



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

Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do

# ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 41.224.330/0001-48

no montante de, inicialmente, até

## R\$150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

**Registro CVM/SRE/RFI/2021/[=], em [=] de [=] de 2021**  
**Código ISIN das Cotas: BREGAFCTF006**  
**Código de Negociação das Cotas na B3: EGAF11**  
**Tipo ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa**  
**Segmento ANBIMA: Híbrido**



O **ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO** ("Fundos"), representado por sua administradora **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administradora"), está realizando uma distribuição pública primária de, inicialmente, até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes de sua 1ª (primeira) emissão de Cotas ("Oferta" e "Primeira Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a até 300.000 (trezentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores ("Cotas do Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Preliminar (conforme definidos abaixo) e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo). Salvo exceções descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta" deste Prospecto, cada Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor ("Aplicação Mínima Inicial" ou "Investimento Mínimo por Investidor"). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo.

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

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Budapeste - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 03 de março de 2021 ("Instrumento de Constituição do Fundo"). Posteriormente, em 03 de setembro de 2021 foi celebrado o "Ato do Administrador do Budapeste - Fundo de Investimento Imobiliário", por meio do qual foram aprovados, dentre outros, a versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como, entre outras matérias, os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta ("Ato do Administrador").

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

As Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, pelo **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 2º andar, Itaim Bibi, CEP: 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder" ou "Guide"), pela **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA**, sociedade limitada, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, cj 201, CEP: 90.034-191, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.875.780/0001-31 ("Warren"), pela **VITREO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.711.571/0001-56, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 16º andar - parte, CEP: 04.534-004 ("Vitreo"), e pela **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 22º, 23º e 24º andares, CEP: 01.452-919 ("Necton"), em conjunto com Warren, Vitreo e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores" ou individualmente, "Coordenador" e com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, convidadas a participar da Oferta para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores, conforme definidos neste Prospecto ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

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

A gestão dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo será realizada de forma ativa e discricionária pelo **ECO GESTÃO DE ATIVOS LTDA**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Pedrosa de Moraes, 1553, 3º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.695.155/0001-06, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.305, de 27 de setembro de 2010 ("Gestor").

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, mediante a aquisição preponderante de ativos financeiros de origem agroindustrial: (a) primariamente, em (a.i) certificados de recebíveis do agronegócio ("CRA"); e em (a.2) cotas de outros fundos de investimento que aplequem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos referidos nos incisos 1 a V do art. 20-A da Lei nº 8.668/93 ("Cotas de Fundos" e, em conjunto com os CRA, "Ativos Alvo") previstos na política de investimentos descrita no Artigo 3º do Regulamento ("Política de Investimentos"); e (b) de maneira remanescente, por meio de aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo, de Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), conforme disposto na Política de Investimentos do Fundo. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO VER ITEM "OBJETIVO" NA PÁGINA 75 DESTES PROSPECTO.**

O Gestor fará jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será apurada semestralmente e paga até o 10º dia útil do mês subsequente ao referido cálculo, desde que haja saldo disponível no Fundo, diretamente para o Gestor ("Taxa de Performance"). **PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA FORMA DE CÁLCULO DA TAXA DE PERFORMANCE E DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR, VERIFIQUE SEÇÃO "REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO" NA PÁGINA 76 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (conforme definido neste Prospecto) representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais; à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais não apresentam um histórico de liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, o presente Fundo tem a forma de condomínio fechado, ou seja, não admite a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição das Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 (conforme definido neste Prospecto). O investimento em cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos relacionados à liquidez de suas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos do agronegócio integrantes da carteira do fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 89 deste Prospecto, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como daqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

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

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 03 DE SETEMBRO DE 2021, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

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

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

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

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

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 89 A 109.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO ESPERADA OU PRETENDIDA.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE ITEM "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO" NAS PÁGINAS 113 A 115 DESTES PROSPECTO.

OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E O GESTOR, ENTRE O FUNDO E OS COTISTAS DETENTORES DE MAIS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO E ENTRE O FUNDO E O(S) REPRESENTANTE(S) DE COTISTAS DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 E DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 93 DESTES PROSPECTO.

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

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

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

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

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

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

COORDENADOR LÍDER

# Guide®

GESTOR

ADMINISTRADOR

ASSESSOR LEGAL





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES .....</b>	<b>1</b>
<b>1. SUMÁRIO DA OFERTA .....</b>	<b>15</b>
<b>2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA .....</b>	<b>35</b>
<b>3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....</b>	<b>39</b>
<b>Características da Oferta .....</b>	<b>41</b>
A Oferta .....	41
Deliberação sobre a Oferta e a Primeira Emissão das Cotas.....	41
Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta .....	41
Lote Adicional.....	41
Distribuição Parcial .....	41
Regime de distribuição das Cotas .....	42
Preço de Subscrição .....	42
Forma de subscrição e integralização .....	43
Procurações de Conflito de Interesses .....	43
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo .....	45
Características, vantagens e restrições das Cotas .....	46
Público-Alvo da Oferta .....	46
Destinação dos recursos .....	47
Pedidos de Reserva .....	49
Período de Distribuição.....	49
Procedimento de Alocação .....	49
Registro da Oferta .....	50
Plano de Distribuição.....	50
Oferta Não Institucional.....	52
Critério de colocação da Oferta Não Institucional .....	54
Oferta Institucional .....	55
Critério de colocação da Oferta Institucional.....	56
Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....	56
Alocação e liquidação da Oferta .....	57
Formador de Mercado .....	58
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.....	58
Negociação e custódia das Cotas na B3 .....	60
Inadequação de investimento.....	60
<b>Contrato de Distribuição .....</b>	<b>61</b>
Comissionamento dos Coordenadores e dos Participantes Especiais .....	61
Data de Liquidação .....	62
Instituições Participantes da Oferta .....	62
Condições Suspensivas da Oferta.....	63
<b>Cronograma indicativo da Oferta .....</b>	<b>66</b>
<b>Demonstrativo dos custos da Oferta .....</b>	<b>68</b>
<b>Outras informações .....</b>	<b>69</b>
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	71
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo .....	71
Regulamento.....	71
Demonstrações Financeiras.....	72





<b>4. O ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO .....</b>	<b>73</b>
Base Legal .....	75
Duração .....	75
Público-Alvo .....	75
Objetivo .....	75
Política de investimentos .....	75
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços .....	76
Taxa de Administração .....	76
Taxa de Performance .....	77
Política de distribuição de resultados .....	80
Política de Divulgação de Informações .....	80
Perfil do Administrador .....	80
Principais Atribuições do Administrador .....	81
Perfil do Coordenador Líder .....	82
Perfil da Necton .....	83
Perfil da Warren .....	84
Perfil da Vitreo .....	84
Perfil do Gestor .....	85
Cinco Principais Fatores de Riscos .....	85
<b>5. FATORES DE RISCO.....</b>	<b>89</b>
<b>I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos .....</b>	<b>91</b>
<b>II. Riscos Relacionados ao Mercado e ao Investimento em Securitização de Recebíveis do Agronegócio .....</b>	<b>105</b>
<b>III. Riscos relativos à Oferta .....</b>	<b>107</b>
<b>IV. Demais riscos.....</b>	<b>109</b>
<b>6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>111</b>
Tributação no nível da carteira do Fundo .....	113
Tributação no nível dos Cotistas residentes no Brasil.....	114
Tributação no nível dos Cotistas não-residentes no Brasil .....	115
<b>7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA .....</b>	<b>117</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>125</b>
<b>ANEXO I</b> - Ato do Administrador, que aprovou a Primeira Emissão, a Oferta e o Regulamento vigente do Fundo .....	127
<b>ANEXO II</b> - Regulamento vigente do Fundo.....	171
<b>ANEXO III</b> - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	213
<b>ANEXO IV</b> - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	219
<b>ANEXO V</b> - Estudo de Viabilidade .....	223
<b>ANEXO VI</b> - Informe Anual do Fundo – Anexo 39-V da Instrução CVM 472..	243
<b>ANEXO VII</b> - Manual de Exercício de Voto .....	249
<b>ANEXO VIII</b> - Procuração de Conflito de Interesses .....	257





## DEFINIÇÕES

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

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

<p><b>“Administrador”</b></p>	<p>significa o <b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016.</p>
<p><b>“ANBIMA”</b></p>	<p>significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.</p>
<p><b>“Anúncio de Encerramento”</b></p>	<p>significa o Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.Net, administrado pela B3.</p>
<p><b>“Anúncio de Início”</b></p>	<p>significa o Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.Net, administrado pela B3.</p>
<p><b>“Aplicação Mínima Inicial” ou “Investimento Mínimo por Investidor”</b></p>	<p>significa o valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 41 deste Prospecto Preliminar, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 54 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p><b>“Assembleia Geral de Cotistas”</b></p>	<p>significa qualquer assembleia geral de Cotistas do Fundo.</p>
<p><b>“Ativos”</b></p>	<p>significam os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto.</p>
<p><b>“Ativos Alvo”</b></p>	<p>significam os Certificados de Recebíveis do Agronegócio e as Cotas de Fundos.</p>



<p><b>“Ativos Conflitados”</b></p>	<p>significam <b>(i)</b> aquisição, venda ou aluguel pelo Fundo de cotas de determinados fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais administrados pelo Administrador, e/ou geridos pelo <b>Gestor</b>, inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor, e/ou partes a eles ligadas, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (a) da Procuração de Conflito de Interesses; e <b>(ii)</b> aquisição ou venda de CRA pelo Fundo, que, cumulativamente ou não, sejam emitidas por securitizadora que seja parte relacionada ao Gestor e/ou tenha como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor e/ou por partes a eles ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o Administrador ou Gestor e/ou por partes a eles ligadas e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRA, fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou por partes a eles ligadas, e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao Gestor, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (b) da Procuração de Conflito de Interesses.</p>
<p><b>“Ativos de Liquidez”</b></p>	<p>significam (i) letras de crédito do agronegócio (LCA) emitidas por instituições financeiras que atendam aos requisitos previstos no §1º do Art. 8º abaixo; (ii) moeda nacional; (iii) títulos de emissão do tesouro nacional; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial; (v) operações compromissadas em geral; (vi) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens “iii” e “v” acima; e (iii) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada “rural” pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM.</p>
<p><b>“Ato do Administrador”</b></p>	<p>significa o ato próprio do Administrador, realizado em 03 de setembro de 2021, por meio do qual foram deliberados e aprovados os termos e condições da Primeira Emissão, da Oferta e o Regulamento vigente do Fundo.</p>
<p><b>“Auditor Independente”</b></p>	<p>Significa o/a <b>BAKER TILLY BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES S/S</b>, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.634.717/0001-66, empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.</p>
<p><b>“Aviso ao Mercado”</b></p>	<p>significa o aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 14 de outubro de 2021 nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.</p>





<b>“B3”</b>	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>“BACEN”</b>	significa o Banco Central do Brasil.
<b>“Capital Autorizado”</b>	significa as novas emissões de Cotas até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), em uma ou mais séries, a serem aprovadas a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, sendo assegurado aos Cotistas que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição de Cotas no âmbito da Emissão Autorizada, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observada a possibilidade de cessão de seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros e observado os prazos operacionais praticados pela B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável.
<b>“Carta Convite”</b>	significa a carta convite por meio da qual os Coordenadores Líder poderão, caso entenda adequado, sujeito aos termos e condições constantes da Documentação da Oferta, convidar Participantes Especiais para participar da Oferta.
<b>“CMN”</b>	significa o Conselho Monetário Nacional.
<b>“CNPJ/ME”</b>	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>“Código Civil”</b>	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>“Código ANBIMA”</b>	significa o Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, conforme em vigor.
<b>“COFINS”</b>	significa a Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
<b>“Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência”</b>	Significa o Comunicado ao Mercado, divulgado pelo Fundo em 29 de outubro de 2021, acerca de alteração nas datas de encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais, divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo, realização do Procedimento de Alocação de Ordens, de liquidação da Oferta, divulgação do Anúncio de Encerramento e na data estimada para obtenção do registro da Oferta na CVM, decorrentes de ajustes realizados no “Cronograma Indicativo da Oferta”, o qual foi divulgado nos websites do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM e da B3. Em razão das alterações descritas acima, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, será aberto o Período de





	Desistência para os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta, por meio de envio de ordem de investimento ou de celebração de Pedido de Reserva, conforme identificadas na seção “Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 58 deste Prospecto.
“CPC”	significa o Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
“Contrato de Distribuição”	significa o “ <i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas do ECOAGRO I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO - Imobiliário</i> ”, celebrado entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e os Coordenadores, em 08 de outubro de 2021, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
“Contrato de Gestão”	significa o “ <i>Contrato de Gestão de Carteira do ECOAGRO I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO - Imobiliário</i> ”, celebrado entre o Fundo e o Gestor, dispondo dos termos e condições acerca da atuação do Gestor enquanto prestadora de serviços do Fundo.
“Coordenadores”	significa o Coordenador Líder, a Warren, a Necton e a Vitreo, quando mencionados em conjunto.
“Coordenador Líder”	significa a <b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17.
“Coordenadores Contratados”	Significa <b>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, cj 201, CEP: 90.034-191, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.875.780/0001-31, <b>VITREO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.711.571/0001-56, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 16º andar – parte, CEP 04.534-004, e <b>NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES</b> , sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 22º, 23º e 24º andares, CEP: 01.452-919.





<b>“Cotas”</b>	significa as cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural, de classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
<b>“Cotas de Fundos”</b>	significa cotas de outros fundos de investimento que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos referidos nos incisos I a V do art. 20-A da Lei nº 8.668/93.
<b>“Cotas do Lote Adicional”</b>	significa as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional, que poderão representar até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) de Cotas.
<b>“Cotistas”</b>	significa os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo.
<b>“CRA”</b>	significa os certificados de recebíveis do agronegócio, lastreados em créditos do agronegócio, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
<b>“Critérios de Restituição de Valores”</b>	significa quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto que serão restituídos nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Reserva, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, aplicado exclusivamente nas hipóteses previstas neste Prospecto.
<b>“CSLL”</b>	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>“Custodiante”</b>	significa o Administrador, conforme acima qualificado.
<b>“CVM”</b>	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Emissão”</b>	significa para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.
<b>“Data de Liquidação”</b>	significa a data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 66 deste Prospecto Preliminar, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, observada a possibilidade de mais de uma liquidação, conforme Cronograma Indicativo da Oferta.
<b>“DDA”</b>	significa o Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.





<b>“Decreto nº 6.306/07”</b>	significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
<b>“Dia(s) Útil(eis)”</b>	significa qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
<b>“Distribuição Parcial”</b>	significa a distribuição parcial das Cotas, admitida nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez subscritas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. O procedimento a ser adotado na Distribuição Parcial está descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 41 deste Prospecto Preliminar.
<b>“Documentos da Oferta”</b>	significa toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória aos Coordenadores, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Prospecto, o material de <i>marketing</i> a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Cotas a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.
<b>“Encargos do Fundo”</b>	significa todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento.
<b>“Escriturador”</b>	significa o Administrador, conforme acima qualificado.
<b>“Estudo de Viabilidade”</b>	significa o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo V deste Prospecto.
<b>“FIAGRO” ou “Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais”</b>	significa fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais - imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Resolução CVM 39 e da Instrução CVM 472.
<b>“Fundo”</b>	significa o <b>ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO - IMOBILIÁRIO</b> , fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais - imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.224.330/0001-48.
<b>“FGC”</b>	significa o Fundo Garantidor de Crédito.
<b>“Gestor”</b>	significa a <b>ECO GESTÃO DE ATIVOS LTDA.</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes, 1553, 3º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.695.155/0001.06, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.305, de 27 de setembro de 2010.





<b>“Instituições Participantes da Oferta”</b>	significa em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais.
<b>“Instrumento de Constituição do Fundo”</b>	significa o <i>“Instrumento Particular de Termo de Constituição do Budapeste – Fundo de Investimento Imobiliário”</i> , celebrado pelo Administrador em 03 de março de 2021.
<b>“Instrução CVM 400”</b>	significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 472”</b>	significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 516”</b>	significa a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>“Instrução CVM 555”</b>	significa a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>“Instrução RFB 1.585”</b>	significa a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.
<b>“Investidores”</b>	significa os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.
<b>“Investidores Institucionais”</b>	significa os Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, que sejam fundos de investimentos registrados na CVM, fundos patrimoniais, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento ou Pedido de Reserva, conforme aplicável, 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, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11.
<b>“Investidores Não Institucionais”</b>	significa os Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição





	Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas.
<b>“Investimentos Temporários”</b>	significam os recursos recebidos na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, que deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 2º e parágrafo 3º, da Instrução CVM 472.
<b>“IOF/Câmbio”</b>	significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<b>“IOF/Títulos”</b>	significa o Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>“IR”</b>	significa o Imposto de Renda.
<b>“IRPJ”</b>	significa o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
<b>“IRRF”</b>	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
<b>“LCA”</b>	significam as letras de crédito do Agronegócio emitidas na forma nominativa e lastreadas em créditos do agronegócio, nas quais o Fundo poderá aplicar os recursos captados no âmbito da Oferta.
<b>“Lei nº 6.385/76”</b>	significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<b>“Lei nº 6.404/76”</b>	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>“Lei nº 8.668/93”</b>	significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>“Lei nº 11.727/08”</b>	significa a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, conforme alterada.
<b>“Lote Adicional”</b>	significa as Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.





<b>“Montante Inicial da Oferta”</b>	significa o montante inicial de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
<b>“Montante Mínimo da Oferta”</b>	significa o volume mínimo da Oferta será de 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas.
<b>“Oferta”</b>	significa a oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo.
<b>“Oferta Institucional”</b>	significa a Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
<b>“Oferta Não Institucional”</b>	significa a Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<b>“Participantes Especiais”</b>	significa as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Primeira Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>“Patrimônio Líquido”</b>	significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>“Pedido de Reserva”</b>	significa o pedido de reserva das Cotas, celebrado pelos Investidores Não Institucionais e pelos Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas durante o Período de Reserva, observado o Investimento Mínimo por Investidor, em caráter irrevogável e irreatável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta.
<b>“Período de Desistência”</b>	O período compreendido entre os dias 29 de outubro de 2021 (inclusive) e 05 de novembro de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 66 deste Prospecto, no qual os Investidores, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, possam desistir do seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, nos termos do Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência.
<b>“Período de Distribuição”</b>	Significa, sem prejuízo do Período de Reserva, o período em que a Oferta terá início, iniciando-se na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis)





	meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>“Período de Reserva”</b>	significa para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 21 de outubro de 2021 (inclusive) e 16 de novembro de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 66 deste Prospecto.
<b>“Pessoas Ligadas”</b>	significa para fins da Oferta, serão pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, se contratado, incluindo-se respectivos administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, se contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, se contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
<b>“Pessoas Vinculadas”</b>	significa para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Resolução CVM 35: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores e/ou controladores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados às atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos





	<p>termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. <b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 107 DESTE PROSPECTO.</b></p>
<b>"PIS"</b>	significa a Contribuição ao Programa de Integração Social.
<b>"Plano de Distribuição"</b>	significa o plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 50 deste Prospecto Preliminar.
<b>"Preço de Subscrição"</b>	significa o preço de subscrição de cada Cota do Fundo objeto da Primeira Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais).
<b>"Primeira Emissão"</b>	significa a 1ª (primeira) emissão das Cotas do Fundo.
<b>"Procedimento de Alocação"</b>	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelos Coordenadores, posteriormente à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo e à obtenção do registro da Oferta, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e os recebimento de ordens de investimento dos Investidores, conforme aplicável a cada Investidor, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas do Lote Adicional.
<b>"Procurações de Conflito de Interesse"</b>	significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Cotistas, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas, que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I da Procuração de Conflito de Interesses (conforme refletidos na seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses" na página 43 deste Prospecto), será necessária a aprovação de tais aplicações em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472, observado o disposto no Prospecto referente à Procuração de Conflito de Interesse.





A potencial aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, como forma de viabilizar eventual aquisição, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas, após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de Ativos conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevante na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Cotas da Primeira Emissão, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses. Para tanto, o Administrador e o Gestor disponibilizarão aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Reserva, ou do envio de sua ordem de investimento, conforme o caso, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotista que deliberar sobre a referida aquisição, nos termos descritos no Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo ou parte a eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao 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.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia de conflito de interesse, observado que a mesma poderá 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 física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: [estruturacaofundos@vortx.com.br](mailto:estruturacaofundos@vortx.com.br); (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço





	<p>por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: <a href="mailto:estruturacaofundos@vortx.com.br">estruturacaofundos@vortx.com.br</a>; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.</p>
<b>"Prospecto Definitivo"</b>	significa o Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do ECOAGRO I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO - Imobiliário.
<b>"Prospecto Preliminar"</b>	significa o Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do ECOAGRO I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO - Imobiliário.
<b>"Prospecto"</b>	significa indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
<b>"Público-Alvo da Oferta"</b>	significa os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
<b>"Regulamento"</b>	significa o instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Ato do Administrador.
<b>"Resolução CVM nº 11"</b>	significa a Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.
<b>"Resolução CVM nº 27"</b>	significa a Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021.
<b>"Resolução CVM nº 30"</b>	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<b>"Resolução CVM nº 35"</b>	significa a Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
<b>"Resolução CVM nº 39"</b>	significa a Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021.
<b>"Taxa de Administração"</b>	Tem o significado atribuído na página 76 deste Prospecto Preliminar.
<b>"Taxa de Performance"</b>	Tem o significado atribuído na página 77 deste Prospecto Preliminar.
<b>"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"</b>	significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas no âmbito da Oferta.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## 1. SUMÁRIO DA OFERTA

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 89 a 109 deste Prospecto Preliminar. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.

