Única de Cotas do OBY FIAGRO de Terras I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto**”).

Convocação da Assembleia de Conflito de Interesses

A Assembleia de Conflito de Interesses será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo (“**Oferta**”), em local e horário a serem definidos no edital de convocação.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, será convocada Assembleia de Conflito de Interesses, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação sobre:

- (i) recebimento pelo Consultor Especializado (conforme definido no regulamento do Fundo) de remuneração em razão da aquisição pelo Fundo de Ativos-Alvo (conforme definido no regulamento do Fundo), a ser paga pelos vendedores dos Ativos-Alvo ao Consultor Especializado, desde que tal remuneração seja limitada a até 6% (seis por cento) *flat* sobre o valor total de aquisição de cada Ativo-Alvo adquirido pela Classe (“**Comissão do Consultor Especializado**”), situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”).

PARA MAIS ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DO PROSPECTO.

Quem poderá participar da Assembleia de Conflito de Interesses

Somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os Cotistas da classe única do Fundo inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia de Conflito de Interesses: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo no que se refere à matéria em votação.

Quóruns de instalação e deliberação

A Assembleia de Conflito de Interesses será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, sendo que a aprovação da matéria objeto da Assembleia de Conflito de Interesses dependerá de aprovação prévia de Cotistas que representem: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a classe única de cotas do Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

Participação por Procuração

Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia de Conflito de Interesses e observados os requisitos da regulamentação aplicável, os Cotistas que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a procuradores a serem constituídos conforme procuração específica, conforme minuta anexa ao Prospecto da Oferta (“**Procuração de Conflito de Interesses**”), para que os respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação a ordem do dia.

A outorga da procuração para exercício do direito de voto na forma acima será facultativa e está sob condição suspensiva de que o respectivo Investidor irá efetivamente se tornar Cotista do Fundo, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

A Procuração de Conflito de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que tenha obtido acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as matérias a serem votadas na respectiva Assembleia de Conflito de Interesses.

A Procuração de Conflito de Interesses (i) não é de outorga obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha a ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor se tornar, efetivamente, cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretratável; (iv) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário à Comissão do Consultor Especializado, nos termos acima descritos; e (v) será dada por Investidores que, antes de outorgar a Procuração de Conflitos de Interesse, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, neste Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses, caso formalizada, poderá ser revogada e retratada, pelo investidor, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o investidor poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do e-mail adm.fundos@xpi.com.br até às 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia de Cotistas, até a realização da referida assembleia ou (2) de forma física (via original), na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-210), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior que deliberar sobre os critérios de elegibilidade e demais matérias indicadas acima.

Em que pese a disponibilização da procuração, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação direta dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses para deliberar sobre as situações de possível conflito de interesses na Assembleia de Conflito de Interesses nos termos do inciso IV do artigo 12 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo certo que tais situações de possível conflito de interesses somente serão descaracterizadas mediante aprovação prévia de Cotistas, reunidos em assembleia de conflito de interesse, conforme quórum previsto no regulamento do Fundo e na Resolução CVM 175.

O outorgado não poderá ser a Administradora, a Gestora ou qualquer parte relacionada a eles.

Esclarecimentos Adicionais

A Administradora disponibilizará todos os documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas poderão entrar em contato com a Administradora, por meio do endereço abaixo:

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

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, sala 501, Botafogo
CEP 22250-911– Rio de Janeiro, RJ

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO VI

MATERIAL PUBLICITÁRIO



LAVOURA CAPITAL
ESPECIALIZADA NO VALOR DA TERRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



1ª Emissão de Cotas da Classe Única de Cotas do
OBY FIAGRO DE TERRAS I
FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO
AGRONEGÓCIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

No montante de, inicialmente, R\$ 125.000.000,00



Tipo ANBIMA: TIJOLO HÍBRIDO, GESTÃO ATIVA – Segmento ANBIMA: OUTRO*
*até que sejam divulgadas regras de autorregulação específicas aos FIAGRO, a Classe será classificada de acordo com as regras de classificação dos fundos de investimento imobiliário