<b>FUNDO</b>	<b>ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO.</b>
<b>Administrador</b>	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>
<b>Gestor</b>	<b>ECO GESTÃO DE ATIVOS LTDA.</b>
<b>Coordenador Líder</b>	<b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES.</b>
<b>Autorização para a Emissão</b>	A constituição do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento de Constituição do Fundo. Posteriormente, foi celebrado o Ato do Administrador, por meio do qual foram aprovados, dentre outros, a versão vigente do Regulamento bem como, entre outras matérias, os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta.
<b>Número da Emissão</b>	1ª (primeira) emissão das Cotas do Fundo.
<b>Montante Inicial da Oferta</b>	Inicialmente, até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) pelo preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.
<b>Quantidade total de Cotas da Oferta</b>	Inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial" na página 41 deste Prospecto Preliminar.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) de Cotas.
<b>Ambiente da Oferta</b>	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
<b>Destinação dos recursos</b>	Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração previstos no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os





	<p>recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos por meio do investimento, preponderantemente, em Ativos-Alvo e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez, observando que serão destinados à aplicação pelo Fundo, <b>DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR</b>, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555. Para maiores informações sobre a destinação dos recursos e descrição detalhada dos Ativos a serem investidos pelo Fundo referidos acima, veja a seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 47 deste Prospecto.</p>
<p><b>Procuração de Conflito de Interesses</b></p>	<p>As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevante na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista <u>concorde ou não</u> ou se abstenha com o investimento, pelo Fundo, nos Ativos Conflitados. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo ou parte a eles vinculada.</p> <p>A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao 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.</p> <p>A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista, que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listado no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevante na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal</p>





	<p>necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Cotas da Primeira Emissão, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Para maiores informações sobre a Procuração de Conflito de Interesses, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 43 deste Prospecto e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 47 deste Prospecto.</p>
<p><b>Características, vantagens e restrições das Cotas</b></p>	<p>As Cotas do Fundo (i) serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; e (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p> <p>Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.</p> <p>Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.</p> <p>De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.</p>
<p><b>Preço de Subscrição</b></p>	<p>R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.</p>





<b>Número de séries</b>	Série única.
<b>Data de Emissão</b>	Será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à Data de Liquidação.
<b>Regime de distribuição das Cotas</b>	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
<b>Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez</b>	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.
<b>Distribuição Parcial</b>	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.</p> <p>Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.</p> <p>No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso. Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores.</p> <p>Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a</p>





	<p>devolução dos Pedidos de Reserva, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p> <p>Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, e o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.</p> <p><b>OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 107 DESTE PROSPECTO.</b></p>
<p><b>Forma de Subscrição e Integralização</b></p>	<p>As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Preço de Subscrição, na Data de Liquidação, e pelo junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 39 e seguintes deste Prospecto Preliminar.</p> <p>Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevante na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. <b>Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 43 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 43 deste Prospecto.</b></p> <p>Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e para os</p>





	Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.
<b>Lote Adicional</b>	<p>O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, optar por emitir Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até 300.000 (trezentas mil) Cotas, equivalente a R\$ 30.000.000 (trinta milhões de reais), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p> <p>Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.</p>
<b>Procedimento de Alocação</b>	<p>Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e o recebimento de ordens de investimento, conforme aplicável cada Investidores, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.</p> <p>Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.</p> <p><b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS</b></p>





	<p><b>COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 107 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.</b></p>
<b>Período de Distribuição</b>	<p>O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 06 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
<b>Plano de Distribuição</b>	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e com demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores. <b>Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 50 deste Prospecto Preliminar.</b></p>
<b>Pedido de Reserva</b>	<p>Significa o pedido de reserva das Cotas, celebrado pelos Investidores Não Institucionais e pelos Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas durante o Período de Reserva, observado o Investimento Mínimo por Investidor, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta.</p> <p>Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva (i) contém as condições de subscrição e integralização das Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.</p>
<b>Período de Reserva</b>	<p>Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 21 de outubro de 2021 (inclusive) e 16 de novembro de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 66 deste Prospecto Preliminar.</p>





<b>Oferta Não Institucional</b>	<p>Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, durante o Período de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>No mínimo 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, ou seja, até R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), correspondente a 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas. Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional" na página 52 e seguintes deste Prospecto Preliminar.</p>
<b>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</b>	<p>Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 70% (setenta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da</p>





	<p>fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva.</p> <p>Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e do Fundo.</p> <p>A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedido de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.</p> <p>No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedido de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.</p> <p>Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 54 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p><b>Oferta Institucional</b></p>	<p>Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo estipulados valores máximos de investimento para tais Investidores Institucionais, observados os</p>





	<p>procedimentos descritos neste Prospecto. Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional" na página 55 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p><b>Critério de Colocação da Oferta Institucional</b></p>	<p>Caso as ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme aplicável, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 56 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p><b>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</b></p>	<p>Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto aos Coordenadores.</p> <p>Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, descontados eventuais custos.</p> <p><b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA</b></p>





	<b>MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 107 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.</b>
<b>Taxa de ingresso e taxa de saída</b>	O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída. Quando da realização de emissões de novas Cotas, os investidores que adquirirem Cotas da respectiva emissão poderão ter que arcar com até a totalidade dos custos vinculados à emissão, estruturação e distribuição das Cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição primária, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.
<b>Escriturador</b>	O Administrador, conforme acima qualificado.
<b>Registro da Oferta</b>	A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 03 de setembro de 2021.
<b>Negociação e Custódia das Cotas na B3</b>	<p>As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.</p> <p>Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.</p>
<b>Alocação e Liquidação da Oferta</b>	<p>Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.</p> <p>As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à</p>





	<p>obtenção do registro da Oferta, seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.</p> <p>Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional.</p> <p>A liquidação física e financeira da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação prevista no cronograma da Oferta constante na página 66 deste Prospecto Preliminar, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nas Aplicações Temporárias, nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Cotas ver seção "Alocação e Liquidação da Oferta" na página 57 deste Prospecto.</p>
<p><b>Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta</b></p>	<p>Os Coordenadores poderão requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400.</p>





O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

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

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





deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

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

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

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

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

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

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a





	<p>devolução dos Pedidos de Reserva, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p> <p>Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, na conta corrente de sua titularidade indicada no respectivo Pedido de Reserva, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p> <p><b>Para mais informações acerca da Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta ver seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" na página 58 deste Prospecto.</b></p>
<p><b>Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta</b></p>	<p>Em razão das alterações descritas no Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência divulgado em 29 de outubro de 2021, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência, para que confirmem, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da respectiva comunicação (inclusive), ou seja, até o dia 05 de novembro de 2021, conforme cronograma constante da página 66 deste Prospecto Preliminar, à respectiva Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado seu Pedido de Reserva ou para a qual tenha enviado sua ordem de investimento, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, inclusive aquele que seja considerado Pessoa Vinculada, em não revogar sua aceitação.</p>
<p><b>Público-Alvo da Oferta</b></p>	<p>A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais, desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, pessoas</p>





	<p>físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, conforme previsto no Regulamento.</p> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p>
<p><b>Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor</b></p>	<p>10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 41 deste Prospecto Preliminar e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 54 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p><b>Inadequação de investimento</b></p>	<p>O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 89 a 109 deste Prospecto Preliminar,</p>





	<p>antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.</p> <p><b>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS.</b></p>
<b>Fatores de risco</b>	<p><b>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 89 A 109 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.</b></p>
<b>Informações adicionais</b>	<p>Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações", na página 69 deste Prospecto Preliminar.</p>





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





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

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





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

<p><b>Administrador</b></p>	<p><b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b></p> <p>Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2 CEP 05425-020, São Paulo – SP At.: Flavio Scarpelli de Souza Telefone: (11) 3030-7177 E-mail: admfundos@vortex.com.br; fs@vortex.com.br Website: www.vortex.com.br</p>
<p><b>Coordenador Líder</b></p>	<p><b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES</b></p> <p>Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi CEP 01451-011, São Paulo – SP At.: Luis Gustavo Pereira e Jon Kim Telefone: (11) 3576-6970 E-mail: lpereira@guide.com.br / jkim@guide.com.br / mercadodecapitais@guide.com.br Website: www.guide.com.br</p>
<p><b>Coordenadores Contratados</b></p>	<p><b>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.</b></p> <p>Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, cj 201 CEP 90.034-191, Porto Alegre – RS Telefone: (51) 4042-0024 E-mail: oferta.publica@warren.com.br; fernando.jose@warren.com.br; marcelo.poian@warren.com.br; gustavo.kosnitzer@warren.com.br; natan.santos@warren.com.br Website: https://ofertaspublicas.warren.com.br</p> <p><b>NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES</b></p> <p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 22º, 23º e 24º andares CEP 01.452-919, São Paulo – SP At.: Luiz Gustavo Machado e Giuliana Quirino Alberani Telefone: (11) 2142-0590 E-mail: produtos@necten.com.br Website: https://www.necten.com.br/</p> <p><b>VITREO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b></p> <p>Rua Joaquim Floriano, nº 960, 16º andar – parte CEP 04.534-004, São Paulo – SP At.: Marcel Bari de Andrade / Thiago Campos Ferreira Ramos Telefone: (11) 2394-1379 E-mail: marcel.andrade@vitreo.com.br / thiago.campos@vitreo.com.br Website: https://www.vitreo.com.br/investir/ofertas-publicas-ipo/</p>





<b>Gestor</b>	<p><b>ECO GESTÃO DE ATIVOS LTDA.</b>  Avenida Pedroso de Morais, 1553, 3º andar, Pinheiros  CEP 05419-001, São Paulo – SP  At.: Mathias Scatolini Menten Teixeira / Andre Higashino  Telefone: (11) 3811-4959  E-mail: mathias.teixeira@ecoagro.agr.br /  ega.operacional@ecoagro.agr.br  Website: <a href="https://www.ecoagro.agr.br/eco-gestao">https://www.ecoagro.agr.br/eco-gestao</a></p>
<b>Custodiante</b>	<p><b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>  Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2  CEP 05425-020, São Paulo – SP  At.: Flavio Scarpelli de Souza  Telefone: (11) 3030-7177  E-mail: admfundos@vortex.com.br; fs@vortex.com.br  Website: <a href="http://www.vortex.com.br">www.vortex.com.br</a></p>
<b>Escriturador</b>	<p><b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>  Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2  CEP 05425-020, São Paulo – SP  At.: Flavio Scarpelli de Souza  Telefone: (11) 3030-7177  E-mail: admfundos@vortex.com.br; fs@vortex.com.br  Website: <a href="http://www.vortex.com.br">www.vortex.com.br</a></p>
<b>Assessor Legal</b>	<p><b>TAUIL &amp; CHEQUER ASSOCIADO A MAYER BROWN</b>  Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 – 5º, 6º e 7º andares  CEP 04543-011 – São Paulo  At.: Bruno Cerqueira   João Bertanha  Telefone: (11) 2504-4694   (11) 2504-4279  E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com    jbertanha@mayerbrown.com  Website: <a href="http://www.tauilchequer.com.br">www.tauilchequer.com.br</a></p>
<b>Auditor Independente do Fundo</b>	<p><b>BAKER TILLY BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES S/S</b>  Rua Major Quedinho, 111, andar 11, cj. 10  CEP 01.050-030, São Paulo - SP  Telefone: (11) 3848-5880  Website: <a href="https://bakertillybr.com.br/">https://bakertillybr.com.br/</a></p>





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

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

### Características da Oferta

#### A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

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

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do Instrumento de Constituição do Fundo. Posteriormente, por meio do Ato do Administrador foram aprovados, dentre outros, a versão vigente do Regulamento, bem como os novos termos e condições da Emissão e da Oferta.

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

Os Coordenadores, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

#### Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, optar por emitir Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até 300.000 (trezentas mil) Cotas, o que equivale a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

#### Distribuição Parcial

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

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

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





Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

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

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

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

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

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

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Mínimo da Oferta" e a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta", na página 107 deste Prospecto Preliminar.

#### Regime de distribuição das Cotas

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

#### Preço de Subscrição

O Preço de Subscrição no valor de R\$ 100,00 (cem reais) foi aprovado pelo Administrador por meio do Ato do Administrador conforme os termos previsto no Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.





### Forma de subscrição e integralização

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

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

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, pela **(i)** aquisição, venda ou aluguel pelo Fundo de cotas de determinados fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais administrados pelo Administrador, e/ou geridos pelo **Gestor**, inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor, e/ou partes a eles ligadas, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (a) da Procuração de Conflito de Interesses; e **(ii)** aquisição ou venda de CRA pelo Fundo, que, cumulativamente ou não, sejam emitidas por securitizadora que seja parte relacionada ao Gestor e/ou tenha como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor e/ou por partes a eles ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o Administrador ou Gestor e/ou por partes a eles ligadas e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRA, fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou por partes a eles ligadas, e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao Gestor, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (b) da Procuração de Conflito de Interesses ("**Ativos Conflitados**"), com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevante na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 56 deste Prospecto, a seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 54 deste Prospecto.

### Procurações de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, **de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista**, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas, que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevante na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com a aquisição, pelo Fundo, nos Ativos Conflitados. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser





outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo ou parte a eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao 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. Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, **que não se confunde com a pré aprovação de tais operações**, os critérios cumulativos a serem observados são os seguintes:

**(a)** Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em cotas de determinados fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou partes a eles ligadas, sem prejuízo da observância aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e às atribuições previstas no regulamento do Fundo:

Para os fundos de investimento imobiliário **administrados pelo Administrador**:

- (i) devem conter, pelo menos os Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, no rol de ativos do fundo investido;
- (ii) representar até 99,00% (noventa e nove inteiros por cento) do patrimônio líquido do Fundo na data de subscrição ou aquisição de cotas, para a totalidade dos investimentos em Cotas de Fiagro administrados pelo Administrador.

Para os fundos de investimento imobiliário **geridos pelo Gestor**:

- (i) devem conter, pelo menos os Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, no rol de ativos do fundo investido;
- (ii) deve ser observado o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, na data de subscrição ou aquisição das Cotas de Fiagro, para a totalidade dos investimentos em Cotas de Fiagro geridos pelo Gestor.

**(b)** Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa adquirir ou vender CRA que, cumulativamente ou não, sejam emitidas por securitizadora que seja parte relacionada ao Gestor e/ou que tenha como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, e/ou por partes a eles ligadas, e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRA, fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou por partes a ele ligadas, sem prejuízo da observância aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e às atribuições previstas no regulamento do Fundo e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao Gestor, deverão ser observadas todas as condições abaixo:

- (i) Prazo de Vencimento: Máximo de 15 (quinze) anos remanescentes na data de subscrição ou aquisição dos CRA;
- (ii) Indexadores: IPCA, IGP-M, Taxa DI ou sem indexador (ou seja, pré-fixados);
- (iii) Taxa de Aquisição Mínima: (iii.1) para CRA indexados a IPCA ou IGP-M, spread mínimo de 3% (cinco por cento) ao ano; (iii.2) para CRA indexados a 100% CDI; e (iii.3) para CRA pré-fixados, taxa mínima de 3% (três por cento) ao ano;
- (iv) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;
- (v) Patrimônio Separado: Deverão contar com instituição de patrimônio separado;





- (vi) Opinião Legal: Deverão contar com opinião legal confirmando existência do lastro e sua adequação à regulamentação aplicável;
- (vii) Oferta de Distribuição: Ofertas públicas regidas pela Instrução CVM 476 ou pela Instrução CVM 400; e
- (viii) Garantias: Não precisarão contar com garantias específicas

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados nos Anexos I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevante na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: [estruturacaofundos@vortex.com.br](mailto:estruturacaofundos@vortex.com.br); (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: [estruturacaofundos@vortex.com.br](mailto:estruturacaofundos@vortex.com.br); ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição de Ativos Conflitados e desde que atendidos determinados critérios listado no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevante na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 47 deste Prospecto Preliminar.

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

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 41 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 54 deste Prospecto Preliminar.

Adicionalmente, fica ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista





pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

Para maiores informações sobre as regras de tributação aplicáveis aos Investidores e ao Fundo, vide seção "Regras de Tributação do Fundo – Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo", na página 113 deste Prospecto.

#### Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo: (i) serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

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

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

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

#### Público-Alvo da Oferta

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

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

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

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou





estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

O Público-Alvo da Oferta são os Investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 89 a 109 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

#### Destinação dos recursos

Os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos por meio do investimento, preponderantemente, em Ativos-Alvo e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez, observando que serão destinados à aplicação pelo Fundo, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR**, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555.

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

O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais genérico e os recursos captados por meio da Oferta serão destinados para o investimento em Ativos Alvo, ainda não definidos até a presente data, observado os seguintes critérios de elegibilidade:

(i) o Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Ativos Alvo, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos Ativos de Liquidez.

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

No caso da aplicação em Ativos Conflitados, será necessária a aprovação de tais aplicações em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472, observado o disposto neste Prospecto referente à Procuração de Conflito de Interesse.

A aquisição de Ativos Conflitados, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, como forma de viabilizar eventual aquisição, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas, após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listado no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevante na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Cotas da Primeira Emissão, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses,. Para tanto, o Administrador e o Gestor disponibilizarão aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses





que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Reserva, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotista que deliberar sobre a referida aquisição, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo ou parte a eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao 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.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listado no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, durante o prazo de duração do Fundo, mediante comunicação entregue ao Administrador do Fundo em sua sede, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: [estruturacaofundos@vortex.com.br](mailto:estruturacaofundos@vortex.com.br); (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: [estruturacaofundos@vortex.com.br](mailto:estruturacaofundos@vortex.com.br); ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listado no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevante na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das Cotas da Primeira Emissão, até o limite de concentração previsto na Procuração de Conflito de Interesses, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição de Ativos Conflitados não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outros Ativos Alvo, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento do Fundo.

**NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. EM RAZÃO DA AUSÊNCIA DE ATIVOS ALVO PRÉ-DETERMINADOS PARA A OFERTA, NESSE SENTIDO, CONSULTAR OS FATORES DE RISCO "RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTO"; "RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELO GESTOR"; E "RISCO DE AUSÊNCIA DE PROPOSTA**





**VINCULANTE PARA O PIPELINE INDICATIVO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 102 E 94 , RESPECTIVAMENTE, DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

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

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 93 DESTE PROSPECTO.**

#### Pedidos de Reserva

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

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados com recursos captados no âmbito da oferta pública das Cotas da Primeira Emissão, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevante na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, até o limite de concentração previsto na Procuração de Conflito de Interesses, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 43 deste Prospecto Preliminar e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 47 deste Prospecto Preliminar.

#### Período de Distribuição

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

#### Procedimento de Alocação

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





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

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 107 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

#### Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta

Em razão das alterações descritas no Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência divulgado ao mercado em 29 de outubro de 2021, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência, para que confirmem, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da respectiva comunicação (inclusive), ou seja, até 05 de novembro de 2021, conforme cronograma previsto na página 66 deste Prospecto Preliminar, à respectiva Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado seu Pedido de Reserva ou para a qual tenha enviado sua ordem de investimento, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista ou do Investidor, inclusive aquele que seja considerado Pessoa Vinculada, em não revogar sua aceitação.

#### Registro da Oferta

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

#### Plano de Distribuição

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

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

- (i) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no Público-Alvo da Oferta;





- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado na forma prevista no artigo 53 da Instrução CVM 400, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva dos Investidores, conforme aplicável a cada Investidor, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;
- (v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 52 deste Prospecto Preliminar;
- (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento e/ou Pedido de Reserva, conforme o caso, para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional", na página 55 deste Prospecto Preliminar;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;
- (viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, os Coordenadores receberão as ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme aplicável, por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ix) concluído o Procedimento de Alocação, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, os Coordenadores Líder consolidarão as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva, conforme aplicável a cada Investidor para subscrição das Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400 e sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional previstas no Anexo A e Anexo B da Resolução CVM nº 30, conforme aplicável;





- (xii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, observado o Plano de Distribuição;
- (xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

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

#### Oferta Não Institucional

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

No mínimo 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, ou seja, até R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais), correspondente a 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 107 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**





- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 41 deste Prospecto Preliminar;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 54 deste Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e
- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor, previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 58 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio, observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional previsto na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 54 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (iii), (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 58 deste Prospecto Preliminar.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 89 A 109 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM**





**COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, SE TAL INSTITUIÇÃO, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

*Crítério de colocação da Oferta Não Institucional*

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 70% (setenta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Reserva.

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

Se ao final do Período de Reserva restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas.

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a





quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedido de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

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

#### Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento e Pedidos de Reserva, conforme o caso, aos Coordenadores, em até 01 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento e/ou Pedido de Reserva, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 107 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 41 deste Prospecto Preliminar;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme o caso;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de Liquidação, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de





mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento e/ou Pedido de Reserva, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e

- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento e/ou Pedido de Reserva, conforme o caso, será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento e os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 58 deste Prospecto Preliminar.

#### Critério de colocação da Oferta Institucional

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

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

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

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

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ**





**DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 107 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

*Alocação e liquidação da Oferta*

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e para os Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas, o Pedido de Reserva a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores Não Institucionais, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.

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

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

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

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

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

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação prevista no cronograma da Oferta constante na página 66 deste Prospecto Preliminar, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.





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

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Reserva das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

#### Formador de Mercado

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

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

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

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

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias, por iniciativa própria da





CVM ou a requerimento do Gestor. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Participantes Especiais deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva, ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

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

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

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

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

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante





da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

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

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

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

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

#### Negociação e custódia das Cotas na B3

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

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

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

#### Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação





das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento nas Produtivas Cadeias Produtivas Agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 89 a 109 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS.**

### **Contrato de Distribuição**

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações", na página 69 deste Prospecto Preliminar.

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

### Comissionamento dos Coordenadores e dos Participantes Especiais

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

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 0,5% (cinco décimos por cento) incidente sobre o volume efetivamente integralizado, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no preço de integralização das Cotas ("Comissão de Coordenação"); e
- (ii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,5% (dois inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o volume efetivamente integralizado, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no preço de integralização das Cotas ("Comissão de Distribuição").





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

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo aos Coordenadores, ou, ainda, aos Participantes Especiais por força ou em decorrência dos serviços previstos no Contrato de Distribuição ou nos demais documentos da Oferta.

Para mais informações sobre a Remuneração, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta", na página 68 deste Prospecto Preliminar.

#### Data de Liquidação

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 22 de novembro de 2021 ("Data de Liquidação").

#### Instituições Participantes da Oferta

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

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

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

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





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

#### Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações dos Coordenadores previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) ("Condições Suspensivas"), a exclusivo critério dos Coordenadores, **cujo atendimento deverá ser verificado até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM como condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores:**

- (i) negociação, preparação, aprovação e celebração, pelas Partes, de forma satisfatória aos Coordenadores, a seu exclusivo critério, de forma fundamentada, de toda a documentação necessária à realização da Oferta ("Documentos da Operação");
- (ii) levantamento de informações e conclusão, pelos Coordenadores, em termos satisfatórios a este, de forma fundamentada, de processo de auditoria, sendo que qualquer alteração, imprecisão ou conflito verificado nas informações fornecidas deverá ser analisado pelos Coordenadores, que decidirá, a seu exclusivo critério, de forma fundamentada, sobre a continuidade da Oferta; o processo de auditoria pelos Coordenadores envolverá todas as informações relevantes referentes ao Fundo que serão incluídas no material publicitário da Oferta e nos demais Documentos da Operação, e outras informações que sejam razoavelmente solicitadas, desde que necessárias para atender à regulamentação pertinente, conduzir a Oferta e sua divulgação ao mercado;
- (iii) recebimento, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores, de opinião legal do assessor jurídico da Oferta, conforme escopo previamente acordado entre as Partes;
- (iv) obtenção, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo gestor do Fundo ou por qualquer outra parte relacionada ao Fundo, de todas as aprovações necessárias relativas à Oferta, bem como aquelas necessárias à celebração, à validade, à eficácia e à exequibilidade dos Documentos da Operação;





- (v) obtenção, pelos Coordenadores, de autorização interna para a realização da Oferta;
- (vi) obtenção, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores, de todas as aprovações governamentais de qualquer natureza e em qualquer esfera, que sejam consideradas necessárias à celebração, à validade, à eficácia, à liquidação e à publicidade dos Documentos da Operação, bem como ao registro do Fundo e da Oferta na CVM;
- (vii) que o Fundo tenha fornecido todas as informações necessárias para atender às normas aplicáveis à Oferta, preparar os Documentos da Operação e conduzir a divulgação da Oferta junto aos investidores, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores;
- (viii) não ocorrência, na opinião fundamentada dos Coordenadores, entre a data de assinatura do presente Contrato de Distribuição e a data de início da Oferta, de qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras ou nos resultados operacionais do Fundo;
- (ix) não ocorrência de eventos imprevisíveis e que não poderiam ser razoavelmente evitados, que possam alterar de forma relevante as condições do mercado brasileiro ou de outros mercados internacionais e tornar indesejável, a qualquer das Partes, o cumprimento das obrigações assumidas no Contrato, tais como: (1) eventos relevantes de natureza política, conjuntural, econômica ou financeira, inclusive, sem limitação, alterações relevantes nas condições políticas ou econômicas no mercado brasileiro ou em outros mercados internacionais, ou alterações relevantes na política econômica brasileira; (2) a superveniência de alterações nas normas legais ou regulamentares que modifiquem, de forma a impossibilitar os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados a Oferta; ou (3) a incidência de novos tributos ou contribuições de qualquer natureza sobre os negócios jurídicos previstos nos Documentos da Operação, bem como o aumento de alíquotas ou valores dos tributos ou contribuições já incidentes sobre esses na data de celebração do Contrato;
- (x) até a data de início da Oferta, todas as declarações prestadas pelo Administrador e pelo Fundo deverão ser verdadeiras, corretas, completas e precisas, e o Administrador e o Fundo deverão estar adimplentes com relação ao cumprimento de todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (xi) contratação, pelo Fundo, representado pelo Administrador, em termos satisfatórios aos Coordenadores, de todos os prestadores de serviços necessários à realização da Oferta, conforme definidos de comum acordo entre as Partes;
- (xii) observância, pelo Administrador e pelos demais prestadores de serviços contratados, das normas expedidas pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA, em especial do Código ANBIMA;
- (xiii) observância, pelo Fundo, da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e reparatórias necessárias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores, decorrentes das atividades previstas em seu objeto social, bem como cumprimento, pelo Fundo, de todas as diligências exigidas para o exercício de 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;





- (xiv) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, nesta data, que dão ao Fundo as condições fundamentais de funcionamento;
- (xv) não ocorrência de (1) liquidação, dissolução, intervenção, decretação de falência ou Regime de Administração Especial Temporária (RAET) do Administrador ou do Fundo; (2) pedido de falência apresentado pelo Administrador ou pelo Fundo; (3) pedido de falência apresentado por terceiros em face do Administrador ou do Fundo, que não seja devidamente elidido no prazo legal; (4) propositura, pelo Administrador ou pelo Fundo, de plano de recuperação extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida a homologação judicial do referido plano; ou (5) ingresso do Administrador ou do Fundo, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente do deferimento do processamento ou da concessão da referida recuperação pelo juiz competente;
- (xvi) inexistência de decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.846 de 1º de agosto de 2013 ("Lei 12.846") e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010, conforme aplicável, pelo Fundo ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;
- (xvii) cumprimento, pelo Fundo, ou quaisquer sociedades dos seus respectivos grupos econômicos e respectivos, diretores, membros de conselho de administração, de todas as leis, regras, regulamentos e normas aplicáveis, bem como o não envolvimento em nenhum processo e/ou inquérito que versem sobre: (a) atos de corrupção, suborno e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a Lei 12.846 ("Atos de Corrupção"); (b) a Política Nacional de Meio Ambiente e dos crimes Ambientais ("Atos Socioambiental"); (c) legislação trabalhista relativa à saúde ou segurança ocupacional, inclusive quanto ao trabalho ilegal, escravo ou infantil e/ou de silvícolas, quaisquer práticas discriminatórias, direta ou indiretamente, nem as disposições das normas legais e regulamentares que regem tal política ou legislação, bem como correlatas emanadas nas esferas Federal, Estadual e/ou Municipal;
- (xviii) adoção, pelo Fundo, de mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei 12.846 por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;
- (xix) recolhimento, pelo Fundo, conforme o caso, de quaisquer tarifas, emolumentos ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, quando aplicável; e
- (xx) não ocorrência de qualquer hipótese de Resilição Involuntária do presente Contrato de Distribuição, conforme disposto na Cláusula 11. do Contrato de Distribuição.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, fica a critério dos Coordenadores decidir pela não continuidade e efetivação da Oferta, de forma que a Oferta não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Fundo de reembolsar os Coordenadores por todas as Despesas incorridas, desde que tais Despesas tenham sido incorridas pelos Coordenadores no cumprimento das disposições do Contrato de Distribuição e sejam devidamente comprovadas, conforme previsto no Contrato de Distribuição.