AGENDA

- 01** A gestora

- 02** Oby & o Agro

- 03** A Tese

- 04** Estruturação e Diligencia

- 05** LAFI11 - Histórico com a Oby Capital

- 06** Fiagro Oby

- 07** Pipeline indicativo

- 08** Pipeline para aquisição

- 09** Oferta

Time & Organograma

Macro

PMs Renda Fixa & Moedas



Camilo Cavalcanti, CGA®



Fabricio Echeverria, CGA®



Glauco Cavalcanti, CGA®



Marina Braga, CFA®



Inácio Ponchet, CGA®

Micro

PMs Crédito & Renda Variável

Institucional & Operações

Institucional & Estratégia Política



João Santana



Rafael Germano

Analistas Macro



Franklin Silva



Cleber Zanin



Guilherme Reis



Victor Souza



Arthur Maciel



Guilherme Menezes

Analistas Micro



Arthur Valle, CFA®



Ivan Stambrowski, CFA®



Pedro Nogueira



Erik Sala



Matheus Nascimento



Saulo Romão

Operações



Luciane Lacerda



Carolina Santos



Artur Borges, CGA



Marcus Jesus



Luciane Nissan

Risco & Compliance



Tiago Guimarães



José Alberto Dongo



01

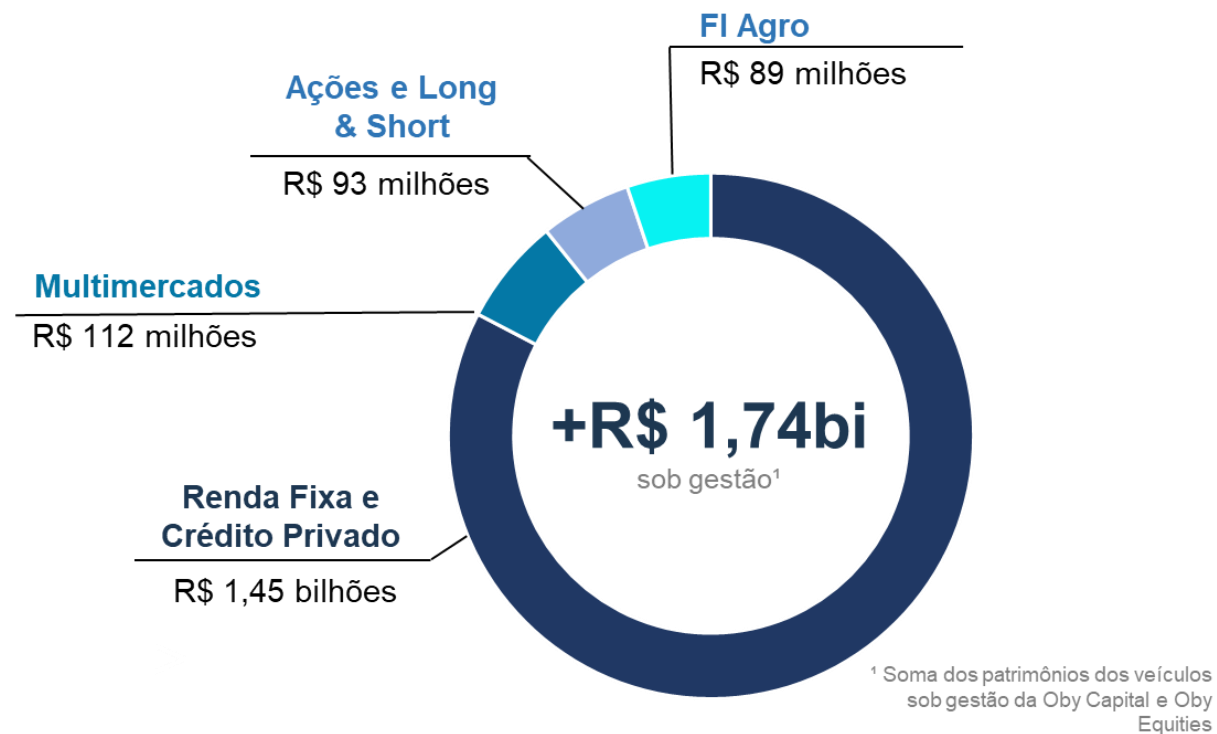
A GESTORA

O que a Oby faz?

A OBY Capital é uma gestora multiprodutos, com análise independente e visão *top-down*, do macro para o micro.

Visão, filosofia e escopo de atuação dentro do mercado de capitais, na visão da gestora

O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.



Fonte: Oby Capital | mar/2026



02

OBY & AGRO

PANOMARA: A FORÇA DO AGRO

**Aproximadamente
28 milhões¹**

de brasileiros

Setor emprega diretamente e indiretamente

Fonte: CNA (Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil)

**Pode representar
29,4%**

do PIB brasileiro²

Fonte: CEPEA/ESALQ-USP

US\$ 155,25 bilhões

De exportações em 2025³

Fonte: MAPA (Ministério da agricultura e Pecuária)

Vantagens Competitivas Estruturais

O Brasil é o quinto país que mais utiliza terras agricultáveis no mundo e o que apresenta a maior área de expansão de áreas agrícolas

Diversidade climática permitindo múltiplas safras anuais e ampla variedade de culturas

Recursos hídricos abundantes e solos fértil

Matriz energética limpa e renovável aplicada ao agronegócio

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

Papel Estratégico Global

Posição fundamental para segurança alimentar mundial

Potencial para alimentar entre 800 milhões a 1 bi de pessoas até 2050

Reconhecimento internacional em práticas sustentáveis e agricultura de baixo carbono

Diversificação produtiva oferecendo resiliência contra crises de abastecimento

¹CNA acesso em 23/04/2026; ²CEPEA acesso em 23/04/2026; ³MAPA acesso em 23/04/2026; ⁴Farmnews acesso em 23/04/2026; ⁵IBGE acesso em 23/04/2026; ⁶Geoinova acesso em 23/04/2026; ⁷Fenasucro acesso em 23/04/2026; ⁸Embrapa acesso em 23/04/2026; ⁹SBPC acesso em 23/04/2026; ¹⁰FAO acesso em 23/04/2026; Fonte: Gestora e Unesp.

Solos de alta qualidade Solos com pH, nutrientes e estrutura física adequados à produção agrícola intensiva, incluindo solos naturalmente férteis e aqueles corrigidos via calagem e adubação. Na visão da gestora Regiões estratégicas Áreas que combinam terra disponível, água, clima favorável e acesso logístico

CONFIDENCIAL 7

FIAGRO | HISTÓRICO E TIME

GESTÃO 

Mais de R\$1 bilhão de investimentos em crédito privado e renda fixa.

Investimentos e análise/rating de operações em diferentes segmentos: Usinas de Açúcar e Álcool, Revendas, Frigoríficos, Industrias de fertilizantes/Defensivos, entre outros.

3 fazenda adquiridas com valor de R\$144,4 milhões.

Time com gestores com experiencia no agro e especialista em ativos estruturados e background jurídico.

O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.



MARINA BRAGA, CFA®

Iniciou sua carreira na FGA Agro Consultoria focado em usinas de Açúcar e Etanol. Passou pelos bancos Goldman Sachs e Raymond James e foi sócia da gestora Skopos. Participou de conselhos de administração de empresas listadas. Graduou-se com honras em Economia pela USP, possui Mestrado em Finanças, faz parte do comitê de Advocacy do CFA e detém as designações, CFA®, CCA, CGA e CNPI.



GLAUCIO CAVALCANTI, CGA®

Iniciou sua carreira em 1989, no antigo Banco Garantia, atualmente Credit Suisse/UBS. Em 1998, assumiu um papel de destaque como Chief Investment Officer (CIO) na divisão de Asset Management, onde desempenhou um papel fundamental até 2010. Foi nesse período que fundou a Blackwood/Blackpartners, da qual se tornou gestor de produtos estruturados. É graduado em Análise de Sistemas PUC/RJ.



FABRÍCIO ECHEVERRIA, CGA®

Carreira construída em Tesourarias Proprietárias de grandes bancos como BV, Citi e UBS. Foi Vice-President no Citi Nova Iorque em 2014 e Executive Director no UBS Londres e Nova Iorque desde 2016. Em 2021 fundou o Oby Capital. Detém a certificação CGA.



INÁCIO PONCHET, CGA®

Deu início à sua carreira em 1996 no Banco Garantia, atualmente Credit Suisse/UBS, onde ingressou no departamento de análise de renda variável (sell-side). No ano seguinte, em 1997, assumiu a posição de analista, progredindo rapidamente até alcançar a posição de diretor. Nessa função, foi encarregado de supervisionar toda a administração de fundos de renda variável e long-short. É graduado em Engenharia pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica - ITA.



CAMILO CAVALCANTI, CGA®

Construiu sua carreira na área de gestão de fundos da Caixa a partir de 2003, exercendo funções de analista a Superintendente de Gestão de Fundos. Licenciado em Matemática pela USP, com MBA em Derivativos pela BM&F e Mestrado em Economia pela EESP-FGV. Detém a certificação CGA.



JOÃO EDUARDO SANTANA

João Santana é advogado formado pela Faculdade de Direito da USP. Trabalhou no governo de São Paulo, e depois integrou a equipe do ministro da Fazenda Dilson Funaro. Foi Ministro da Infraestrutura entre os anos de 1990 e 1992. Foi presidente da empreiteira Constran, presidente do Conselho do Aeroporto de Viracopos e membro do conselho de administração da Petrobrás, Vale, Move São Paulo e Harpia Gold.

Fonte: Oby Capital

CONFIDENCIAL 8



03

A TESE

Tese com histórico nos fundo imobiliário

Historicamente é realizada no setor do agro por Usinas e grandes produtores. Agora busca se consolidar com a criação dos FIAGROS

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

A Tese

Oby Fiagro como alternativa

Compra a terra com desconto (40-50%) recebe um yield durante 6 anos
Depois de 6 anos o produtor tem opção de recomprar essa terra



Dono da Terra

6 anos depois
Antigo dono **COMPRA** a terra de volta*

*A terra é recomprada pelo mesmo valor de aquisição do fundo.