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

### **Cronograma indicativo da Oferta**

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista (1) (2)</b>
<b>1</b>	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	03/09/2021
<b>2</b>	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	14/10/2021
<b>3</b>	Início das apresentações a potenciais Investidores	14/10/2021
<b>4</b>	Início do Período de Reserva	21/10/2021
<b>5</b>	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência	29/10/2021
<b>6</b>	Início do Período de Desistência	29/10/2021
<b>7</b>	Encerramento do Período de Desistência	05/11/2021
<b>8</b>	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	16/11/2021
<b>9</b>	Encerramento do Período de Reserva	16/11/2021
<b>10</b>	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	17/11/2021
<b>11</b>	Procedimento de Alocação	17/11/2021
<b>12</b>	Data da Liquidação das Cotas	22/11/2021
<b>13</b>	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	23/11/2021

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

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

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 58 deste Prospecto.





**O Aviso ao Mercado foi divulgado em 14 de outubro de 2021 e republicado em 29 de outubro de 2021, conforme alterações divulgadas por meio do Comunicado ao Mercado de Alterações e de Abertura de Prazo de Desistência, e o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes *websites*:**

**(i) Administrador:** [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) (neste website clicar em "Investidor", depois clicar em "Fundos de Investimento", em seguida clicar em "ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar");

**(ii) Coordenador Líder:** <https://www.guide.com.br/investimentos> (neste *website*, na aba superior, clicar em "Produtos", em seguida selecionar "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fiagro", selecionar "Em andamento", localizar "ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO" e clicar em "+", localizar "Links Oficiais" e então acessar "Prospecto Preliminar", após divulgado);

**(iii) Warren:** <https://ofertaspublicas.warren.com.br> (neste website, na aba superior, clicar em "Ver Ofertas", na página seguinte localizar localizar "Fiagro Ecoagro - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão" e clicar "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo", após divulgado);

**(iv) Necton:** <https://www.necton.com.br/ofertas-publicas/>. (neste website, clicar na Lista de ofertas disponíveis, localizar "Fiagro Ecoagro - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão" e clicar em "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo", após divulgação);

**(v) Vitreo:** <https://www.vitreo.com.br/investir/ofertas-publicas-ipo/>, localizar "ECOAGRO - 1ª Emissão ECOAGRO I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário" e clicar "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo", após divulgado;

**(vi) 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 em Análise", clicar em "Quotas de Fundos Imobiliário" e, em seguida, buscar o "ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar", "Aviso ao Mercado" ou a opção desejada);

**(vii) B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

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





### Demonstrativo dos custos da Oferta

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

Custos Indicativos da Oferta FIAGRO - Base (R\$)		% em relação à Oferta (2)	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Estruturação (Volume Base)	750.000,00	0,5%	0,50	0,5%
Comissão de Distribuição (Volume Base)	3.750.000,00	2,5%	2,50	2,5%
Assessores Legais	160.000,00	0,107%	0,11	0,107%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,212%	0,212	0,212%
B3 – Taxa de Análise para Listagem	10.359,14	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.354,69	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	37.064,11	0,025%	0,02	0,025%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	52.500,00	0,035%	0,03	0,035%
Tributos	480.630,88	0,320%	0,32	0,320%
Custo de <i>Marketing</i>	20.000,00	0,013%	0,01	0,013%
Outros	15.000,00	0,010%	0,01	0,010%
<b>TOTAL</b>	<b>5.605.223,18</b>	<b>3,737%</b>	<b>3,74</b>	<b>3,737%</b>

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

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

(3) O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo aos Coordenadores, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões dos Coordenadores e dos Participantes Especiais, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Commissionamento dos Coordenadores e dos Participantes Especiais", na página 61 deste Prospecto Preliminar.





## **Outras informações**

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

*Administrador*

### **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2  
CEP 05425-020, São Paulo – SP  
At.: Flavio Scarpelli de Souza  
Telefone: (11) 3030-7177  
E-mail: admfundos@vortex.com.br / fs@vortex.com.br  
Website: www.vortex.com.br

*Coordenador Líder*

### **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

Rua Iguatemi, 151, 27º andar, Itaim Bibi, 27º andar  
CEP 01451-011  
At.: Luis Gustavo Pereira e Jon Kim  
Telefone: (11) 3576-6970  
E-mail: lpereira@guide.com.br / jkim@guide.com.br /  
mercadodecapitais@guide.com.br  
Website: www.guide.com.br;

*Coordenadores Contratados*

### **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**

Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, cj 201  
CEP 90.034-191, Porto Alegre – RS  
At.: Fernando José, Gustavo Kosnitzer, Marcelo Poian, Natan Oliveira Santos  
Telefone: (51) 4042-0024  
E-mail: oferta.publica@warren.com.br; fernando.jose@warren.com.br;  
marcelo.poian@warren.com.br; gustavo.kosnitzer@warren.com.br;  
natan.santos@warren.com.br  
Website: <https://ofertaspublicas.warren.com.br>

### **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 22º, 23º e 24º andares  
CEP 01.452-919, São Paulo – SP  
At.: Produtos  
Telefone: (11) 3292-1465/(11) 3292-1400  
E-mail: Produtos@necten.com.br  
Website: <https://www.necten.com.br>



**VITREO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 16º andar – parte  
CEP 04.534-004, São Paulo – SP  
At.: Marcel Bari de Andrade / Thiago Campos Ferreira Ramos  
Telefone: (11) 2394-1379  
E-mail: marcel.andrade@vitreo.com.br / thiago.campos@vitreo.com.br  
Website: <https://www.vitreo.com.br/investir/ofertas-publicas-ipo/>

Gestor

**ECO GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**

Avenida Pedroso de Moraes nº 1553 3º andar - Pinheiros  
CEP 05419-001, São Paulo – SP  
At.: Mathias Scatolini Menten Teixeira / Andre Higashino  
Telefone: (11) 3811-4959  
E-mail: mathias.teixeira@ecoagro.agr.br / ega.operacional@ecoagro.agr.br  
Website: <https://www.ecoagro.agr.br/eco-gestao>

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS****Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, nº 111  
3º e 2º, 3º, 5º, 6º (parte),  
23º, 26º ao 34º andar  
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ  
Telefone: (21) 3554-8686  
[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

**São Paulo**

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º,  
4º andares - Edifício Delta Plaza  
CEP 01333-010 – São Paulo - SP  
Telefone: (11) 2146-2000  
[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO - IMOBILIÁRIO", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

**B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

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

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO - IMOBILIÁRIO").

Para acesso às informações sobre o Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO - IMOBILIÁRIO", clicar no link do nome do Fundo, acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal", do respectivo "Informe Trimestral" ou "Informe Anual", a opção de download do documento no campo "Ações").





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

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

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

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

### Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

À parte do Administrador e do Gestor, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos do Regulamento, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor. Maiores informações sobre a política de substituição do Administrador e do Gestor poderão ser encontradas no Regulamento.

### Regulamento

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no "Capítulo 1 – do Fundo", "Capítulo 2 – Do Objetivo", "Capítulo 3 – Da Política de Investimento", "Capítulo 4 – Da Política de Aquisição dos Ativos", "Capítulo 5 – Das Cotas", "Capítulo 6 – Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo", "Capítulo 7 – Das Novas Emissões de Cotas", "Capítulo 8 – Da Taxa de Ingresso e Saída", "Capítulo 9 – Da Política de Distribuição de Resultados", "Capítulo 10 – Da Administração"; "Capítulo 11 – Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora", "Capítulo 12 – Das Vedações da Administradora", "Capítulo 13 – Da Taxa de Administração"; "Capítulo 14 – Da Gestora"; "Capítulo 15 – Da Substituição da Administradora e/ou da Gestora", "Capítulo 16 – Da Divulgação de Informações", "Capítulo 17 – Da Assembleia Geral dos Cotistas", "Capítulo 18 – Do Representante dos Cotistas", "Capítulo 19 – Encargos do Fundo", "Capítulo 20 – Conflito de Interesses", "Capítulo 21 – Das Demonstrações Financeiras", "Capítulo 22 – Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas", "Capítulo 23 – Do Público Alvo", "Capítulo 24 – Dos Riscos"; e "Capítulo 25 – Do Foro".





**As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no "Artigo 18. Da Administração".**

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

**Demonstrações Financeiras**

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

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

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





#### **4. O ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO**

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## SUMÁRIO DO FUNDO

***A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Cotas do Fundo. O Investidor deve ler atentamente todo o Prospecto, incluindo as demonstrações financeiras, suas respectivas notas explicativas, e as informações contidas na seção "Fatores de Risco" constante nas páginas 89 a 109 deste Prospecto***

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

### Base Legal

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

### Duração

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

### Público-Alvo

O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, conforme previsto no Regulamento.

### Objetivo

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

### Política de investimentos

A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º do Regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em: (a) primordialmente, em Ativos Alvo; e (b) de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo que não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos Ativos de Liquidez.

O Fundo deverá observar os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, os previstos na Instrução CVM 555, ressalvando-se,





entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do Art. 45, da Instrução CVM 472, bem como a certificados de recebíveis do agronegócio. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos Alvo adquiridos ou subscritos pelo Fundo, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472 ("**Limites de Concentração**").

Os Limites de Concentração não serão aplicáveis quando da realização de cada distribuição de cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados do encerramento da referida distribuição.

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

##### *Taxa de Administração*

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, tesouraria, controladoria, e custódia, uma remuneração equivalente à taxa anual de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento), calculada sobre (a) o valor de mercado das Cotas em circulação (considerando-se o preço de fechamento das Cotas em circulação multiplicado pela quantidade de Cotas), caso as Cotas integrem o índice de mercado, ou (b) o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem o índice de mercado ("Base de Cálculo da Taxa de Administração" e "Taxa de Administração", respectivamente), observada a remuneração mínima mensal equivalente a R\$13.000,00 (treze mil reais), nos primeiros 180 (cento e oitenta) dias contados da data da primeira integralização de Cotas do Fundo, e de R\$15.000,00 (quinze mil reais), após 180 (cento e oitenta) dias contados da primeira integralização de Cotas do Fundo.

Adicionalmente, a Administradora será remunerada pela sua participação em Assembleias Gerais ou outros eventos e/ou reuniões do Fundo, considerando uma remuneração de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora, por cada profissional da Administradora que esteja presente, mediante a apresentação à Gestor de relatórios detalhados das horas efetivamente despendidas.

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

A Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Pelos serviços de escrituração das Cotas, o Fundo pagará diretamente à ADMINISTRADORA a remuneração mensal mínima de R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais), ou os valores unitários por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo, o que for maior ("Taxa de Escrituração"):





Quantidade de Cotistas		
De	Até	Valor unitário por Cotista
0 (zero)	2.000 (dois mil)	R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
2.001 (dois mil e um)	10.000 (dez mil)	R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos)
Acima de 10.000 (dez mil)		R\$ 0,40 (quarenta centavos)

Pelos serviços de escrituração das Cotas, os Cotistas pagarão, ainda: (i) envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas em bolsa), (ii) cadastro de Cotistas no sistema de escrituração da Administradora (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais); e (iii) envio físico dos extratos e informes periódicos previstos na legislação vigente (custo individual de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens).

Os valores mínimos de remuneração mensal estabelecidos na Cláusula 23 acima serão corrigidos a cada 12 (doze) meses, contados da data da primeira integralização de Cotas do FUNDO, pela variação positiva do IPCA verificada no período.

#### Taxa de Performance

O Fundo pagará ao Gestor, a título de taxa de performance, 10% (dez por cento) do valor da rentabilidade das Cotas, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) acrescida de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, conforme a seguinte fórmula:

$$VTP_p = 0,10 \times [R_p - (PL_{BASE\ p} * Fator_p)]$$

Onde:

$VTP_p$  = Valor da Taxa de Performance na data de cálculo para o período p;

$PL_{BASE\ p}$  = valor total da integralização de cotas do Fundo líquidas do custo da oferta para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance ou o patrimônio líquido utilizado na apuração da cobrança da Taxa de Performance do período p-1 para os períodos de apuração subsequentes

$Fator_p$  = fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator_p = Fator\ DI_p \times Fator\ Spread_p$$

$Fator\ DI_p$  = produtório das Taxas DI-Over, da data de início do período p (inclusive), até a data de cálculo (exclusive) calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI_p = \prod_{k=1}^{n_{DI}} (1 + TDI_k)$$





Onde:

$k$  = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até  $n$ ;

$n_{DI}$  = número total de Taxas DI-Over consideradas em cada período  $p$ , correspondente ao número de Dias Úteis desde a primeira data de integralização (inclusive) ou data apuração da cobrança da última Taxa de Performance (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), sendo " $n$ " um número inteiro;

$TDI_k$  = Taxa DI-Over, de ordem  $k$ , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

$k$  = conforme definido acima;

$DI_k$  = Taxa DI, de ordem  $k$ , divulgada pela B3 válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

$Fator Spread_p$  = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais para o período  $p$ , com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Spread_p = \left( \frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}}$$

onde:

"Spread" = 1,0000 (um inteiro); e

" $n$ " = corresponde ao número de Dias Úteis desde a primeira data de integralização (inclusive) ou data apuração da cobrança da última Taxa de Performance (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), sendo " $n$ " um número inteiro.

$R_p$  = Resultado do Fundo para o período  $p$  apurado da seguinte forma:

$$R_p = PL_p + DA_p$$

$PL_p$  = valor do Patrimônio Líquido contábil na data de cálculo;

$DA_p$  = distribuições atualizadas para o período  $p$  apuradas conforme abaixo:

$$DA_p = \sum_{i=1}^f Rendimento_i \times Fator_i$$

$i$  = número de ordem das distribuições realizadas no período  $p$ , variando de 1 até  $f$ ;

$f$  = número total de distribuições consideradas em cada período  $p$ ;

$Rendimento_i$  = valor total do rendimento  $i$  distribuído aos cotistas;

$Fator_i$  = fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator_i = Fator DI_i \times Fator Spread_i$$





*Fator*  $DI_i$  = produtório das Taxas DI-Over, da data de pagamento da distribuição *i* (inclusive), até a data de cálculo (exclusive) calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI_i = \prod_{k=1}^{n_{DI}} (1 + TDI_k)$$

Onde:

$k$  = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até  $n$ ;

$n_{DI}$  = número total de Taxas DI-Over consideradas para a distribuição *i*, correspondente ao número de Dias Úteis desde a data de pagamento da distribuição *i* (inclusive), até a data de cálculo (exclusive), sendo "n" um número inteiro;

$TDI_k$  = Taxa DI-Over, de ordem  $k$ , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

$k$  = conforme definido acima;

$DI_k$  = Taxa DI, de ordem  $k$ , divulgada pela B3 válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

*Fator Spread<sub>i</sub>* = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais para a distribuição *i*, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Spread_i = \left( \frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}}$$

onde:

"Spread" = 1,0000 (um inteiro); e

"n" = corresponde ao número de Dias Úteis desde a data de pagamento da distribuição *i* até a data de cálculo (exclusive), sendo "n" um número inteiro.

O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

Para efeito de produtório das taxas DI-Over no período de capitalização, a definição de "inclusive" e "exclusive" considera, respectivamente, a taxa DI-Over do dia de início de capitalização e a taxa DI-Over do dia útil anterior à data de cálculo. Desta forma, o produtório do primeiro dia do período de capitalização será apresentado no dia útil subsequente ao início de cada período de capitalização ("data do cálculo") e assim sucessivamente até o seu encerramento.





### Política de distribuição de resultados

O Fundo poderá distribuir a seus Cotistas percentual dos lucros auferidos. Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, os lucros auferidos poderão, a critério da Administradora, observada orientação da Gestora, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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

No caso de ofertas primárias de distribuição de Cotas, os encargos relativos à referida distribuição, bem como com o registro das Cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pela Administradora e/ou pela Gestora, bem como pelos subscritores através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão.

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

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

### Política de Divulgação de Informações

O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472, ou na regulamentação que vier a ser aplicável posteriormente ao *Fundo*, nos prazos previstos na regulamentação.

Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados no Regulamento. É considerado fato relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas do Fundo ou valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do Fundo; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas do Fundo ou de valores mobiliários a elas referenciados

### Perfil do Administrador

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. foi autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 550/15 em 08/01/2016 por meio do Ato Declaratório nº 14.820; a realizar custódia de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 542/13 em 30/08/2016 por meio do Ato Declaratório nº 15.208; e a realizar escrituração de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 543/13 em 07/12/2016 por meio do por meio do Ato Declaratório nº 15.382.





## NOSSOS SERVIÇOS



No início de 2016 começou a operar como administrador fiduciário. Em 2016 e 2017, era e líder em serviços de agente fiduciário para CRIs e CRAs (<http://www.uqbar.com.br/download/UqbarAnuarioCRI2018.pdf>), e virou aquele ano com 10 fundos e R\$ 915.295.785,96 sob administração. Nesta data, a Vórtx possui sob administração 90 (noventa) fundos de investimento, que somam o patrimônio líquido aproximado de R\$ 11.000.000.000,00.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração dos Fundos é o Sr. Marcos Wanderley Pereira, cuja experiência profissional consistem no seguinte:

Marcos Wanderley Pereira: Formado em Economia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ, com MBA em Finanças pelo IBMEC, é certificado pela ANBIMA CPA-20 e possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro, tendo atuado como gerente de produtos no Banco Itaú e diretor executivo no Banco BTG Pactual.

### Principais Atribuições do Administrador

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, ressalvados os poderes atribuídos ao Gestor, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93 e na Instrução CVM 472, podendo abrir e movimentar contas bancárias, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, adquirir e alienar títulos pertencentes ao Fundo, desde que observadas **(i)** as recomendações do Gestor, e **(ii)** as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Ainda, cabe ao Administrador I. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO, sem prejuízo dos poderes delegados à GESTORA no Regulamento em relação aos Ativos que sejam ativos financeiros; II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos: a) não integram o ativo da ADMINISTRADORA; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da ADMINISTRADORA; c) não compõem a lista de bens e direitos da ADMINISTRADORA, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da ADMINISTRADORA; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da ADMINISTRADORA, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais; III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos





imóveis e às operações do FUNDO; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos da regulamentação aplicável; IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO, observado o disposto no artigo 29 abaixo; V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO; VI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do FUNDO; VII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento; VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável; IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO; X. observar as disposições constantes no Regulamento e no(s) prospecto(s) do FUNDO, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; XI. elaborar, com o auxílio da GESTORA, no que for aplicável, os formulários com informações aos Cotistas nos termos da legislação aplicável; XII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurar-los, judicial ou extrajudicialmente; XIII. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do FUNDO, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do FUNDO; XIV. divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do FUNDO, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e no Regulamento; XV. observar única e exclusivamente as recomendações da GESTORA para o exercício da Política de Investimentos do FUNDO, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso, exceto quando permitido pela CVM que a representação do FUNDO seja realizada diretamente pela GESTORA; XVI. conforme orientação da GESTORA, representar o FUNDO em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do FUNDO; XVII. exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos cotistas; XVIII. transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do FUNDO; XIX. observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; XX. deliberar, considerando orientação da GESTORA, sobre a emissão de Cotas dentro do Capital Autorizado, observados os limites, condições e exceções estabelecidas no Regulamento; e XXI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos Ativos sob sua responsabilidade.

#### Perfil do Coordenador Líder

A Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores é uma corretora de valores fundada em 1967 como Corretora Indusval S.A. e que, em 2013, teve sua estratégia reformulada e surgiu como uma plataforma aberta de investimentos. Foi premiada como melhor corretora segundo o Ranking Broadcast Analistas da Agência Estado. Presente em 14 (quatorze) estados brasileiros, sua sede está localizada em São Paulo e conta com filiais no Rio de Janeiro, Salvador, Belo Horizonte e Curitiba. Em 2015 ampliou suas operações no Rio de Janeiro por meio da aquisição da Gestora Simplific, empresa pertencente a um grupo renomado no mercado carioca e, em 2016, expandiu a filial de Belo Horizonte por meio da absorção da carteira da Corretora Geraldo Correa. Desde 2018, a Guide Investimentos faz parte da Fosun, um grande





conglomerado chinês, estruturado como uma holding de investimentos, que investe no mundo todo, com ativos que ultrapassam US\$ 85 bilhões (oitenta e cinco bilhões de dólares).

Em 2019 adquiriu a carteira de clientes da Corretora Magliano, retomando a administração de fundos de investimentos. Em 2020 se tornou Dealer do Tesouro Nacional e do Banco Central, sendo credenciada para promover desenvolvimento do mercado primário e secundário de títulos públicos. Hoje, a Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores possui aproximadamente 400 (quatrocentos) agentes autônomos credenciados. É certificada pelos selos de qualificação operacional da B3 S.A. - Brasil Bolsa e Balcão (Agro Broker, Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker), selo B3 Certifica e ANBIMA.

Dentre as principais operações conduzidas pela Guide Investimentos, merecem destaque:

- (i) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª (sexta) Emissão do Fator Verità - Fundo de Investimento Imobiliário;
- (ii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do AlianzaTrust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário;
- (iii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário;
- (iv) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Crédito Imobiliário;
- (v) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª (sexta) Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- (vi) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 3ª (terceira) Emissão do RBR Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário - FII; e
- (vii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Suno Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário.

#### Perfil da Necton

A Necton Investimentos S.A Corretora de Valores Mobiliários e Commodities iniciou suas operações em 1986 e desde então atua nos mercados de Renda Fixa, Renda Variável, Futuros e Administração de Recursos de Terceiros.

É Instituição participante da B3 - Brasil Bolsa Balcão e se encontra devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil - BACEN e pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Possui uma atuação diferenciada no atendimento a clientes institucionais, operando para grandes grupos nacionais e estrangeiros, além de ter uma forte presença no varejo e no segmento de administração fiduciária de FIDCs (Fundos de Investimento em Direitos Creditórios).

Contamos com selos de Execution Broker, Retail Broker, Agro Broker, Nonresident Investor Broker e B3 Certifica.





Em dezembro de 2018, a Necton Investimentos, nova denominação social da Concórdia S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities incorporou a Spinelli S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Câmbio no intuito de unir suas operações, equipes e infraestruturas a fim de otimizar e fortalecer as suas frentes de atuação, passando a conduzir seus negócios por intermédio de uma única entidade operacional.

Em abril de 2021, o Banco Central aprovou a aquisição de 100% do capital social da Necton pelo Banco BTG Pactual, visando a expansão das estruturas da Necton e da sua atuação no mercado financeiro.

O AUM já soma mais de 17 bilhões, a base de clientes ativos ultrapassa o número de 52 mil e são mais de 70 escritórios de agentes autônomos credenciados.. O portfólio de produtos financeiros da prateleira atende diferentes perfis dos investidores e além disso a assessoria é próxima e personalizada, atuante nas mais variadas linhas de negócios como Ibovespa, Mercadorias e Futuro, Fundos de Investimentos, Fundos Imobiliários, Produtos Estruturados e outros mais.

### Perfil da Warren

A Warren é uma corretora de investimentos e gestora de patrimônio autorizada e regulamentada pela CVM. É a primeira corretora no Brasil a atuar de forma alinhada e transparente com os clientes e oferece uma plataforma completa e com a melhor experiência em investimentos. Completou quatro anos de existência em 2020 com mais de 150 mil clientes, escritório em cinco cidades e um time de mais de 400 pessoas. Todas dispostas a fazer o Warren acontecer e transformar a forma como o brasileiro investe.

### Como surgiu?

O mundo de investimentos vivia cercado de soluções quadradas e distantes. Por isso, em 2014, Tito Gusmão (na época morando em Nova York) teve a ideia de criar uma plataforma que conduzisse as pessoas em uma jornada guiada por um "mentor automatizado". Como se fosse um amigo que entende tudo sobre investimentos, ajudando no passo a passo. Para pôr o projeto em prática, Tito ganhou a companhia de outros dois sócios: André Gusmão, e Rodrigo Grundig, todos, assim como ele, ex-integrantes da XP Investimentos. Após alguns meses, com a plataforma tomando forma, os sócios apresentaram o protótipo em uma das maiores feiras de empreendedorismo dos Estados Unidos. Como resultado, a Warren ficou entre as 10 startups mais promissoras do evento. Em 2016, o time da Warren desembarcou no Brasil. E para completar o time de fundadores, chegou o quarto membro, Marcelo Maisonnave, co-fundador da maior corretora do Brasil e conhecedor como poucos de todas as engrenagens do mercado financeiro brasileiro.

### Perfil da Vitreo

Fundada em outubro de 2018 com a missão de mudar a relação dos brasileiros com os investimentos e acabar com o conflito de interesses que há nesta indústria no Brasil, a Vitreo nasceu como uma gestora que oferecia venda direta e isenta dos seus próprios produtos ao cliente, sem intermediários. Em maio de 2020, a casa lançou sua DTVM ampliando ainda mais a oferta de opções ao investidor. Hoje, a Vitreo tem mais de R\$ 11 bilhões em fundos e carteiras administradas com mais de 107mil clientes ativos. Atualmente a empresa conta com mais de 260 funcionários, a maioria contratados durante os meses de isolamento social.





### Perfil do Gestor

A Eco Gestão de Ativos Ltda. é uma gestora de recursos independente autorizada em 27 de setembro de 2010 a administrar carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 11.305.

O objetivo da gestora é oferecer aos seus investidores produtos diferenciados dentro do mercado do agronegócio, buscando retornos consistentes e compatíveis aos seus riscos, oferecendo recursos para os produtores e empresas rurais, respeitando o ciclo operacional da cadeia produtiva.

Iniciou suas atividades com o objetivo de recuperar os ativos de um fundo de investimento em direitos creditórios (FIDC) do agronegócio que estavam totalmente provisionados. Com a expertise de sua equipe e o foco exclusivo neste setor, a gestora restaurou grande parte da carteira de ativos do fundo, devolvendo até o presente momento o capital investido ao cotista sênior.

A partir de 2019, ao se aproximar da conclusão de seu propósito inicial passou a focar na gestão de novos fundos de investimento, expandindo a gama de produtos de securitização do grupo Ecoagro, consolidando a missão de ser o elo entre o agronegócio e o mercado de capitais.

Atualmente conta com um segundo FIDC sob gestão com o PL de R\$ 54,8 milhões em julho de 2021.

### *Cinco Principais Fatores de Riscos*

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

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

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

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

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

Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas





por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

### ***Riscos de liquidez***

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

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

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

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

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





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

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





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## 5. FATORES DE RISCO

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

### ***Riscos de liquidez***

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

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

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

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

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





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

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

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

**Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listado no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevante na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da Primeira Emissão, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.**

**Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 43 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 47 deste Prospecto Preliminar.**





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

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

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

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante na seção "Destinação de Recursos", na página 47 deste Prospecto Preliminar, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos ou Outros Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

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

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





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

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

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

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

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

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

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário e agroindustrial, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos,





epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário e do agronegócio, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário e do agronegócio. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

### ***Risco decorrente da pandemia de COVID-19***

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira, nos resultados das operações dos ativos imobiliários a serem investidos pelo Fundo, bem como nas perspectivas de desempenho do Fundo. Adicionalmente, o presente Prospecto contém, na presente data, informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros do Fundo. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste Prospecto não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

### ***Riscos institucionais***

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

### ***Risco de crédito***

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que





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

### ***Risco tributário***

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

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

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos





de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

### ***Risco regulatórios***

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

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

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

Além disso, há divergências sobre a aplicabilidade da regra disposta no Art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, em relação aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais ("FIAGRO"), tendo em vista que o referido artigo é exclusivo para fundos de investimentos imobiliários. O artigo em questão menciona expressamente que tal dispositivo é aplicável somente aos fundos de investimento imobiliário, de forma que pode-se entender que a norma tributária não pode ser aplicada aos FIAGRO por analogia, nos termos do §1º do Art. 108 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada. Nesse sentido, ainda não há manifestação expressa da receita federal acerca de eventual percentual máximo de cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento em que o Fundo tenha investido que possa vir a afetar o seu tratamento tributário. Caso a receita federal venha a entender que mencionado artigo é aplicado aos FIAGRO, o tratamento tributário do Fundo poderá vir ser alterado.

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

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado,





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de





informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

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

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

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

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

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

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

***Riscos jurídicos***

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

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

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





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

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

### ***Risco operacional***

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

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

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

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

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

### ***Risco de governança***

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





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

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

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

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

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

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

### ***Risco de disponibilidade de caixa***

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor das Capital Autorizado conforme definido no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

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

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

### ***Riscos relativos aos Ativos Alvo***

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um





fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo de investimento investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor do agronegócio, conforme página 105 deste Prospecto, tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

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

Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas..

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

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

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

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





caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

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

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

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os ativos da carteira do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

***Riscos de despesas extraordinárias***

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

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

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

***Risco relativo à forma de constituição do Fundo***

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





### ***A importância do Gestor***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A atividade de securitização de Direitos Creditórios do Agronegócio está sujeita à Lei 11.076 e à Instrução CVM 600, no que se refere a distribuições públicas de





certificados de recebíveis do agronegócio. Como a Instrução CVM 600 foi recentemente publicada, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Instrução CVM 600, o que pode gerar efeitos adversos sobre o investimento do Fundo em CRA, e conseqüentemente afetar de forma adversa as Cotas.

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

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

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

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

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

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

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

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

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRA em que o Fundo investiu, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros





custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRA. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRA pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRA.

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

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

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

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

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo. Existe a possibilidade de ocorrer o cancelamento da Oferta caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta. Nesta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se houver.

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

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

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

Conforme previsto no item "Negociação e Custódia das Cotas na B3", na página 60 deste Prospecto Preliminar, os recibos das Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e aprovação da B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

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

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.





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

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

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

### ***Risco do desligamento de Participante Especial***

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## 6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

*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 Preliminar. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar 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.*

*O Administrador e o Gestor 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.*

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

### Tributação no nível da carteira do Fundo

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

1. aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável realizada no nível do portfólio do Fundo estarão sujeitas à incidência do IR Retido na Fonte ("IRRF"), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos nessas operações, com exceção dos ativos listados no item (a) abaixo, sendo ainda possível defender, com base em razoável interpretação da lei, a isenção de IRRF para os itens (b) e (c):
  - (a) Certificado de Depósito Agropecuário ("CDA"), Warrant Agropecuário ("WA"), Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio ("CDCA"), LCA, CRA e Cédula do Produtor Rural com Liquidação Financeira ("CPR-F");
  - (b) cotas de FIAGRO e cotas de FII, em ambos os casos, desde que as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; e, ainda,
  - (c) Letras Hipotecárias ("LH"), CRI e LCI.
2. o IRRF incidente no nível da carteira do Fundo poderá ser compensado com o IRRF devido por ocasião da distribuição de ganhos e rendimentos dos Cotistas, quando aplicável, de modo proporcional à participação do Cotista tributado.
3. considerando que a Política de Investimento do Fundo prevê a aplicação em ativos não mencionados entre as exceções acima, o Fundo poderá estar sujeito





à tributação do IRRF em conexão com rendimentos auferidos na aplicação em certos ativos no nível da sua carteira.

4. as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do Imposto sobre Operações Financeiras relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos") à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

#### Tributação no nível dos Cotistas residentes no Brasil

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

**O ADMINISTRADOR E O GESTOR 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)





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

---





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





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

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

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

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

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

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

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

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

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Administrador/Escriturador/Custodiante presta serviços de agente fiduciário, custodiante e/ou escriturador em Ofertas de Certificados de recebíveis do Agronegócio emitidos por empresa do grupo econômico do Gestor. O Gestor não mantém qualquer outro relacionamento com o Administrador/Escriturador/Custodiante e não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

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

Na data deste Prospecto, a Eco Gestão de Ativos Ltda., na qualidade de gestora do Fundo, e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe a atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.





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

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

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

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

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

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

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

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Administrador/Escriturador/Custodiante presta serviços de agente fiduciário, custodiante e/ou escriturador em Ofertas de Certificados de recebíveis do Agronegócio emitidos por empresa do grupo econômico do Gestor. O Gestor não mantém qualquer outro relacionamento com o Administrador/Escriturador/Custodiante e não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

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

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

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

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

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

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





### **Relacionamento do Coordenador Líder com a Necton**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Necton, bem como qualquer relacionamento ou situação em si que possa configurar conflitos de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado, operações de crédito e a realização da presente Oferta.

### **Relacionamento da Necton com a Warren**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Necton e a Warren, bem como qualquer relacionamento ou situação em si que possa configurar conflitos de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado, operações de crédito e a realização da presente Oferta.

### **Relacionamento da Necton com a Vitreo**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre Necton e a Vitreo, bem como qualquer relacionamento ou situação em si que possa configurar conflitos de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado, operações de crédito e a realização da presente Oferta.

### **Relacionamento do Administrador com a Necton**

Na data deste Prospecto, o Administrador e Necton não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

### **Relacionamento da Necton com o Escriturador**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Necton, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador. A Necton e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A Necton, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

### **Relacionamento da Necton com o Custodiante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Necton, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante. A Necton e o Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A Necton, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

### **Relacionamento da Necton com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, a Necton e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.





### **Relacionamento da Necton com o Gestor**

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

### **Relacionamento do Coordenador Líder com a Warren**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Warren, bem como qualquer relacionamento ou situação em si que possa configurar conflitos de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado, operações de crédito e a realização da presente Oferta.

### **Relacionamento da Warren com a Necton**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Warren e a Necton, bem como qualquer relacionamento ou situação em si que possa configurar conflitos de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado, operações de crédito e a realização da presente Oferta.

### **Relacionamento do Warren com a Vitreo**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre Warren e a Vitreo, bem como qualquer relacionamento ou situação em si que possa configurar conflitos de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado, operações de crédito e a realização da presente Oferta.

### **Relacionamento do Administrador com a Warren**

Na data deste Prospecto, o Administrador e Warren não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

### **Relacionamento da Warren com o Escriturador**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Warren, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador. A Warren e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A Warren, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

### **Relacionamento da Warren com o Custodiante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Warren, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante. A Warren e o Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A Warren, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.





### **Relacionamento da Warren com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, a Warren e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

### **Relacionamento da Warren com o Gestor**

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

### **Relacionamento do Coordenador Líder com a Vitreo**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Vitreo, bem como qualquer relacionamento ou situação em si que possa configurar conflitos de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado, operações de crédito e a realização da presente Oferta.

### **Relacionamento da Vitreo com a Necton**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Vitreo e a Necton, bem como qualquer relacionamento ou situação em si que possa configurar conflitos de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado, operações de crédito e a realização da presente Oferta.

### **Relacionamento do Vitreo com a Warren**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre Vitreo e a Warren, bem como qualquer relacionamento ou situação em si que possa configurar conflitos de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado, operações de crédito e a realização da presente Oferta.

### **Relacionamento do Administrador com a Vitreo**

Na data deste Prospecto, o Administrador e Vitreo não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

### **Relacionamento da Vitreo com o Escriturador**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Vitreo, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador. A Vitreo e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A Vitreo, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

### **Relacionamento da Vitreo com o Custodiante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Vitreo, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante. A Vitreo e o





Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A Vitreo, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

#### **Relacionamento da Vitreo com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, a Vitreo e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

#### **Relacionamento da Vitreo com o Gestor**

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



**ANEXOS**

---

<b>ANEXO I</b>	ATO DO ADMINISTRADOR, QUE APROVOU A PRIMEIRA EMISSÃO, A OFERTA E O REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO
<b>ANEXO II</b>	REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO
<b>ANEXO III</b>	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
<b>ANEXO IV</b>	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
<b>ANEXO V</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE
<b>ANEXO VI</b>	INFORME ANUAL DO FUNDO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472
<b>ANEXO VII</b>	MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO
<b>ANEXO VIII</b>	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO -  
IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 41.224.330/0001-48

Por este instrumento particular, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de instituição administradora (“**Administrador**”) do **ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.224.330/0001-48 (“**Fundo**”), tendo em vista que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas, **resolve**, em atendimento às exigências formuladas pela CVM e pelas exigências formuladas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, por meio do Ofício B3/SCF 311/2021, de 20 de setembro de 2021, **APROVAR** a alteração do regulamento do Fundo, visando a inclusão das cláusulas a seguir:

- 1) inclusão no item 7 do Anexo I ao regulamento do trecho *“As cotas serão admitidas à negociação no Mercado de Bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão”*;
- 2) alteração da forma de cálculo da Taxa de Performance, constante no Art. 23, § 7º e subsequentes, que passará a vigor conforme a nova versão do regulamento consolidada a este instrumento; e
- 3) Inclusão do § 4º no Art. 33 do Regulamento, com a seguinte redação: *“Não há alteração no tratamento tributário aplicado ao Fundo caso o Fundo venha aplicar recursos em empreendimento que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, tendo em vista a inaplicabilidade do §1º do Art. 108 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada, aos FIAGRO”*

São Paulo, 8 de outubro de 2021.

ARIANE DE CARVALHO  
SALGADO VERRONE  
IANNARELLI:40532576896

Assinado de forma digital por  
ARIANE DE CARVALHO SALGADO  
VERRONE IANNARELLI:40532576896  
Dados: 2021.10.08 17:37:38 -03'00'

VICTOR OROSCO  
BORGES:37239537862

Assinado de forma digital por  
VICTOR OROSCO  
BORGES:37239537862  
Dados: 2021.10.08 17:40:04 -03'00'

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Administrador

**ANEXO A - VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO****REGULAMENTO DO  
ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO -  
IMOBILIÁRIO  
CNPJ/ME sob nº 41.224.330/0001-48****DO FUNDO**

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

§ 1º - O **FUNDO** é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (doravante simplesmente denominada “**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**: [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)

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

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) - nesta página clicar em “Investidor” - “Fundos de Investimento” e procurar por “FIAGRO Ecoagro”

**DO OBJETIVO**

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

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

### DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

- (a) primordialmente, em (a.i) certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”); e em (a.2) cotas de outros fundos de investimento que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos referidos nos incisos I a V do art. 20-A da Lei nº 8.668/93 (“Cotas de Fundos” e, em conjunto com os CRA, “Ativos Alvo”); e
- (b) de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo que não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos Ativos de Liquidez (conforme abaixo definidos).

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

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

§ 3º - O **FUNDO** poderá passar a ser detentor de outros ativos e imóveis, que não os Ativos (conforme abaixo definidos), única e exclusivamente por ocasião de execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do **FUNDO**, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos.

§ 4º - O **FUNDO** deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Ativos Alvo, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos Ativos de Liquidez.

§ 5º - O requisito previsto acima não será aplicável, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados de cada encerramento da distribuição de cotas do Fundo.

§ 6º - É vedado ao Fundo:

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

§ 7º - A aquisição, a alienação e a utilização de laudo de avaliação dos Ativos em condições e/ou valores diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral dos Cotistas deverão ser previamente aprovados pela Assembleia Geral dos Cotistas.

§ 8º - O Fundo deverá observar os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, os previstos na Instrução CVM 555, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do Art. 45, da Instrução CVM 472, bem como a certificados de recebíveis do agronegócio. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos Alvo adquiridos ou subscritos pelo Fundo, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472 (“Limites de Concentração”).

§ 9º - Os Limites de Concentração não serão aplicáveis quando da realização de cada distribuição de cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados do encerramento da referida distribuição.

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

- (i) letras de crédito do agronegócio (LCA) emitidas por instituições financeiras que atendam aos requisitos previstos no §1º do Art. 8º abaixo;

- (ii) moeda nacional;
- (iii) títulos de emissão do tesouro nacional;
- (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial;
- (v) operações compromissadas em geral;
- (vi) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens “iii” e “v” acima; e
- (vii) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada “rural” pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM.

**Art. 5º** - Os resgates de recursos da aplicação nos Ativos de Liquidez só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com manutenção, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; c) investimentos em novos Ativos; e d) pagamento da distribuição de rendimentos.

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

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

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

definido), ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do **FUNDO**.

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

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

### **DAS COTAS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, nos termos da legislação aplicável.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 12º** - A primeira emissão de Cotas do Fundo será de, no máximo, até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, sem prejuízo de eventual emissão de lote adicional de cotas, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, com preço de subscrição de R\$ 100,00 (cem reais) por cota, sendo, portanto, o montante máximo equivalente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), e, no mínimo, de 500.000 (quinhentas mil) cotas, equivalente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos descritos no Anexo I ao presente Regulamento e conforme a Instrução da CVM 400, e da regulamentação aplicável, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização.

#### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

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

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

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

- I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme

recomendação da **GESTORA**, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto;

II. no âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência, exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral. Os Cotistas que terão direito de preferência, bem como o prazo para o exercício de referido direito, serão definidos na documentação que aprovar a nova emissão de Cotas;

III. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 de acordo com o previsto na regulamentação de cada tipo de oferta pública, e a deliberação da Assembleia Geral ou do instrumento de deliberação da **ADMINISTRADORA**, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1º - O **FUNDO** poderá distribuir a seus Cotistas percentual dos lucros auferidos. Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, os lucros auferidos poderão, a critério da **ADMINISTRADORA**, observada orientação da **GESTORA**, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez, com base em recomendação apresentada pela **GESTORA**, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para fins do disposto no § 1º acima, os lucros auferidos pelo **FUNDO** deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014. § 3º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil,

permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

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

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

### DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

- I. distribuição de Cotas;

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e

III. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

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

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

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

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

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

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

autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

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

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

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

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

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

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

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

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

abaixo;

- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável;
- IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- X. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XI. elaborar, com o auxílio da **GESTORA**, no que for aplicável, os formulários com informações aos Cotistas nos termos da legislação aplicável;
- XII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- XIII. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;
- XIV. divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do **FUNDO**, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- XV. observar única e exclusivamente as recomendações da **GESTORA** para o exercício da Política de Investimentos do **FUNDO**, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso, exceto quando permitido pela CVM que a representação do **FUNDO** seja realizada diretamente pela **GESTORA**;
- XVI. conforme orientação da **GESTORA**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do **FUNDO**;

XVII. exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas;

XVIII. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do **FUNDO**;

XIX. observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XX. deliberar, considerando orientação da **GESTORA**, sobre a emissão de Cotas dentro do Capital Autorizado, observados os limites, condições e exceções estabelecidas neste Regulamento; e

XXI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos Ativos sob sua responsabilidade.

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

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

#### **DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

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

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos da regulamentação aplicável, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** ou a, entre o **FUNDO** e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;
- XIII. praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIV. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

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

#### DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

**Art. 23º** - O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, tesouraria, controladoria, e custódia, uma remuneração equivalente à taxa anual de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento), calculada sobre (a) o valor de mercado das Cotas em circulação (considerando-se o preço de fechamento das Cotas em circulação multiplicado pela quantidade de Cotas), caso as Cotas integrem o índice de mercado, ou (b) o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem o índice de mercado (“Base de Cálculo”

da Taxa de Administração” e “Taxa de Administração”, respectivamente), observada a remuneração mínima mensal equivalente a R\$13.000,00 (treze mil reais), nos primeiros 180 (cento e oitenta) dias contados da data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO**, e de R\$15.000,00 (quinze mil reais) após 180 (cento e oitenta) dias contados da primeira integralização de Cotas do Fundo.

§1º - Adicionalmente, a **ADMINISTRADORA** será remunerada pela sua participação em Assembleias Gerais ou outros eventos e/ou reuniões do Fundo, considerando uma remuneração de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora, por cada profissional da **ADMINISTRADORA** que esteja presente, mediante a apresentação à **GESTORA** de relatórios detalhados das horas efetivamente despendidas.

§ 2º - Para fins de clareza, a Taxa de Administração englobará todos os serviços de administração, gestão, controladoria e custódia e será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

§ 4º - Pelos serviços de escrituração das Cotas, o Fundo pagará diretamente à **ADMINISTRADORA** a remuneração mensal mínima de R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais), ou os valores unitários por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo o que for maior (“Taxa de Escrituração”):

Quantidade de Cotistas		
De	Até	Valor unitário por Cotista
0 (zero)	2.000 (dois mil)	R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
2.001 (dois mil e um)	10.000 (dez mil)	R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos)
Acima de 10.000 (dez mil)		R\$ 0,40 (quarenta centavos)

§ 5º - Pelos serviços de escrituração das Cotas, os Cotistas pagarão, ainda: (i) envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas em bolsa), (ii) cadastro de Cotistas no sistema de escrituração da Administradora (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais); e (iii) envio físico dos extratos e informes periódicos previstos na legislação vigente (custo individual de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens).

§ 6º - Os valores mínimos de remuneração mensal estabelecidos na Cláusula 23 acima serão corrigidos a cada 12 (doze) meses, contados da data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO**, pela variação positiva do IPCA verificada no período.

§ 7º - O **FUNDO** pagará à **GESTORA**, ainda, a título de taxa de performance 10% (dez por cento) do valor da rentabilidade das Cotas, já deduzidos todos os encargos do **FUNDO**, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) acrescida de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Taxa de Performance”), conforme a seguinte fórmula:

$$VTP_p = 0,10 \times [R_p - (PL_{BASE\ p} * Fator_p)]$$

Onde:

$VTP_p$  = Valor da Taxa de Performance na data de cálculo para o período p;

$PL_{BASE\ p}$  = valor total da integralização de cotas do Fundo líquidas do custo da oferta para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance ou o patrimônio líquido utilizado na apuração da cobrança da Taxa de Performance do período p-1 para os períodos de apuração subsequentes

$Fator_p$  = fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator_p = Fator\ DI_p \times Fator\ Spread_p$$

$Fator\ DI_p$  = produtório das Taxas DI-Over, da data de início do período p (inclusive), até a data de cálculo (exclusive) calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI_p = \prod_{k=1}^{n_{DI}} (1 + TDI_k)$$

Onde:

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;

$n_{DI}$  = número total de Taxas DI-Over consideradas em cada período p, correspondente ao número de Dias Úteis desde a primeira data de integralização (inclusive) ou data apuração da cobrança da última Taxa de Performance (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), sendo “n” um número inteiro;

$TDI_k$  = Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento,

na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

k = conforme definido acima;

DI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3 válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread<sub>p</sub> = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais para o período p, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Spread_p = \left( \frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}}$$

onde:

“Spread” = 1,0000 (um inteiro); e

“n” = corresponde ao número de Dias Úteis desde a primeira data de integralização (inclusive) ou data apuração da cobrança da última Taxa de Performance (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), sendo “n” um número inteiro.

R<sub>p</sub> = Resultado do Fundo para o período p apurado da seguinte forma:

$$R_p = PL_p + DA_p$$

PL<sub>p</sub> = valor do Patrimônio Líquido contábil na data de cálculo;

DA<sub>p</sub> = distribuições atualizadas para o período p apuradas conforme abaixo:

$$DA_p = \sum_{i=1}^f Rendimento_i \times Fator_i$$

i = número de ordem das distribuições realizadas no período p, variando de 1 até f;

f = número total de distribuições consideradas em cada período p;

Rendimento<sub>i</sub> = valor total do rendimento i distribuído aos cotistas;

Fator<sub>i</sub> = fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator_i = Fator\ DI_i \times Fator\ Spread_i$$

Fator  $DI_i$  = produtório das Taxas DI-Over, da data de pagamento da distribuição i (inclusive), até a data de cálculo (exclusive) calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI_i = \prod_{k=1}^{n_{DI}} (1 + TDI_k)$$

Onde:

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;

$n_{DI}$  = número total de Taxas DI-Over consideradas para a distribuição i, correspondente ao número de Dias Úteis desde a data de pagamento da distribuição i (inclusive), até a data de cálculo (exclusive), sendo “n” um número inteiro;

$TDI_k$  = Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

k = conforme definido acima;

$DI_k$  = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3 válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator  $Spread_i$  = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais para a distribuição i, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Spread_i = \left( \frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}}$$

onde:

“Spread” = 1,0000 (um inteiro); e

“n” = corresponde ao número de Dias Úteis desde a data de pagamento da distribuição i até a data de cálculo (exclusive), sendo “n” um número inteiro.

O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o

último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

Para efeito de produtório das taxas DI-Over no período de capitalização, a definição de “inclusive” e “exclusive” considera, respectivamente, a taxa DI-Over do dia de início de capitalização e a taxa DI-Over do dia útil anterior à data de cálculo. Desta forma, o produtório do primeiro dia do período de capitalização será apresentado no dia útil subsequente ao início de cada período de capitalização (“data do cálculo”) e assim sucessivamente até o seu encerramento.

§ 8º - Caso ocorram novas emissões de cotas a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a Taxa de Performance em cada Data de Apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os  $PL_{BASE\ p}$  de todas as possíveis tranches serão atualizados para o  $PL_{BASE\ p}$  utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

§ 9º - A Taxa de Performance será apurada diariamente e paga semestralmente, sendo a data de apuração final no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano (“Data de Apuração”), e será paga até o 10º dia útil do mês subsequente ao referido cálculo, desde que haja saldo disponível no Fundo.

§ 10º - Em caso de amortização do **FUNDO**, a Taxa de Performance será calculada até a data da amortização sem considerar o valor amortizado e provisionada para o pagamento na próxima data de pagamento programada da Taxa de Performance conforme § 9º. A partir da data de amortização o  $PL_{BASE\ p}$  será o Patrimônio Líquido de fechamento na data da amortização considerando o valor amortizado, iniciando um novo período de apuração p conforme § 7º.

§ 11º - A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** desde a última cobrança, corrigido pelo Benchmark, desde as respectivas datas de pagamento até a Data de Apuração da performance seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do fundo desde a última cobrança até a Data de Apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

§ 12º - A **GESTORA** poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no caput, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

#### DA GESTORA

Art. 24º - A **ADMINISTRADORA**, contratou, em nome do **FUNDO**, a **Eco Gestão de Ativos Ltda.**, sociedade

limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 11.305, de 27 de setembro de 2010, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Pedrosa de Moraes nº 1553 3º andar - Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.695.155/0001.06 (“**GESTORA**”), para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

- I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar, negociar e alienar os Ativos, que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 (“Instrução CVM nº 555”), em conformidade com a política de investimento prevista nesse Regulamento existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, bem como celebrar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação dos ativos financeiros e dos referidos intermediários, representando o **FUNDO**, para todos os fins de direito, para essa finalidade;
- II. identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, devendo realizar, por si próprio ou por meio da contratação de assessores, as avaliações em bases de mercado acerca da devida formalização dos Ativos e garantias subjacentes;
- III. auxiliar a **ADMINISTRADORA** na celebração dos contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do **FUNDO**, diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- IV. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- V. monitorar os investimentos nos Ativos realizados pelo **FUNDO**;
- VI. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;
- VII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO**;
- VIII. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTORA**;

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 30º** - A política de exercício de voto utilizada pela **GESTORA** pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://www.ecoagro.agr.br/eco-gestao> - clicar em “Política de Voto” e fazer o download do documento

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

EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

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

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

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

a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e

b) no caso de renúncia ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, alínea “a)”, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da renúncia.