Oby Fiagro **COMPRA** a terra com desconto

Contrato de arrendamento
Pagamento do arrendamento

Usina ou produtor



Contrato de arrendamento

Pagamento do arrendamento



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: Oby Capital



04

Estruturação e Diligencia

ESTRATÉGIA | ESTRUTURAÇÃO E DILIGÊNCIA

Consultoria Especializada Time



VINÍCIUS PONGITOR

Atua há 25 anos no mercado financeiro, inicialmente como operador de tesouraria do Banco Pontual. Teve passagens importantes pelas áreas comerciais de Pactual, BCN e Safra. Nos últimos sete anos, foi diretor comercial de uma cooperativa financeira consolidada do sistema Sicoob - Cocred. Vinicius dedicou boa parte do tempo a clientes de alta renda e empresas. Com experiência em operações de agronegócio e de mercado de capitais, participou da estruturação de diversas operações de CRI's e CRA's de empresas consolidadas. É graduado em administração de empresas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.



JOSÉ EDUARDO SAMPAIO VILHENA

Advogado com quase 25 anos de experiência nas áreas de Direito Civil, Empresarial, Agrário e Tributário. Sócio do escritório Vilhena e Vilhena Advogados, atua com foco em consultoria estratégica, contencioso complexo e estruturação jurídica para operações envolvendo empresas, produtores rurais e cooperativas de crédito. Ao longo da carreira, assessorou grupos relevantes do agronegócio e do setor empresarial, destacando-se em due diligence, regularização fundiária, planejamento tributário e recuperação de crédito.



KIM DOMINGUES

Administrador com mais de 15 anos de experiência nas áreas financeira, contábil e de risco, com atuação voltada à estruturação de operações no agronegócio e na análise estratégica de ativos. Teve passagens por holdings dos setores agrícola e imobiliário, além de experiência como assessor de investimentos, com foco em planejamento patrimonial, sucessório e financeiro. Nos últimos anos, se especializou em due diligence, risco fundiário e análise de viabilidade de projetos rurais, atuando diretamente na estruturação de operações no setor. É formado em Administração e possui dois MBAs: um em Controladoria e Finanças, e outro em Gestão Empresarial.



DR. ANDERSON MASCHITTO

Com uma trajetória de mais de 16 anos como advogado, Anderson Maschietto construiu uma experiência em direito processual e bancário, atuando de forma autônoma desde 2016 e em escritórios como Reis Advogados e Rocha e Fontanetti Advogados Associados. Sua experiência abrange um leque de demandas jurídicas, desde a representação em audiências e a sustentação oral, até o acompanhamento processual em áreas como prestação de contas, tarifas e execução fiscal, além de negociações estratégicas com empresas e clientes.



ADRIANO JOSE SOARES

Engenheiro Agrônomo com ampla experiência conectando o campo ao mercado financeiro. Especialista nas áreas técnica, de gestão, finanças e crédito no agronegócio, com forte atuação no acompanhamento de tendências de mercado e na análise de riscos ligados ao contexto socioeconômico. Possui trajetória de liderança em grandes instituições financeiras, como Itaú BBA, Rabobank e SICOOB. É formado em engenharia agrônoma pela UFPA e mestre pela ESALQ/USP, além de ter MBAs pela UFSCar e Rotterdam Business School.