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

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

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

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

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

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

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

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

- (i) se a destituição tiver sido deliberada pelos cotistas do **FUNDO**, sem Quórum Qualificado, conforme definido no Art. 41, § 1º, a **GESTORA** receberá uma multa indenizatória que será devida pelo **FUNDO** à **GESTORA** no valor equivalente (i) à remuneração que a **GESTORA** tenha recebido, a título de taxa de gestão, nos últimos 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês em que ocorrer a destituição; e (ii) à Taxa de Performance, na proporcionalidade do capital integralizado no Fundo na data da destituição, e pago na forma do §7º do Art. 23 acima (“Indenização pela Destituição do Gestor”). A Indenização pela Destituição do Gestor será paga em 24 (vinte e quatro) parcelas, a contar do mês subsequente ao da destituição, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês; e
- (ii) A Indenização pela Destituição do Gestor será abatida da parcela da taxa de gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado, sendo certo que essa cobrança, por si só, não implicará na elevação da Taxa de Administração nem na redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição.

§ 11º - A Indenização pela Destituição do Gestor continuará a ser devida ainda que o prazo previsto no inciso (i) do §10º acima tenha findado, caso o valor total da Indenização pela Destituição do Gestor não tenha sido pago integralmente dentro de tal prazo.

§ 12º - Para fins desse Regulamento entende-se por “justa causa”: (a) conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, ou decisão administrativa definitiva, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (a.i) comprovada fraude

no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (a.ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (a.iii) condenação da **GESTORA** em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (a.iv) impedimento da **GESTORA** de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (b) requerimento de falência pela própria **GESTORA**; ou (c) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da **GESTORA**.

§ 13º Não será devida nenhuma indenização da **GESTORA** no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição.

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

### DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

§ 2º - Nos termos da regulamentação aplicável, a **ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); (ii) na hipótese de um único Cotista deter mais de 10% (dez por cento) das cotas do **FUNDO**; e (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

§3º - Independente da comunicação prevista no parágrafo acima, a **ADMINISTRADORA** não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas com o objetivo de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas.

§4º - Não há alteração no tratamento tributário aplicado ao Fundo caso o Fundo venha aplicar recursos em

empreendimento que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, tendo em vista a inaplicabilidade do §1º do Art. 108 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada, aos FIAGRO.

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

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

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

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

#### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

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

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

VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;

IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;

XII. alteração da Taxa de Administração;

XIII. alteração da Taxa de Performance; e

XIV. destituição ou substituição da **GESTORA**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos da regulamentação aplicável; e (vii) alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 27 acima, a ser paga à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** ou aos prestadores de serviço contratados pelo **FUNDO**.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 45º** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal,

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

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

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

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

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

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

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

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas neste artigo 46;
- b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria

Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

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

### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II - as informações exigidas no item 12.1. do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, ou norma posterior que venha a ser aplicada aos Fiagro.

**Art. 48º** - A **ADMINISTRADORA** deverá colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias corridos a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e demais formulários exigidos pela regulamentação aplicável.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias corridos a contar do recebimento das demonstrações financeiras do **FUNDO** e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

**Art. 49º** - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 50º - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA**.

Art. 51º - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

### ENCARGOS DO FUNDO

Art. 52º - Constituem encargos do **FUNDO** (“Encargos do Fundo”):

- I. a Taxa de Administração;
- II. as taxas, os impostos ou as contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. os gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos Cotistas, inclusive comunicações previstas neste Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. os gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, salvo se aprovado de forma diversa no ato que deliberar sobre a aprovação da nova emissão de cotas do **FUNDO**, nos da regulamentação aplicável;
- V. os honorários e as despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. as comissões e os emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo as despesas relativas à compra e venda dos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez que componham seu patrimônio, tais como comissões de coordenação e estruturação e/ou comissões de remuneração de canais de distribuição;
- VII. os honorários de advogados, as custas e as despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionados às atividades de (i) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** na análise, seleção e avaliação dos Ativos; (ii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos que vierem a integrar o patrimônio líquido do Fundo; e (iii) formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;
- IX. os gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- X. os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. a taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

- XII. os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais regulamentações aplicáveis;
- XIII. os gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIV. as despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XV. os honorários e as despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 47 e seguintes deste Regulamento.

§ 1º - No caso de ofertas primárias de distribuição de Cotas, os encargos relativos à referida distribuição, bem como com o registro das Cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pela **ADMINISTRADORA** e/ou pela **GESTORA**, bem como pelos subscritores através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão.

**Art. 53º** - Quaisquer outras despesas do Fundo não previstas como Encargos do Fundo ou não autorizadas pelas normas regulamentares a ele aplicáveis ou pela Assembleia Geral correrão por conta da **ADMINISTRADORA**.

**Art. 54º** - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

Parágrafo Único - Caso o somatório das parcelas que se refere o Art. 55 acima exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

### **CONFLITO DE INTERESSES**

**Art. 55º** - Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos da regulamentação aplicável.

**Art. 56º** - Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses, ressalvadas as hipóteses previstas neste Regulamento.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 57º** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano, encerrando-se a cada 12 (doze) meses.

**Art. 58º** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos Ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

**Art. 59º** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 60º** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, sendo que o **FUNDO** será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral.

Parágrafo Único - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras previstas na regulamentação aplicável, e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

**Art. 61º** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 62º** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- a) no prazo de 15 (quinze) dias corridos:
  - I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
  - II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.
- b) no prazo de 90 (noventa) dias corridos, a demonstração de movimentação de patrimônio do

FUNDO acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 63º** - As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, mediante (i) comunicação da **ADMINISTRADORA** aos Cotistas após recomendação nesse sentido pela **GESTORA**; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas em qualquer caso, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

**Art. 64º** - A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pela **ADMINISTRADORA**, às expensas do **FUNDO**, com pelo menos 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

**Art. 65º** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do pedido de subscrição e/ou ordem de investimento ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

#### **DO PÚBLICO ALVO**

**Art. 66º** - O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

#### **DOS RISCOS**

**Art. 67º** - O objetivo e a política de investimentos do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**.

§1º - A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**.

§2º - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

§3º - A ADMINISTRADORA e a **GESTORA** não poderão ser responsabilizadas por qualquer resultado negativo na rentabilidade do FUNDO, depreciação dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a ADMINISTRADORA e a **GESTORA** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

§4º - A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

§5º - Na forma da Resolução CVM 39, aplicar-se-ão ao **FUNDO**, conforme orientação da CVM, as regras para fundos de investimento imobiliário previstas na Instrução CVM 472, no que forem aplicáveis e compatíveis com o **FUNDO**. A ausência de regulamentação específica e completa sobre os Fiagro pode sujeitar os investidores do Fundo a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos Fiagro que podem ser diferentes da estrutura aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”), utilizada por analogia ao **FUNDO**.

#### **DO FORO**

**Art. 68º** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

ANEXO ICONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Suplemento se refere à 1ª Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu regulamento (“Regulamento”), do qual este Suplemento é parte integrante.

- 1. Forma de Colocação.** As cotas da 1ª Emissão do Fundo (“Cotas da 1ª Emissão” e “1ª Emissão”) serão objeto de oferta pública, com melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400, sob a coordenação da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Coordenador Líder” e “Oferta”, respectivamente);
- 2. Volume da Oferta Restrita.** Serão emitidas no mínimo 500.000 (quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão, em valor correspondente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), e no máximo 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão, em valor correspondente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar as Cotas objeto de Lote Adicional, em ambos os casos considerando o preço de subscrição de R\$ 100,00 (cem reais), em série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição. Caso não seja colocado o montante mínimo de Cotas da 1ª Emissão acima referido até o final do Período de Distribuição, a Oferta será cancelada;
- 3. Lote Adicional.** A quantidade de Cotas inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e da **GESTORA**, em comum acordo com o Coordenador Líder (“Lote Adicional”). Tais cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser contatado no decorrer da Oferta Restrita;
- 4. Público Alvo:** A Oferta será destinada a ao público em geral, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 400, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- 5. Regime de Colocação:** A distribuição das Cotas da 1ª Emissão, ofertadas publicamente, será liderada pelo Coordenador Líder, e realizada em regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM 400, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- 6. Aplicação Mínima Inicial:** O investimento mínimo por Investidor será de 10 (dez) Cotas, equivalente à R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo certo que não haverá investimento máximo por investidor;
- 7. Negociação das Cotas:** As Cotas serão admitidas à negociação no Mercado de Bolsa administrado pela B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão, observados o disposto no Regulamento do Fundo;

8. **Forma de Liquidação/Integralização:** As Cotas serão integralizadas conforme procedimento definidos pela B3;
9. **Período de Colocação:** A distribuição das Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Colocação”). A integralização das Cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador líder nos documentos da Oferta;
10. **Destinação dos Recursos:** Aquisição de ativos, nos termos do Regulamento de forma discricionária e ativa pela GESTORA, sem determinação de aquisição de qualquer ativo específico ou ordem de preferência;
11. **Custos da Oferta:** Os custos relativos à distribuição das Cotas da 1ª Emissão serão arcados pelo Fundo; e
12. **Direitos das Cotas da Emissão:** As Cotas da Emissão conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculadas pro rata temporais, a partir da data de sua integralização.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II**

---

REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ANEXO A - VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO

**REGULAMENTO DO  
ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO -  
IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME sob nº 41.224.330/0001-48

**DO FUNDO**

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

§ 1º - O **FUNDO** é administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (doravante simplesmente denominada "**ADMINISTRADORA**"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**: [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)

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

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) - nesta página clicar em "Investidor" - "Fundos de Investimento" e procurar por "FIAGRO Ecoagro"

**DO OBJETIVO**

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

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

### DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

(a) primordialmente, em (a.i) certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”); e em (a.2) cotas de outros fundos de investimento que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos referidos nos incisos I a V do art. 20-A da Lei nº 8.668/93 (“Cotas de Fundos” e, em conjunto com os CRA, “Ativos Alvo”); e

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

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

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

§ 3º - O **FUNDO** poderá passar a ser detentor de outros ativos e imóveis, que não os Ativos (conforme abaixo definidos), única e exclusivamente por ocasião de execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do **FUNDO**, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos.

§ 4º - O **FUNDO** deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Ativos Alvo, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos Ativos de Liquidez.

§ 5º - O requisito previsto acima não será aplicável, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados de cada encerramento da distribuição de cotas do Fundo.

§ 6º - É vedado ao Fundo:

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

§ 7º - A aquisição, a alienação e a utilização de laudo de avaliação dos Ativos em condições e/ou valores diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral dos Cotistas deverão ser previamente aprovados pela Assembleia Geral dos Cotistas.

§ 8º - O Fundo deverá observar os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, os previstos na Instrução CVM 555, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do Art. 45, da Instrução CVM 472, bem como a certificados de recebíveis do agronegócio. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos Alvo adquiridos ou subscritos pelo Fundo, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM nº 472 (“Limites de Concentração”).

§ 9º - Os Limites de Concentração não serão aplicáveis quando da realização de cada distribuição de cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados do encerramento da referida distribuição.

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

- (i) letras de crédito do agronegócio (LCA) emitidas por instituições financeiras que atendam aos requisitos previstos no §1º do Art. 8º abaixo;

- (ii) moeda nacional;
- (iii) títulos de emissão do tesouro nacional;
- (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial;
- (v) operações compromissadas em geral;
- (vi) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens “iii” e “v” acima; e
- (vii) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada “rural” pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM.

**Art. 5º** - Os resgates de recursos da aplicação nos Ativos de Liquidez só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com manutenção, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; c) investimentos em novos Ativos; e d) pagamento da distribuição de rendimentos.

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

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

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

definido), ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do **FUNDO**.

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

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

#### **DAS COTAS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, nos termos da legislação aplicável.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 12º** - A primeira emissão de Cotas do Fundo será de, no máximo, até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, sem prejuízo de eventual emissão de lote adicional de cotas, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, com preço de subscrição de R\$ 100,00 (cem reais) por cota, sendo, portanto, o montante máximo equivalente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), e, no mínimo, de 500.000 (quinhentas mil) cotas, equivalente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos descritos no Anexo I ao presente Regulamento e conforme a Instrução da CVM 400, e da regulamentação aplicável, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização.

#### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

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

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

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

- I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme

recomendação da **GESTORA**, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto;

II. no âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência, exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral. Os Cotistas que terão direito de preferência, bem como o prazo para o exercício de referido direito, serão definidos na documentação que aprovar a nova emissão de Cotas;

III. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 de acordo com o previsto na regulamentação de cada tipo de oferta pública, e a deliberação da Assembleia Geral ou do instrumento de deliberação da **ADMINISTRADORA**, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1º - O **FUNDO** poderá distribuir a seus Cotistas percentual dos lucros auferidos. Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, os lucros auferidos poderão, a critério da **ADMINISTRADORA**, observada orientação da **GESTORA**, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez, com base em recomendação apresentada pela **GESTORA**, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para fins do disposto no § 1º acima, os lucros auferidos pelo **FUNDO** deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014. § 3º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil,

permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

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

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

#### **DA ADMINISTRAÇÃO**

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

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

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

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

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

- I. distribuição de Cotas;

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e

III. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

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

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

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

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

I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de empreendimentos do agronegócio;

II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. escrituração de Cotas;

IV. custódia de Ativos de Liquidez;

V. auditoria independente; e

VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

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

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

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

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

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

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

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

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

abaixo;

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

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

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

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

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

X. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XI. elaborar, com o auxílio da **GESTORA**, no que for aplicável, os formulários com informações aos Cotistas nos termos da legislação aplicável;

XII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

XIII. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

XIV. divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do **FUNDO**, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

XV. observar única e exclusivamente as recomendações da **GESTORA** para o exercício da Política de Investimentos do **FUNDO**, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso, exceto quando permitido pela CVM que a representação do **FUNDO** seja realizada diretamente pela **GESTORA**;

XVI. conforme orientação da **GESTORA**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do **FUNDO**;

XVII. exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas;

XVIII. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do **FUNDO**;

XIX. observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XX. deliberar, considerando orientação da **GESTORA**, sobre a emissão de Cotas dentro do Capital Autorizado, observados os limites, condições e exceções estabelecidas neste Regulamento; e

XXI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos Ativos sob sua responsabilidade.

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

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

#### **DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

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

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos da regulamentação aplicável, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** ou a, entre o **FUNDO** e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;
- XIII. praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIV. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

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

#### **DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 23º** - O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, tesouraria, controladoria, e custódia, uma remuneração equivalente à taxa anual de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento), calculada sobre (a) o valor de mercado das Cotas em circulação (considerando-se o preço de fechamento das Cotas em circulação multiplicado pela quantidade de Cotas), caso as Cotas integrem o índice de mercado, ou (b) o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem o índice de mercado (“Base de Cálculo”).

da Taxa de Administração” e “Taxa de Administração”, respectivamente), observada a remuneração mínima mensal equivalente a R\$13.000,00 (treze mil reais), nos primeiros 180 (cento e oitenta) dias contados da data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO**, e de R\$15.000,00 (quinze mil reais) após 180 (cento e oitenta) dias contados da primeira integralização de Cotas do Fundo.

§1º - Adicionalmente, a **ADMINISTRADORA** será remunerada pela sua participação em Assembleias Gerais ou outros eventos e/ou reuniões do Fundo, considerando uma remuneração de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora, por cada profissional da **ADMINISTRADORA** que esteja presente, mediante a apresentação à **GESTORA** de relatórios detalhados das horas efetivamente despendidas.

§ 2º - Para fins de clareza, a Taxa de Administração englobará todos os serviços de administração, gestão, controladoria e custódia e será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

§ 4º - Pelos serviços de escrituração das Cotas, o Fundo pagará diretamente à **ADMINISTRADORA** a remuneração mensal mínima de R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais), ou os valores unitários por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo o que for maior (“Taxa de Escrituração”):

Quantidade de Cotistas		
De	Até	Valor unitário por Cotista
0 (zero)	2.000 (dois mil)	R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
2.001 (dois mil e um)	10.000 (dez mil)	R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos)
Acima de 10.000 (dez mil)		R\$ 0,40 (quarenta centavos)

§ 5º - Pelos serviços de escrituração das Cotas, os Cotistas pagarão, ainda: (i) envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas em bolsa), (ii) cadastro de Cotistas no sistema de escrituração da Administradora (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais); e (iii) envio físico dos extratos e informes periódicos previstos na legislação vigente (custo individual de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagem).

§ 6º - Os valores mínimos de remuneração mensal estabelecidos na Cláusula 23 acima serão corrigidos a cada 12 (doze) meses, contados da data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO**, pela variação positiva do IPCA verificada no período.

§ 7º - O **FUNDO** pagará à **GESTORA**, ainda, a título de taxa de performance 10% (dez por cento) do valor da rentabilidade das Cotas, já deduzidos todos os encargos do **FUNDO**, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) acrescida de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Taxa de Performance”), conforme a seguinte fórmula:

$$VTP_p = 0,10 \times [R_p - (PL_{BASE\ p} * Fator_p)]$$

Onde:

$VTP_p$  = Valor da Taxa de Performance na data de cálculo para o período p;

$PL_{BASE\ p}$  = valor total da integralização de cotas do Fundo líquidas do custo da oferta para o primeiro período de apuração da Taxa de Performance ou o patrimônio líquido utilizado na apuração da cobrança da Taxa de Performance do período p-1 para os períodos de apuração subsequentes

$Fator_p$  = fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator_p = Fator\ DI_p \times Fator\ Spread_p$$

$Fator\ DI_p$  = produtório das Taxas DI-Over, da data de início do período p (inclusive), até a data de cálculo (exclusive) calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI_p = \prod_{k=1}^{n_{DI}} (1 + TDI_k)$$

Onde:

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;

$n_{DI}$  = número total de Taxas DI-Over consideradas em cada período p, correspondente ao número de Dias Úteis desde a primeira data de integralização (inclusive) ou data apuração da cobrança da última Taxa de Performance (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), sendo “n” um número inteiro;

$TDI_k$  = Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento,

na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

k = conforme definido acima;

DI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3 válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread<sub>p</sub> = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais para o período p, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Spread_p = \left( \frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}}$$

onde:

“Spread” = 1,0000 (um inteiro); e

“n” = corresponde ao número de Dias Úteis desde a primeira data de integralização (inclusive) ou data apuração da cobrança da última Taxa de Performance (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), sendo “n” um número inteiro.

R<sub>p</sub> = Resultado do Fundo para o período p apurado da seguinte forma:

$$R_p = PL_p + DA_p$$

PL<sub>p</sub> = valor do Patrimônio Líquido contábil na data de cálculo;

DA<sub>p</sub> = distribuições atualizadas para o período p apuradas conforme abaixo:

$$DA_p = \sum_{i=1}^f Rendimento_i \times Fator_i$$

i = número de ordem das distribuições realizadas no período p, variando de 1 até f;

f = número total de distribuições consideradas em cada período p;

Rendimento<sub>i</sub> = valor total do rendimento i distribuído aos cotistas;

Fator<sub>i</sub> = fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator_i = Fator\ DI_i \times Fator\ Spread_i$$

Fator  $DI_i$  = produtório das Taxas DI-Over, da data de pagamento da distribuição i(inclusive), até a data de cálculo (exclusive) calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI_i = \prod_{k=1}^{n_{DI}} (1 + TDI_k)$$

Onde:

k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;

$n_{DI}$  = número total de Taxas DI-Over consideradas para a distribuição i, correspondente ao número de Dias Úteis desde a data de pagamento da distribuição i (inclusive), até a data de cálculo (exclusive), sendo “n” um número inteiro;

$TDI_k$  = Taxa DI-Over, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

k = conforme definido acima;

$DI_k$  = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3 válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator  $Spread_i$  = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais para a distribuição i, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Spread_i = \left( \frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}}$$

onde:

“Spread” = 1,0000 (um inteiro); e

“n” = corresponde ao número de Dias Úteis desde a data de pagamento da distribuição i até a data de cálculo (exclusive), sendo “n” um número inteiro.

O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o

último considerado.

Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

Para efeito de produtório das taxas DI-Over no período de capitalização, a definição de “inclusive” e “exclusive” considera, respectivamente, a taxa DI-Over do dia de início de capitalização e a taxa DI-Over do dia útil anterior à data de cálculo. Desta forma, o produtório do primeiro dia do período de capitalização será apresentado no dia útil subsequente ao início de cada período de capitalização (“data do cálculo”) e assim sucessivamente até o seu encerramento.

§ 8º - Caso ocorram novas emissões de cotas a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a Taxa de Performance em cada Data de Apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os  $PL_{BASE\ p}$  de todas as possíveis tranches serão atualizados para o  $PL_{BASE\ p}$  utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

§ 9º - A Taxa de Performance será apurada diariamente e paga semestralmente, sendo a data de apuração final no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano (“Data de Apuração”), e será paga até o 10º dia útil do mês subsequente ao referido cálculo, desde que haja saldo disponível no Fundo.

§ 10º - Em caso de amortização do **FUNDO**, a Taxa de Performance será calculada até a data da amortização sem considerar o valor amortizado e provisionada para o pagamento na próxima data de pagamento programada da Taxa de Performance conforme § 9º. A partir da data de amortização o  $PL_{BASE\ p}$  será o Patrimônio Líquido de fechamento na data da amortização considerando o valor amortizado, iniciando um novo período de apuração p conforme § 7º.

§ 11º - A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** desde a última cobrança, corrigido pelo Benchmark, desde as respectivas datas de pagamento até a Data de Apuração da performance seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do fundo desde a última cobrança até a Data de Apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

§ 12º - A **GESTORA** poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no caput, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

#### DA GESTORA

Art. 24º - A **ADMINISTRADORA**, contratou, em nome do **FUNDO**, a **Eco Gestão de Ativos Ltda.**, sociedade

limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 11.305, de 27 de setembro de 2010, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Pedrosa de Moraes nº 1553 3º andar - Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.695.155/0001.06 (“**GESTORA**”), para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

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

II. identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, devendo realizar, por si próprio ou por meio da contratação de assessores, as avaliações em bases de mercado acerca da devida formalização dos Ativos e garantias subjacentes;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 30º** - A política de exercício de voto utilizada pela **GESTORA** pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://www.ecoagro.agr.br/eco-gestao> - clicar em “Política de Voto” e fazer o download do documento

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

EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

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

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

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

a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e

b) no caso de renúncia ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, alínea “a)”, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da renúncia.

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

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

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

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

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

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

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

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

- (i) se a destituição tiver sido deliberada pelos cotistas do **FUNDO**, sem Quórum Qualificado, conforme definido no Art. 41, § 1º, a **GESTORA** receberá uma multa indenizatória que será devida pelo **FUNDO** à **GESTORA** no valor equivalente (i) à remuneração que a **GESTORA** tenha recebido, a título de taxa de gestão, nos últimos 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês em que ocorrer a destituição; e (ii) à Taxa de Performance, na proporcionalidade do capital integralizado no Fundo na data da destituição, e pago na forma do §7º do Art. 23 acima (“Indenização pela Destituição do Gestor”). A Indenização pela Destituição do Gestor será paga em 24 (vinte e quatro) parcelas, a contar do mês subsequente ao da destituição, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês; e
- (ii) A Indenização pela Destituição do Gestor será abatida da parcela da taxa de gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado, sendo certo que essa cobrança, por si só, não implicará na elevação da Taxa de Administração nem na redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição.

§ 11º - A Indenização pela Destituição do Gestor continuará a ser devida ainda que o prazo previsto no inciso (i) do §10º acima tenha findado, caso o valor total da Indenização pela Destituição do Gestor não tenha sido pago integralmente dentro de tal prazo.

§ 12º - Para fins desse Regulamento entende-se por “justa causa”: (a) conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, ou decisão administrativa definitiva, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (a.i) comprovada fraude

no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (a.ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (a.iii) condenação da **GESTORA** em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (a.iv) impedimento da **GESTORA** de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (b) requerimento de falência pela própria **GESTORA**; ou (c) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da **GESTORA**.

§ 13º Não será devida nenhuma Indenização da **GESTORA** no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição.

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

### DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

§ 2º - Nos termos da regulamentação aplicável, a **ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); (ii) na hipótese de um único Cotista deter mais de 10% (dez por cento) das cotas do **FUNDO**; e (iii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

§3º - Independente da comunicação prevista no parágrafo acima, a **ADMINISTRADORA** não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas com o objetivo de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas.

§4º - Não há alteração no tratamento tributário aplicado ao Fundo caso o Fundo venha aplicar recursos em

empreendimento que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, tendo em vista a inaplicabilidade do §1º do Art. 108 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada, aos FIAGRO.

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

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

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

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

#### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos

utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos da regulamentação aplicável; e (vii) alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 27 acima, a ser paga à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** ou aos prestadores de serviço contratados pelo **FUNDO**.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 45º** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal,

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

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

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

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

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

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

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

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas neste artigo 46;
- b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria

Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

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

### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II - as informações exigidas no item 12.1. do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, ou norma posterior que venha a ser aplicada aos Fiagro.

**Art. 48º** - A **ADMINISTRADORA** deverá colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias corridos a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e demais formulários exigidos pela regulamentação aplicável.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias corridos a contar do recebimento das demonstrações financeiras do **FUNDO** e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

**Art. 49º** - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 50º - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA**.

Art. 51º - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

#### **ENCARGOS DO FUNDO**

Art. 52º - Constituem encargos do **FUNDO** ("Encargos do Fundo"):

- I. a Taxa de Administração;
- II. as taxas, os impostos ou as contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. os gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos Cotistas, inclusive comunicações previstas neste Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. os gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, salvo se aprovado de forma diversa no ato que deliberar sobre a aprovação da nova emissão de cotas do **FUNDO**, nos da regulamentação aplicável;
- V. os honorários e as despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. as comissões e os emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo as despesas relativas à compra e venda dos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez que componham seu patrimônio, tais como comissões de coordenação e estruturação e/ou comissões de remuneração de canais de distribuição;
- VII. os honorários de advogados, as custas e as despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionados às atividades de (i) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** na análise, seleção e avaliação dos Ativos; (ii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos que vierem a integrar o patrimônio líquido do Fundo; e (iii) formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;
- IX. os gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- X. os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. a taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

- XII. os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais regulamentações aplicáveis;
- XIII. os gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIV. as despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XV. os honorários e as despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 47 e seguintes deste Regulamento.

§ 1º - No caso de ofertas primárias de distribuição de Cotas, os encargos relativos à referida distribuição, bem como com o registro das Cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pela **ADMINISTRADORA** e/ou pela **GESTORA**, bem como pelos subscritores através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão.

**Art. 53º** - Quaisquer outras despesas do Fundo não previstas como Encargos do Fundo ou não autorizadas pelas normas regulamentares a ele aplicáveis ou pela Assembleia Geral correrão por conta da **ADMINISTRADORA**.

**Art. 54º** - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

Parágrafo Único - Caso o somatório das parcelas que se refere o Art. 55 acima exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

#### **CONFLITO DE INTERESSES**

**Art. 55º** - Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos da regulamentação aplicável.

**Art. 56º** - Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses, ressalvadas as hipóteses previstas neste Regulamento.

#### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 57º** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano, encerrando-se a cada 12 (doze) meses.

**Art. 58º** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos Ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

**Art. 59º** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 60º** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, sendo que o **FUNDO** será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral.

Parágrafo Único - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras previstas na regulamentação aplicável, e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

**Art. 61º** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 62º** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- a) no prazo de 15 (quinze) dias corridos:
  - I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
  - II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.
- b) no prazo de 90 (noventa) dias corridos, a demonstração de movimentação de patrimônio do

**FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 63º** - As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, mediante (i) comunicação da **ADMINISTRADORA** aos Cotistas após recomendação nesse sentido pela **GESTORA**; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas em qualquer caso, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

**Art. 64º** - A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pela **ADMINISTRADORA**, às expensas do **FUNDO**, com pelo menos 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

**Art. 65º** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do pedido de subscrição e/ou ordem de investimento ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

#### **DO PÚBLICO ALVO**

**Art. 66º** - O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

#### **DOS RISCOS**

**Art. 67º** - O objetivo e a política de investimentos do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**.

§1º - A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**.

§2º - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

§3º - A ADMINISTRADORA e a **GESTORA** não poderão ser responsabilizadas por qualquer resultado negativo na rentabilidade do FUNDO, depreciação dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a ADMINISTRADORA e a **GESTORA** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

§4º - A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da pela Instrução CVM 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

§5º - Na forma da Resolução CVM 39, aplicar-se-ão ao **FUNDO**, conforme orientação da CVM, as regras para fundos de investimento imobiliário previstas na Instrução CVM 472, no que forem aplicáveis e compatíveis com o **FUNDO**. A ausência de regulamentação específica e completa sobre os Fiagro pode sujeitar os investidores do Fundo a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos Fiagro que podem ser diferentes da estrutura aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”), utilizada por analogia ao **FUNDO**.

#### DO FORO

**Art. 68º** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

## ANEXO I

### CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Suplemento se refere à 1ª Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu regulamento (“Regulamento”), do qual este Suplemento é parte integrante.

- 1. Forma de Colocação.** As cotas da 1ª Emissão do Fundo (“Cotas da 1ª Emissão” e “1ª Emissão”) serão objeto de oferta pública, com melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400, sob a coordenação da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Coordenador Líder” e “Oferta”, respectivamente);
- 2. Volume da Oferta Restrita.** Serão emitidas no mínimo 500.000 (quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão, em valor correspondente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), e no máximo 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão, em valor correspondente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar as Cotas objeto de Lote Adicional, em ambos os casos considerando o preço de subscrição de R\$ 100,00 (cem reais), em série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição. Caso não seja colocado o montante mínimo de Cotas da 1ª Emissão acima referido até o final do Período de Distribuição, a Oferta será cancelada;
- 3. Lote Adicional.** A quantidade de Cotas inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e da **GESTORA**, em comum acordo com o Coordenador Líder (“Lote Adicional”). Tais cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser contactado no decorrer da Oferta Restrita;
- 4. Público Alvo:** A Oferta será destinada a ao público em geral, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 400, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- 5. Regime de Colocação:** A distribuição das Cotas da 1ª Emissão, ofertadas publicamente, será liderada pelo Coordenador Líder, e realizada em regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM 400, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- 6. Aplicação Mínima Inicial:** O investimento mínimo por Investidor será de 10 (dez) Cotas, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo certo que não haverá investimento máximo por investidor;
- 7. Negociação das Cotas:** As Cotas serão admitidas à negociação no Mercado de Bolsa administrado pela B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão, observados o disposto no Regulamento do Fundo;

8. **Forma de Liquidação/Integralização:** As Cotas serão integralizadas conforme procedimento definidos pela B3;
  
9. **Período de Colocação:** A distribuição das Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Colocação”). A integralização das Cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador líder nos documentos da Oferta;
  
10. **Destinação dos Recursos:** Aquisição de ativos, nos termos do Regulamento de forma discricionária e ativa pela **GESTORA**, sem determinação de aquisição de qualquer ativo específico ou ordem de preferência;
  
11. **Custos da Oferta:** Os custos relativos à distribuição das Cotas da 1ª Emissão serão arcados pelo Fundo; e
  
12. **Direitos das Cotas da Emissão:** As Cotas da Emissão conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculadas pro rata temporais, a partir da data de sua integralização.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

**ANEXO III**

---

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER,  
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 4000

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

**GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 27º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 65.913.436/0001-17, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder (“Coordenador Líder”) da distribuição pública primária da primeira emissão de cotas do **ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO - IMOBILIÁRIO** (“Oferta”), constituído nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 (“Resolução CVM 39”), sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.224.330/0001-48 (“Fundo”), administrado pelo **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o prospecto da Oferta (“Prospecto”), incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que o Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos

inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 08 de outubro de 2021

---

**GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**

Coordenador Líder

## Declaração do Coordenador Líder - Fiagro Ecoagro - 2º Protocolo CVM.docx

Documento número #fdd5dafc-b41b-4b73-974f-37dd96dca904

Hash do documento original (SHA256): 79105c3576688c47c363a32912407d79e700d60b8496df649279ae2014ea8a4c

Hash do PAdES (SHA256): e2613af4a924de60b9b8bd98208b0c300317408bbb6007a04b9dbf5424465978

### Assinaturas

 **Luis Gustavo Pereira**

CPF: 359.181.578-08

Assinou como procurador em 08 out 2021 às 17:17:19

Emitido por AC SERASA RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 16 jun 2024

 **Flavio Pacheco Strunk**

CPF: 036.606.046-58

Assinou como representante legal em 08 out 2021 às 16:37:23

Emitido por AC SERASA RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 28 jan 2023

### Log

- 08 out 2021, 16:22:24 Operador com email [dvilhegas@guide.com.br](mailto:dvilhegas@guide.com.br) na Conta [be8e1960-3a07-4a4b-a791-63c8beb64964](#) criou este documento número [fdd5dafc-b41b-4b73-974f-37dd96dca904](#). Data limite para assinatura do documento: 12 de outubro de 2021 (16:19). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 08 out 2021, 16:22:27 Operador com email [dvilhegas@guide.com.br](mailto:dvilhegas@guide.com.br) na Conta [be8e1960-3a07-4a4b-a791-63c8beb64964](#) adicionou à Lista de Assinatura: [lpereira@guide.com.br](mailto:lpereira@guide.com.br), para assinar como procurador, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Luis Gustavo Pereira e CPF 359.181.578-08.
- 08 out 2021, 16:22:27 Operador com email [dvilhegas@guide.com.br](mailto:dvilhegas@guide.com.br) na Conta [be8e1960-3a07-4a4b-a791-63c8beb64964](#) adicionou à Lista de Assinatura: [flavio.strunk@guide.com.br](mailto:flavio.strunk@guide.com.br), para assinar como representante legal, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Flavio Pacheco Strunk e CPF 036.606.046-58.
- 08 out 2021, 16:37:47 Flavio Pacheco Strunk assinou como representante legal. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 036.606.046-58. IP: 187.11.147.91. Componente de assinatura versão 1.149.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 08 out 2021, 17:17:19 Luis Gustavo Pereira assinou como procurador. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 359.181.578-08. IP: 179.191.89.60. Componente de assinatura versão 1.149.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

---

08 out 2021, 17:17:19      Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número fdd5dafc-b41b-4b73-974f-37dd96dca904.

---



Para validar este documento assinado, acesse <https://validador.clicksign.com> 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 ao, e deve ser considerado parte do, documento número fdd5dafc-b41b-4b73-974f-37dd96dca904, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

**ANEXO IV**

---

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR,  
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 22.610.500/0001-88 devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de administrador do **ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO - IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 ("Resolução CVM 39"), pela lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.868/93"), pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários nos termos do §1º do artigo 2º da Resolução CVM 39, pelo seu regulamento ("Regulamento"), e pelas demais disposições que lhe foram aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.224.330/0001-48 ("Fundo"), no âmbito da distribuição pública primária da primeira emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400.

São Paulo, 06 de outubro de 2021

ARIANE DE CARVALHO  
SALGADO VERRONE  
IANNARELLI:40532576896

Assinado de forma digital por  
ARIANE DE CARVALHO SALGADO  
VERRONE IANNARELLI:40532576896  
Dados: 2021.10.06 12:06:53 -03'00'

LILIAN PALACIOS  
MENDONCA  
CERQUEIRA:05271828  
778

Assinado de forma digital por  
LILIAN PALACIOS MENDONCA  
CERQUEIRA:05271828778  
Dados: 2021.10.06 12:20:52  
-03'00'

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO V**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE – ECOAGRO I – FIAGRO-IMOBILIÁRIO

### 1. Introdução

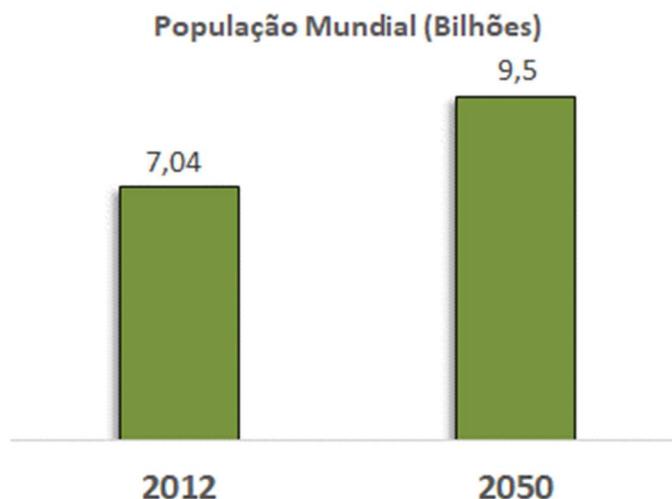
O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela **Eco Gestão de Ativos Ltda.**, gestora do Fundo **ECOAGRO I - FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO - IMOBILIÁRIO**. O objetivo do presente Estudo é estimar a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do FIAGRO utilizando como premissas operações em discussões entre o Grupo Ecoagro e potenciais tomadores de crédito, sempre seguindo os critérios de alocação dos recursos do FIAGRO, conforme previstos em seu Regulamento e Política de investimentos, considerando, inclusive e quando aplicável, os efeitos econômicos da pandemia de Coronavírus (COVID-19).

Para realização, foram utilizadas premissas que tiveram como base informações históricas, momento atual e projeções futuras, tanto do mercado de crédito, como do contexto macroeconômico do país, do mundo e do setor agropecuário. As premissas serviram como base para uma projeção de 10 anos do fluxo de caixa do Fundo e foram considerados, quando aplicável, os efeitos econômicos da Pandemia de Coronavírus (COVID-19).

Assim sendo, o Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade, sendo que o Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo.

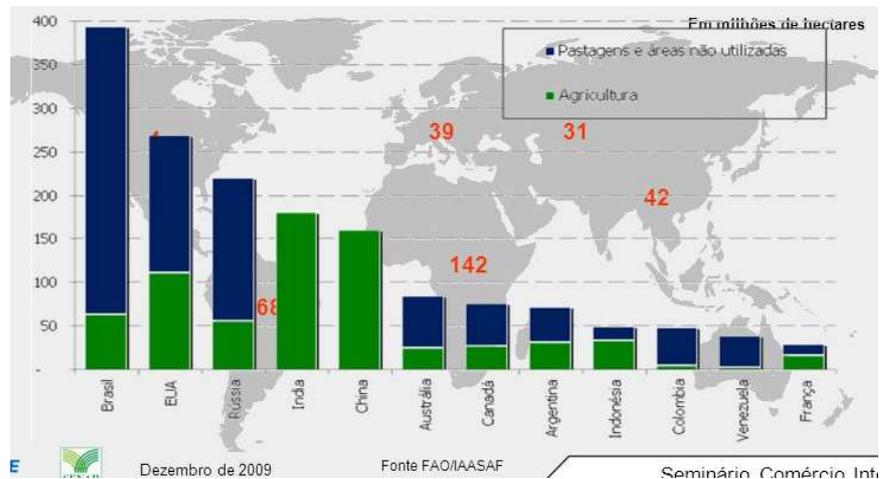
### 2. Momento de Mercado

O avanço exponencial do crescimento populacional indica a necessidade de crescimento, em ritmo semelhante, da disponibilidade de recursos naturais para suprir esta demanda global. Segundo a ONU projeta-se que em 2050 a população mundial será de 9,5 bilhões de habitantes, o que representa um crescimento de 34,9% entre 2012 e 2050.



De acordo com Harvard Business Review, a demanda por alimentos em todo o globo pode aumentar entre 59% e 98% até 2050. A expansão irá moldar os mercados agrícolas e direcionar a produtividade e disponibilidade territorial para adequação da crescente demanda de alimentos, como também

insumos agrícolas e tecnologias compatíveis. Segundo a FAO, a disponibilidade de áreas agrícolas está concentrada em poucos países, cerca de 90% das terras para expansão agrícola estão na América Latina e África-Subsaariana, em especial no Brasil.



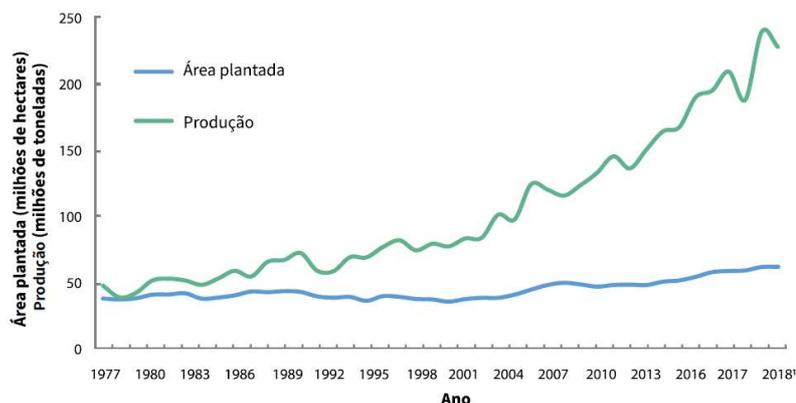
O Brasil está posicionado entre as quinze maiores economias do mundo, e é um dos principais fornecedores mundiais de alimentos e produtos agrícolas. A OCDE espera que o Brasil seja o principal provedor de alimentos, com uma expansão de produtividade próxima a 41%, além de que países como China não tem mais novas áreas para exploração agrícola.



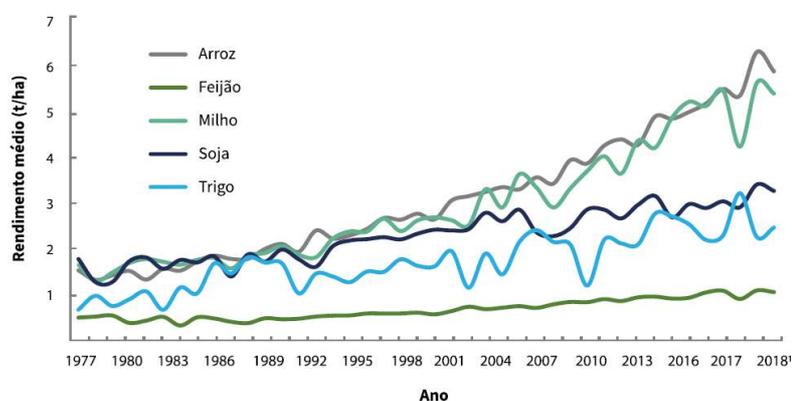
Nos últimos 40 anos, o Brasil saiu da condição de importador de alimentos para se tornar um grande provedor para o mundo. Abaixo o volume exportado e os principais estados, setores e destinos.



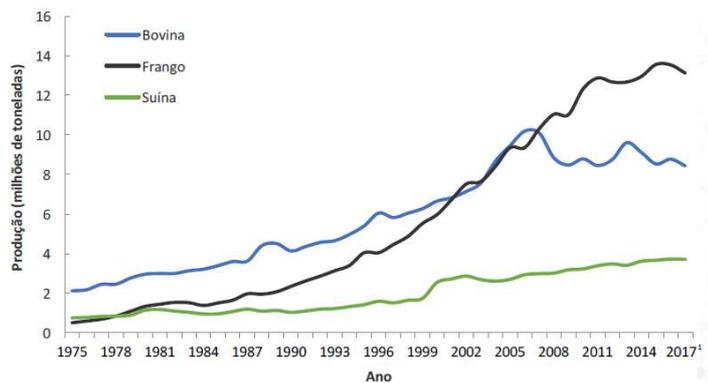
Para chegar a essa relevância mundial, foram conquistados aumentos significativos na produção e na produtividade agropecuárias. Entre os indicadores mais ilustrativos da trajetória recente da agricultura brasileira estão os números de produção e os índices de produtividade. Entre 1975 e 2017, a produção de grãos, que era de 38 milhões de toneladas, cresceu mais de seis vezes, atingindo 236 milhões, enquanto a área plantada apenas dobrou, neste sentido os sucessivos ganhos de produtividade possibilitaram a economia de 100 milhões de hectares.



O maior crescimento da produção em comparação à área pode ser visto por meio da evolução do rendimento médio das lavouras de arroz, feijão, milho, soja e trigo, no período de 1977 a 2018. Em geral, os produtos tiveram significativos aumentos de rendimento: trigo e milho (240%) e arroz (315%). Soja e feijão, que apresentaram os menores crescimentos, praticamente dobraram o rendimento no período analisado.



O Brasil figura atualmente como um dos principais atores na produção e no comércio de carne bovina, suína e aves, com uma produção que corresponde a 9,2%, em 2020, ou 29 milhões de toneladas, atrás da China e dos Estados Unidos. Em 2020, o rebanho bovino brasileiro foi o maior do mundo, representando 14,3% do rebanho mundial, com 217 milhões de cabeças, seguido pela Índia com 190 milhões de cabeças.



Todo este conjunto de avanços produtivos do agronegócio brasileiro modela o cenário macroeconômico nacional, com elevada participação no PIB (26,6%), com um valor aproximado de R\$ 2 trilhões, um crescimento de 24,3% em relação ao ano safra anterior. Destaque para a empregabilidade do setor que atingiu um total de 17,5 milhões de brasileiros, correspondente a 20,4% do total no país, e o Valor da Produção Agropecuária ultrapassou todas as expectativas no ano de 2020. Mesmo com o cenário de pandemia global, houve o incremento de 15,8% no VPB, o que corresponde a marca de R\$ 987 bilhões de reais em 2020, com o alvo já estimado de R\$ 1,1 trilhão em 2021.

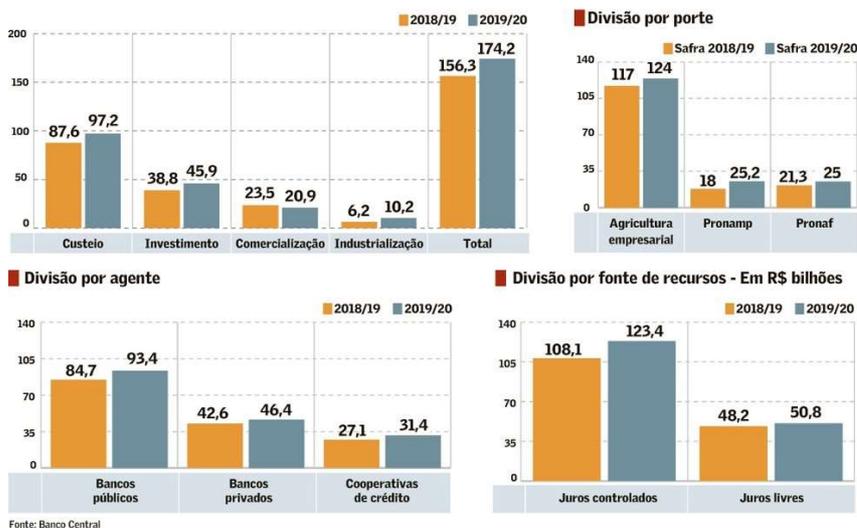
Fortalecendo todos os dados apresentados acima, a relevância do Brasil para o setor agrícola demonstra-se através da liderança na produção e exportação de produtos agrícolas como açúcar, café, suco de laranja e soja em grãos, com significativo Market Share em outras commodities:

	Açúcar	Café	Suco de Laranja	Soja	Carne de Frango	Carne Bovina	Milho	Carne Suína
Produz	1º	1º	1º	1º	2º	2º	3º	4º
Exporta	1º	1º	1º	1º	1º	1º	3º	3º
Share	36%	30%	80%	56%	32%	23%	21%	13%

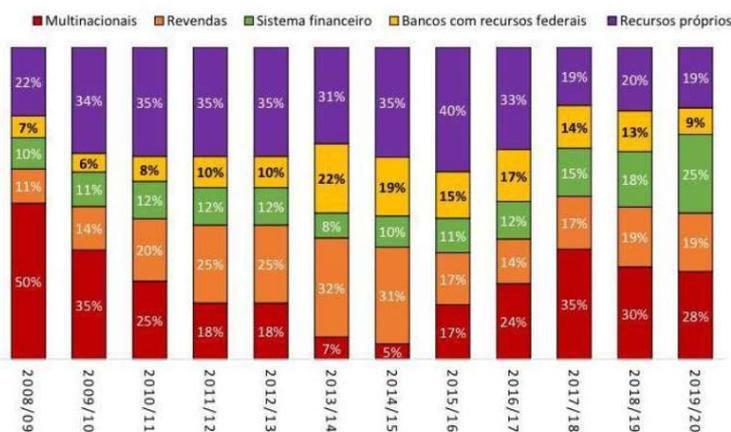
O crédito à atividade agropecuária no Brasil historicamente sempre contou com elevado grau de participação estatal, seja com regras de direcionamento de fundos financeiros, seja com taxas de juros mais favoráveis, objeto de subsídio público. Dessa forma, o produtor rural, pessoa física ou pessoa jurídica, sempre viu no crédito a principal alternativa de financiamento de sua atividade, cujo nível de alavancagem e dependência creditícia é elevado.

## Crédito rural

Desembolsos totais entre julho e maio (R\$ bilhões)



Observa-se entre o período de 2008 e 2020 um aumento de participação relevante do sistema financeiro nesta atividade de financiamento. Importante mencionar que o segmento não é só composto pelos bancos privados mas também pelo Mercado de Capitais, que ganhou a partir de 2009 a possibilidade de financiamento através do Certificado de Recebíveis do Agronegócio, o CRA.