Diligência

Tarken

Análise operacional e ambiental

Ethquo

Análise financeira e reputacional

Caputi & Barbalho

Laudos de Avaliação

Barreto | Lamussi | Nunes

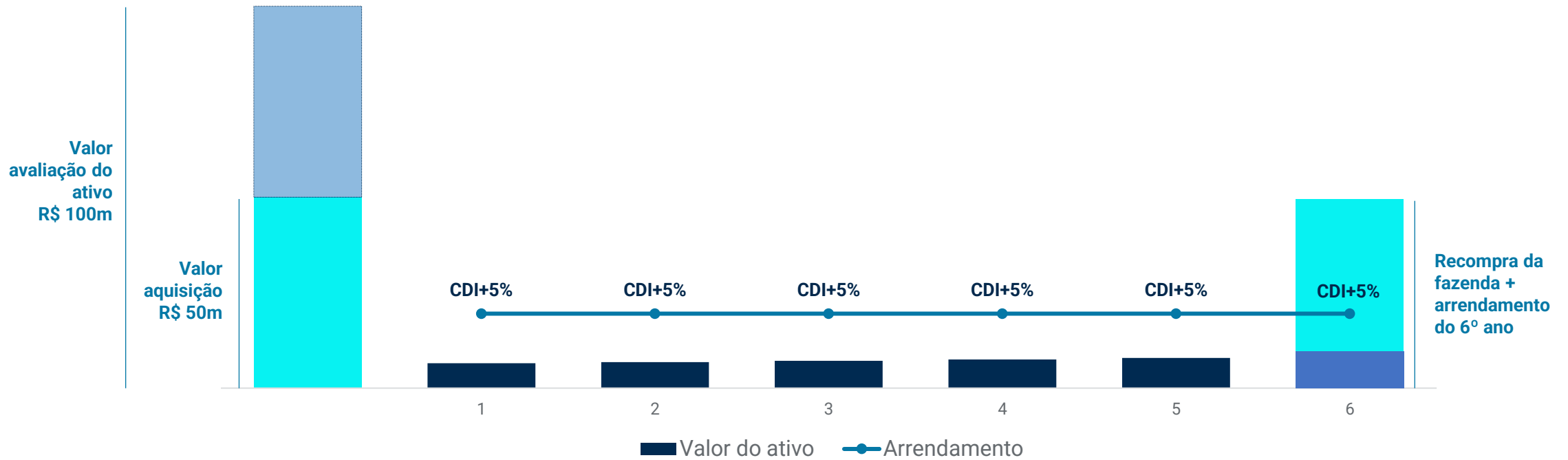
Escritórios de advocacia: elaboração de documentos e legal opinion

Fonte: Oby Capital

As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora 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

CONFIDENCIAL 12

Recebimento do valor no tempo



Elaboração: Oby Capital

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora 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.

ESTRATÉGIA | FORMA DE ATUAÇÃO

1 Não é fundo de crédito e sim de terra

- Risco de crédito reduzido (terra pertence ao fundo)
- ATIVO FÍSICO GARANTIDO (propriedade registrada)
- DIFERENCIAIS: Ativos em regiões favoráveis e desconto na compra da propriedade para venda estratégica¹

2 Isenção para Pessoas Físicas¹

- Os rendimentos distribuídos pelos Fiagros são isentos para pessoas físicas
- Pelo menos 100 cotistas
- Cotistas com no máximo 10% do fundo e grupos familiares com no máximo 30%

3 Geração de Renda

- Renda garantida através de contratos de arrendamento
- Contratos com risco de posse reduzido, com produtores rurais terceiros

4 Tese com histórico

- Riza Terrax (RZTR11)
- Riza Arctium (RZAT11)
- Mav (Vinci) – Mav Fiagro Imobiliário