Fonte: Evolução do *funding* da soja de 2008 a 2019 (Imea)

O mercado primário de CRA alcançou, em 2020, a marca histórica de R\$15,7 bilhões em emissões, graças a 64 operações. Atualmente o estoque de CRA registrados na CETIP ultrapassam a somatória de R\$57,8 bilhões de reais, e as expectativas são ainda maiores para o ano de 2021. Com a intenção de atingir o valor de R\$ 25 bilhões, atraindo volumes ainda maiores de recursos para estruturação dos Fundos de Investimentos nas Cadeias Agroindustriais (FIAGRO).

O desafio mais importante para o mercado de CRA é a sua concretização, como forma de financiamento, junto a empresas ou produtores menores e/ou menos estruturados pois a avaliação de crédito fica complexa e pouco provável de ser feita pelos investidores pessoa física. É exatamente neste ponto onde o FIAGRO tende a ajudar este mercado a crescer, os gestores profissionais podem levar este conhecimento de análise ao público.

## Securitização mantém força na crise

Evolução das emissões de CRA e CRI\*



O Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais foi criado pela Lei nº 14.130, e tem o objetivo de permitir que investidor pessoa física ou jurídica, inclusive estrangeiro, possa impulsionar o agronegócio brasileiro, facilitando a captação de recursos para o setor. Após a chegada da lei, a CVM, para ajudar o mercado a trazer este veículo de maneira mais rápida ao mercado, através da Resolução nº 39, em caráter provisório e experimental, adotou as regras já existentes para outros produtos para permitir que gestoras e administradores tragam o produto ao mercado. A CVM definiu 3 possibilidades:

FIAGRO – Imobiliário (Investidor em Geral)	FIAGRO – Participações (Investidor Qualificado)	FIAGRO – Direitos Creditórios (Investidor Qualificado)
<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Imóveis Rurais;</li> <li>➢ CRA;</li> <li>➢ CRIs relativos a imóveis rurais;</li> <li>➢ LCA;</li> <li>➢ Cotas de FI, FIAGRO e FIDC relativos a imóveis rurais;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Ações, bônus de subscrição, debêntures simples, outros títulos e valores mobiliários que integrem as cadeias produtivas agroindustriais;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Ativos financeiros,</li> <li>➢ Direitos creditórios do agronegócio e títulos de securitização;</li> <li>➢ Direitos creditórios imobiliários relativos a imóveis rurais e títulos de securitização;</li> <li>➢ Cotas de fundos de investimento;</li> </ul>

No âmbito do presente estudo, a Gestora acredita que o FIAGRO imobiliário seja o veículo mais adequado para este debate dos fundos imobiliário e possibilitaria levar ao pequeno e médio investidor os benefícios em investir, de maneira inteligente, no maior e mais importante setor da economia brasileira, o Agronegócio. O fluxo simplificado para este produto é o seguinte:



A gestora entende que este produto terá uma receptividade muito boa no mercado devido a alguns benefícios: Possibilidade de criar um fundo seguro que compre ativo dividido em classe de cotas, possibilidade de dividendos periódicos, diversificação no portfólio, isenção de IR nos dividendos para pessoa física, facilidade para compra e venda devido a possibilidade de negociação na B3 e expectativa de que as cotas terão muito mais liquidez do que as cotas da operações de CRA no mercado atual.

Sobre os CRAs, são títulos de renda fixa lastreados em recebíveis relacionados a cadeia produtiva do agronegócio. Trata-se de título de emissão exclusiva das companhias securitizadoras que adquirem e “empacotam” os direitos creditórios do agronegócio para posterior emissão dos CRAs no mercado de capitais. Os CRAs contam com regime fiduciário sobre os ativos lastro que garante segregação do risco do devedor à respectiva emissão vinculada. O fluxo simplificado da operação de CRA entra-se a seguir:



Entre os benefícios que o grupo entende que o CRA traz, encontra-se: Robustez da estrutura e dos agentes participantes (Coordenador líder, agente fiduciário, escriturador, custodiante, assessor jurídico, auditoria nos recebíveis, agencia de rating, central depositária, etc...), possibilidade dos mais variados tipos de garantias (alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciárias, penhor agrícola, hipoteca, fiança, aval, etc...), a possibilidade de criação de riscos diferentes em uma mesma emissão através de classes de cotas (sênior, mezanino, júnior, etc...) e a possibilidade de ofertas seguindo a ICVM 476 ou 400.

### **Impactos da COVID-19 no Mercado do Agronegócio**

O agronegócio brasileiro tem se mostrado um setor bastante resistente desde o início da crise pandêmica mundial provocada pelo coronavírus e espera-se que, com as melhorias pela vacinação no país e no mundo e a retomada das atividades de diversos setores, o segmento cresça ainda mais.

No ano passado, enquanto o PIB brasileiro caiu 4,1%, o PIB do agronegócio (este calculado pelo Cepea/CNA pela ótica da renda real) acumulou avanço de 24,31% no ano, alcançando participação de 26,6% no PIB.

O mercado do agronegócio demonstrou desempenho acima da expectativa e da maior parte dos setores da economia e tem, de acordo com as análises do grupo, bons fundamentos para apresentar bons resultados nos próximos meses.

## **3. Grupo Ecoagro**

O Grupo Ecoagro foi formado em 2007 e é especialista no setor do agro para entregar operações da melhor forma possível para o campo e o investidor. A missão do grupo é pautada por atuar como elo entre a cadeia produtiva agropecuária e o Mercado de Capitais, assegurando ao investidor o retorno do capital e, ao produtor, o respeito ao ciclo de produção, agregando gestão empresarial e valorizando o indivíduo no campo. A Visão do Grupo é ser reconhecido como provedor de soluções financeiras e personalizadas para o desenvolvimento sustentável do Agronegócio criando valores para os produtores rurais, investidores, colaboradores e associados e os Valores por trás do grupo são ética, transparência, excelência de desempenho, criatividade e responsabilidade ESG.

### **3.1. Organização**

#### **3.1.1. Estrutura Organizacional**

Em 2007, nasce a empresa de consultoria Ecoagro, consequência do trabalho conjunto de profissionais que há mais de uma década atuam especificamente em operações financeiras com foco no agronegócio. Já em 2009, nasce a empresa de Securitização Agrícola do Grupo Ecoagro, nos termos da Lei 11.076/04, com o objetivo principal de adquirir direitos creditórios do agronegócio com a consequente emissão de certificados de recebíveis do agronegócio no mercado financeiro e de capitais, buscando fomentar toda a produção agrícola brasileira, e disponibilizar aos investidores deste mercado um novo título financeiro capaz de aliar rentabilidade e segurança no investimento. Em 2010 foi constituída a Eco Gestão de Ativos que tem por objetivo a gestão de fundos e carteiras de investimentos focados no Agronegócio.

O Grupo consolidou-se com sucesso e em 2013, forma-se a Eco Participações S.A. — Holding do Grupo Ecoagro que controla as demais empresas.



A gestora do Grupo está organizada da seguinte forma:



### 3.1.2.Principais executivos.

Abaixo estão os sócios executivos da empresas:

	<p><b>Milton Scatolini Menten</b></p> <p>Sócio executivo, CEO da Eco Securitizadora, responsável pela área de originação do Grupo Ecoagro, é membro do GFI (Grupo de Finanças Verde do Brasil), bem como do subcomitê de Agricultura para Finanças Verdes. Larga experiência em gestão e planejamento, exerceu cargos de liderança em empresas multinacionais atuando como COO da Eaton Electrical - América do Sul e diretor presidente da Eletromar Ltda (JV entre a Eaton Electrical e Hager - França), Engenheiro elétrico pelo Instituto Mauá de Tecnologia e pós-graduado em administração pela FGV.</p>		<p><b>Moacir Ferreira Teixeira</b></p> <p>Sócio executivo, fundador da Ecoagro, CEO da Eco Gestão de Ativos, responsável pela área de captação de recursos e relacionamento com investidores é uma referência no mercado brasileiro em operações estruturadas para o agronegócio. Desenvolveu sua carreira no mercado financeiro, atuando em diversos bancos, como o Credibanco e Westlb. Economista, há mais de uma década dedica-se a promover a interação entre o Mercado de Capitais e o agronegócio.</p>
	<p><b>Douglas de Albuquerque</b></p> <p>Sócio executivo, CEO da Eco Participações, responsável pela área administrativa e financeira do Grupo Ecoagro. Larga experiência em gestão de empresas, tendo sido presidente da Westinghouse da Venezuela, diretor internacional da Divisão de Serviços da Westinghouse nos Estados Unidos, e CEO da Eaton Electrical - América do Sul. Engenheiro elétrico pela Universidade Mackenzie.</p>		<p><b>Cristian Fumagalli</b></p> <p>Sócio executivo, diretor de Relação com Investidores da Eco Securitizadora, responsável pela área operacional do grupo Ecoagro. Com vasta experiência na área jurídica, passou por diferentes escritórios, especializando sua carreira em estruturação de operações do agronegócio, atuando em emissão de diversos produtos financeiros. Advogado formado pela Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo, pós-graduado em Master of Laws em Mercado Financeiro e de Capitais e especialização em Finanças, ambos pelo Insper.</p>

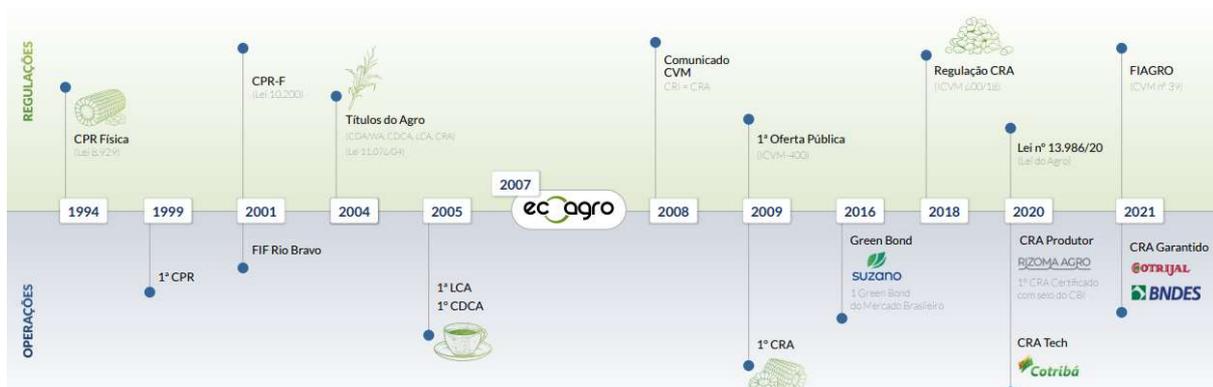
A seguir estão os principais executivos:



<b>Andre Higashino</b> Gestora 2019	<b>Bruno Volpato</b> Crédito 2021	<b>Claudia Orenge Frizatti</b> Jurídico 2012	<b>Cristiano Macedo</b> Comercial 2013	<b>Danilo Beretz</b> Comercial 2009	<b>Mathias Teixeira</b> Novos Produtos 2021
<b>Grace Maldonado</b> Relacionamento Institucional 2020	<b>Juliana Oliveira</b> Marketing e Comunicação 2015	<b>Roberta LAcenda</b> Operacional 2007	<b>Sandra Oliveira</b> RH 2020	<b>Leandro Mattia</b> Financeiro 2021	

### 3.2. O que faz e como chegou até aqui

Apesar de formado em 2007, executivos do grupo já trabalham com o setor do agro e Mercado de Capitais há quase três décadas. Abaixo pode-se observar um resumo da história das emissões relacionadas ao grupo e marcos regulatórios importantes para o setor.



### 3.3. Diferenciais

O Grupo, ao longo de sua história, construiu algumas fortalezas que diferenciam o mesmo das demais empresas do setor. São eles:

### 3.3.1. Foco Exclusivo no Agro

A complexidade do segmento no Brasil é percebida quando considera-se a diversidade de culturas disponíveis, somado as regiões e biomas diversificados em um país continental. Destaca-se a disponibilidade de terras, condições climáticas e investimento em Ciência e Tecnologia, como condições favoráveis ao setor. De mesma forma, considera-se como oportunidades para fomento ao setor, a carência em gestão empresarial, infraestrutura e legislação adequadas, e a disponibilidade de recursos suficientes para expansão. Todo este conjunto impõe a necessidade de foco exclusivo. A Ecoagro entende que ter os executivos mergulhados unicamente no setor traz um diferencial importante perante boa parte da concorrência e um conhecimento profundo de toda cadeia do Agronegócio, adequando as estruturas a cada segmento e suas características, oferecendo as melhores soluções de garantias e prazos. Compreender as necessidades do produtor rural e traduzi-las em operações financeiras que assegurem a oportunidade de alavancar os negócios de forma eficiente, ter melhores dimensões ESG.



### 3.3.2. Princípios ESG

A Ecoagro foi a primeira securitizadora a emitir um CRA Verde, em 2016, no valor de R\$ 1 bilhão. Alinhada aos princípios ESG, Ambiental, Social e Governança, a empresa atua nos principais grupos que promovem as finanças sustentáveis no Brasil e no mundo. Teve participação ativa na construção e divulgação do Roadmap de Finanças Verdes para a Agricultura, lançado em 2019 pelo Mapa (Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento) em conjunto com o CBI. Em 2016, tornou-se a primeira securitizadora signatária do PRI (Principals Responsible Initiative), organismo multilateral que tem a responsabilidade de fiscalizar e orientar as empresas engajadas no processo ESG. Com o compromisso de desenvolver as Finanças Verdes para a Agricultura, a Ecoagro também é membro do subcomitê de agricultura do GFI (Grupo de Finanças Verdes), que entre seus membros conta com o UBS BB, Bradesco, Cargill e CBI.

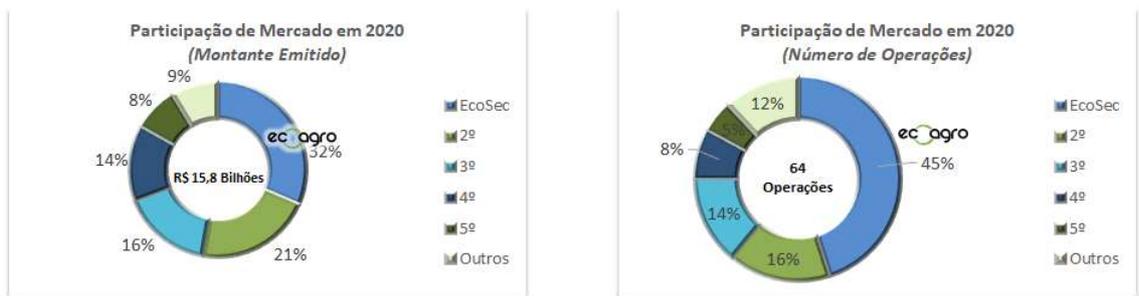
### 3.3.3. Estruturação e Gestão

Toda operação estruturada pelo grupo Ecoagro, antes de chegar ao investidor, passa por rígida diligência de diversas áreas (jurídico, crédito, monitoramento, comercial etc.) e após o desembolso tem um rígido controle de covenants e monitoramento. Essa estruturação e monitoramento é fundamental para garantir os interesses tanto do devedor como do credor pode ser resumido com o seguinte fluxograma:



### 3.3.4. Experiência de Mercado

Maior Securitizadora do agronegócio, líder em volume e número de emissões com **R\$ 27,8 bilhões (valor 03/09/21)**, atuando em toda a cadeia do agronegócio, desde o produtor rural até as maiores agroindústrias do mercado. A seguir gráficos com as emissões durante os últimos anos e histórico de posicionamento no ranking da Uqbar.



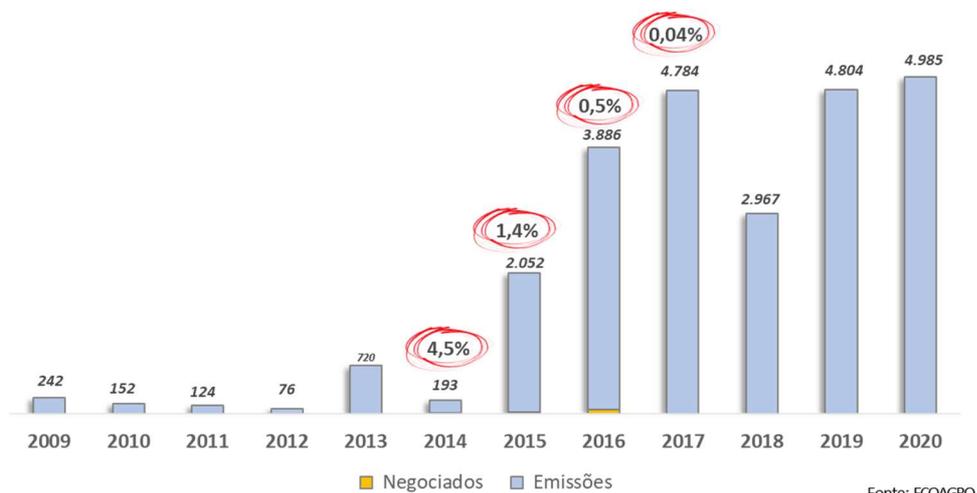
### EMISSÕES ACUMULADAS (R\$ MM) X OPERAÇÕES REALIZADAS (Nº)



Ano	2016	2017	2018	2019	2020	ACUMULADO Mercado (2010-2020)	Acumulado Ecoagro (2010-2020)
Nº Operações	20	19	16	26	29	338	138
Ranking	1º	1º	1º	1º	1º		
Volume (R\$ MM)	5.697	4.075	1.274	3.298	4.986	71.751	22.889
Ranking	1º	1º	3º	2º	1º		

### 3.3.5. Histórico de Performance

A qualidade da estrutura desenhada pelo grupo é refletida no nível de adimplência das emissões realizadas ao longo do tempo, que está refletida nos gráficos a seguir:



### 3.3.6. Estruturas Personalizadas;

Abaixo estão as principais emissões que o Grupo ajudou a estruturar no ano de 2021, o que mostra a variação e adequação da estrutura em para os mais diferentes tipos de empresa, até o mês de Setembro.



## 4. Política de investimento

O mercado do Agro pode ser entendido como uma cadeia linear que se divide em 3 partes. Antes da Porteira, Dentro da Porteira e Depois da Porteira.

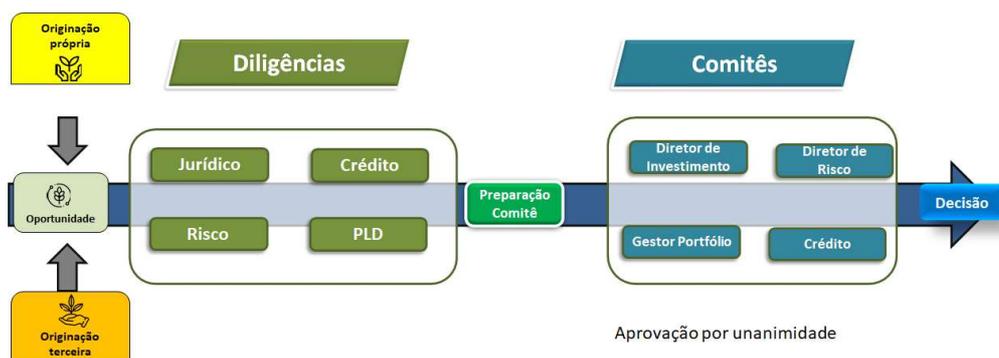


A política do fundo compreende investir em qualquer parte desta cadeia e, ao investir em algum ativo, organiza o investimento em 4 tipos de teses: Cadeia Primária, Cadeia de Insumos, Pequenas e Médias Empresas e Corporativas. Segue abaixo fluxo explicativo:

Composição de Carteira do FIAGRO		
▪ Cadeia Primária de Produção	▪ Produtor Rural (médio e grande)	▪ Alto Retorno
▪ Cadeia de Insumos Agrícolas	▪ Cooperativas ▪ Revendas ▪ Indústrias	▪ Médio Retorno
▪ Pequenas e Médias Empresas (PME)	▪ Comercialização ▪ Beneficiamento ▪ Industrialização e Logística	▪ Médio Retorno
▪ Corporativas	▪ Grandes Empresas e conglomerados	▪ Baixo retorno

A política de investimentos se pauta em 4 pilares de análise muito importantes que são as diligências feitas para 100% das operações a serem adquiridas pelo fundo.

Após estas avaliações, é formado um material para avaliação em comitê composto por 4 integrantes: diretor(a) de investimentos, gestor(a) do fundo, diretor(a) de risco e crédito. O Fluxograma a seguir reflete o que acontecerá para todas as operações



Importante mencionar que a operação somente é comprada pelo fundo com 100% de aprovação dos votantes do comitê.

### 5. Pipeline

#	SEGMENTO	REGIÃO	VOLUME DE ALOCAÇÃO (MM)	INDEXADOR	TAXA INDICATIVA	PRAZO	STATUS
---	----------	--------	-------------------------	-----------	-----------------	-------	--------

1	Agroindústria	Goiás	R\$ 14	CDI	4,50%	4 anos	Em estruturação
2	Agroindústria	Minas Gerais	R\$ 10	CDI	6,50%	5 anos	Em estruturação
3	Agroindústria/Sucroalcooleiro	São Paulo	R\$ 14	IPCA	7,30%	5 anos	Em estruturação
4	Cooperativa	Rio Grande do Sul	R\$ 11	CDI	5,00%	4,5 anos	Em estruturação
5	Fertilizantes	Minas Gerais	R\$ 14	CDI	5,00%	5 anos	Em estruturação
6	Logística	Goiás	R\$ 11	IPCA	7,00%	4,5 anos	Em estruturação
7	Produtor	Bahia	R\$ 14	IPCA	8,00%	5 anos	Em estruturação
8	Produtor	Goiás	R\$ 14	CDI	5,50%	5 anos	Em estruturação
9	Produtor	Goiás	R\$ 14	CDI	6,00%	4 anos	Em estruturação
10	Revenda Insumos	Espirito Santo	R\$ 14	CDI	4,50%	4 anos	Em estruturação
11	Revenda Insumos	Goiás	R\$ 7,50	CDI	5,00%	4 anos	Em estruturação
12	Revenda Insumos	Mato Grosso	R\$ 10	CDI	5,50%	4 anos	Em estruturação
13	Revenda Insumos	Mato Grosso do Sul	R\$ 14	CDI	5,00%	4 anos	Em estruturação
14	Revenda Insumos	Minas Gerais	R\$ 10	CDI	6,00%	3 anos	Em estruturação
15	Revenda Insumos	São Paulo	R\$ 14	CDI	5,00%	4 anos	Em estruturação
16	Revenda Insumos	São Paulo	R\$ 14	CDI	4,50%	3 anos	Em estruturação
	<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 199,50</b>				

## 6. Estimativa e Premissas para análise de viabilidade

### 6.1. Premissas Macroeconômicas

Para a construção das projeções econômico financeiras do Fundo de Investimento foram utilizadas dados de mercado referente a taxas futuras dos indicadores CDI e IPCA. Tais referencias foram encontradas no site do Banco Central do Brasil em seu Sistema de Expectativas de Mercado no dia 27 de setembro de 2021. Os indicadores foram baseados nas curvas divulgadas pela B3 no endereço: “ ([http://www2.bmf.com.br/pages/portal/bmfbovespa/boletim1/Ajustes1.asp?txtData="](http://www2.bmf.com.br/pages/portal/bmfbovespa/boletim1/Ajustes1.asp?txtData=) & 'Curva CDI Futuro'!D1)

### 6.2. Valor da Oferta

Os valores da Oferta são os encontrados abaixo:

Definições	
Nº de Cotas	1.500.000
Valor da Cota	R\$ 100,00
Tamanho do Fundo	R\$ 150.000.000,00

### 6.3. Despesas da Oferta

Para despesas da oferta, dividimos as mesmas em despesas iniciais e despesas recorrentes anuais.

Gasto Iniciais	R\$	%	R\$ / Cota
Comissão de Distribuição (variável)	3.750.000,00	2,500%	2,50
Comissão de Coordenação e Estruturação (variável)	750.000,00	0,500%	0,50

Taxa de Análise de Oferta Pública (fixo)	12.354,69	0,008%	0,01
Taxa de Análise para Listagem	10.359,14	0,007%	0,01
Taxa de Distribuição Padrão (fixo)	37.064,11	0,025%	0,02
Taxa de Distribuição Padrão (variável)	52.500,00	0,035%	0,04
Taxa de fiscalização da CVM (fixo)	317.314,36	0,212%	0,21
Assessores legais (fixo)	160.000,00	0,107%	0,11
Marketing, Roadshow e publicações (fixo)	20.000,00	0,013%	0,01
Tributos (variável)	480.630,88	0,320%	0,32
Outros Custos	15.000,00	0,010%	0,01
<b>TOTAL</b>	<b>5.605.223,18</b>	<b>3,737%</b>	<b>3,74</b>

#### 6.4. Fluxo de Caixa do Fundo

Abaixo fluxo de caixa dos primeiros 5 anos do fundo considerando a captação integral dos R\$ 150.000.000,00.

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receitas Operacionais	R\$ 14.077	R\$ 21.348	R\$ 23.089	R\$ 22.515	R\$ 22.390
Receitas Financeiras	R\$ 1.747	R\$ 118	R\$ 132	R\$ 149	R\$ 206
Taxa Administração	-R\$ 1.835	-R\$ 1.874	-R\$ 1.884	-R\$ 1.886	-R\$ 1.879
Outras Despesas	-R\$ 303	-R\$ 261	-R\$ 261	-R\$ 261	-R\$ 261
Resultado Operacional	R\$ 13.686	R\$ 19.330	R\$ 21.076	R\$ 20.517	R\$ 20.455
Performance	-R\$ 123	-R\$ 271	-R\$ 290	-R\$ 313	-R\$ 343
Dividendos	R\$ 14.706	R\$ 18.716	R\$ 19.406	R\$ 20.227	R\$ 20.142
Dividendos yield (a.a.)	9,804%	12,478%	12,937%	13,485%	13,428%

A seguir, o fluxo de caixa do fundo considerando a captação mínima de R\$ 50.000.000,00:

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receitas Operacionais	R\$ 4.692	R\$ 7.093	R\$ 7.649	R\$ 7.449	R\$ 7.407
Receitas Financeiras	R\$ 576	R\$ 48	R\$ 58	R\$ 64	R\$ 83
Taxa Administração	-R\$ 543	-R\$ 555	-R\$ 558	-R\$ 558	-R\$ 556
Outras Despesas	-R\$ 163	-R\$ 122	-R\$ 122	-R\$ 122	-R\$ 122
Resultado Operacional	R\$ 4.562	R\$ 6.463	R\$ 7.026	R\$ 6.833	R\$ 6.811
Performance	-R\$ 68	-R\$ 92	-R\$ 97	-R\$ 104	-R\$ 114
Dividendos	R\$ 4.747	R\$ 5.995	R\$ 6.549	R\$ 6.736	R\$ 6.707
Dividendos yield (a.a.)	9,495%	11,990%	13,099%	13,472%	13,413%

#### 7. Conclusões

As projeções desenvolvidas pelo presente estudo, aliada a capacidade de análise e geração de negócios do gestor e da relevância do setor ao país e ao mundo, permitem inferir que, além de viável, a concepção do fundo trará rendimentos sustentáveis para os cotistas ao longo do tempo.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DA RIZA E DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA. O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO O GESTOR E A ADMINISTRADORA DO FUNDO OPTAREM PELA AQUISIÇÃO DE ATIVOS DE FORMA DIVERSA À APRESENTADA NESTE ESTUDO.

13 de outubro de 2021

---

**ECO GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**

Responsável pelo Estudo: Moacir Ferreira Teixeira

CPF/ME: 186.487.621-20

## Termo de Adesão

Considerando que, com o objetivo de simplificar as operações contratuais e reduzir os custos para todos os envolvidos nas negociações, o signatário adere a inovação tecnológica de assinatura por meio eletrônico, por meio de sistema ('Plataforma') disponibilizado no ambiente FEPWeb. Importante ressaltar que a legislação brasileira reconhece a validade da assinatura eletrônica por meio de seu ordenamento jurídico. A plataforma FEPWeb está em conformidade com as leis brasileiras, de modo que, os contratos são válidos e passíveis de serem admitidos como meio de prova no Poder Judiciário brasileiro. A qualquer momento, você poderá solicitar à FEPWeb do Brasil, cópias eletrônicas dos Contratos assinados por você via Plataforma. As informações, documentos e dados fornecidos por você referente aos poderes de assinaturas, serão de sua inteira responsabilidade, isentando a FEPWeb do Brasil por qualquer responsabilidade por atos praticados que gerem danos, prejuízos e perdas oriundas de acessos, movimentações e informações erroneamente informadas por você, sobretudo aquelas que decorrerem da má observância, má-fé e mau uso da Plataforma. Pelo presente termo, declaro ter lido, compreendido e concordado com as condições acima descritas.



## Protocolo de Assinatura(s)

O Documento acima foi submetido para assinatura eletrônica, na plataforma de assinaturas FEPWeb™. Para garantir sua autenticidade e verificar as assinaturas, por favor, utilize o endereço a seguir: <https://ecoagro.fepweb.com.br/fepweb-signer-ui/#/session/validate-doc> copiando o código abaixo para verificar a validade deste documento:

**Código verificador: 27484C3D-1773-43FC-A982-C723710319D7**



Segue abaixo os nomes com poderes e que efetivaram as assinaturas :

### EGA

	<i>Moacir ferreira teixeira</i> Assinou em 14/10/2021 12:31:02 moacir@ecoagro.agr.br CPF: 186.487.621-20	
válido: ✓	não-expirado: ✓	não-revogado: ✓

Documento assinado por meio eletrônico, conforme MP 2200-2 de 24/08/2001.

**ANEXO VI**

---

INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO	<b>CNPJ do Fundo:</b>	41.224.330/0001-48
<b>Data de Funcionamento:</b>	03/03/2021	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BREGAGCTF006	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	1.500.000,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Híbrido <b>Segmento de Atuação:</b> Outros <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/06
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	22.610.500/0001-88
<b>Endereço:</b>	Rua Gilbert Sabino, 215, 4º andar- Pinheiros- São Paulo- SP- 05425020	<b>Telefones:</b>	(11) 3030-7177
<b>Site:</b>	www.vortx.com.br	<b>E-mail:</b>	admfundos@vortx.com.br
<b>Competência:</b>	10/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Eco Gestão de Ativos Ltda.	11.695.155/0001-06	Avenida Pedrosa de Moraes nº 1553 - 3º andar - Pinheiros	11 3031-2682
1.2	Custodiante: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	22.610.500/0001-28	Rua Gilberto Sabino, nº215, 4ºandar, Pinheiros, SP; CEP 05425020	11 3030-7177
1.3	Auditor Independente: BAKER TILLY BRASIL ES AUDITORES INDEPENDENTES	27.243.377/0001-28	Rua Castilho, nº 392, 4º andar, Brooklin, SP - CEP 04568-010	11 5102-2510
1.4	Formador de Mercado: Não há	0./-	não há	00 0000-0000
1.5	Distribuidor de cotas: GUIDE INVESTIMENTOS S.A	65.913.436/0001-17	Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011 - São Paulo – SP	11 3003-4557
1.6	Consultor Especializado: Não há	0./-	não há	00 0000-0000
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
<b>1.8</b>	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
<b>2.</b>	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	Não possui informação apresentada.			
<b>3.</b>	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
<b>4.</b>	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	Não possui informação apresentada.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			
	Não possui informação apresentada.			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>			
	Não possui informação apresentada.			
<b>5.</b>	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>			

	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	
	Não possui informação apresentada.		
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>		
	Não possui informação apresentada.		
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
	Não possui informação apresentada.		
10.	<b>Assembleia Geral</b>		
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, SP www.vortex.com.br		
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>		
	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: admfundos@vortex.com.br e https://vortex.com.br/		
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>		
	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; e (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. Art. 38º – Compete à ADMINISTRADORA convocar, em primeira convocação, a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos: I. no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e II. no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias. § 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento. § 2º - A convocação por iniciativa da GESTORA, dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à ADMINISTRADORA, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário. Art. 39º - A convocação da Assembleia Geral deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da ADMINISTRADORA, da B3 e do distribuidor na rede mundial de computadores. § 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do FUNDO, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do FUNDO ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à ADMINISTRADORA, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou por plataforma específica a ser informada pela ADMINISTRADORA quando da convocação, dirigido pela ADMINISTRADORA a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no pedido de subscrição e/ou ordem de investimento ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à ADMINISTRADORA, cujo prazo de resposta deverá ser, no mínimo, de (i) 15 (quinze) dias corridos, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias corridos, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas na regulamentação aplicável.		
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>		
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>		
	O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, tesouraria, controladoria, e custódia, uma remuneração equivalente a 1,20% a.a., calculada sobre (a) o valor de mercado das Cotas em circulação (considerando-se o preço de fechamento das Cotas em circulação multiplicado pela quantidade de Cotas), caso as Cotas integrem o índice de mercado, ou (b) o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem o índice de mercado (“Base de Cálculo da Taxa de Administração” e “Taxa de Administração”, respectivamente), observada a remuneração mínima mensal equivalente a R\$13.000,00 (treze mil reais), nos primeiros 180 (cento e oitenta) dias contados da data da primeira integralização de Cotas do FUNDO, e de R\$15.000,00 (quinze mil reais) após o referido prazo.		
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
	NaN	NaN	NaN
12.	<b>Governança</b>		
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>		
	<b>Nome:</b>	Ernane Divino dos Sanros Alves	<b>Idade:</b> 41
	<b>Profissão:</b>	Administrador de Empresas	<b>CPF:</b> 27499578852
	<b>E-mail:</b>	esa@vortex.com.br	<b>Formação acadêmica:</b> Superior Completo
	<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b> 0,00
	<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b> 25/01/2021
		246	

<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
Vórtx DTVM	01/2021 até a presente data	Head de Administração Fiduciária	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários		
Vórtx DTVM	09/2019 a 12/2020	Head de Serviços Qualificados	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários		
Banco Votorantim S.A.	10/2015 a 09/2019	Gerente de Operações Asset Management	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>		<b>Descrição</b>			
<b>Qualquer condenação criminal</b>					
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>					
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					
<b>15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>					
Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortex.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") e da CVM.					
<b>15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
As Cotas serão admitidas à negociação na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão					
<b>15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
A GESTORA DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.					
<b>15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					
Não há informação apresentada.					
<b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
Art. 22º - É vedado à ADMINISTRADORA e à GESTORA, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do FUNDO e utilizando os recursos ou ativos do mesmo: VII. vender à prestação Cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital.					

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VII**

---

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO (“FUNDO”) QUE DELIBERARÁ SOBRE A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS CONFLITADOS (CONFORME DEFINIDOS ABAIXO), SITUAÇÃO QUE CONFIGURA POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO DA CVM 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008 (“INSTRUÇÃO CVM 472”), CONFORME ALTERADA E CONFORME DESCRITO NA SEÇÃO TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA DO PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO (“PROSPECTO” E “ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES”, RESPECTIVAMENTE).

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO, fundo de investimento nas cadeias agroindustriais, categoria imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 (“Resolução CVM 39”) e da Instrução CVM 472, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.224.330/0001-48 (“Fundo”), vem, por meio do presente Manual de Exercício de Voto, oferecer orientação para exercício de voto na Assembleia de Conflito de Interesses, e que terá as características abaixo descritas:

### ATIVOS CONFLITADOS

A Assembleia de Conflito de Interesses será realizada para fins de deliberar acerca da possibilidade de (a) aquisição, venda ou aluguel pelo Fundo de cotas de determinados fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais administrados pelo Administrador, e/ou geridos pelo Gestor, inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor, e/ou partes a eles ligadas, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (a) da Procuração de Conflito de Interesses; e (b) pela aprovação da possibilidade de aquisição ou venda de CRA pelo Fundo, que, cumulativamente ou não, sejam emitidas por securitizadora que seja parte relacionada ao Gestor e/ou tenha como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor e/ou por partes a eles ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o Administrador ou Gestor e/ou por partes a eles ligadas e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRA, fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou por partes a eles ligadas, e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao Gestor, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (b) da Procuração de Conflito de Interesses (em conjunto “Ativos Conflitados”), sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, observada a estratégia de alocação dos recursos do Fundo, nos termos da Política de Investimentos disposta no “*Regulamento do Ecoagro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais- FIAGRO - Imobiliário*” (“Regulamento”).

## **Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses**

*(a) aquisição, venda ou aluguel pelo Fundo de cotas de determinados fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais administrados pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Administrador”), e/ou geridos pelo ECO GESTÃO DE ATIVOS LTDA., sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 11.305, de 27 de setembro de 2010, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes nº 1553 3º andar - Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.695.155/0001.06 (“Gestor”), inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor, e/ou partes a eles ligadas, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (a) da Procuração de Conflito de Interesses; e*

*(b) aquisição ou venda de CRA pelo Fundo, que, cumulativamente ou não, sejam emitidas por securitizadora que seja parte relacionada ao Gestor e/ou tenha como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor e/ou por partes a eles ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o Administrador ou Gestor e/ou por partes a eles ligadas e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRA, fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou por partes a eles ligadas, e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao Gestor, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (b) da Procuração de Conflito de Interesses.*

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, deverão ser observados os critérios cumulativos abaixo listados.

**(a)** Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em cotas de determinados fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou partes a eles ligadas, sem prejuízo da observância aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e às atribuições previstas no regulamento do Fundo:

Para os fundos de investimento imobiliário administrados pelo Administrador:

(i) devem conter, pelo menos os Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, no rol de ativos do fundo investido;

(ii) representar até 99,00% (noventa e nove inteiros por cento) do patrimônio líquido do Fundo na data de subscrição ou aquisição de cotas, para a totalidade dos investimentos em Cotas de Fiagro administrados pelo Administrador.

Para os fundos de investimento imobiliário **geridos pelo Gestor**:

(i) devem conter, pelo menos os Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, no rol de ativos do fundo investido;

(ii) deve ser observado o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, na data de subscrição ou aquisição das Cotas de Fiagro, para a totalidade dos investimentos em Cotas de Fiagro geridos pelo Gestor.

**(b)** Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa adquirir ou vender CRA que, cumulativamente ou não, sejam emitidas por securitizadora que seja parte relacionada ao Gestor e/ou que tenha como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, e/ou por partes a eles ligadas, e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRA, fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou por partes a ele ligadas, sem prejuízo da observância aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e às atribuições previstas no regulamento do Fundo e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao Gestor, deverão ser observadas todas as condições abaixo:

(i) Prazo de Vencimento: Máximo de 15 (quinze) anos remanescentes na data de subscrição ou aquisição dos CRA;

(ii) Indexadores: IPCA, IGP-M, Taxa DI ou sem indexador (ou seja, pré-fixados);

(iii) Taxa de Aquisição Mínima: (iii.1) para CRA indexados a IPCA ou IGP-M, spread mínimo de 3% (cinco por cento) ao ano; (iii.2) para CRA indexados a 100% CDI; e (iii.3) para CRA pré-fixados, taxa mínima de 3% (três por cento) ao ano;

(iv) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;

(v) Patrimônio Separado: Deverão contar com instituição de patrimônio separado;

(vi) Opinião Legal: Deverão contar com opinião legal confirmando existência do lastro e sua adequação à regulamentação aplicável;

(vii) Oferta de Distribuição: Ofertas públicas regidas pela Instrução CVM 476 ou pela Instrução CVM 400; e

(viii) Garantias: Não precisarão contar com garantias específicas

Os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

#### **Quem poderá participar da Assembleia de Conflito de Interesses**

Conforme disposto no artigo 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, não poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses, exceto se as pessoas a seguir mencionadas forem os únicos cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais cotistas na própria Assembleia de Conflito de Interesses ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral em que se dará a permissão de voto: **(i)** o Administrador e/ou Gestor; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; **(iii)** empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(v)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, nos termos do Regulamento.

#### **Quóruns de instalação e deliberação**

De acordo com o Regulamento, a Assembleia de Conflito de Interesses será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo que a aprovação da matéria indicada acima dependerá do voto favorável da maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas, desde que tais Cotistas presentes em tal assembleia representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de todas as Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade de todas as Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas..

#### **Como participar da Assembleia de Conflito de Interesses**

Os Cotistas poderão participar da Assembleia de Conflito de Interesses por meio de comunicação escrita ou por meio de plataforma eletrônica de votação e da Central de Inteligência Corporativa (CICORP), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

#### **Participação por Procuração**

Nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 472, os Cotistas poderão ser representados na Assembleia de Conflito de Interesses por procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A procuração acima mencionada é facultativa, sua minuta está anexa ao boletim de subscrição de cotas e ficará válida até o encerramento da Assembleia Geral, ficando vedado o seu substabelecimento, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da Assembleia de Conflito de Interesses, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a referida procuração: (i) até o dia útil anterior à data de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, A/C [estruturacaofundos@vortex.com.br](mailto:estruturacaofundos@vortex.com.br) ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para os seguintes endereços eletrônicos [estruturacaofundos@vortex.com.br](mailto:estruturacaofundos@vortex.com.br).

**O outorgado não poderá ser o Administrador, o Gestor ou qualquer Parte Relacionada a eles.**

**Em que pese a disponibilização da procuração, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral.**

#### **Esclarecimentos Adicionais**

O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da rede mundial de computadores da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas deverão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

#### **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2

São Paulo - SP

At.: Flávio Scarpelli de Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: [admfundos@vortex.com.br](mailto:admfundos@vortex.com.br) / [fs@vortex.com.br](mailto:fs@vortex.com.br)

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia de Conflito de Interesses estarão à disposição dos cotistas para análise nos seguintes endereços eletrônicos:

Administrador:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Website: [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) (neste website clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”);

Fundos.Net:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, preencher o nome do Fundo, clicar no link do nome do Fundo, acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Tipo”, na linha do respectivo “Informe Mensal”, do respectivo “Informe Trimestral” ou “Informe Anual”, a opção de download do documento no campo “Ações”).

**ANEXO VIII**

---

PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva conforme abaixo indicada (“Procuração”), [[**OUTORGANTE**], [**NACIONALIDADE**], [**ESTADO CIVIL**], [**PROFISSÃO**], residente e domiciliado na cidade de [•], Estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF/ME sob o nº [•]] {ou} [**RAZÃO SOCIAL**], com sede na cidade [•], Estado de [•], na [•], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [•], devidamente representada por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s) (“Outorgante”), na qualidade de cotista do **ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias agroindustriais, categoria imobiliário (“**Fiagro-Imobiliário**”), constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.224.330/0001-48 (“**Fundo**”), nomeia e constitui [**OUTORGADO**], [**NACIONALIDADE**], [**ESTADO CIVIL**], [**PROFISSÃO**], [residente e domiciliado na cidade de [•], estado [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF/ME sob o nº [•]] {ou} [, com sede na cidade de [•], Estado de [•], na [•], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [•], representado nos termos do seu [[estatuto / contrato] social]], como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para representar o Outorgante, enquanto cotista do Fundo, na assembleia geral de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), cujo objetivo será **DELIBERAR** (“**Ativos Conflitados**”):

(a) aquisição, venda ou aluguel pelo Fundo de cotas de determinados fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais administrados pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“**Administrador**”), e/ou geridos pelo **ECO GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 11.305, de 27 de setembro de 2010, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes nº 1553 3º andar - Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.695.155/0001.06 (“**Gestor**”), inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor, e/ou partes a eles ligadas, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (a) da Procuração de Conflito de Interesses;

e

(b) aquisição ou venda de CRA pelo Fundo, que, cumulativamente ou não, sejam emitidas por securitizadora que seja parte relacionada ao Gestor e/ou tenha como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor e/ou por partes a eles ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o Administrador ou Gestor e/ou por partes a eles ligadas e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRA, fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou por partes a eles ligadas, e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao Gestor, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (b) da Procuração de Conflito de Interesses.

As deliberações acima terão validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevante na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito de eventual oferta pública de novas cotas do Fundo, até o limite do patrimônio líquido do Fundo previsto no Anexo I para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, o que configura potencial conflito de interesse nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e conforme descrito na seção “Termos e Condições da Oferta” do Prospecto da Distribuição Pública Primária de Cotas da Primeira Emissão do ECOAGRO I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário (“Prospecto” e “Assembleia de Conflito de Interesse”, respectivamente).

**Nesse sentido, em relação ao item (a) acima disposto, o Outorgado deverá, em nome do Outorgante:**

(....) votar **a favor da aquisição, venda ou aluguel** pelo Fundo de cotas de determinados fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais administrados pelo Administrador, e/ou geridos pelo Gestor, inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor, e/ou partes a eles ligadas, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (a) da Procuração de Conflito de Interesses.

(....) votar **contra a aquisição, venda ou aluguel** pelo Fundo de cotas de determinados fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais administrados pelo Administrador, e/ou geridos pelo Gestor, inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor, e/ou partes a eles ligadas, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (a) da Procuração de Conflito de Interesses.

(....) **abster-se de votar pela aquisição, venda ou aluguel** pelo Fundo de cotas de determinados fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais administrados pelo Administrador, e/ou geridos pelo Gestor, inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor, e/ou partes a eles ligadas, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (a) da Procuração de Conflito de Interesses.

**Nesse sentido, em relação ao item (b) acima disposto, o Outorgado deverá, em nome do Outorgante:**

(....) votar **a favor da aquisição ou venda** de CRA pelo Fundo, que, cumulativamente ou não, sejam emitidas por securitizadora que seja parte relacionada ao Gestor e/ou tenha como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor e/ou por partes a eles ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o Administrador ou Gestor e/ou por partes a eles ligadas e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRA, fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou por partes a eles ligadas, e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao Gestor, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (b) da Procuração de Conflito de Interesses.

(....) votar **contra a aquisição ou venda** de CRA pelo Fundo, que, cumulativamente ou não, sejam emitidas por securitizadora que seja parte relacionada ao Gestor e/ou tenha como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor e/ou por partes a eles ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o Administrador ou Gestor e/ou por partes a eles ligadas e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRA, fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou por partes a eles ligadas, e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao Gestor, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (b) da Procuração de Conflito de Interesses.

(....) **abster-se de votar pela aquisição ou venda** de CRA pelo Fundo, que, cumulativamente ou não, sejam emitidas por securitizadora que seja parte relacionada ao Gestor e/ou tenha como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor e/ou por partes a eles ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o Administrador ou Gestor e/ou por partes a eles ligadas e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRA, fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou por partes a eles ligadas, e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao Gestor, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (b) da Procuração de Conflito de Interesses.

A outorga da presente Procuração (i) constitui uma faculdade do Outorgante; (ii) não é irrevogável ou irretroatável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição dos Ativos Conflitados; (iv) é dada sob a condição suspensiva do Outorgante tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo e manter tal condição quando da realização da Assembleia Geral. Ainda, o Outorgado da presente Procuração não é o próprio Gestor do Fundo, o Administrador do Fundo ou parte a eles relacionadas.

Adicionalmente, o Outorgante reconhece que teve acesso, antes de outorgar a presente Procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no Prospecto, no Regulamento do Fundo, no Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta.

Esta procuração ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesse, ficando vedado o seu substabelecimento, observado que a mesma poderá ser revogada 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 esta procuração mediante comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2), ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para os seguintes endereços eletrônicos [estruturacaofundos@vortx.com.br](mailto:estruturacaofundos@vortx.com.br). Esta procuração ficará revogada também caso haja o comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício, pessoalmente, do seu voto.

Esta Procuração é válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesse, observada a hipótese de revogação unilateral pelo Outorgante, nos termos acima mencionados.

Os termos e expressões utilizados em letra maiúscula nessa Procuração, no singular ou no plural, e que não tenham sido aqui especificamente definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído no regulamento do Fundo e no Prospecto.

[LOCAL], [DATA].

[nome do Investidor PJ]

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

{ou}

---

[nome do Investidor PF]

## ANEXO I

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, deverão ser observados os critérios cumulativos abaixo listados.

(a) Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em cotas de determinados fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor e/ou partes a eles ligadas, sem prejuízo da observância aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e às atribuições previstas no regulamento do Fundo:

Para os fundos de investimento imobiliário **administrados pelo Administrador**:

(i) devem conter, pelo menos os Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, no rol de ativos do fundo investido;

(ii) representar até 99,00% (noventa e nove inteiros por cento) do patrimônio líquido do Fundo na data de subscrição ou aquisição de cotas, para a totalidade dos investimentos em Cotas de Fiagro administrados pelo Administrador.

Para os fundos de investimento imobiliário **geridos pelo Gestor**:

(i) devem conter, pelo menos os Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, no rol de ativos do fundo investido;

(ii) deve ser observado o limite de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, na data de subscrição ou aquisição das Cotas de Fiagro, para a totalidade dos investimentos em Cotas de Fiagro geridos pelo Gestor.

(b) Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa adquirir ou vender CRA que, cumulativamente ou não, sejam emitidas por securitizadora que seja parte relacionada ao Gestor e/ou que tenha como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, e/ou por partes a eles ligadas, e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRA, fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou por partes a ele ligadas, sem prejuízo da observância aos limites de aplicação

por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e às atribuições previstas no regulamento do Fundo e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao Gestor, deverão ser observadas todas as condições abaixo:

(i) Prazo de Vencimento: Máximo de 15 (quinze) anos remanescentes na data de subscrição ou aquisição dos CRA;

(ii) Indexadores: IPCA, IGP-M, Taxa DI ou sem indexador (ou seja, pré-fixados);

(iii) Taxa de Aquisição Mínima: (iii.1) para CRA indexados a IPCA ou IGP-M, spread mínimo de 3% (cinco por cento) ao ano; (iii.2) para CRA indexados a 100% CDI; e (iii.3) para CRA pré-fixados, taxa mínima de 3% (três por cento) ao ano;

(iv) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;

(v) Patrimônio Separado: Deverão contar com instituição de patrimônio separado;

(vi) Opinião Legal: Deverão contar com opinião legal confirmando existência do lastro e sua adequação à regulamentação aplicável;

(vii) Oferta de Distribuição: Ofertas públicas regidas pela Instrução CVM 476 ou pela Instrução CVM 400; e

(viii) Garantias: Não precisarão contar com garantias específicas

ec agro



**PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA  
DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO  
ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO  
NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS  
FIAGRO - IMOBILIÁRIO**

**LUZ**  
CAPITAL MARKETS

+55 11 3121-5555  
[www.luzcapitalmarkets.com.br](http://www.luzcapitalmarkets.com.br)  
Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®