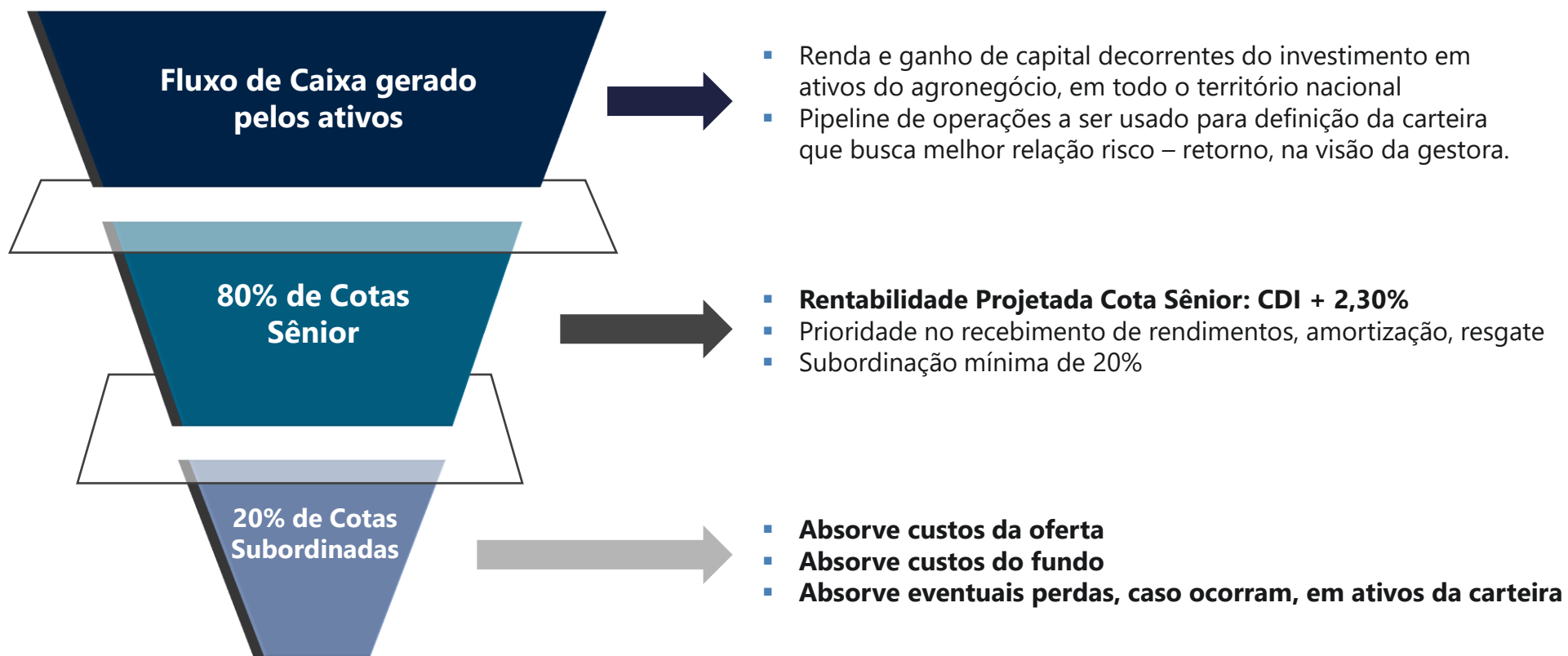
Fonte: Oby Capital

¹Nos termos da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e desde que o cotista e o fundo cumpram os requisitos ali previstos. Na visão da gestora, regiões estratégicas Áreas que combinam terra disponível, água, clima favorável e acesso logístico

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora 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.

CONFIDENCIAL 14

FUNCIONAMENTO COTA SÊNIOR E SUBORDINADA



Fonte: Oby Capital e Regulamento

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



05

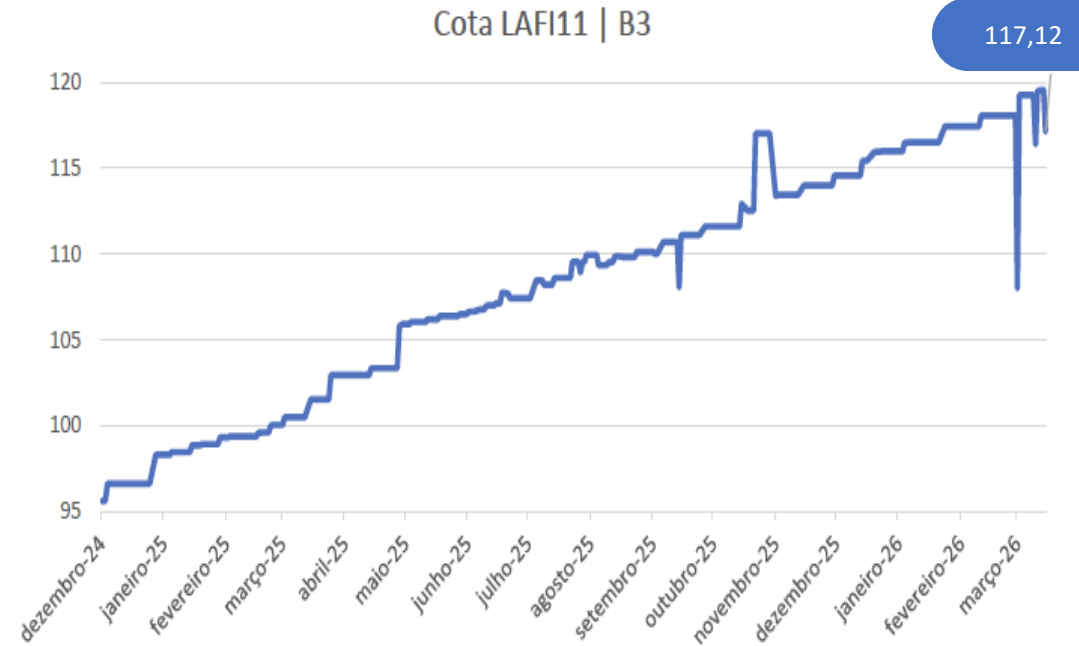
LAFI11 | Histórico do fundo

Patrimonial



Fonte: Oby Capital

B3



O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE DOS FUNDOS GERIDOS PELA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO.

TRANSAÇÕES REALIZADAS

A Oby construiu um histórico na aquisição de fazendas através do fundo LAFI11, com a realização de compra de 3 propriedades rurais nos últimos três anos, concentradas no estado de São Paulo e Norte do Paraná. As operações representam ativos avaliados em R\$ 144,4 mm com aproximadamente mil hectares e adquiridas por ~R\$80 mm, 58,66% do valor médio avaliado.

Fazenda	Área Total (ha)	Valor avaliado (em MM)	Valor de compra (em MM)	Deságio praticado na aquisição
Sertaneja - PR	629,21	R\$ 83	R\$ 45	46%
Piranji - SP	124,53	R\$ 20	R\$ 11,5	45%
Jardinópolis - SP	189	R\$ 31	R\$ 22	29%

Fonte: Oby Capital

O HISTÓRICO DA GESTORA E DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO GERIDOS POR ESTA 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.

CONFIDENCIAL 18



06

Fiagro Oby

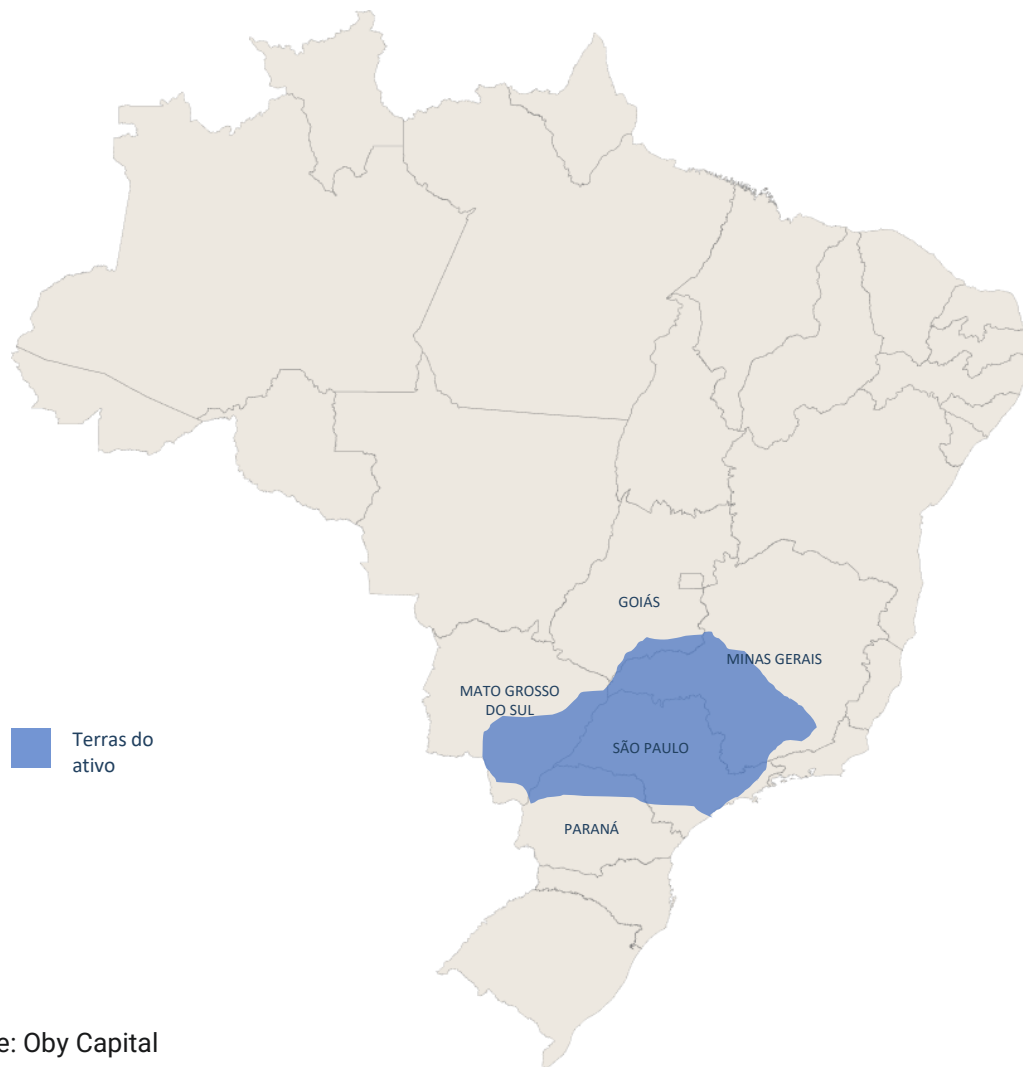
Operações de longo prazo em um setor com histórico positivo.

Com subordinação e retornos ajustados ao risco.

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

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora 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

ESTRATÉGIA | TERRA



Fonte: Oby Capital

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora 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.

Posicionamento Geográfico

O portfólio concentra-se em regiões de vocação agrícola: Sul de Minas Gerais, São Paulo, Norte do Paraná e Mato Grosso do Sul. A seleção busca priorizar proximidade a usinas e infraestrutura de escoamento, buscando reduzir custos logísticos e agregando valor aos ativos.

Modelo de Operação

As terras são destinadas ao arrendamento para terceiros, estrutura que busca mitigar riscos operacionais e de posse, buscando garantir ao fundo foco em geração de renda recorrente sem exposição às variáveis de produção, na visão da Gestora.

Qualidade dos Ativos

Propriedades com capacidade produtiva, livre de vícios jurídicos ou ambientais, voltadas para culturas não perenes – com destaque para soja, milho e rotação de culturas que buscam maximizar a rentabilidade e preservar a qualidade do solo, na visão da Gestora

ESTRATÉGIA | TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

ITBI – 2% a 4%

(Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) é um tributo **municipal** que incide sobre a compra de imóveis, incluindo terras agrícolas, representando um **custo direto de aquisição**.

Cartório

Geralmente cerca de 0,3% a 0,4% do valor do imóvel, podendo variar de acordo com o estado ou comarca.

Lavratura da escritura pública de compra e venda pelo tabelião e Registro da transferência no cartório de registro imobiliário (atualização da matrícula).

DOCUMENTOS



Contrato de
Compra e
Venda



Contrato de
Opção de
Recompra



Contrato de
Cessão do
Arrendamento

Conquista: https://camaraconquista.mg.gov.br/sites/default/files/codigo_tributario_municipal_0.pdf; Ipua <http://leis.org/36lic>; Pitangueiras <http://leis.org/jxgcs>; Morro agudo: <https://cespro.com.br/visualizarDiploma.php?cdMunicipio=9141&cdDiploma=19840985>; Palmital https://sapl.palmital.sp.leg.br/media/sapl/public/migrado/norma_juridica/3073_texto_integral.pdf

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvido pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora 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: Oby Capital



07

Pipeline indicativo.

NÃO OBSTANTE O DISPOSTO NA TABELA EXPOSTA NO SLIDE A SEGUIR, A QUAL CONTÉM A DESCRIÇÃO DE OPERAÇÕES QUE ESTÃO SENDO AVALIADAS PELA GESTORA, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE CONSTANTE DO SLIDE A SEGUIR É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS AOS ATIVOS DESCRITOS NO SLIDE A SEGUIR ESTÃO EM ANDAMENTO E POSSUEM CONFIDENCIALIDADE, É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS NO PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE. NESSE SENTIDO, DEVIDO À CONFIDENCIALIDADE DAS OPERAÇÕES QUE AINDA ESTÃO EM NEGOCIAÇÕES, AS CARACTERÍSTICAS RELATIVAS AOS ATIVOS CORRESPONDEM A TODAS AS INFORMAÇÕES QUE A ADMINISTRADORA E/OU A GESTORA POSSUEM NESTA DATA E QUE PODEM SER DIVULGADAS PUBLICAMENTE, TENDO EM VISTA ASPECTOS COMERCIAIS E SIGILOSOS ENVOLVIDOS NA NEGOCIAÇÃO DE TAL PIPELINE QUE, SE DIVULGADOS AO MERCADO, PODERIAM PREJUDICAR AS NEGOCIAÇÕES EM DESFAVOR DA CLASSE, SENDO CERTO QUE, AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DOS REFERIDOS ATIVOS, BEM COMO MAIORES DETALHAMENTOS DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES SERÃO DIVULGADOS OPORTUNAMENTE. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

NESTA DATA, 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 DA GESTORA 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.

As informações divulgadas no quadro do pipeline constante do slide a seguir são todas as informações que a Classe pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tal pipeline que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor da Classe.

PIPELINE

Propriedade	Localização	Area Total (ha)	Cultura	Tese	Valor de aquisição (R\$)	Valor por Hectare (R\$)	Opção de compra	Taxa	Vencimento	Status	Prioridade
Conquista	Minas Gerais	2.445	Cana de açúcar	Buy to lease	130.000.000	67.079	Sim	CDI + 5,5%	2038	MoU	1
Ipuã	São Paulo	428	Cana de açúcar	Buy to lease	46.800.000	98.485	Sim	CDI + 5,5%	2038	MoU	2
Buritizal	São Paulo	1.405	Cana de açúcar	Buy to lease	110.000.000	97.691	Sim	CDI + 5,5%	2038	Diligencia	3
Pitangueiras	São Paulo	267	Cana de açúcar	Buy to lease	21.000.000	116.667	Sim	CDI + 5,5%	2032	Diligencia	4
Morro Agudo	São Paulo	904	Cana de açúcar	Buy to lease	55.000.000	110.220	Sim	CDI + 5,5%	2032	Diligencia	5
Palmital	São Paulo	258	Cana de açúcar	Buy to lease	25.000.000	110.619	Sim	CDI + 5,5%	2038	Diligencia	6
Total		5.708			387.800.000						



08

Oferta



PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A
E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

OBY FIAGRO DE TERRAS I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

ADMINISTRADORA

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

GESTORA

OBY CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS