



PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 44.286.898/0001-81

ADMINISTRADO PELA
WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.

Av. Osvaldo Aranha, 720, sala 201, CEP 90035-191, Porto Alegre - RS
CNPJ nº 92.875.780/0001-31

E GERIDO PELA
SFI INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Visconde de Pirajá, nº 152, sala 601, Ipanema, CEP 22410-000, Rio de Janeiro - RJ
CNPJ nº 04.608.141/0001-42

NO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DE

R\$ 59.998.754,92

(cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e oito mil,
setecentos e cinquenta e quatro reais e noventa e dois centavos)

Código ISIN das Cotas do Fundo: BRIAGRCTF002 - Código de Negociação das Cotas na B3: IAGR11

Tipo ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa

Segmento Anbima: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FAI/PR/2023/016, em 29 DE MAIO DE 2023

O SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 44.286.898/0001-81 ("Fundo"), a WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado de Rio Grande do Sul, na Av. Osvaldo Aranha, 720, sala 201, CEP 90035-191, inscrita no CNPJ sob nº 92.875.780/0001-31, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 9.310, de 10 de maio de 2007, na qualidade de administradora do Fundo ("Administrador"), sendo certo que, a partir de 26 de junho de 2023, o BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Paulista, 1793, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob nº 62.232.889/0001-90 assumirá a administração da carteira do Fundo ("Novo Administrador"), a SFI INVESTIMENTOS LTDA., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, 152, sala 601, Ipanema, CEP 22410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.141/0001-42, 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 11.541, de 21 de fevereiro de 2011, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor") e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, os "Ofertantes", estão realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 636.389 (seiscentos e trinta e seis mil, trezentas e oitenta e nove) cotas ("Novas Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço unitário de emissão de R\$ 94,28 (noventa e quatro reais e vinte e oito centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo) ("Valor da Cota"), que compreende a distribuição pública primária das Novas Cotas, perfazendo o valor total da Emissão de, inicialmente, R\$ 59.998.754,92 (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e oito mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e noventa e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido neste Prospecto). A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior. Observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento (conforme abaixo definido), será devida pelos Investidores da Oferta (conforme abaixo definido), incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Valor da Cota, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,86% (três inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) sobre o Valor da Cota, correspondente ao valor de R\$ 3,64 (três reais e sessenta e quatro centavos) por Nova Cota, valor este que equivale ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) custos com a publicação do prospecto, da lâmina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (f) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"). Dessa forma, os Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, deverão subscrever as Novas Cotas pelo Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Integralização").

OFERTA	PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO (R\$)*	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)**	VALOR UNITÁRIO DA COTA (R\$)***
Por Nova Cota	R\$ 97,92	R\$ 3,64	R\$ 94,28
Montante Inicial da Oferta	R\$ 62.315.210,88	R\$ 2.316.455,96	R\$ 59.998.754,92

* O valor do Preço de Integralização das Novas Cotas, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária.

** O valor em reais da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 3,86% (três inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) do Valor da Cota.

*** Valor em reais equivalente à diferença entre o Preço de Integralização e a Taxa de Distribuição Primária.

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em 159.097 (cento e cinquenta e nove mil e noventa e sete) Novas Cotas, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder e do Gestor, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme a seguir definido), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"). As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo). As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas sendo, que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme a seguir definido). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 99.993,68 (noventa e nove mil, novecentos e trinta e três reais e sessenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 10,606% (dez mil, seiscentos e seis) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3. Os Cotistas (ou terceiroscessionários do Direito de Preferência), ao exercerem o seu Direito de Preferência ou os Investidores integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Preço de Integralização, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

O PEDIDO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A CVM EM 29 DE MAIO DE 2023. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 29 DE MAIO DE 2023, NOS TERMOS DA SEÇÃO II DA RESOLUÇÃO CVM 160. A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

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

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DAS NOVAS COTAS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

ESTE "PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO" ("PROSPECTO" OU "PROSPECTO DEFINITIVO") FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 14 A 26.

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

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR; DO GESTOR; DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; DA CVM; E DA B3.

COORDENADOR LÍDER

GESTOR

Guide®

SFI
investimentos

ADMINISTRADOR

BancoDaycoval

A data deste Prospecto Definitivo é de 29 de maio de 2023

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	2
2.1. Breve descrição da Oferta	2
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	3
2.3. Identificação do público-alvo	4
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	4
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	4
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta	5
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	6
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	8
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	8
3.1.1. Pipeline Indicativo	8
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	9
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	12
4. FATORES DE RISCO.....	14
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	14
RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL E A FATORES MACROECONÔMICOS	14
(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior	14
Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO.....	14
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização	15
(ii) Fatores de risco com escala qualitativa menor	15
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	15
RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM COTAS	16
(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior	16
Risco de Mercado.....	16
Risco relacionado à liquidez.....	16
Risco tributário	16
Riscos jurídicos e regulatórios	17
Riscos de alterações nas práticas contábeis	17
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação.....	17
(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média.....	17
Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo.....	17
Risco Operacional	18



Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	18
Risco de Governança	18
Ausência de garantia	18
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor	18
A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito	19
Risco de liquidação antecipada do Fundo	19
Risco de desempenho passado	19
Risco decorrente de alterações do Regulamento	19
(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor	19
A importância do Gestor	19
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	19
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	20
Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor	20
RISCOS DA OFERTA	20
(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior	20
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta	20
Informações contidas neste Prospecto Definitivo	20
(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média	20
Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos	20
Risco de Não Concretização da Oferta	21
Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor	21
O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Novas Cotas no mercado secundário	21
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas até o encerramento da Oferta	21
Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição	22
Risco relativo à concentração e pulverização	22
RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO	22
(iii) Fatores de risco com escala qualitativa maior	22
Risco de potencial conflito de interesse	22
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA	23
Risco de execução das garantias atreladas aos CRA	23
Risco de decisões judiciais desfavoráveis	23
Riscos relativos à rentabilidade do investimento	24
Riscos relativos ao setor de securitização do agronegócio e às companhias securitizadoras	24
Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização	24
Riscos de liquidez da carteira do Fundo	24
Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas	24
Risco decorrente das operações no mercado de derivativos	24
(iii) Fatores de risco com escala qualitativa média	25
Risco quanto à Política de Investimento do Fundo	25
Risco de concentração da carteira do Fundo	25
Risco de diluição	25



Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital	25
(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor.....	26
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo	26
Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento	26
Risco de descontinuidade do investimento	26
Risco de aporte de recursos adicionais	26
Demais riscos	26



5. CRONOGRAMA.....28

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:	28
--	----

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS31

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando:	31
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Cotas.....	32
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de Cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	33
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	34

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA36

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	36
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	36
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	36

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA40

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	40
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	40
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	40
8.4. Regime de Distribuição.....	40
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	44
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado.....	45
8.7. Formador de Mercado	45
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável	45
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	45

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....47

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento agroindustrial que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	47
---	----



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES49

- 10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta 49
- Relacionamento do Administrador com o Gestor 49
- Relacionamento do Novo Administrador com o Gestor 49
- Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor 49
- Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante e Escriturador 49
- Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente 49
- Relacionamento do Novo Administrador com o Auditor Independente 49
- Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente 49
- Relacionamento do Administrador com o Novo Auditor Independente 50
- Relacionamento do Novo Administrador com o Novo Auditor Independente 50
- Relacionamento do Coordenador Líder com o Novo Auditor Independente 50
- Relacionamento do Gestor com o Custodiante e Escriturador 50
- Conflito de Interesses 50

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO52

- 11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução 52
- 11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: 54

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS57

- 12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: 57

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS59

- 13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso. 59
- 13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período. 59

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS61

- 14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor 61
- 14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 61
- 14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais. 62
- 14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM. 62

- 14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado. 62
- 14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto. 62

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 65

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 67

- 16.1. Informações sobre o Fundo 67
- 16.2. Publicidade da Oferta 75

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA	77
ANEXO II	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO	90
ANEXO III	NOVA VERSÃO DO REGULAMENTO.....	141
ANEXO IV	ESTUDO DE VIABILIDADE.....	189
ANEXO V	MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO	207
ANEXO VI	PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES.....	213





FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

2.1. Breve descrição da Oferta

O Fundo

O **SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 44.286.898/0001-81, constituído sob a forma de condomínio fechado é regido pelo seu regulamento (“**Regulamento**”), 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 investimentos imobiliários nos termos do parágrafo 1º do artigo 2º da Resolução CVM 39.

A Oferta

A presente oferta compreende a distribuição das cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo (“**Novas Cotas**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente) sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), a Lei nº 8.668/1993 e os termos e condições do Regulamento do Fundo. A Oferta será registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160.

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a respectiva Data de Liquidação do Direito de Preferência (conforme indicada neste Prospecto) (“**Data de Emissão**”).

Regime de distribuição das Cotas

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta (“**Participantes Especiais**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”).

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item 2.6. deste Prospecto.

Período de Distribuição

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“**Anúncio de Início**”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento (“**Período de Distribuição**”).

O Anúncio de Início divulgado informará o período de exercício do direito de preferência pelos atuais cotistas do Fundo no âmbito da Oferta (“**Direito de Preferência**”), o Período de Subscrição, a data na qual será realizada a liquidação física e financeira da Oferta e do Direito de Preferência.

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizada na B3. Os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ao exercerem o seu Direito de Preferência, ou os



Investidores integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Preço de Integralização, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, ou na Data de Liquidação, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021 ("**Resolução CVM 27**"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não sejam considerados profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30/21**"), o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Período de Subscrição

Durante o período de 21/06/2023 (**inclusive**) e 24/07/2023 (**inclusive**) ("**Período de Subscrição**"), os Investidores indicarão no seu pedido de subscrição ("**Pedido de Subscrição**") e ou ordem de investimento, conforme aplicável, entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Considerando a possibilidade de distribuição parcial, os Investidores da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao 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 Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do pedido de subscrição.

Para os fins da Oferta, "**Pessoas Vinculadas**" significam pessoas que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, de instituição contratada pela **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado de Rio Grande do Sul, na Av. Osvaldo Aranha, 720, sala 201, CEP 90035-191, inscrita no CNPJ sob nº 92.875.780/0001-31, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 9.310, de 10 de maio de 2007 ("**Administrador**") para realizar a custódia dos Ativos do Fundo ("**Custodiante**") e da instituição escrituradora das Novas Cotas ("**Escriturador**") ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e" acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.

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

As Novas Cotas (i) serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii)





correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (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; (vii) cada Nova Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo, observado o Direito de Preferência atribuído aos Cotistas na forma do inciso “ii” do artigo 8.1.4 do Regulamento; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Cada Nova Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30/21 (“Investidores”), que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento (“Público Alvo da Oferta”).

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

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

Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas 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 “4. Fatores de Risco”, nas páginas 14 a 26 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento do Fundo.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de DDA, administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3.

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

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

Cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, tem preço unitário de emissão equivalente a R\$ 94,28 (noventa e quatro reais e vinte e oito centavos) por Nova Cota, valor este fixado, nos termos do inciso “i” do item 8.1.4 do Regulamento, considerando o valor patrimonial atualizado das cotas do Fundo e a distribuição de rendimentos divulgada em abril de 2023 (“Valor da Cota”).

Observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Valor da Cota, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,86% (três inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) sobre o Valor da Cota, correspondente ao valor de R\$ 3,64 (três reais e sessenta e quatro centavos) por Nova Cota, valor este que equivale ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) custos com a publicação do prospecto, da lâmina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (f) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta (“**Taxa de Distribuição Primária**”).

O preço de integralização da Nova Cota será o Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária, correspondente ao valor de R\$ 97,92 (noventa e sete reais e noventa e dois centavos) (“**Preço de Integralização**”).

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 59.998.754,92 (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e oito mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e noventa e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Inicial da Oferta**”), podendo ser (i) aumentado em até 159.097 (cento e cinquenta e nove mil e noventa e sete) Novas Cotas oriundas do Lote Adicional, em virtude do exercício do Lote Adicional, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 74.998.420,08 (setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e oito mil, quatrocentos e vinte reais e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da (“**Distribuição Parcial**”). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 999.933,68 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e três reais e sessenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 10.606 (dez mil, seiscentas e seis) Novas Cotas (“**Montante Mínimo da Oferta**”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas, o Cotista que exercer o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor, terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição (conforme definido no Prospecto), ordens de investimento, conforme o caso, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Cotista que exercer o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor, já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao 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 Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do pedido de subscrição, sendo que, se o Cotista que exerceu o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor tiver indicado tal proporção, tal condição se implementar e se tal Cotista



ou Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço total de integralização das Novas Cotas solicitadas, referido Preço de Integralização líquido pago a maior será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador (“**Crítérios de Restituição de Valores**”).

Caso não tenha ocorrido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Cotista que exerceu o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ou o Investidor, que já tenham aceitado a Oferta terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, sem juros, correção monetária e reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes em até 5 (cinco) Dias Úteis.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Cotista que exerceu o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ou o Investidor que revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafos 1º e 2º, da Instrução CVM 472 (“**Investimentos Temporários**”), calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial das Novas Cotas.

Para fins deste Prospecto, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

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

A presente Emissão de Novas Cotas em classe e série únicas compreende o montante de até 636.389 (seiscentas e trinta e seis mil, trezentas e oitenta e nove) Novas Cotas, sem prejuízo das eventuais Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional.

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 159.097 (cento e cinquenta e nove mil e noventa e sete) Novas Cotas, equivalente a R\$ 14.999.665,16 (quatorze milhões, novecentos e noventa e nove mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder e do Gestor, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta (“**Lote Adicional**”).

As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.





FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO



3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo 3 do Regulamento.

Considerando a distribuição de Novas Cotas em montante correspondente ao Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional), estima-se que os recursos captados serão destinados para a aquisição preponderante de ativos financeiros de origem agroindustrial, indicados como Ativos-Alvo e, de forma remanescente, nos Ativos de Liquidez e em Ativos Imóveis (conforme abaixo definidos).

Para fins deste Prospecto: (1) “Ativos” significa, em conjunto, os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez; (2) “Ativos-Alvo” significa: (a) Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”); e (b) Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (“CRI”); e (3) “Ativos de Liquidez” significa (a) as importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, que deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome do Fundo e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Aplicações Financeiras”); (b) cotas de outros fundos de investimento imobiliários, fundos de investimento do agronegócio ou fundos de investimento em direitos creditórios que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos Fiagro-Imobiliário; (c) letras de crédito do agronegócio (“LCA”) emitidas por instituições financeiras que possuam classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; (d) Letras de Crédito Imobiliário relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais (“LCI”); e (e) 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; e (4) “Ativos Imóveis” significa (a) renegociação de saldos devedores dos Ativos, e/ou (b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de distribuição parcial das Novas Cotas.

O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO, SENDO CARACTERIZADO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS GENÉRICO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMÓVEIS E DE ATIVOS DE LIQUIDEZ, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

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

É possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais Ativos além do mencionado no pipeline indicado no item 3.1.1 abaixo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos negócios, 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.

3.1.1. Pipeline Indicativo

Atualmente, o Gestor está em negociações para adquirir as operações indicadas na tabela abaixo com os novos recursos da Emissão. Tais operações encontram-se sob análise do Gestor ou em fase de tratativas,



entre o Gestor e suas contrapartes, sem terem sido finalizadas as auditorias de aquisição de Ativos. Sendo certo que, qualquer operação somente será adquirida após a finalização da análise interna do Gestor no caso de negociações com títulos e valores mobiliários ou do Administrador quando se tratar de Ativos Imóveis.

É possível que algumas ou até todas as operações mencionadas no referido quadro não sejam concretizadas, caso as partes não cheguem a um acordo com relação aos termos e condições das potenciais operações ou por qualquer outro motivo.

Atualmente, o pipeline do Fundo, meramente indicativo, é composto por:

Ativo	Mês de Alocação	Indexador	Cupom	Remuneração (indexador + cupom)	Volume	Tipo	PMT
A	1	CDI	7,00% a.a.	CDI + 7,00% a.a.	3.000.000	Agricultura/Soja e Milho	Mensal
B	1	CDI	6,50% a.a.	CDI + 6,50% a.a.	9.000.000	Comércio Produtos Agro	Mensal
C	1	IPCA	12,25% a.a.	IPCA + 12,25% a.a.	1.400.000	Agricultura/Soja e Milho	Mensal
D	2	CDI	6,50% a.a.	CDI + 6,50% a.a.	9.000.000	Comércio Produtos Agro	Mensal
E	2	IPCA	10,00% a.a.	IPCA + 10,00% a.a.	4.500.000	Comércio Produtos Agro	Mensal
F	2	CDI	5,75% a.a.	CDI + 5,75% a.a.	4.500.000	Comércio Produtos Agro	Mensal
G	3	CDI	7,00% a.a.	CDI + 7,00% a.a.	9.000.000	Agricultura/Soja e Milho	Mensal
H	4	CDI	4,00% a.a.	CDI + 4,00% a.a.	9.000.000	Agricultura/ Café	Mensal
I	4	CDI	6,50% a.a.	CDI + 6,50% a.a.	9.000.000	Comércio Produtos Agro	Mensal

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

Não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo Fundo e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão. Além disso, por dever de confidencialidade, não serão divulgados mais detalhes.

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

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, O GESTOR, EM CONJUNTO COM O ADMINISTRADOR (ESTE ÚLTIMO PRESENTE APENAS NAS DILIGÊNCIAS RELACIONADAS AOS ATIVOS IMÓVEIS E CONDUZIDAS PELO GESTOR), ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO.

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



Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Novas Cotas do Fundo, 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.

Conforme Consulta Formal de Cotistas realizada em 19 de maio de 2022 (“**Assembleia de Conflito de Interesses**”), os Cotistas do Fundo aprovaram as seguintes transações em situação de conflito de interesses:

i.1. A possibilidade de aquisição e alienação, pelo Fundo, a partir da data da assembleia, no mercado primário ou no mercado secundário, de Ativos Alvo objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, que tenham sido emitidos, estruturados, coordenados ou distribuídos pelo Gestor e/ou pessoas e eles ligadas, conforme definidas na regulamentação aplicável.

Para fins deste Prospecto, “**Pessoas Ligadas**” significa a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, incluindo-se respectivos administradores e acionistas, conforme o caso; a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Em linha com o autorizado na deliberação da Assembleia de Conflito de Interesses, o Fundo adquiriu os seguintes ativos, que, atualmente, ainda constam na carteira do Fundo: CRA Três Irmãos (CRA0220020E/CRA0220020D); CRA Castilhos (CRA021001VB); CRA Pelanda (CRA02200814); e CRA Piva (CRA02200BF5/CRA02200BF6).

Nesse sentido, na data de 17 de maio de 2023, com a aprovação da Assembleia de Conflito de Interesses, o Fundo possuía 100% do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO APÓS O ENCERRAMENTO DA PRESENTE OFERTA E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA NOVA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS LISTADAS ACIMA SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do presente Pedido de Subscrição, 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, para (a) aquisição ou venda de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”) e de Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (“CRI”) pelo Fundo, que, tenha como contraparte da transação fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por partes a ele ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o Gestor e/ou por partes a eles ligadas e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRI e/ou os CRA, fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por partes a ele ligadas e/ou sejam emitidos por parte relacionadas ao Gestor, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I da Procuração de Conflito de Interesses (“**Ativos Conflitados**”), com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes 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, nos termos descritos no Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472 (“Procuração de Conflito de Interesses”).

Procurações de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, conforme minuta a ser



disponibilizada pelo Administrador, para que o outorgado os 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, 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 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:

Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa adquirir ou vender CRA e CRI, que, tenha como contraparte da transação fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por partes a ele ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o Gestor e/ou por partes a ele ligadas e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRI e/ou os CRA, fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por partes a ele ligadas, e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao Gestor, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I da Procuração de Conflito de Interesses:

- (i) Prazo de Vencimento: Máximo de 240 (duzentos e quarenta) meses remanescentes na data de subscrição ou aquisição dos CRA e/ou dos CRI;
- (ii) Indexadores: indexado pela taxa DI ou por índices de preços;
- (iii) Taxa de Aquisição Mínima: (iii.1) para CRA indexados ao 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, nos termos da regulamentação aplicável da CVM; e
- (viii) Garantias: Devem possuir garantia(s) real(is), de qualquer natureza, que assegurem o pagamento ao menos de 100% (cem por cento) do valor dos referidos Ativos-Alvo, e/ou fidejussória(s), seja na modalidade de fiança ou aval, que assegure(m) o pagamento da totalidade das obrigações principais, acessórias ou moratórias, presentes e/ou futuras assumidas no âmbito dos contratos lastros dos Ativos-Alvo (“Obrigações Garantidas”), sendo possível fiança parcial, desde que o somatório de todas as fianças parciais assegurem a totalidade das Obrigações Garantidas.

A Procuração de Conflito de Interesses poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição dos Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados acima, 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.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, 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 acima, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações relevantes 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, 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.

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

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, serão aplicados de forma ativa e discricionária pelo Gestor nos Ativos a serem selecionados.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial das Novas Cotas.





FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO



4. FATORES DE RISCO

4. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL E A FATORES MACROECONÔMICOS

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco relacionado à Ausência de Regulação Específica para o FIAGRO

O Fundo - que, na forma da autorregulamentação da ANBIMA aplicável à atividade de distribuição, é de produto de investimento complexo - está sujeito à regulamentação da CVM. Em 13 de julho de 2021 a CVM publicou a Resolução CVM 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio.

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

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





Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o agroindustrial.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado do agronegócio, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

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 climática, ambiental, política, econômica ou financeira, inclusive de natureza transnacional, que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado agropecuário, o mercado financeiro, o mercado de capitais brasileiro e/ou o mercado de *commodities* agrícolas poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

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

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa menor

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 ou que atingem plantações, rebanhos e safras em geral, 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, a epidemia, a pandemia e/ou a endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado agroindustrial, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos-Alvo da Oferta. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como a 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 agroindustrial, incluindo em relação aos Ativos-Alvo da Oferta. 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 e no mercado agroindustrial. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como a valorização de cotas do Fundo e seus rendimentos.

RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM COTAS

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Novas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial - TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Risco relacionado à liquidez

Como os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas - em comparação com ações e títulos públicos - seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Novas Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Como resultado, os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Risco tributário

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos do agronegócio podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente daquela do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do





total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) 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 jurídicos e 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, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas 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. 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.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIAGRO advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FIAGRO editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIAGRO, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

As regras tributárias dos FIAGRO podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. 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.

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo

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, conforme o caso.



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

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

Risco de 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 de Cotistas 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 Novas Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que os FIAGRO tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Novas Cotas conforme política de investimento definida no Regulamento, preponderantemente, por meio de investimento em ativos financeiros de origem agroindustrial indicados como Ativos-Alvo, conforme permitido pelo Artigo 20-A da Lei nº 8.668/93, com gestão ativa da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo pelo Gestor. Além de Ativos-Alvo, os recursos do Fundo poderão ser investidos nos Ativos de Liquidez. Dessa forma, o *pipeline* de Ativos-Alvo indicado na seção "Destinação de Recursos" constante nas páginas 8 a 12 deste Prospecto poderá vir a não ser objeto de investimento pelo Fundo por fatores que dependem das negociações, condições finais de tais Ativos ou caso o Gestor encontre Ativos mais atrativos que, na análise do Gestor, possam proporcionar maior rentabilidade aos Cotistas. Nesse sentido, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos Ativos que serão objeto de investimento. O Gestor desempenha uma gestão de forma ativa e discricionária, com a seleção de Ativos de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento e no seu processo de investimento interno, selecionando Ativos que, na análise do Gestor, possam oferecer um fluxo de caixa resiliente para o Fundo e consequentemente contribuir positivamente com o fluxo de rendimentos para os Cotistas. O processo e os documentos envolvidos no processo de seleção e aquisição dos Ativos do Fundo desenvolvido pelo Gestor tem caráter estratégico e que revela sua forma de atuação. Desta forma, existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.





A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais ativos a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos ativos por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pelo Gestor. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos 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 em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Risco de 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 as Instituições Participantes da Oferta 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.

(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor

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 resultados.

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 Novas 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 Novas Cotas do Fundo.





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

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez 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-Alvo e Ativos de Liquidez 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 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.



RISCOS DA OFERTA

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado agroindustrial, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.



Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

Informações contidas neste Prospecto Definitivo

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



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

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



(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Novas Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Nesta hipótese, os Investidores da Oferta que tiverem condicionada a sua subscrição à distribuição total das Novas Cotas terão sua expectativa de investimento frustrada, bem como os investidores que mantiverem sua adesão à oferta, no montante total ou proporcional à colocação parcial, sofrerão uma redução na expectativa de rentabilidade do Fundo. Ainda, em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, a quantidade de Novas 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.





Caso, ao término do Período de Distribuição, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Montante Inicial da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Novas Cotas de tais Pessoas Vinculadas. Nesta hipótese, os investidores Pessoas Vinculadas terão sua expectativa de investimento frustrada.

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingida o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Preço de Integralização para as Instituições Participantes da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos integralmente, sem juros, correção monetária e reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da Emissão, o Gestor foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, o que caracteriza risco de conflito de interesse. 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.

O Gestor utilizou-se de metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado para a elaboração do Estudo de Viabilidade. O Estudo de Viabilidade do Fundo não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte do Administrador, do Gestor ou do Fundo. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor da Oferta.

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.

O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Novas Cotas no mercado secundário

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Novas Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

As Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento podem não ser colocadas ao Investidor, em face do exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo.

Caso a totalidade dos Cotistas exerça seu Direito de Preferência integralmente, a totalidade das Novas Cotas poderá ser destinada exclusivamente aos atuais Cotistas que exerçam o Direito de Preferência, de forma que, apenas as Novas Cotas oriundas do Lote Adicional (isto é, até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta) serão alocadas aos Investidores que não sejam Cotistas do Fundo.

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o





Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos pro rata, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Novas Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da Oferta, 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.

RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO

(iii) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Novas Cotas do Fundo, 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 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 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 ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor 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, 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 venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, bem como as disposições da lei, da regulamentação e das melhores práticas aplicáveis, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas ou de investidores que, em momento posterior à realização da assembleia, passem a fazer parte da base de cotistas. Assim, tendo em vista que a aquisição e/ou contratação em situações conflitadas é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação 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 Subscrição, 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 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 relevantes 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, nos termos descritos neste Prospecto, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

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 pelo 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 consequente 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 Novas Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível e tributária. 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 para cumprir com os custos decorrentes de tais processos, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.





Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo 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-Alvo e Ativos de Liquidez. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a alienação dos Ativos-Alvo.

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”.

Inexistência de jurisprudência consolidada acerca da securitização

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

Riscos de liquidez da carteira do Fundo

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

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

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 as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas.



(iii) Fatores de risco com escala qualitativa média

Risco quanto à Política de Investimento do Fundo

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em Ativos-Alvo, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos do setor do agronegócio, mas que nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os Ativos que serão adquiridos para investimento.

Pode ocorrer que as cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria o Gestor a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das cotas de uma determinada emissão não garante que o Fundo encontrará Ativos-Alvo com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas. Em último caso, o Gestor poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das cotas do Fundo ou sua liquidação.

Considerando-se que por ocasião de cada emissão ainda não se terá definido todos os Ativos-Alvo a serem adquiridos, o Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição de suas Novas Cotas para a aquisição dos Ativos-Alvo, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos-Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos-Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

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 de diluição

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo 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.

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, das Instituições Participantes da Oferta, 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.





(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

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

Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento

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

Risco de descontinuidade do investimento

Determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Novas Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Risco de aporte de recursos adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo que acarretem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Novas Cotas.

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.





FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO



5. CRONOGRAMA

5. CRONOGRAMA

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

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

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

Evento	Etapas	Data Prevista (1) (2) (3)
1	Pedido do Registro Automático da Oferta na CVM Registro da Oferta pela CVM	29/05/2023
2	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	29/05/2023
3	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	01/06/2023
4	Data base do Direito de Preferência	01/06/2023
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	05/06/2023
6	Encerramento do Exercício de Direito de Preferência na B3 Encerramento da Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	19/06/2023
7	Encerramento do Exercício de Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência	20/06/2023
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	21/06/2023
9	Início do Período de Subscrição (fora do DP)	21/06/2023
10	Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta Início do Período de Desistência	27/06/2023
11	Encerramento do Período de Desistência	04/07/2023
12	Fim do Período de Subscrição (fora do DP)	24/07/2023
13	Procedimento de Alocação	25/07/2023
14	Data de Liquidação da Oferta	27/07/2023
15	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	28/07/2023

- (1) As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.
- (2) Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem às Instituições Participantes da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores das





Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, lâmina da Oferta (“Lâmina da Oferta”) e do Anúncio de Início.

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

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

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.





FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando:

- (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos;
- (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e
- (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

As cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 10 de fevereiro de 2023.

A tabela abaixo indica os a quantidade de Cotas do Fundo negociadas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos cinco anos ¹			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2023 ¹	94,00	99,96	99,32
2022	n/a	n/a	n/a
2021	n/a	n/a	n/a
2020	n/a	n/a	n/a
2019	n/a	n/a	n/a

¹ Até 28/04/2023.

Cotações trimestrais - últimos dois anos ¹			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
1º Tri 2023 ¹	94,00	99,96	99,46
4º Tri 2022	n/a	n/a	n/a
3º Tri 2022	n/a	n/a	n/a
2º Tri 2022	n/a	n/a	n/a
1º Tri 2022	n/a	n/a	n/a
4º Tri 2021	n/a	n/a	n/a
3º Tri 2021	n/a	n/a	n/a
2º Tri 2021	n/a	n/a	n/a
1º Tri 2021	n/a	n/a	n/a

¹ Até 31/03/2023.



Cotações mensais - últimos seis meses ¹			
Valor da negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Abr-23 ¹	97,06	99,79	99,04
Mar-23	96,60	99,87	99,54
Fev-23	94,00	99,96	99,26
Jan-23	n/a	n/a	n/a
Dez-22	n/a	n/a	n/a
Nov-22	n/a	n/a	n/a
Out-22	n/a	n/a	n/a

¹ Até 28/04/2023.

- (1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Nova Cota.
- (2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Nova Cota no período.
- (3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Nova Cota.

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Cotas

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 2,39965686274 (“**Fator de Proporção**”), nos termos do inciso “ii” do artigo 8.1.4 do Regulamento do Fundo. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o dia 19/06/2023, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o dia 20/06/2023, inclusive, junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do Pedido de Subscrição assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador, no seguinte endereço do Escriturador:

BANCO DAYCOVAL S.A.

Av. Paulista, 1793
 CEP 01311-200 - São Paulo, SP
 Telefone: (11) 3138-1024
 E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br
 Website: <https://www.daycoval.com.br/>

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o dia 19/06/2023, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pela Aplicação Mínima Inicial por Investidor; e (b) poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, em 21/06/2023, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; (e) do Gestor; e (f) do Fundos.NET, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor ou o Cotista que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta e/ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

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

Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas (considerando as Novas Cotas oriundas do Lote Adicional), é a seguinte:

Cenário 1

Quantidade de Novas Cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)
795.486	1.060.686	R\$ 100.414.458,71	94,67

**Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 28 de abril de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta.*

Cenário 2

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas oriundas do Lote Adicional), é a seguinte:



Quantidade de Novas Cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)
636.389	901.589	R\$ 85.414.505,17	94,74

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 28 de Abril de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta.

Cenário 3

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização do Montante Mínimo da Oferta, é a seguinte:

Quantidade de Novas Cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)
10.606	275.806	R\$ 26.414.549,61	95,77

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 28 de abril de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta.

Diluição Econômica Imediata dos Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas

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

Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta (considerando as Novas Cotas oriundas do Lote Adicional), os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 75%.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas oriundas do Lote Adicional), os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 71%.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 4%.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 28 de abril de 2023, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontado na tabela acima.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO” NA PÁGINA 25 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

O Valor da Cota será, nos termos do inciso “i” do item 8.1.4 do Regulamento, considerando o valor patrimonial atualizado das cotas do Fundo e a distribuição de rendimentos divulgada em abril de 2023, equivalente a R\$ 94,28 (noventa e quatro reais e vinte e oito centavos), nos termos do Ato do Administrador.



FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

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

Ressalta-se que as Novas Cotas adquiridas no âmbito da Oferta deverão obedecer à seguinte restrição: somente poderão ser negociadas no mercado secundário junto ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso “iii” do artigo 86 da Resolução CVM 160.

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

O investimento em cotas de fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais e à liquidez das Novas Cotas 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 encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. 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 Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. O investimento em cotas de um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos do setor do agronegócio a integrarem a carteira do Fundo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 14 a 26 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas.

A OFERTA NÃO É ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE (I) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA EMISSÃO, NA OFERTA E/OU NAS NOVAS COTAS; E QUE (II) 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 ESSES TEREM SUAS NOVAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES.

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

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 14 A 26 DESTES PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

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

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



à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta; ou (iii) deferir requerimento de modificação da Oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta realizada após a concessão do registro da Oferta, exceto se exclusivamente relacionada ao cronograma, deve ser submetida à aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do parágrafo sexto do artigo 67 da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação 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.

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

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

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

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

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem às Instituições Participantes da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. O disposto não se aplica à hipótese prevista na Cláusula 4.15.8. do Contrato de Distribuição, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.





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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro ordinário da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro ordinário da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ordinário ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

As Instituições Participantes da Oferta e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos no parágrafo acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Novas Cotas; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições nele definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

Em 27 de junho de 2023, foi divulgado o Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta referente à alteração dos seguintes termos e condições da Oferta: (i) o cronograma indicativo da Oferta; (ii) alteração do Plano de Distribuição da Oferta e, conseqüentemente, do Procedimento de Colocação das Novas Cotas, do Critério de Colocação da Oferta e do Procedimento de Alocação; e (iii) data de transferência do Novo Administrador ("Modificação da Oferta").

Considerando que o Período de Subscrição e o Período de Exercício do Direito de Preferência foram iniciados, haverá abertura de prazo para desistência, nos termos do Cronograma Estimativo da Oferta.





FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Condições do Contrato de Distribuição

A Oferta está submetida às Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, conforme descritas na Seção 11.1, nas páginas 52 a 54 deste Prospecto Definitivo.

Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 999.933,68 (novecentos e noventa e nove mil reais, novecentos e trinta e três reais e sessenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 10.606 (dez mil seiscentas e seis) Novas Cotas.

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

A Oferta é destinada aos Investidores, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento.

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

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do “Ato do Administrador do SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário”, datado de 17 de maio de 2023, que aprovou os termos e condições da Emissão, da Oferta das Novas Cotas, bem como o Valor da Cota, dentre outras deliberações, observado o Direito de Preferência dos atuais cotistas do Fundo (“Ato do Administrador”).

8.4. Regime de Distribuição

Regime de Distribuição das Cotas

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

Plano de Distribuição da Oferta

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder - na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e devem diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

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 Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo: investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30/21, que se enquadrem no público alvo do Fundo;
- (ii) após a divulgação do Anúncio de Início da Oferta e disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM nos termos do artigo 12, parágrafo 6º da Resolução CVM 160;



- (iv) observados os termos e condições deste Contrato, o período de distribuição da Oferta somente terá início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (a) a obtenção do registro automático da Oferta na CVM; (b) o registro para depósito das Novas Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos termos da Resolução CVM 160;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou os terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão exercer o Direito de Preferência e deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto), observado que a tais Cotistas não se aplica a Aplicação Mínima Inicial;
- (vi) após o término do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no Dia Útil seguinte a Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Novas Cotas que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência;
- (viii) durante o Período de Subscrição (conforme definido no Prospecto), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;
- (ix) o Investidor que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (x) ainda durante o Período de Subscrição, conforme o caso, o Investidor que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, para uma Instituição Participante da Oferta indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (xi) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (xii) após o término do Período de Subscrição, o Coordenador Líder consolidará (a) os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados pelos Investidores, conforme o caso, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xiii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xiv) todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, que recebeu exemplar do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Escrituração e da Taxa de Performance devidas ao Administrador e ao Gestor, conforme previstas no Regulamento do Fundo, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito;
- (xv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xvi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160.

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

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



Procedimento de Colocação das Novas Cotas

Durante o Período de Subscrição, os Investidores interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta.

O Investidor, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas;
- (ii) cada Investidor poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do item 2.6 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores 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 Subscrição do respectivo Investidor, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo, limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio;
- (iv) cada Investidor deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;
- (v) 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 Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Valor da Cota, ressalvadas as possibilidades de desistência e a possibilidade de rateio previstas no Prospecto Definitivo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (vi) os Investidores deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, deste Prospecto Definitivo.

A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos pro rata, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição e às ordens de investimento,





conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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 da Oferta, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, descontados eventuais custos, conforme aplicável.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, 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 Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão das Cotas, utilizando-se os procedimentos da B3 e na forma estabelecida no Pedido de Subscrição.

Critério de Colocação da Oferta

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento dos Investidores, 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 Adicionais.

Nos termos da regulamentação em vigor, 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 inicial de Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, os Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento exclusivamente das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160 Disposições Gerais Aplicáveis à Oferta

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição 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 ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores deverão ser realizadas junto à B3.

Nos termos do 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional) e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência.

Alocação e Liquidação da Oferta

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

Data de Liquidação do Direito de Preferência

A liquidação física e financeira dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, utilizando-se os procedimentos da B3.

Data de Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira pelos demais Investidores será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, utilizando-se os procedimentos do DDA.

O Coordenador Líder fará sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não sejam considerados profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30/21, o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.





As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 49, inciso III, da Resolução CVM 160.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação, nos Pedidos de Subscrição e nas ordens de investimento recebidas dos Investidores, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, 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, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Novas Cotas do Lote Adicional.

Nos termos do 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência.

Após a verificação da alocação das Novas Cotas no âmbito do Procedimento de Alocação, as Instituições Participantes da Oferta liquidarão as ordens recebidas na forma prevista na cláusula abaixo.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação e na Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme aplicável, observados os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Integralização, não sendo permitida a aquisição de Novas 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 Novas 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 Subscrição e/ou ordem de investimento.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha, a integralização das Novas 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 Integralização, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituição Participante da Oferta deverão devolver aos Investidores, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência 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, Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

Procedimento de Alocação

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início e ao término do Período de Subscrição, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Gestor, da quantidade de Novas Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas do Lote Adicional (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência.





O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, não foi adotada dinâmica de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Gestor, nos termos do item 6.4 acima.

Em caso de excesso de demanda, a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores será objeto de rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de DDA, administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

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

8.7. Formador de Mercado

A Oferta não contará com atividades de formador de mercado. O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Novas Cotas no âmbito da Oferta.

8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável

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

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, equivalente a R\$ R\$ 942,80 (novecentos e quarenta e dois reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Aplicação Mínima Inicial”), salvo se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.

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

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo.





FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

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

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.





FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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

Para fins do disposto no Item 10.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador, do Escriturador e do Gestor com o Coordenador Líder e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

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.

Relacionamento do Novo 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.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Custodiante e Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Custodiante e Escriturador 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 Auditor Independente

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 Novo Administrador com o Auditor Independente

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 Coordenador Líder com o Auditor Independente

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 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 Administrador com o Novo Auditor Independente

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 Novo Administrador com o Novo Auditor Independente

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 Coordenador Líder com o Novo Auditor Independente

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 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 Gestor com o Custodiante e Escriturador

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

Conflito de Interesses

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, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.





FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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

Contrato de Distribuição

Por meio do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 2ª Emissão de Cotas do SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário*”, celebrado em 29 de maio de 2023 entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder, conforme aditado (“**Contrato de Distribuição**”), o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidou os Participantes Especiais para participarem da Oferta na qualidade instituições intermediárias. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder enviou uma carta convite para adesão ao contrato de distribuição, por meio da qual os Participantes Especiais, caso desejem participar da Oferta, deverão assinalar o de acordo expresso em relação à adesão à Oferta e ao Contrato de Distribuição (“**Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição**”).

Condições do Contrato de Distribuição

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição esteve condicionado, sob pena de rescisão do Contrato de Distribuição por parte do Coordenador Líder, mediante notificação ao Gestor com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, sem prejuízo do disposto na Cláusula 11 do Contrato de Distribuição, ao atendimento das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”):

- (i) negociação, preparação, aprovação e celebração, pelas Partes, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, de toda a documentação necessária à realização da Oferta (“Documentos da Operação”);
- (ii) levantamento de informações e conclusão, pelo Coordenador Líder, 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 pelo Coordenador Líder, que decidirá, a seu exclusivo critério, de forma fundamentada, sobre a continuidade da Oferta; o processo de auditoria pelo Coordenador Líder envolverá todas as informações relevantes referentes à Oferta e às empresas envolvidas na emissão, caso aplicável, que serão incluídas no material publicitário 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 ao Coordenador Líder, de opinião legal do assessor jurídico da Oferta, conforme escopo previamente acordado entre as Partes;
- (iv) obtenção, pelo Gestor ou por qualquer outra parte relacionada à Emissão, 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, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, 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 da Oferta na CVM;



- (vi) que o Gestor 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 ao Coordenador Líder;
- (vii) não ocorrência, na opinião do Coordenador Líder, entre a data de assinatura do presente Contrato e a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, de qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras ou nos resultados operacionais do Gestor;
- (viii) 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 neste 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 deste Contrato;
- (ix) até a data de início da Oferta, todas as declarações prestadas pelo Gestor deverão ser suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, e o Gestor deverá estar adimplente com relação ao cumprimento de todas as suas obrigações previstas no presente Contrato e, conforme aplicável, nos Documentos da Operação;
- (x) contratação, pelo Gestor, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de todos os prestadores de serviços necessários à realização da Oferta, conforme definidos de comum acordo entre as Partes;
- (xi) observância, pelos prestadores de serviços contratados, das normas expedidas pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA, em especial o Código ANBIMA;
- (xii) observância, pelo Gestor, 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 Gestor, 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;
- (xiii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, na presente data, que dão ao Gestor as condições fundamentais de funcionamento;
- (xiv) não ocorrência de (1) liquidação, dissolução, intervenção, decretação de falência ou Regime de Administração Especial Temporária (RAET) do Gestor; (2) pedido de falência apresentado pelo Gestor; (3) pedido de falência apresentado por terceiros em face do Gestor, que não seja devidamente elidido no prazo legal; (4) propositura, pelo Gestor, de plano de recuperação extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida a homologação judicial do referido plano; ou (5) ingresso do Gestor, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente do deferimento do processamento ou da concessão da referida recuperação pelo juiz competente;
- (xv) 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 Gestor ou suas afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP;

- (xvi) cumprimento, pelo Gestor, ou quaisquer sociedades do seu respectivo Grupos Econômico 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 nº 12.846/13 ("Atos de Corrupção" e "Lei Anticorrupção", respectivamente); (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;
- (xvii) adoção, pelo Gestor, de mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;
- (xviii) recolhimento, pelo Gestor, conforme o caso, de quaisquer tarifas, emolumentos ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, quando aplicável; e
- (xix) não ocorrência de qualquer hipótese de rescisão involuntária do presente Contrato, conforme disposto na Cláusula 11 abaixo.

As Condições Precedentes da Oferta, que dependiam direta ou indiretamente das Partes ou vinculados, foram observadas antes da divulgação do Anúncio de Início.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado abaixo:

Coordenador Líder

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP: 01451-001, São Paulo/SP

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando:

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



A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Montante Inicial da Oferta:

Custos Indicativos da Oferta FI	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao Valor da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	300.000,00	0,500%	0,47	0,500%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	32.042,06	0,053%	0,05	0,053%
Comissão de Distribuição	1.500.000,00	2,500%	2,36	2,500%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	160.210,29	0,267%	0,25	0,267%
Assessores Legais	120.000,00	0,200%	0,19	0,200%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	14.734,30	0,025%	0,02	0,025%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	44.202,96	0,074%	0,07	0,074%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	5.250,00	0,009%	0,01	0,009%
CVM - Taxa de Registro	23.368,63	0,039%	0,04	0,039%
Taxa ANBIMA	17.451,00	0,029%	0,03	0,029%
Custos de Marketing e Outros Custos	0,00	0,000%	0,00	0,000%
Outros Custos	100.000,00	0,167%	0,16	0,167%
TOTAL	2.316.390,61	3,86%	3,64	3,86%

⁽¹⁾ O custo da Oferta por Novas Cotas corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Novas Cotas.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. 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 NOVAS COTAS ORIUNDAS DO EXERCÍCIO DO LOTE ADICIONAL.

Os custos com a realização da Oferta serão arcados pelos Investidores da Oferta e pelos Cotistas que vierem a exercer o Direito de Preferência, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição Primária. Caso, após o pagamento dos custos acima, ainda haja saldo remanescente, **dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo.**



FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

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

- (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e
- (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Na data deste Prospecto, o Fundo encontra-se devidamente registrado junto à CVM.

Adicionalmente, conforme previsto na Seção 3.1., na página 8 deste Prospecto Definitivo, na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.





FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO



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

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

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

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos:

Anexo I - Ato de Aprovação da Oferta

Anexo II - Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM 160)

Anexo III - Novo Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM 160)

Anexo IV - Estudo de Viabilidade

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 “Fundos de Investimento do Agronegócio” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar “SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

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

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

<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 “Fundos de Investimento”, buscar por “SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário”, acessar “SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”); e

ADMINISTRADOR

warren.com.br (Para acessar o documento procurado, neste website, buscar o Fundo e então, localizar as demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais).

À partir de 26 de junho de 2023, os documentos serão divulgados no seguinte site do Novo Administrador: <https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista> (Para acessar o documento procurado, neste website, buscar o Fundo e então, localizar as demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais).



FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Administrador	WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA. Av. Osvaldo Aranha, 720, sala 201 CEP 90035-191 - Porto Alegre, RS At.: Tito Capitani Gusmão Telefone: (51) 3237-2273 E-mail: adm.fiduciaria@warren.com.br Website: https://warren.com.br/
Novo Administrador, o qual assumirá a administração da carteira do Fundo à partir de 26 de junho de 2023	BANCO DAYCOVAL S.A. Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01311-200, São Paulo - SP At.: Vinícius Rocha Telefone: (11) 3138-7854 E-mail: fundosimobiliarios@bancodaycoval.com.br Website: https://www.daycoval.com.br/
Gestor	SFI INVESTIMENTOS LTDA. Rua Visconde de Pirajá, 152, sala 601, Ipanema CEP 22410-000- Rio de Janeiro, RJ At.: Haroldo Monteiro Tel.: (21) 2460-0200 / 2531-0270 E-mail: haroldo.monteiro@sfiinvestimentos.com.br / backoffice@sfiinvestimentos.com.br Website: http://www.sfiinvestimentos.com.br/fundos/

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

Coordenador Líder	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.064, 12º andar, Itaim Bibi CEP: 01451-001, São Paulo/SP At.: Luis Gustavo Pereira Telefone: (11) 3576-6970 E-mail: lpereira@guide.com.br / mercadodecapitais@guide.com.br
Assessores Legais	TAUIL & CHEQUER ASSOCIADO A MAYER BROWN 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 jbertainha@mayerbrown.com Website: www.tauilchequer.com.br

Escriturador e Custodiante

BANCO DAYCOVAL S.A.

Av. Paulista, 1793
CEP 01311-200 - São Paulo, SP
Telefone: (11) 3138-1024
E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br
Website: <https://www.daycoval.com.br/>



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

Auditor Independente

RAMIRES E CIA - AUDITORES INDEPENDENTES SOCIEDADE SIMPLES

Av. Assis Brasil, 3316, sala 705
CEP 91010-003, Porto Alegre, RS
Tel: (51) 3357-9900
E-mail: ramiresecia@terra.com.br
Website: <https://www.ramirescontabilidade.com.br/>

Novo Auditor Independente, o qual prestará seus serviços ao Fundo partir de 26 de junho de 2023 ("Novo Auditor Independente")

RSM BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Av. Marquês de São Vicente, 182, 2º andar, conjunto 23
CEP 01139-000- São Paulo, SP
Telefone: (11) 2154-7795
E-mail: contato@smidicontabil.com.br
Website: <https://www.rsm.global/brazil/pt-br/servico/auditoria>

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

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

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

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 2021 e foi registrado na CVM em 30 de dezembro de 2021 sob o nº 0321192.

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

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Gestor prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Fundo, pelo



Administrador e pelo Gestor no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.





FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO



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



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS





FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO



16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16.1. Informações sobre o Fundo

Base legal

O Fundo foi 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.

Constituição

A constituição do Fundo foi aprovada mediante deliberação por ato particular do Administrador, em 30 de dezembro de 2021.

Funcionamento

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 2021 e foi registrado na CVM em 30 de dezembro de 2021 sob o nº 0321192.

Prazo de Duração

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Novas Cotas.

Regulamento

O Fundo é regido pelo “Regulamento do SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário”, datado de 01 de junho de 2022, 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.

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento nos capítulos “1. Do Fundo”; “2. Do Objeto do Fundo”; “3. Da Política de Investimentos”; “4. Da Administração e da Gestão”; “5. Das Cotas”; “6. Da Primeira Emissão de Cotas para Constituição do Fundo”; “7. Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo”; “8. Das Novas Emissões de Cotas”; “9. Da Taxa de Ingresso e Saída”; “10. Da Política de Distribuição de Resultados”; “11. Das Obrigações e Responsabilidades do Administrador e do Gestor”; “12. Da Divulgação de Informações”; “13. Das Vedações ao Administrador e ao Gestor”; “14. Da Remuneração do Administrador e do Gestor”; “15. Da Substituição do Administrador e do Gestor”; “16. Da Assembleia Geral de Cotistas”; “17. Dos Fatores de Risco”; “18. Das Despesas e Encargos do Fundo”; “19. Das Demonstrações Financeiras”; “20. Da Amortização de Cotas, Dissolução e Liquidação do Fundo”; “21. Do Representante dos Cotistas”; e “22. Das Disposições Finais”.

Para obter informações sobre o fundo e acessar o Regulamento do 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 “Fundos de Investimento”, buscar por “SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário”, acessar “SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário”, clicar na opção para acessar o sistema “Fundos.NET”, e, então, localizar o Regulamento ou documento desejado).

Em 22 de maio de 2023, foi aprovado na AGE Transferência (conforme definida abaixo) a alteração do Regulamento, o qual passará a vigorar conforme Anexo III deste Prospecto, quando da substituição pelo atual Administrador pelo Novo Administrador (conforme definido abaixo), sendo certo que a transferência ocorrerá efetivamente em 26 de junho de 2023, sendo que o novo regulamento do Fundo passará a vigorar a partir de mencionada data.



Público-alvo do Fundo

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados, profissionais ou não qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Características do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento em empreendimentos do agronegócio: (a) primordialmente, nos Ativos-Alvo, observados os Critérios de Elegibilidade (conforme definido no Regulamento) previstos na política de investimentos descrita no Capítulo 3 do Regulamento (“Política de Investimentos”); e (b) de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo, de Ativos de Liquidez, conforme disposto na Política de Investimentos do Fundo.

As aquisições dos Ativos-Alvo pelo Fundo deverão obedecer a Política de Investimentos do Fundo e às demais condições estabelecidas no Regulamento.

Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados, segundo uma Política de Investimentos definida de forma a perseguir uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do item 2.1 do Regulamento, observando como Política de Investimentos realizar investimentos de longo prazo, objetivando, fundamentalmente auferir rendimentos por meio do investimento, preponderantemente, em Ativos-Alvo e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas nos Ativos de Liquidez.

NOS TERMOS DO § 5º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM 472, E OBSERVADO O DISPOSTO NO § 6º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM 472, O FUNDO DEVERÁ RESPEITAR OS LIMITES DE APLICAÇÃO POR EMISSOR E POR MODALIDADE DE ATIVOS FINANCEIROS ESTABELECIDOS NAS REGRAS GERAIS SOBRE FUNDOS DE INVESTIMENTO, E A SEUS ADMINISTRADORES SERÃO APLICÁVEIS AS REGRAS DE DESENQUADRAMENTO E REENQUADRAMENTO LÁ ESTABELECIDAS, RESSALVANDO-SE, ENTRETANTO, QUE OS REFERIDOS LIMITES DE APLICAÇÃO POR MODALIDADE DE ATIVOS FINANCEIROS NÃO SE APLICARÃO AOS INVESTIMENTOS DESCRITOS NO § 6º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM 472. OS REQUISITOS PREVISTOS ACIMA NÃO SERÃO APLICÁVEIS, QUANDO DA REALIZAÇÃO DE CADA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO FUNDO, DURANTE O PRAZO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, CONFORME ARTIGO 107 DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 555, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2014 (“INSTRUÇÃO CVM Nº 555/14”).

Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo

A Política de Divulgação de Informações está descrita na Instrução CVM 472, em seu Capítulo VII, bem como no Capítulo 12 do Regulamento, contido no Anexo II a este Prospecto.

Forma de Divulgação de Informações

Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, ou no endereço eletrônico do Administrador na rede mundial de computadores conforme sites constantes na seção 16.2. abaixo; e (ii) no endereço eletrônico da CVM na rede mundial de computadores.



Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor

O processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo Gestor do Fundo podem ser localizados no seguinte endereço: www.sfiinvestimentos.com.br.

Da Política de Distribuição de Resultados

A assembleia geral ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item 16.2 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo poderá distribuir a seus Cotistas percentual dos lucros auferidos, nos termos da legislação aplicável. Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, os lucros auferidos poderão, a critério do Administrador, observada orientação do Gestor, 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 pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. Os pagamentos dos rendimentos realizados por meio da B3 seguirão conforme seus prazos e procedimentos operacionais, assim como abrangerão, de forma igualitária e sem distinções entre os Cotistas, todas as Cotas custodiadas eletronicamente.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os titulares de cotas do Fundo, devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição dos resultados, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento de rendimentos dos Ativos, subtraídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

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

Tributação aplicável aos Cotistas 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 Novas Cotas; e (ii) no resgate das Novas Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Os ganhos na alienação de Novas 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 Novas 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 RESUMO DAS REGRAS DE TRIBUTAÇÃO CONSTANTES DESTES PROSPECTO FOI ELABORADO COM BASE EM RAZOÁVEL INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO BRASILEIRA EM VIGOR NESTA DATA E, A DESPEITO DE EVENTUAIS INTERPRETAÇÕES DIVERSAS DAS AUTORIDADES FISCAIS, TEM POR OBJETIVO DESCREVER GENERICAMENTE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS E AO FUNDO. EXISTEM EXCEÇÕES E TRIBUTOS ADICIONAIS QUE PODEM SER APLICÁVEIS, MOTIVO PELO QUAL OS COTISTAS DEVEM CONSULTAR SEUS ASSESSORES JURÍDICOS COM RELAÇÃO À TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS INVESTIMENTOS REALIZADOS EM NOVAS COTAS.

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.

Remuneração do Administrador, Gestor e demais prestadores de serviços

Administrador, Gestor, Custodiante e Escriturador

Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e gestão, o Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) atualizado anualmente pelo IPCA ou índice que vier a substituí-lo (“Taxa de Administração”), a qual é composta da seguinte forma:

- pelos serviços de administração, custódia e controladoria, será destinado ao Administrador o percentual equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento ao ano), observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) atualizado anualmente pelo IPCA ou índice que vier a substituí-lo; e
- pelos serviços de gestão, será destinado ao Gestor, à título de taxa de gestão, o equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) atualizado anualmente pelo IPCA ou índice que vier a substituí-lo (“Taxa de Gestão”).

Pelos serviços de escrituração de cotas, o Fundo pagará um valor de R\$ 0,10 (dez centavos) mensais por cotista, observado o valor mínimo mensal de R\$ 800,00 (oitocentos reais) atualizado anualmente pelo IPCA ou índice que vier a substituí-lo (“Taxa de Escrituração”), observado que tal remuneração será acrescida no montante da Taxa de Administração, passando a compor referida Taxa de Administração.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.



O 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.

Não haverá aumento nas remunerações previstas acima em razão da substituição do atual Administrador pelo Novo Administrador (conforme definida abaixo), conforme deliberado na AGE Transferência (conforme definida abaixo).

Taxa de Performance

O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, conforme definido no Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 130% (cento e trinta 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) ("Taxa de Performance"), conforme a seguinte fórmula:

Onde,

$$TP = [0,10] * [VA * (\sum iCorrigido - \sum pCorrigido)]$$

TP = Taxa de Performance;

Benchmark = 130% (cento e trinta 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);

VA = valor total da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta;

$\sum iCorrigido$ = somatório do quociente entre o total distribuído aos cotistas no semestre e o valor total das cotas integralizadas líquida dos custos da oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração da Taxa de Performance;

$\sum pCorrigido$ = variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração (conforme abaixo definida) da Taxa de Performance.

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 VA de todas as possíveis tranches serão atualizados para o VA utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

A Taxa de Performance será apurada semestralmente, 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.

Em caso de amortização do Fundo, o VA deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

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.





O Gestor 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.

Auditoria Independente

A remuneração do Auditor Independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, corresponderá sempre a um montante fixo anual, a ser pago mensalmente, de forma proporcional, ou em um só ato, constituindo a remuneração do referido prestador de serviços encargo do Fundo e, portanto, não estando incluso na Taxa de Administração.

Consultor Imobiliário

Não há, na data deste Prospecto, Consultor Imobiliário contratado pelo Fundo.

Principais Prestadores de Serviços do Fundo:

Gestor

A SFI Investimentos é uma Gestora de Recursos autônoma, habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários através do Ato Declaratório nº 11.541.

Formada por profissionais de sólida formação acadêmica e com grande experiência no mercado financeiro e na gestão de recursos, bem como com larga experiência em securitização.

Após realizar a gestão de grandes fundos imobiliários exclusivos a SFI Investimentos decidiu focar a sua atuação em fundos pulverizados, trazendo a experiência no atendimento a grandes clientes para os investidores que estão começando nas plataformas de investimento.

Administrador

A Warren Corretora de Títulos e Valores Mobiliários e Câmbio Ltda é uma instituição devidamente habilitada e autorizada pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários.

Viabilizamos a criação dos nossos próprios fundos. Entregamos os melhores produtos para a nossa gestora e para gestoras parceiras, além de estruturarmos fundos exclusivos para os diversos tipos de investidores.

Entregamos acesso a fundos de investimentos de outras gestoras, títulos do Tesouro Nacional e também produtos da Bolsa de Valores. Uma curadoria com mais de 400 produtos das principais casas do país.

Em 22 de maio de 2023, foi aprovado pelos atuais Cotistas do Fundo em Assembleia Geral Extraordinária, conforme retificado em 26 de junho de 2023 ("AGE Transferência"), a substituição do atual Administrador pelo BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Paulista, 1793, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob nº 62.232.889/0001-90 ("Novo Administrador"), o qual assumirá também os serviços de tesouraria e custódia dos títulos e valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, bem como serviços de escrituração das cotas do Fundo, e, conseqüentemente, a reforma do Regulamento para adaptar aos padrões operacionais do Novo Administrador, conforme regulamento constante no Anexo III. Nos termos da referida Assembleia Geral Extraordinária, a substituição do atual Administrador pelo Novo Administrador ocorrerá no dia 26 de junho de 2023, sendo que, a partir de mencionada data, todas as responsabilidades pelos serviços de administração da carteira do Fundo serão assumidas pelo Novo Administrador.

Coordenador Líder

Em 1967, foi constituída a Indusval Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Indusval Corretora") contando com os parceiros Banco BI&P e o Fundo de Private Equity Warburg Pincus.

Em 2013, sem deixar de lado a experiência e tradição, a Indusval Corretora passou por uma reformulação de estratégia e marca, e se relançou como Guide Investimentos S/A Corretora de Valores ("Guide"). A nova fase acrescenta às atividades da Guide uma plataforma de investimentos de arquitetura aberta com



o intuito de oferecer aos clientes Pessoa Física e Jurídica uma assessoria completa na gestão de seus investimentos.

Em 2014, em linha com a nova estratégia, foi adquirida a carteira de clientes da Omar Camargo Investimentos e da Geraldo Corrêa Corretora de Valores.

No mês de março de 2015, foi finalizada a aquisição da carteira da Corretora SLW, que agregou ao portfólio da Guide 7 mil clientes pessoas físicas e 50 clientes institucionais. Em maio, foi adquirida a operação de gestão de recursos de terceiros (wealth management) da Simplific, no Rio de Janeiro. Com a transação, foi absorvida pela Guide uma carteira de 400 clientes, com ativos que chegam a R\$ 500 milhões.

Em maio de 2016, a Guide expandiu sua filial em Belo Horizonte através da absorção da carteira da corretora mineira H.H. Picchioni. E em agosto, lançou a Guide Life, seu braço de negócios dedicado ao planejamento familiar.

Em novembro de 2018, a Midas Financial Holding (Brasil) S.A, holding de um dos maiores conglomerados financeiros do mundo ("Fosun"), com ativos que ultrapassam US\$ 75 bilhões, adquiriu 70% (setenta por cento) da Guide, operação essa que foi devidamente aprovada pelo Banco Central do Brasil. Ainda no ano de 2018, com objetivo de reforçar a estratégia de expansão, a Guide fechou acordo operacional com a Magliano Invest para atendimento aos clientes pessoas físicas. A corretora fecha o ano com uma base de mais de 73 mil clientes e mais de R\$ 13.5 bilhões sob custódia contratada.

Em 2019, a Guide abre mais uma filial em Salvador, inicia sua unidade de negócios denominada White Label e atinge a marca de R\$ 25 bilhões sob custódia contratada e mais de 85 mil clientes ativos.

Em março de 2020 a Guide reformula a estratégia de marketing, mudando a abordagem linguística com o cliente bem como visual, tanto nos escritórios como nas de redes sociais e de mídia. Em agosto de 2020 a Guide lança o Guide Lab, um espaço tecnológico no bairro de Pinheiros, que aloca os profissionais dos times de TI e BackOffice, o que representa a atuação da Guide como uma empresa de tecnologia.

Ainda no ano de 2020 a Guide se torna Dealer do Tesouro Nacional e do Banco Central, sendo credenciada para promover desenvolvimento do mercado primário e secundário de títulos públicos.

Em janeiro de 2022, a Guide inicia as atividades de uma nova filial através da aquisição da carteira da Sim;paul. Hoje, a Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores possui aproximadamente 350 (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.

16.2. Publicidade da Oferta

Este Prospecto Definitivo, a Lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

- (i) Administrador: <https://ofertaspublicas.warren.com.br/#ofertas> (neste website clicar em “2ª. Emissão SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO” e em seguida localizar o documento desejado);
- (ii) Novo Administrador: <https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/ofertas> (neste website, buscar o Fundo e então, localizar o documento desejado);
- (iii) Gestor: www.sfiinvestimentos.com.br/fiagro (neste website clicar em “Acesse os documentos da 2ª Oferta” e então em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada);
- (iv) Coordenador Líder: <https://guide.com.br/> (neste website, na aba superior, selecionar “Investimentos”, depois selecionar “Outros Investimentos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fiagro”, selecionar “Em andamento”, localizar “IAGR11 - SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO - 2ª Emissão” e clicar em “+”, localizar e clicar em “Prospecto”);
- (v) CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2023” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário” e, então, localizar, então, localizar o “Prospecto Definitivo” ou “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);
- (vi) B3: www.b3.com.br (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada); e
- (vii) Fundos.NET: Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste site em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).



FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO



ANEXOS

- ANEXO I INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA
- ANEXO II VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
- ANEXO III NOVA VERSÃO DO REGULAMENTO
- ANEXO IV ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO V MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO
- ANEXO VI PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES



ANEXO I

INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA





INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO
SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 44.286.898/0001-81

A WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado de Rio Grande do Sul, na Av. Osvaldo Aranha, 720, sala 201, CEP 90035-191, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 92.875.780/0001-31, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, na qualidade de administrador (“Administrador”) do SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, inscrito no CNPJ sob o nº 44.286.898/0001-81 (“Fundo”), resolve, nos termos do item 8.1. do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, mediante recomendação da SFI INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.141/0001-42, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“Gestor”), aprovar:

(a) a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Emissão”), com as características abaixo:

Regime de Distribuição das Novas Cotas: Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160” e “Oferta”, respectivamente).

Montante Inicial da Oferta: O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 59.998.754,92 (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e oito mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e noventa e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo ser (i) aumentado em até 159.097 (cento e cinquenta e nove mil e noventa e sete) Novas Cotas oriundas do Lote Adicional, em virtude do exercício do Lote Adicional, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 74.998.420,08 (setenta e quatro milhões, novecentos e noventa e oito mil, quatrocentos e vinte reais e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).



Quantidade de Novas Cotas:

Serão emitidas, inicialmente, 636.389 (seiscentas e trinta e seis mil e trezentas e oitenta e nove) cotas (“Novas Cotas”), podendo a quantidade de Novas Cotas ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas oriundas do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Valor da Cota:

O preço unitário de emissão das Novas Cotas será equivalente a R\$ 94,28 (noventa e quatro reais e vinte e oito centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, valor este fixado, nos termos do inciso “i” do item 8.1.4 do Regulamento, considerando o valor patrimonial atualizado das cotas do Fundo e a distribuição de rendimentos divulgada em abril de 2023 (“Valor da Cota”).

Lote Adicional:

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 159.097 (cento e cinquenta e nove mil e noventa e sete) Novas Cotas, equivalente a R\$ 14.999.665,16 (quatorze milhões, novecentos e noventa e nove mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder e do Gestor, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta (“Lote Adicional”). As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.



Coordenador Líder:

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder").

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme a seguir definida) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 999.933,68 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e três reais e sessenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 10.606 (dez mil, seiscentas e seis) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

Direito de Preferência:

Nos termos do inciso "ii" do item 8.1.4 do Regulamento do Fundo, os Cotistas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início") terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta ("Direito de Preferência"), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 2,39965686274, observados os termos e condições descritos nos documentos da Oferta.

Público Alvo:

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores" e "Resolução CVM 30"), que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento ("Público Alvo da Oferta").





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

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

Período de Distribuição:

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento (“Período de Distribuição”).

Procedimento de Distribuição:

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3” e “Participantes Especiais”, respectivamente, e quando, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”).

Forma de Subscrição e Integralização:

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizada na B3. Os Cotistas (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), ao exercerem o seu Direito de Preferência, ou os Investidores integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Preço de Integralização, na



Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária, correspondente ao valor de R\$ 97,92 (noventa e sete reais e noventa e dois centavos) ("Preço de Integralização"), na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021 ("Resolução CVM 27"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não sejam considerados profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

A liquidação física e financeira dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, utilizando-se os procedimentos do DDA.

Aplicação Mínima Inicial:

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas,



equivalente a R\$ R\$ 942,80 (novecentos e quarenta e dois reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Aplicação Mínima Inicial”). A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Procedimento de Alocação:

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início e ao término do Período de Subscrição, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os pedidos de subscrição ou as ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Gestor, da quantidade de Novas Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas oriundas do Lote Adicional (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, os Investidores da Oferta que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, de instituição contratada pelo Administrador para realizar a custódia dos Ativos do Fundo (“Custodiante”) e da instituição escrituradora das Novas Cotas (“Escriturador”) ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições



Participantes da Oferta, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada (“Pessoas Vinculadas”), sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência.

Taxa de Distribuição Primária:

A taxa que será devida pelos Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Valor da Cota, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,86% (três inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) sobre o Valor da Cota, correspondente ao valor de R\$ 3,64 (três reais e sessenta e quatro centavos) por Nova Cota, valor este correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) custos com a publicação do prospecto, da lâmina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, e (f) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta (“Taxa de Distribuição Primária”). Caso, após o pagamento de





todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo.

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo 3 do Regulamento.

Registro:

A Oferta será objeto de pedido de registro automático junto à CVM, conforme previsto na alínea “b” do inciso VII do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, na Instrução CVM nº 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

Demais Termos e Condições:

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

(b) a contratação do Coordenador Líder, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, e das Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão.

Porto Alegre, 17 de maio de 2023.

WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.

Administrador

DocuSigned by:
Thiago da Fonseca Vicente
Assinado por: THIAGO DA FONSECA VICENTE 01942547048
CPF: 01942547048
Data/Hora da Assinatura: 5/17/2023 | 9:36:16 AM CDT

Nome: Thiago da Fonseca Vicente

Cargo: Procurador

DocuSigned by:
Paulo Fernando Galvão de Oliveira Machado
Assinado por: PAULO FERNANDO GALVAO DE OLIVEIRA MACHADO 2...
CPF: 22748958111
Data/Hora da Assinatura: 5/17/2023 | 10:09:21 AM CDT

Nome: Paulo Fernando Machado

Cargo: Procurador



Certificate Of Completion

Envelope Id: 069D6650D4E646838CBD4E19712B3D09 Status: Completed
 Subject: Complete with DocuSign: Ato do Administrador - Fiagro SFI (2a Emissão) - TCMB 16052023 Versão 0...
 Source Envelope:
 Document Pages: 8 Signatures: 2 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 4 Initials: 0 Marina Wainrober
 AutoNav: Enabled 201 Bishopsgate
 Envelopeld Stamping: Disabled London, . EC2M3AF
 Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada) MWainrober@mayerbrown.com
 IP Address: 179.190.23.250

Record Tracking

Status: Original Holder: Marina Wainrober Location: DocuSign
 5/17/2023 9:24:41 AM MWainrober@mayerbrown.com

Signer Events

Paulo Fernando Galvão de Oliveira Machado
 paulo.machado@warren.com.br
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
 Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/17/2023 10:06:57 AM
 ID: 3251c376-d393-46d3-b135-b98b779dca52

Thiago da Fonseca Vicente
 thiago.vicente@warren.com.br
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card
 Signature Issuer: AC VALID RFB v5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 5/17/2023 9:31:21 AM
 ID: f9c02283-701b-4aa4-80db-1d553df93d82

Signature

DocuSigned by:
 Paulo Fernando Galvão de Oliveira Machado
 90610AB703DF41B...

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 186.204.56.114

Timestamp

Sent: 5/17/2023 9:26:45 AM
 Viewed: 5/17/2023 10:06:57 AM
 Signed: 5/17/2023 10:09:25 AM

DocuSigned by:
 Thiago da Fonseca Vicente
 9B43F51B28684F5...

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 189.74.198.49

Sent: 5/17/2023 9:26:46 AM
 Viewed: 5/17/2023 9:31:21 AM
 Signed: 5/17/2023 9:36:20 AM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Anna Carolina Rico de Lima arico@mayerbrown.com Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 5/17/2023 9:26:46 AM
Witness Events	Signature	Timestamp



Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events		
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/17/2023 9:26:47 AM
Envelope Updated	Security Checked	5/17/2023 9:35:20 AM
Envelope Updated	Security Checked	5/17/2023 9:35:20 AM
Envelope Updated	Security Checked	5/17/2023 9:35:20 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/17/2023 9:31:21 AM
Signing Complete	Security Checked	5/17/2023 9:36:20 AM
Completed	Security Checked	5/17/2023 10:09:26 AM
Payment Events		
Electronic Record and Signature Disclosure		





Electronic Record and Signature Disclosure created on: 2/11/2021 2:09:05 PM

Parties agreed to: Paulo Fernando Galvão de Oliveira Machado, Thiago da Fonseca Vicente

SCHEDULE 1 ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and





Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.





ANEXO II

VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO



ATO DO ADMINISTRADOR DO
SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 44.286.898/0001-81

Por este instrumento particular, a **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Av. Osvaldo Aranha, 720, sala 201, CEP 90035-191, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob nº 92.875.780/0001-31, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 9.310, de 10 de maio de 2007, por este ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 44.286.898/0001-81 (“Fundo”), em atendimento ao deliberado em Consulta Formal Realizada em 19/05/2022, **RESOLVE** adequar a redação do Regulamento do Fundo (“Regulamento”), nos seguintes termos:

a) Alterar o item 3.10 para:

“ 3.10. É vedado ao Fundo, nos termos do item 2.2 e considerando as vedações estabelecidas por este Regulamento:

(i) aplicar recursos em quaisquer outros ativos que não sejam os Ativos alvo ou ativos de liquidez;”

b) Alterar o item 7.5.1 para:

“7.5.1. O descumprimento das condições previstas no item 7.5 acima implicará a tributação dos rendimentos à alíquota de 20% (vinte por cento), na forma do artigo 20-C da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, por ocasião da sua distribuição ao cotista.”

c) Alterar o item 11.1.1, (vi) para:

“(vi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de gestor do Fundo;”

d) Retificação da fórmula do cálculo da taxa de performance devida pelo Fundo ao Gestor (“Gestor”),



conforme a seguinte redação:

“14.4. O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, conforme definido neste Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 130% (cento e trinta 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) (“Taxa de Performance”), conforme a seguinte fórmula:

$$\text{Valor da Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- Índice de Correção = Variação da Taxa DI entre a data da primeira integralização de cotas (inclusive) ou a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;
- Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições Atualizadas)];
- PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes.
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(PL \text{ Contábil}) + (Distribuições \text{ Atualizadas})]$$

Onde:

$$\text{Distribuições Atualizadas} = \sum \text{Rendimentos mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n)$$

Onde:

- PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;
- Rendimento mês =
i = Mês de referência
M = Mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;





N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.”

Porto Alegre, 01 de junho de 2022.

WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CâMBIO LTDA.

THIAGO YAMACHITA
HERMAN:82134839015

Assinado de forma digital por
THIAGO YAMACHITA
HERMAN:82134839015
Dados: 2022.05.10 16:06:50 -03'00'

Nome: Thiago Yamachita Herman

Cargo: Diretor

THIAGO DA FONSECA
VICENTE:01942547048

Assinado de forma digital por
THIAGO DA FONSECA
VICENTE:01942547048
Dados: 2022.05.10 16:10:07 -03'00'

Nome: Thiago da Fonseca Vicente

Cargo: Procurador





REGULAMENTO DO
SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO



ÍNDICE

1.	DO FUNDO	3
2.	DO OBJETO DO FUNDO	4
3.	DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	5
4.	DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO	10
5.	DAS COTAS	13
6.	DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	14
7.	DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO	16
8.	DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS	18
9.	DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA	20
10.	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	21
11.	DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR ²³	
12.	DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	27
13.	DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR	28
14.	DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	29
15.	DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	31
16.	DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	33
17.	DOS FATORES DE RISCO	39
18.	DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	39
19.	DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	41
20.	DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	42
21.	DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	43
22.	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	47

1. DO FUNDO

1. O SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO (“Fundo”), é um Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, categoria Imobiliário (“Fiagro-Imobiliário”) constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 44.286.898/0001-81, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), pelo “Código de Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”), de forma subsidiária, e demais disposições legais, regulamentares e autorregulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.1. 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”).

1.2. O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados, profissionais ou não qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

1.3. O Fundo é administrado e será representado pela **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Av. Osvaldo Aranha, nº 720, sala 201, CEP 90035-191, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.875.780/0001-31, Carta Patente A-67/3330, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 9.310, de 10 de maio de 2007 (“Administrador”). O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e no endereço eletrônico do Administrador (www.warren.com.br).

1.4. As atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo serão exercidas pela **SFI INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 152, sala 302, Centro, CEP 22410-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.608.141/0001-42, 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 11.541, de 21 de fevereiro de 2011 (“Gestor”).

1.5. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados no endereço eletrônico da CVM.

2. DO OBJETIVO DO FUNDO

2.1. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento em empreendimentos do agronegócio: (a) primordialmente, por meio da aquisição de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”) e Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (“CRI” e, quando mencionado em conjunto com os CRA, “Ativos-Alvo”), observados os Critérios de Elegibilidade (conforme abaixo definido) previstos na política de investimentos descrita no Capítulo 3 abaixo (“Política de Investimentos”); e (b) de maneira remanescente, por meio da 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.

2.1.1. As aquisições dos Ativos-Alvo pelo Fundo deverão obedecer à política de investimento do Fundo e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

2.2. Os Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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

2.3. Os investimentos do Fundo em Ativos-Alvo e/ou em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), serão definidos diretamente pelo Gestor, nos termos deste Regulamento.

3. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1. Os recursos do Fundo serão aplicados, segundo uma Política de Investimentos definida de forma a perseguir uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do item 2.1 acima, observando como Política



de Investimentos realizar investimentos de longo prazo, objetivando, fundamentalmente auferir rendimentos por meio do investimento, preponderantemente, em Ativos-Alvo e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez.

3.2. As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez (“Ativos de Liquidez”) e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

- (i) Aplicações Financeiras (conforme abaixo definidas);
- (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários, fundos de investimento do agronegócio ou fundos de investimento em direitos creditórios que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos Fiagro-Imobiliário;
- (iii) letras de crédito do agronegócio (“LCA”) emitidas por instituições financeiras que possuam classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s;
- (iv) Letras de Crédito Imobiliário relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais (“LCI”); e
- (v) 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.

3.3. O Fundo deverá ter, no mínimo, 70% (setenta por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar os seguintes limites de concentração e critérios de elegibilidade, conforme aplicável (“Limites de Concentração” e “Critérios de Elegibilidade”, respectivamente):

- (i) o Fundo poderá adquirir até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo com classificação de risco equivalente a A- ou superior;



- (ii) todos os Ativos-Alvo que não tenham classificação de risco devem possuir garantia(s) real(is), de qualquer natureza, que assegurem o pagamento ao menos de 100% (cem por cento) do valor dos referidos Ativos-Alvo, e/ou fidejussória(s), seja na modalidade de fiança ou aval, que assegure(m) o pagamento da totalidade das obrigações principais, acessórias ou moratórias, presentes e/ou futuras assumidas no âmbito dos contratos lastros dos Ativos-Alvo (“Obrigações Garantidas”), sendo possível fiança parcial, desde que o somatório de todas as fianças parciais assegurem a totalidade das Obrigações Garantidas.

3.3.1. Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, o Administrador poderá amortizar as cotas do Fundo, após o recebimento de orientação do Gestor neste sentido.

3.3.2. 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.

3.4. A aquisição ou a alienação de Ativos em condições diversas daquelas previamente estabelecidas por este Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser previamente aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas.

3.5. Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas (conforme abaixo definido), observada a política de investimentos prevista neste Artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no item 11.5.2 deste Regulamento.

3.6. Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades que explorem atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial, além de outros ativos financeiros que integrem a cadeia produtiva agroindustrial, em qualquer região do território nacional, em decorrência de: (a) renegociação de saldos devedores dos Ativos, e/ou (b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo (“Ativos Imóveis”).

3.7. Os Ativos Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos da item 3.6 acima poderão estar gravados com ônus reais.



3.7.1. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome do Fundo e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Aplicações Financeiras”).

3.7.2. O Fundo poderá realizar operações com derivativos, desde que exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.8. Os recursos das integralizações de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, bem como para arcar com despesas relativas à aquisição destes Ativos e/ou pagamento dos encargos do Fundo.

3.9. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme indicados no item 17.2 deste Regulamento.

3.10. É vedado ao Fundo, nos termos do item 2.2 e considerando as vedações estabelecidas por este Regulamento:

- (i) aplicar recursos em quaisquer outros ativos que não sejam os Ativos alvo ou ativos de liquidez;
- (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.

3.10.1. Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, ou norma posterior que venha a substituí-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas em referido normativo, observado, ainda, o disposto na Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha regular os Fundos de Investimento nas Cadeias Agroindustriais (“Fiagro”), no tocante aos limites de aplicação para os Ativos-Alvo.



3.10.2. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada Ativos-Alvo adquirido ou subscrito 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 da regulamentação aplicável.

3.11. O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

3.12. Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas dos fundos investidos ou outros casos permitidos pela regulamentação aplicável.

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

4. DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

4.1. A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo. O Administrador tem amplos poderes de representação do Fundo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

4.2. O Administrador 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.

4.3. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

4.4. O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim



como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo.

4.5. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as operações e atos relacionados à seleção, administração e monitoramento dos Ativos serão realizados pelo Gestor.

4.6. A gestão dos Ativos, que sejam títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, que irá praticar as atividades inerentes às suas atribuições na qualidade de gestor profissional da carteira do Fundo, podendo o Gestor, para tanto, decidir, de forma discricionária, sobre a aquisição e alienação dos Ativos do Fundo, salvo na hipótese de conflito de interesse, comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos na qualidade de representante do Fundo, inclusive votando em nome deste, observadas as disposições e limitações legais, regulamentares e autorregulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento, do contrato de gestão celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor, e as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas.

4.7. O Administrador, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo:

- (i) instituições financeiras responsáveis pela distribuição de cotas;
- (ii) empresa especializada para administrar locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes de seu patrimônio, para a exploração do direito de superfície, para monitorar e acompanhar projetos ou a comercialização e a exploração dos respectivos imóveis, bem como para consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos das companhias investidas para fins de monitoramento;
- (iii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e
- (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.

4.8. Os serviços a que se referem os itens 4.7 (i) e 4.7 (ii) acima poderão ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

4.9. O Administrador poderá contratar formador de mercado para as cotas do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no item 4.11 abaixo.



4.10. O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (ii) escrituração de cotas;
- (iii) custódia de ativos financeiros;
- (iv) auditoria independente;
- (v) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e
- (vi) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos relacionados a atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial.

4.10.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável pela supervisão do Fundo, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento, sendo certo que a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imóveis, nos termos do item 3.6, compete exclusivamente ao Administrador.

4.10.2. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia, de escrituração, de controladoria de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados encargos do Fundo, nos termos do item 18.1 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo que não sejam enquadrados como encargos do Fundo nos termos previstos no item 18.1. deste Regulamento deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração.

4.10.3. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem 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.

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

5. DAS COTAS



5.1. As cotas do Fundo são de classe única, 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 atribuído aos Cotistas na forma do inciso “ii” do item 8.1.4, e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

5.2. Os serviços de escrituração de cotas e emissão de extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, serão prestados pelo Administrador.

5.3. Cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

5.4. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

5.5. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

5.6. Após a integralização das cotas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa, administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado. O Administrador fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

5.7. O titular de cotas do Fundo:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.



5.8. As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- (i) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- (ii) quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou;
- (iii) Quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

5.9. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos itens 5.8 (i) a 5.8 (iii) acima, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

6. DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

6.1. O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 600.000 (seiscentas mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante inicial de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), em série única (“Primeira Emissão”).

6.2. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”) e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo (“Primeira Oferta”), mediante competente registro junto à CVM.

6.3. Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada cotista será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondentes a 100 (cem) cotas (“Aplicação Mínima Inicial”), não sendo admitidas cotas fracionárias.

6.4. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de distribuição parcial, observada a subscrição e integralização da quantidade mínima de 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) (“Montante Mínimo”).

6.5. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor

6.6. Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o

término do prazo de subscrição das cotas, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada.

6.7. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes integrantes do sistema de distribuição da oferta pública, por meio de assinatura do instrumento de subscrição das cotas e de termo de adesão ao Regulamento e ciência de riscos, mediante os quais cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

7. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

7.1. Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do Administrador, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento, e no instrumento de subscrição, e serão realizadas de acordo com a regulamentação da CVM, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento.

7.1.1. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do Fundo.

7.2. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

7.3. 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:

- (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo;
- (ii) 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.

7.4. O Fundo poderá realizar oferta pública de distribuição de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro.

7.5. Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das



peças físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sendo que tal benefício:

- (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

7.5.1. O descumprimento das condições previstas no item 7.5 acima implicará a tributação dos rendimentos à alíquota de 20% (vinte por cento), na forma do artigo 20-C da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, por ocasião da sua distribuição ao cotista.

7.5.2. Nos termos do artigo 20-C da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em rendavariável nos demais casos.

7.5.3. Na forma do artigo 20-E da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, o pagamento do imposto sobre a renda decorrente do ganho de capital sobre as cotas integralizadas com imóvel rural por pessoa física ou jurídica poderá ser diferido para a data definida para o momento da venda dessas cotas, ou por ocasião do seu resgate, no caso de liquidação do Fundo. Na alienação ou no resgate das cotas aqui referidas, o imposto sobre a renda diferido será pago em proporção à quantidade de cotas vendidas.

7.5.4. O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos itens acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos do Fundo.

8. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no item 6.1 deste Regulamento, o Administrador poderá, após o recebimento de recomendação do Gestor, realizar novas emissões de cotas independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, observados os procedimentos operacionais da B3, desde que limitadas ao montante total máximo de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), incluindo o valor que venha a ser captado com a Primeira Oferta (“Capital Autorizado”).

8.1.1. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador, observada a sugestão do Gestor, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso (i) do item 8.1.4. abaixo.

8.1.2. Sem prejuízo do disposto nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, o Fundo poderá realizar nova emissão de cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável.

8.1.3. Uma vez aprovada a nova emissão de cotas, seja por ato do Administrador, mediante recomendação do Gestor, nos termos do item 8.1 e 8.1.1 acima, seja por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 8.1.2, a colocação das novas cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com a regulamentação da CVM.

8.1.4. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado (podendo ser aplicado ágio ou deságio), preferencialmente, tendo em vista: (a) 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; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;
- (ii) aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data a ser determinada nos documentos da oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o Direito de Preferência, na proporção do número de cotas que possuírem, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão (“Direito de Preferência”);
- (iii) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- (iv) as cotas da nova emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e observados os termos a serem previstos no instrumento que formalizar a subscrição das cotas do Fundo;



- (v) é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato do Administrador, 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. Dessa forma, deverá ser especificada 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 400;
- (vi) caso a nova emissão seja colocada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 400 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo estabelecido nos documentos da oferta, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período; e
- (vii) não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

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

9. DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

- 9.1. Não será cobrada taxa de ingresso no Fundo.
- 9.2. Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do Fundo.

10. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1. A assembleia geral ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item 16.2 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo (“Assembleia Geral Ordinária”).

10.2. O Fundo poderá distribuir a seus Cotistas percentual dos lucros auferidos, nos termos da legislação aplicável. Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, os lucros auferidos poderão, a critério do Administrador, observada orientação do Gestor, 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 pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. Os pagamentos dos rendimentos realizados por meio da B3 seguirão conforme seus prazos e procedimentos operacionais, assim como abrangerão, de forma igualitária e sem distinções entre os Cotistas, todas as Cotas custodiadas eletronicamente.

10.3. Para fins do disposto no item 10.2 acima, os lucros auferidos pelo Fundo deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014.

10.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 10.2 acima os titulares de cotas do Fundo, devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição dos resultados, de acordo com as contas de depósitos mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

10.5. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento de rendimentos dos Ativos, subtraídas as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

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

11. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

11.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

- (i) observar a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de cotas do Fundo);
- (iii) 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 imóveis rurais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação



- do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis rurais 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, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas, dos profissionais ou empresas contratados conforme os itens 4.7 e 4.10 deste Regulamento;
 - (v) 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;
 - (vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
 - (vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo ou pelos investidores por meio da taxa de distribuição primária;
 - (viii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
 - (ix) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) até o término do procedimento;
 - (x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
 - (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
 - (xii) elaborar, com o auxílio do Gestor, no que for aplicável, os formulários com informações aos Cotistas nos termos da legislação aplicável;
 - (xiii) 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;
 - (xiv) 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;

- (xv) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xvi) observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso, exceto quando permitido pela CVM que a representação do Fundo seja realizada diretamente pelo Gestor;
- (xvii) conforme alinhamento com o Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xviii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas;
- (xix) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xx) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xxi) deliberar, considerando orientação do Gestor, sobre a emissão de Cotas dentro do Capital Autorizado, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento; e
- (xxii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados sob sua responsabilidade, se for o caso.

11.1.1. O Gestor realizará a gestão profissional dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, cabendo-lhe, em relação aos atos de gestão da carteira, incluindo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação, na regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão:

- (i) negociar, adquirir e alienar os Ativos, em nome do Fundo, em conformidade com a política de investimento definida neste Regulamento e com o Contrato de Gestão, representando o Fundo, para todos os fins de direito;
- (ii) monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, incluindo sua estratégia de



diversificação e limites;

- (iii) acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo Fundo podendo comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias;
- (iv) exercer e diligenciar, em nome do Fundo, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do Fundo;
- (v) 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;
- (vi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de gestor do Fundo;
- (vii) Quando entender necessário, solicitar à Administradora o desdobramento ou agrupamento das cotas para posterior divulgação aos cotistas; e
- (viii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente, conforme aplicável.

11.2. O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto.

11.2.1. Não obstante o acima definido, o Gestor acompanhará, na medida em que o Fundo for convocado, todas as pautas de assembleias gerais e decidirá sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considere o tema relevante, o Gestor deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto em nome do Fundo.

11.2.2. As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto do Gestor, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação e autorregulamentação aplicáveis às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.



11.2.3. A política de voto de que trata o item 11.2.2 acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: www.sfiinvestimentos.com.br.

11.3. As atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, que poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável, selecionar, no todo ou em parte, os Ativos bem como praticar quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo.

11.4. O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

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

11.5.1. Sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, as seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel rural de propriedade do Administrador, Gestor e consultor especializado, se aplicável, bem como de pessoas a eles ligadas;
- (ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel rural integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor ou o consultor especializado, se contratado, ou ainda de pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel rural de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, se contratado, 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 item 4.7 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, se contratado, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez.

11.5.2. Consideram-se pessoas ligadas ("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.

12. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1. 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 aos Fiagro, nos prazos previstos na regulamentação.

12.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

12.3. Compete ao cotista, diretamente ou por meio de prestadores de serviço, manter seu cadastro devidamente atualizado junto à entidade responsável pelo mercado no qual as cotas serão registradas para negociação, se responsabilizando por qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado e isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente de falha, por parte do cotista, em atualizar seu cadastro, ou ainda, pela impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

12.4. 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 neste Regulamento.

12.4.1. Para fins do item acima, 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.

13. DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR



13.1. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv) aplicar no exterior os recursos captados no País;
- (v) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vi) vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries;
- (vii) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou consultor especializado, se contratado; 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, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos itens 13.1 e 16.9 deste Regulamento;
- (viii) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de adquirir imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;
- (ix) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (x) 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;
- (xi) 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;

(xii) praticar qualquer ato de liberalidade; e

(xiii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

13.2. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

14. DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

14.1. Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e gestão, o Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) atualizado anualmente pelo IPCA ou índice que vier a substituí-lo ("Taxa de Administração"), a qual é composta da seguinte forma:

- a) pelos serviços de administração e controladoria, será destinado ao Administrador o percentual equivalente à 0,20% (vinte centésimos por cento ao ano), observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) atualizado anualmente pelo IPCA ou índice que vier a substituí-lo;
- b) pelos serviços de custódia e escrituração, será destinado ao **BANCO DAYCOVAL S.A.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1793, Bairro Bela Vista, CEP 01311-200, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90, a ser contratado pelo Administrador, parcela da Taxa de Administração; e
- c) pelos serviços de gestão, será destinado ao Gestor, à título de taxa de gestão, o equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) atualizado anualmente pelo IPCA ou índice que vier a substituí-lo ("Taxa de Gestão").

14.2. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.

14.3. O 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;

14.4. O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, conforme definido neste Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 130% (cento e trinta 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) ("Taxa de Performance"), conforme a seguinte fórmula:





Onde,



$$\text{Valor da Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- Índice de Correção = Variação da Taxa DI entre a data da primeira integralização de cotas (inclusive) ou a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

- Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições Atualizadas)];

• PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes.

- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado} = [(PL \text{ Contábil}) + (Distribuições \text{ Atualizadas})]$$

Onde:

$$\text{Distribuições Atualizadas} = \sum \text{Rendimentos mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n)$$

Onde:

- PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;

- Rendimento mês =

i = Mês de referência

M = Mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.”

14.4.1. 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 V_A de todas as possíveis tranches serão atualizados para o V_A utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos;

14.4.2. A Taxa de Performance será apurada semestralmente, 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.

14.4.3. Em caso de amortização do Fundo, o V_A deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

14.4.4. 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.

14.4.5. O Gestor 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.

15. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

15.1. O Administrador e o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou no caso de seu descredenciamento, assim como na hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

15.2. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do Administrador e/ou do Gestor ficará o Administrador obrigado a:

- (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- (ii) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos imóveis rurais e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia

Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

15.3. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o item 15.2 (i) acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

15.4. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

15.5. Caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item 15.2 (ii) acima.

15.6. Aplica-se o disposto no item 15.2 (ii), mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

15.7. Para o caso de liquidação extrajudicial do Administrador, 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.

15.8. Nas hipóteses elencadas no item 15.1 acima, 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 competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis rurais integrantes do patrimônio do Fundo.

15.9. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

15.10. A Assembleia Geral de Cotistas que substituir ou destituir o Administrador e/ou o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

15.11. Em qualquer caso de substituição do Gestor, caberá ao Administrador praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até ser precedida a nomeação de novo o Gestor, ou a liquidação do Fundo.



15.11.1. No caso de substituição do Gestor, caberá a este uma indenização compensatória equivalente ao somatório dos valores recebidos pelo mesmo nos últimos 12 (doze) meses anteriores, a ser paga pelo Fundo em até 15 (quinze) dias úteis, contados da notificação de pagamento respectiva.

15.12. Caso o Administrador 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.

15.13. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo.

15.14. Na hipótese de destituição do Gestor, 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 representando quórum qualificado, nos termos do item 16.8.1. deste Regulamento, o Gestor receberá uma multa indenizatória que será devida pelo Fundo ao Gestor por 12 (doze) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorrer a destituição. Cada parcela da multa indenizatória será correspondente ao último valor recebido a título de Taxa de Gestão antes da destituição, e será paga mensalmente por período vencido e será quitada até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao mês de apuração ("Indenização do Gestor"); e

(ii) a indenização do Gestor destituído será paga independente da Taxa de Gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor, ainda que venha a ser indicado em substituição ao Gestor anterior, sendo certo, desse modo, que o pagamento indenizatório do Gestor não implicará: (a) em redução da remuneração da administradora e demais prestadores de serviço do Fundo; tampouco (b) em aumento de outros encargos do Fundo.

15.14.1. 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 do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (a.iv) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (b) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (c) decretação de falência, recuperação judicial

ou extrajudicial do Gestor.

15.14.2. Não será devida nenhuma Indenização do Gestor no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição.

16. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

16.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do Fundo, tal como previsto no item 3.1 deste Regulamento, ressalvado o disposto na regulamentação aplicável;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu(s) substituto(s);
- (iv) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (v) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vi) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Artigo 21 deste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (vii) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (viii) emissão de novas cotas, exceto até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), nos termos do item 8.1 acima;
- (ix) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;
- (x) definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (xi) alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance;
- (xii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, se aplicável; e



(xiii) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu(s) substituto(s).

16.2. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do item acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

16.3. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da assembleia geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

16.4. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no item 16.2 acima.

16.5. 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 do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, mesmo que por período temporário.

16.5.1. As alterações referidas no item 16.5 acima deverão ser comunicadas aos cotistas:

(i) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, no caso das hipóteses contidas nos itens (i) e (ii) acima; e (ii) imediatamente, no caso do inciso (iii) do item 16.5 acima.

16.6. Compete ao Administrador convocar a assembleia geral de cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das demais assembleias gerais ("Assembleias Gerais

Extraordinárias” e, em conjunto com as Assembleias Gerais Ordinárias, as “Assembleias Gerais de Cotistas”).

16.6.1. A Assembleia Geral de Cotistas 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.

16.6.2. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes.

16.7. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;
- (ii) a convocação da Assembleia Geral de Cotistas 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 de Cotistas; e
- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

16.7.1. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

16.7.2. O Administrador do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

16.7.3. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou, quando for o caso, dos representantes de



cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia geral Ordinária e Extraordinária.

16.7.4. O pedido de que trata o item 16.7.3 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

16.7.5. O percentual de que trata o item 16.7.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

16.7.6. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

16.8. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto (“Maioria Simples”).

16.8.1. As matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) do item 16.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem (“Quórum Qualificado”):

- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

16.8.2. Os percentuais de que trata o item 16.8.1, deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

16.9. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do item 8 e seguintes deste Regulamento.

16.9.1. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

16.10. O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.



16.11. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

16.11.1. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no item 16.10.1 acima, bem como: (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

16.11.2. O Administrador, quando solicitado nos termos do item acima, deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o item 16.10.2 supra em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

16.11.3. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

16.12. Além de observar os quóruns previstos no item 16.8.1 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das cotas e da renúncia do Administrador, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

16.12.1. No caso de renúncia do Administrador, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro regulamentação aplicável, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias para proceder à sua substituição ou liquidação.

16.13. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada cotista, para resposta nos prazos previstos para convocação das Assembleias Gerais de Cotistas previstos no item 16.6. acima, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19- A e 41, I e II da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro.

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



16.14. Não podem votar nas Assembleias Gerais de cotistas do Fundo:

- (i) seu Administrador ou Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo;
- (vi) o Cotista considerado cotista inadimplente, nos termos deste Regulamento; e
- (vii) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

16.14.1. Não se aplica a vedação prevista no item acima quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vii) do item acima;
- (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 em que se dará a permissão de voto.

17. DOS FATORES DE RISCO

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



17.2. As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

17.3. 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.

18. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

18.1. Constituem encargos e despesas do Fundo:

- (i) Taxa de Administração, Escrituração, Custódia, Controladoria, Taxa de Gestão e Taxa de Performance;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- (iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente compõem seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;



- (viii) honorários e despesas relacionadas à contratação de consultoria especializada prevista no item 4.7 (iii) deste Regulamento, gastos decorrentes de análises ou avaliações que embora não sejam obrigatórias tenham o intuito de proteger os interesses dos cotistas do Fundo;
- (ix) honorários e despesas relacionadas à contratação de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis rurais e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- (x) custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo;
- (xi) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (xii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de assembleia geral de cotistas;
- (xiii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, ou, ainda, gastos decorrentes de avaliações que embora não sejam obrigatórias tenham o intuito de proteger os interesses dos cotistas do Fundo;
- (xv) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis, rurais ou não, integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xvi) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e
- (xvii) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xviii) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

18.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária tomada em assembleia geral por cotistas que representem 100% (cem por cento) das cotas em circulação.

18.3. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo Administrador nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos



prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse item exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

18.4. Não obstante o previsto no inciso IV do caput, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

19. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

19.1. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

19.2. As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

19.3. 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 do Administrador.

19.4. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

19.5. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

19.6. Na ocorrência de eventos de cisão, incorporação, fusão ou transformação, as demonstrações financeiras do Fundo serão levantadas na data da operação, devendo ser auditadas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da efetivação do evento, por auditor independente registrado na CVM, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para a relação de troca das cotas.

20. DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

20.1. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das orientações do Gestor.

20.2. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo ou da amortização dos



ativos detidos pelo Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

20.3. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. 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.

20.4. Na hipótese prevista no item 20.3 acima os cotistas deverão encaminhar cópia do instrumento de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

20.5. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na regulamentação aplicável.

20.6. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional.

20.6.1. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido coma divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de cotas em circulação.

20.6.2. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 20.6.1 acima, o Administrador deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para (i) promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada ou (ii) dar os referidos ativos em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de cotas detidas por cada titular sobre o valor total das cotas em circulação à época, observado que tal operacional ocorrerá fora do ambiente da B3. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

20.7. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data



das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

20.8. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não 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.

20.9. Após a liquidação do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (i) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral de cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor independente.

21. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

21.1. O Fundo poderá ter 1 (um) representante dos cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de, no mínimo, 1 (um) ano, ressalvado o prazo do item 21.4 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos ("Representante dos Cotistas"):

- (i) ser cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento nas cadeias agroindustriais;
- (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, deprevariação, 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.



21.2. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

21.3. A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes na assembleia e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

21.4. O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, sendo permitida a reeleição. O Representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

21.5. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

21.6. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo for convocada para eleger Representante dos Cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 21.1. acima; e
- (ii) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas;

21.7. Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas - exceto se aprovadas por ato do Administrador -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos

interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida pelo representante de cotistas;
 - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- (viii) fornecer ao Administrador, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento das informações necessários para inclusão no informe anual do Fundo.

21.7.1. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do item 21.7 (vi) acima.

21.7.2. O Representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

21.7.3. Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do item 21.7 (vi) acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro.



21.8. O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

21.8.1. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do Representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

21.9. O Representante dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador.

21.10. O Representante dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

22. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro e demais regulamentações, conforme aplicável.

22.2. Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 (“Dia Útil”).

22.3. Fica eleito o foro da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a 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

O presente suplemento (“Suplemento”) se refere à Primeira Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu regulamento (“Regulamento”), do qual este Suplemento é parte integrante.

Os termos e expressões iniciados em letra maiúscula e não definidos de forma diversa neste Suplemento, terão o significado a eles atribuídos no Regulamento.

(i) **Número da Emissão:** A presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (“Emissão”).

(ii) **Data de Emissão:** Será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta.

(iii) **Montante Inicial da Oferta:** Inicialmente, até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definido (“Montante Inicial da Oferta”), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Subscrição (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (a) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

(iv) **Quantidade de Cotas da Emissão:** Inicialmente, até 600.000 (seiscentas mil) Cotas, podendo ser (a) aumentada em virtude das Cotas do Lote Adicional, ou (b) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(v) **Classe de Cotas:** Classe única.

(vi) **Preço de Emissão das Cotas da Emissão:** O preço de cada Cota será de R\$100,00 (cem reais) (“Valor da Cota” ou “Preço de Subscrição”).

(vii) **Taxa de Ingresso e/ou Saída:** O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída.

(viii) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Cotas serão subscritas e integralizadas à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional.

(ix) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Segunda Emissão:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o montante mínimo

de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), considerando o Valor da Cota, correspondente a 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas (“Montante Mínimo” e “Distribuição Parcial”, respectivamente).

(x) **Lote Adicional:** A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), considerando o Preço de Subscrição, correspondente a até 120.000 (cento e vinte mil) Cotas, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, em conjunto com o Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Cotas objeto do Lote Adicional são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta (“Cotas do Lote Adicional” e “Lote Adicional”, respectivamente).

(xi) **Destinação de Recursos da Emissão:** Os recursos líquidos da Emissão serão destinados conforme a política de investimento definida no Regulamento.

(xii) **Número de Séries da Emissão:** A Emissão será realizada em série única.

(xiii) **Forma de Distribuição da Emissão:** A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 476, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

(xiv) **Tipo de Distribuição:** Primária.

(xv) **Direitos das Cotas:** As Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo.

(xvi) **Despesas da Oferta:** Os custos e despesas da Oferta serão arcados pelo Fundo.

(xvii) **Período de Distribuição:** As Cotas deverão ser distribuídas em até 24 (vinte e quatro) meses após seu início.

(xviii) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

(xix) **Aplicação Mínima Inicial por Investidor:** O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, será de 100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, considerando o Valor da Cota (“Aplicação Mínima Inicial”).

(xx) **Distribuidor:** A distribuição das Cotas da Emissão será realizada pela **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-





25 (“Coordenador Líder”) sendo admitida a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

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





ANEXO III

NOVA VERSÃO DO REGULAMENTO



D

REGULAMENTO DO
SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO



Este documento foi assinado eletronicamente por Rafael Chiarelli Pinto e Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código F715-1EFB-A768-CA2C.

Este documento foi assinado eletronicamente por Rafael Chiarelli Pinto e Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código F715-1EFB-A768-CA2C.



ÍNDICE

1.	DO FUNDO	3
2.	DO OBJETO DO FUNDO	4
3.	DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	5
4.	DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO	10
5.	DAS COTAS	13
6.	DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	14
7.	DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO	16
8.	DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS	18
9.	DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA.....	20
10.	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	21
11.	DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR ²³	
12.	DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	27
13.	DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR	28
14.	DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	29
15.	DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	31
16.	DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	33
17.	DOS FATORES DE RISCO	39
18.	DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO.....	39
19.	DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	41
20.	DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	42
21.	DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	43
22.	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	47

Este documento foi assinado eletronicamente por Rafael Chiarelli Pinto e Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código F715-1EFB-A768-CA2C.

1. DO FUNDO

1. O SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO (“Fundo”), é um Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, categoria Imobiliário (“Fiagro-Imobiliário”) constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 44.286.898/0001-81, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), pelo “Código de Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”), de forma subsidiária, e demais disposições legais, regulamentares e autorregulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.1. 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”).

1.2. O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados, profissionais ou não qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

1.3. O Fundo é administrado e será representado pela Banco Daycoval S.A., instituição financeira com sede na Avenida Paulista, n.º 1793, São Paulo - SP, CEP: 01311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.552 de 05 de dezembro de 2019 (“Administrador”). O nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e no endereço eletrônico do Administrador (www.daycoval.com.br).

1.4. As atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo serão exercidas pela SFI INVESTIMENTOS LTDA., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 152, sala 302, Centro, CEP 22410-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.608.141/0001-42, 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 11.541, de 21 de fevereiro de 2011 (“Gestor”).



1.5. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados no endereço eletrônico da CVM.

2. DO OBJETIVO DO FUNDO

2.1. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento em empreendimentos do agronegócio: (a) primordialmente, por meio da aquisição de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”) e Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (“CRI” e, quando mencionado em conjunto com os CRA, “Ativos-Alvo”), observados os Critérios de Elegibilidade (conforme abaixo definido) previstos na política de investimentos descrita no Capítulo 3 abaixo (“Política de Investimentos”); e (b) de maneira remanescente, por meio da 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.

2.1.1. As aquisições dos Ativos-Alvo pelo Fundo deverão obedecer à política de investimento do Fundo e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

2.2. Os Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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

2.3. Os investimentos do Fundo em Ativos-Alvo e/ou em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), serão definidos diretamente pelo Gestor, nos termos deste Regulamento.

3. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1. Os recursos do Fundo serão aplicados, segundo uma Política de Investimentos definida de forma a perseguir uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do item 2.1 acima, observando como Política de Investimentos realizar investimentos de longo prazo, objetivando, fundamentalmente auferir



rendimentos por meio do investimento, preponderantemente, em Ativos-Alvo e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez.

3.2. As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez (“Ativos de Liquidez”) e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

- (i) Aplicações Financeiras (conforme abaixo definidas);
- (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários, fundos de investimento do agronegócio ou fundos de investimento em direitos creditórios que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos passíveis de aquisição pelos Fiagro-Imobiliário;
- (iii) letras de crédito do agronegócio (“LCA”) emitidas por instituições financeiras que possuam classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s;
- (iv) Letras de Crédito Imobiliário relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais (“LCI”); e
- (v) 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.

3.3. O Fundo deverá ter, no mínimo, 70% (setenta por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar os seguintes limites de concentração e critérios de elegibilidade, conforme aplicável (“Limites de Concentração” e “Critérios de Elegibilidade”, respectivamente):

- (i) o Fundo poderá adquirir até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo com classificação de risco equivalente a A- ou superior;



- (ii) todos os Ativos-Alvo que não tenham classificação de risco devem possuir garantia(s) real(is), de qualquer natureza, que assegurem o pagamento ao menos de 100% (cem por cento) do valor dos referidos Ativos-Alvo, e/ou fidejussória(s), seja na modalidade de fiança ou aval, que assegure(m) o pagamento da totalidade das obrigações principais, acessórias ou moratórias, presentes e/ou futuras assumidas no âmbito dos contratos lastros dos Ativos-Alvo (“Obrigações Garantidas”), sendo possível fiança parcial, desde que o somatório de todas as fianças parciais assegurem a totalidade das Obrigações Garantidas.

3.3.1. Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor não encontre Ativos para investimento pelo Fundo, o Administrador poderá amortizar as cotas do Fundo, após o recebimento de orientação do Gestor neste sentido.

3.3.2. 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.

3.4. A aquisição ou a alienação de Ativos em condições diversas daquelas previamente estabelecidas por este Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser previamente aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas.

3.5. Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas (conforme abaixo definido), observada a política de investimentos prevista neste Artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no item 11.5.2 deste Regulamento.

3.6. Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades que explorem atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial, além de outros ativos financeiros que integrem a cadeia produtiva agroindustrial, em qualquer região do território nacional, em decorrência de: (a) renegociação de saldos devedores dos Ativos, e/ou (b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo (“Ativos Imóveis”).

3.7. Os Ativos Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo, nos termos do item 3.6 acima poderão estar gravados com ônus reais.



3.7.1. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome do Fundo e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Aplicações Financeiras”).

3.7.2. O Fundo poderá realizar operações com derivativos, desde que exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.8. Os recursos das integralizações de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, bem como para arcar com despesas relativas à aquisição destes Ativos e/ou pagamento dos encargos do Fundo.

3.9. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme indicados no item 17.2 deste Regulamento.

3.10. É vedado ao Fundo, nos termos do item 2.2 e considerando as vedações estabelecidas por este Regulamento:

- (i) aplicar recursos em quaisquer outros ativos que não sejam os Ativos alvo ou ativos de liquidez;
- (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.

3.10.1. Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, ou norma posterior que venha a substituí-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas em referido normativo, observado, ainda, o disposto na Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha regular os Fundos de Investimento nas Cadeias Agroindustriais (“Fiagro”), no tocante aos limites de aplicação para os Ativos-Alvo.



3.10.2. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada Ativos-Alvo adquirido ou subscrito 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 da regulamentação aplicável.

3.11. O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

3.12. Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando as aplicações do Fundo em cotas dos fundos investidos ou outros casos permitidos pela regulamentação aplicável.

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

4. DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

4.1. A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo. O Administrador tem amplos poderes de representação do Fundo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

4.2. O Administrador 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.

4.3. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

4.4. O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim



como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo.

4.5. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as operações e atos relacionados à seleção, administração e monitoramento dos Ativos serão realizados pelo Gestor.

4.6. A gestão dos Ativos, que sejam títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, que irá praticar as atividades inerentes às suas atribuições na qualidade de gestor profissional da carteira do Fundo, podendo o Gestor, para tanto, decidir, de forma discricionária, sobre a aquisição e alienação dos Ativos do Fundo, salvo na hipótese de conflito de interesse, comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos na qualidade de representante do Fundo, inclusive votando em nome deste, observadas as disposições e limitações legais, regulamentares e autorregulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento, do contrato de gestão celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor, e as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas.

4.7. O Administrador, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo:

- (i) instituições financeiras responsáveis pela distribuição de cotas;
- (ii) empresa especializada para administrar locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes de seu patrimônio, para a exploração do direito de superfície, para monitorar e acompanhar projetos ou a comercialização e a exploração dos respectivos imóveis, bem como para consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos das companhias investidas para fins de monitoramento;
- (iii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e
- (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.

4.8. Os serviços a que se referem os itens 4.7 (i) e 4.7 (ii) acima poderão ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

4.9. O Administrador poderá contratar formador de mercado para as cotas do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no item 4.11 abaixo.



4.10. O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (ii) escrituração de cotas;
- (iii) custódia de ativos financeiros;
- (iv) auditoria independente;
- (v) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e
- (vi) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos relacionados a atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial.

4.10.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável pela supervisão do Fundo, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento, sendo certo que a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imóveis, nos termos do item 3.6, compete exclusivamente ao Administrador.

4.10.2. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia, de escrituração, de controladoria de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados encargos do Fundo, nos termos do item 18.1 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo que não sejam enquadrados como encargos do Fundo nos termos previstos no item 18.1. deste Regulamento deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração.

4.10.3. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem 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.

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



5. DAS COTAS

5.1. As cotas do Fundo são de classe única, 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 atribuído aos Cotistas na forma do inciso “ii” do item 8.1.4, e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

5.2. Os serviços de escrituração de cotas e emissão de extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, serão prestados pelo Administrador.

5.3. Cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

5.4. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

5.5. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

5.6. Após a integralização das cotas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa, administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado. O Administrador fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

5.7. O titular de cotas do Fundo:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.



5.8. As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- (i) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- (ii) quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou;
- (iii) Quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

5.9. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos itens 5.8 (i) a 5.8 (iii) acima, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

6. DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

6.1. O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 600.000 (seiscentas mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante inicial de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), em série única (“Primeira Emissão”).

6.2. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”) e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo (“Primeira Oferta”), mediante competente registro junto à CVM.

6.3. Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada cotista será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondentes a 100 (cem) cotas (“Aplicação Mínima Inicial”), não sendo admitidas cotas fracionárias.

6.4. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de distribuição parcial, observada a subscrição e integralização da quantidade mínima de 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) (“Montante Mínimo”).

6.5. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor



6.6. Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada.

6.7. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes integrantes do sistema de distribuição da oferta pública, por meio de assinatura do instrumento de subscrição das cotas e de termo de adesão ao Regulamento e ciência de riscos, mediante os quais cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

7. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

7.1. Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do Administrador, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento, e no instrumento de subscrição, e serão realizadas de acordo com a regulamentação da CVM, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento.

7.1.1. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do Fundo.

7.2. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

7.3. 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:

- (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo;
- (ii) 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.

7.4. O Fundo poderá realizar oferta pública de distribuição de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou, ainda, da dispensa automática do registro.



7.5. Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sendo que tal benefício:

- (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

7.5.1. O descumprimento das condições previstas no item 7.5 acima implicará a tributação dos rendimentos à alíquota de 20% (vinte por cento), na forma do artigo 20-C da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, por ocasião da sua distribuição ao cotista.

7.5.2. Nos termos do artigo 20-C da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em rendavariável nos demais casos.

7.5.3. Na forma do artigo 20-E da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, o pagamento do imposto sobre a renda decorrente do ganho de capital sobre as cotas integralizadas com imóvel rural por pessoa física ou jurídica poderá ser diferido para a data definida para o momento da venda dessas cotas, ou por ocasião do seu resgate, no caso de liquidação do Fundo. Na alienação ou no resgate das cotas aqui referidas, o imposto sobre a renda diferido será pago em proporção à quantidade de cotas vendidas.

7.5.4. O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos itens acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos do Fundo.

8. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no item 6.1 deste Regulamento, o Administrador poderá, após o recebimento de recomendação do Gestor, realizar novas emissões de cotas independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, observados os procedimentos operacionais da B3, desde que limitadas ao montante total máximo de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), incluindo o valor que venha a ser captado com a Primeira Oferta (“Capital Autorizado”).



8.1.1. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador, observada a sugestão do Gestor, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso (i) do item 8.1.4. abaixo.

8.1.2. Sem prejuízo do disposto nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, o Fundo poderá realizar nova emissão de cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável.

8.1.3. Uma vez aprovada a nova emissão de cotas, seja por ato do Administrador, mediante recomendação do Gestor, nos termos do item 8.1 e 8.1.1 acima, seja por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item 8.1.2, a colocação das novas cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com a regulamentação da CVM.

8.1.4. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado (podendo ser aplicado ágio ou deságio), preferencialmente, tendo em vista: (a) 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; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;
- (ii) aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data a ser determinada nos documentos da oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o Direito de Preferência, na proporção do número de cotas que possuírem, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão (“Direito de Preferência”);
- (iii) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- (iv) as cotas da nova emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e observados os termos a serem previstos no instrumento que formalizar a subscrição



das cotas do Fundo;

- (v) é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou o ato do Administrador, 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. Dessa forma, deverá ser especificada 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 400;
- (vi) caso a nova emissão seja colocada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 400 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo estabelecido nos documentos da oferta, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período; e
- (vii) não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

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

9. DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

- 9.1. Não será cobrada taxa de ingresso no Fundo.
- 9.2. Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do Fundo.

10. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1. A assembleia geral ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o item 16.2 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo (“Assembleia Geral Ordinária”).

10.2. O Fundo poderá distribuir a seus Cotistas percentual dos lucros auferidos, nos termos da legislação aplicável. Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, os lucros auferidos poderão, a critério do Administrador, observada orientação do Gestor, 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 pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. Os pagamentos dos rendimentos realizados por meio da B3 seguirão conforme seus prazos e procedimentos operacionais, assim como abrangerão, de forma igualitária e sem distinções entre os Cotistas, todas as Cotas custodiadas eletronicamente.

10.3. Para fins do disposto no item 10.2 acima, os lucros auferidos pelo Fundo deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014.

10.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 10.2 acima os titulares de cotas do Fundo, devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição dos resultados, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

10.5. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento de rendimentos dos Ativos, subtraídas as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

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

11. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

11.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

- (i) observar a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de cotas do Fundo);
- (iii) 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 imóveis rurais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de



- liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis rurais 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, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas, dos profissionais ou empresas contratados conforme os itens 4.7 e 4.10 deste Regulamento;
- (v) 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;
- (vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo ou pelos investidores por meio da taxa de distribuição primária;
- (viii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (ix) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) até o término do procedimento;
- (x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xii) elaborar, com o auxílio do Gestor, no que for aplicável, os formulários com informações aos Costistas nos termos da legislação aplicável;
- (xiii) 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;
- (xiv) 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;

- (xv) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xvi) observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso, exceto quando permitido pela CVM que a representação do Fundo seja realizada diretamente pelo Gestor;
- (xvii) conforme alinhamento com o Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xviii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos cotistas;
- (xix) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xx) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xxi) deliberar, considerando orientação do Gestor, sobre a emissão de Cotas dentro do Capital Autorizado, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento; e
- (xxii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados sob sua responsabilidade, se for o caso.

11.1.1. O Gestor realizará a gestão profissional dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, cabendo-lhe, em relação aos atos de gestão da carteira, incluindo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação, na regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão:

- (i) negociar, adquirir e alienar os Ativos, em nome do Fundo, em conformidade com a política de investimento definida neste Regulamento e com o Contrato de Gestão, representando o Fundo, para todos os fins de direito;



- (ii) monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- (iii) acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo Fundo podendo comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias;
- (iv) exercer e diligenciar, em nome do Fundo, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do Fundo;
- (v) 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;
- (vi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de gestor do Fundo;
- (vii) Quando entender necessário, solicitar à Administradora o desdobramento ou agrupamento das cotas para posterior divulgação aos cotistas; e
- (viii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente, conforme aplicável.

11.2. O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto.

11.2.1. Não obstante o acima definido, o Gestor acompanhará, na medida em que o Fundo for convocado, todas as pautas de assembleias gerais e decidirá sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considere o tema relevante, o Gestor deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto em nome do Fundo.

11.2.2. As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto do Gestor, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação e autorregulamentação aplicáveis às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.



11.2.3. A política de voto de que trata o item 11.2.2 acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: www.sfiinvestimentos.com.br.

11.3. As atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, que poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável, selecionar, no todo ou em parte, os Ativos bem como praticar quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo.

11.4. O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

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

11.5.1. Sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável, as seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel rural de propriedade do Administrador, Gestor e consultor especializado, se aplicável, bem como de pessoas a eles ligadas;
- (ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel rural integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor ou o consultor especializado, se contratado, ou ainda de pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel rural de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, se contratado, 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 item 4.7 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, se contratado, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez.

11.5.2. Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

Este documento foi assinado eletronicamente por Rafael Chiarelli Pinto e Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código F715-1EFB-A768-CA2C.



- (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.

12. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1. 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 aos Fiagro, nos prazos previstos na regulamentação.

12.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

12.3. Compete ao cotista, diretamente ou por meio de prestadores de serviço, manter seu cadastro devidamente atualizado junto à entidade responsável pelo mercado no qual as cotas serão registradas para negociação, se responsabilizando por qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado e isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente de falha, por parte do cotista, em atualizar seu cadastro, ou ainda, pela impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

12.4. 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 neste Regulamento.

12.4.1. Para fins do item acima, 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.



13. DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR

13.1. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv) aplicar no exterior os recursos captados no País;
- (v) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vi) vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries;
- (vii) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou consultor especializado, se contratado; 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, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos itens 13.1 e 16.9 deste Regulamento;
- (viii) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de adquirir imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;
- (ix) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (x) 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;
- (xi) 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;



(xii) praticar qualquer ato de liberalidade; e

(xiii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

13.2. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

14. DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

14.1. Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e gestão, o Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais) atualizado anualmente pelo IPCA ou índice que vier a substituí-lo (“Taxa de Administração”), a qual é composta da seguinte forma:

- a) pelos serviços de administração e controladoria, será destinado ao Administrador o percentual equivalente à 0,20% (vinte centésimos por cento ao ano), observado o valor mínimo mensal de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais) atualizado anualmente pelo IPCA ou índice que vier a substituí-lo;
- b) pelos serviços de custódia e escrituração, será destinado ao **BANCO DAYCOVAL S.A.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1793, Bairro Bela Vista, CEP 01311-200, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90, a ser contratado pelo Administrador, parcela da Taxa de Administração; e
- c) pelos serviços de gestão, será destinado ao Gestor, à título de taxa de gestão, o equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) atualizado anualmente pelo IPCA ou índice que vier a substituí-lo (“Taxa de Gestão”).

14.2. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.



14.3. O 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;

14.4. O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, conforme definido neste Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 130% (cento e trinta 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) ("Taxa de Performance"), conforme a seguinte fórmula:

Onde,

$$\text{Valor da Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- *VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;*
- *Índice de Correção = Variação da Taxa DI entre a data da primeira integralização de cotas (inclusive) ou a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;*
- *Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições Atualizadas)];*
- *PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes.*
- *Resultado conforme fórmula abaixo:*

$$\text{Resultado} = [(PL \text{ Contábil}) + (Distribuições \text{ Atualizadas})]$$

Onde:

$$\text{Distribuições Atualizadas} = \sum \text{Rendimentos mês } i * (1 + \text{Índice de Correção mês } n)$$

Onde:

Este documento foi assinado eletronicamente por Rafael Chiarelli Pinto e Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código F715-1EFB-A768-CA2C.

• *PL Contábil* = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;

• *Rendimento mês* =

i = Mês de referência

M = Mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.”

14.4.1. 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 V_A de todas as possíveis tranches serão atualizados para o V_A utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos;

14.4.2. A Taxa de Performance será apurada semestralmente, 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.

14.4.3. Em caso de amortização do Fundo, o V_A deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

14.4.4. 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.

14.4.5. O Gestor 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.

15. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

15.1. O Administrador e o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou no caso de seu descredenciamento, assim comona



hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

15.2. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do Administrador e/ou do Gestor ficará o Administrador obrigado a:

- (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- (ii) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos imóveis rurais e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

15.3. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o item 15.2 (i) acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

15.4. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

15.5. Caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item 15.2 (ii) acima.

15.6. Aplica-se o disposto no item 15.2 (ii), mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

15.7. Para o caso de liquidação extrajudicial do Administrador, 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.

15.8. Nas hipóteses elencadas no item 15.1 acima, 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 competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis rurais integrantes do patrimônio do Fundo.

15.9. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

15.10. A Assembleia Geral de Cotistas que substituir ou destituir o Administrador e/ou o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

15.11. Em qualquer caso de substituição do Gestor, caberá ao Administrador praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até ser precedida a nomeação de novo o Gestor, ou a liquidação do Fundo.

15.11.1. No caso de substituição do Gestor, caberá a este uma indenização compensatória equivalente ao somatório dos valores recebidos pelo mesmo nos últimos 12 (doze) meses anteriores, a ser paga pelo Fundo em até 15 (quinze) dias úteis, contados da notificação de pagamento respectiva.

15.12. Caso o Administrador 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.

15.13. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo.

15.14. Na hipótese de destituição do Gestor, 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 representando quórum qualificado, nos termos do item 16.8.1. deste Regulamento, o Gestor receberá uma multa indenizatória que será devida pelo Fundo ao Gestor por 12 (doze) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorrer a destituição. Cada parcela da multa indenizatória será correspondente ao último valor recebido a título de Taxa de Gestão antes da destituição, e será paga mensalmente por período vencido e será quitada até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao mês de apuração ("Indenização do Gestor"); e

(ii) a indenização do Gestor destituído será paga independente da Taxa de Gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor, ainda que venha a ser indicado em substituição ao Gestor anterior,



sendo certo, desse modo, que o pagamento indenizatório do Gestor não implicará: (a) em redução da remuneração da administradora e demais prestadores de serviço do Fundo; tampouco (b) em aumento de outros encargos do Fundo.

15.14.1. 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 do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (a.iv) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (b) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (c) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.

15.14.2. Não será devida nenhuma Indenização do Gestor no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição.

16. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

16.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do Fundo, tal como previsto no item 3.1 deste Regulamento, ressalvado o disposto na regulamentação aplicável;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu(s) substituto(s);
- (iv) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (v) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vi) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Artigo 21 deste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (vii) alteração do prazo de duração do Fundo;



- (viii) emissão de novas cotas, exceto até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), nos termos do item 8.1 acima;
- (ix) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;
- (x) definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (xi) alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance;
- (xii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, se aplicável; e
- (xiii) destituição ou substituição do Gestor e escolha de seu(s) substituto(s).

16.2. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do item acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

16.3. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da assembleia geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

16.4. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no item 16.2 acima.

16.5. 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 do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, mesmo que por



período temporário.

16.5.1. As alterações referidas no item 16.5 acima deverão ser comunicadas aos cotistas:

(i) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, no caso das hipóteses contidas nos itens (i) e (ii) acima; e (ii) imediatamente, no caso do inciso (iii) do item 16.5 acima.

16.6. Compete ao Administrador convocar a assembleia geral de cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das demais assembleias gerais (“Assembleias Gerais Extraordinárias” e, em conjunto com as Assembleias Gerais Ordinárias, as “Assembleias Gerais de Cotistas”).

16.6.1. A Assembleia Geral de Cotistas 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.

16.6.2. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes.

16.7. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;
- (ii) a convocação da Assembleia Geral de Cotistas 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 de Cotistas; e
- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

16.7.1. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.



16.7.2. O Administrador do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

16.7.3. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou, quando for o caso, dos representantes de cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia geral Ordinária e Extraordinária.

16.7.4. O pedido de que trata o item 16.7.3 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

16.7.5. O percentual de que trata o item 16.7.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

16.7.6. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

16.8. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto (“Maioria Simples”).

16.8.1. As matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) do item 16.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem (“Quórum Qualificado”):

- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

16.8.2. Os percentuais de que trata o item 16.8.1, deverão ser determinados com base no



número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

16.9. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do item 8 e seguintes deste Regulamento.

16.9.1. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

16.10. O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

16.11. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

16.11.1. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no item 16.10.1 acima, bem como: (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

16.11.2. O Administrador, quando solicitado nos termos do item acima, deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o item 16.10.2 supra em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

16.11.3. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

16.12. Além de observar os quóruns previstos no item 16.8.1 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das cotas e da renúncia do Administrador, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

16.12.1. No caso de renúncia do Administrador, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução



CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro regulamentação aplicável, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias para proceder à sua substituição ou liquidação.

16.13. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada cotista, para resposta nos prazos previstos para convocação das Assembleias Gerais de Cotistas previstos no item 16.6. acima, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19- A e 41, I e II da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro.

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

16.14. Não podem votar nas Assembleias Gerais de cotistas do Fundo:

- (i) seu Administrador ou Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo;
- (vi) o Cotista considerado cotista inadimplente, nos termos deste Regulamento; e
- (vii) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

16.14.1. Não se aplica a vedação prevista no item acima quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vii) do item acima;
- (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 em que se dará a permissão de voto.

17. DOS FATORES DE RISCO



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

17.2. As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

17.3. 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.

18. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

18.1. Constituem encargos e despesas do Fundo:

- (i) Taxa de Administração, Escrituração, Custódia, Controladoria, Taxa de Gestão e Taxa de Performance;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- (iv) gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em



mercado organizado de valores mobiliários;

- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas à contratação de consultoria especializada prevista no item 4.7 (iii) deste Regulamento, gastos decorrentes de análises ou avaliações que embora não sejam obrigatórias tenham o intuito de proteger os interesses dos cotistas do Fundo;
- (ix) honorários e despesas relacionadas à contratação de empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis rurais e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- (x) custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo;
- (xi) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (xii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de assembleia geral de cotistas;
- (xiii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, ou, ainda, gastos decorrentes de avaliações que embora não sejam obrigatórias tenham o intuito de proteger os interesses dos cotistas do Fundo;
- (xv) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis, rurais ou não, integrantes do patrimônio do Fundo;



(xvi) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e

(xvii) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(xviii) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

18.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária tomada em assembleia geral por cotistas que representem 100% (cem por cento) das cotas em circulação.

18.3. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo Administrador nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse item exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

18.4. Não obstante o previsto no inciso IV do caput, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

19. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

19.1. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

19.2. As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

19.3. 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 do Administrador.

19.4. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

19.5. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.



19.6. Na ocorrência de eventos de cisão, incorporação, fusão ou transformação, as demonstrações financeiras do Fundo serão levantadas na data da operação, devendo ser auditadas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da efetivação do evento, por auditor independente registrado na CVM, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para a relação de troca das cotas.

20. DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

20.1. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das orientações do Gestor.

20.2. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo ou da amortização dos ativos detidos pelo Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

20.3. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. 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.

20.4. Na hipótese prevista no item 20.3 acima os cotistas deverão encaminhar cópia do instrumento de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

20.5. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na regulamentação aplicável.

20.6. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional.

20.6.1. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de cotas em circulação.



20.6.2. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 20.6.1 acima, o Administrador deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para (i) promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada ou (ii) dar os referidos ativos em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de cotas detidas por cada titular sobre o valor total das cotas em circulação à época, observado que tal operacional ocorrerá fora do ambiente da B3. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

20.7. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

20.8. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não 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.

20.9. Após a liquidação do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (i) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral de cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor independente.

21. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

21.1. O Fundo poderá ter 1 (um) representante dos cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de, no mínimo, 1 (um) ano, ressalvado o prazo do item 21.4 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos (“Representante dos Cotistas”):

- (i) ser cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;



- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento nas cadeias agroindustriais;
- (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, deprevaricação, 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.

21.2. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

21.3. A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes na assembleia e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

21.4. O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, sendo permitida a reeleição. O Representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

21.5. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

21.6. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo for convocada para eleger Representante dos Cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 21.1. acima; e
- (ii) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais em que exerce a função de



representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas;

21.7. Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas - exceto se aprovada por ato do Administrador -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida pelo representante de cotistas;
 - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- (viii) fornecer ao Administrador, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento das informações necessários para inclusão no informe anual do Fundo.

21.7.1. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição



do Representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do item 21.7 (vi) acima.

21.7.2. O Representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

21.7.3. Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do item 21.7 (vi) acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro.

21.8. O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

21.8.1. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do Representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

21.9. O Representante dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador.

21.10. O Representante dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

22. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro e demais regulamentações, conforme aplicável.

22.2. Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 (“Dia Útil”).

22.3. Fica eleito o foro da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a 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

O presente suplemento (“Suplemento”) se refere à Primeira Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu regulamento (“Regulamento”), do qual este Suplemento é parte integrante.

Os termos e expressões iniciados em letra maiúscula e não definidos de forma diversa neste Suplemento, terão o significado a eles atribuídos no Regulamento.

(i) **Número da Emissão:** A presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (“Emissão”).

(ii) **Data de Emissão:** Será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta.

(iii) **Montante Inicial da Oferta:** Inicialmente, até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definido (“Montante Inicial da Oferta”), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Subscrição (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (a) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

(iv) **Quantidade de Cotas da Emissão:** Inicialmente, até 600.000 (seiscentas mil) Cotas, podendo ser (a) aumentada em virtude das Cotas do Lote Adicional, ou (b) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(v) **Classe de Cotas:** Classe única.

(vi) **Preço de Emissão das Cotas da Emissão:** O preço de cada Cota será de R\$100,00 (cem reais) (“Valor da Cota” ou “Preço de Subscrição”).

(vii) **Taxa de Ingresso e/ou Saída:** O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída.

(viii) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Cotas serão subscritas e integralizadas à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional.

(ix) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Segunda Emissão:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o montante mínimo



de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), considerando o Valor da Cota, correspondente a 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas (“Montante Mínimo” e “Distribuição Parcial”, respectivamente).

(x) Lote Adicional: A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), considerando o Preço de Subscrição, correspondente a até 120.000 (cento e vinte mil) Cotas, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, em conjunto com o Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Cotas objeto do Lote Adicional são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta (“Cotas do Lote Adicional” e “Lote Adicional”, respectivamente).

(xi) Destinação de Recursos da Emissão: Os recursos líquidos da Emissão serão destinados conforme a política de investimento definida no Regulamento.

(xii) Número de Séries da Emissão: A Emissão será realizada em série única.

(xiii) Forma de Distribuição da Emissão: A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM 476, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

(xiv) Tipo de Distribuição: Primária.

(xv) Direitos das Cotas: As Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo.

(xvi) Despesas da Oferta: Os custos e despesas da Oferta serão arcados pelo Fundo.

(xvii) Período de Distribuição: As Cotas deverão ser distribuídas em até 24 (vinte e quatro) meses após seu início.

(xviii) Público Alvo da Oferta: A Oferta será destinada a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

(xix) Aplicação Mínima Inicial por Investidor: O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, será de 100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por Investidor, considerando o Valor da Cota (“Aplicação Mínima Inicial”).

(xx) Distribuidor: A distribuição das Cotas da Emissão será realizada pela **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-





25 (“Coordenador Líder”) sendo admitida a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Rafael Chiarelli Pinto e Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código F715-1EFB-A768-CA2C.

Este documento foi assinado eletronicamente por Rafael Chiarelli Pinto e Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código F715-1EFB-A768-CA2C.





PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/F715-1EFB-A768-CA2C> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: F715-1EFB-A768-CA2C



Hash do Documento

81BF409A5579492A2B1F59779177AE008B2B37752D353F58A190D37D05AD1C3E

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 02/05/2023 é(são) :

- ☒ Rafael Chiarelli Pinto (Signatário) - 370.472.478-58 em 02/05/2023 12:58 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Tue May 02 2023 12:58:10 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 189.2.196.66

Assinatura:

Hash Evidências:

1D1B8259F858BE183F281A59EECA25C9AE8A08C4A0B0D87FCCFDCF3F31BC609A

- ☒ Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho (Signatário) - 097.700.506-28 em 02/05/2023 12:54 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Tue May 02 2023 12:54:41 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: 25.5739237 Longitude: -80.9871074 Accuracy: 120200.23056684429

IP 189.2.196.66





Assinatura:

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, angular strokes that form a unique, abstract shape.

Hash Evidências:

D59E3CB553FED789F3C4883B6B2E27654CF7BC8B898DD046992852BB887DF01F





ANEXO IV

ESTUDO DE VIABILIDADE



ESTUDO DE VIABILIDADE

O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pela SFI INVESTIMENTOS Ltda (“Gestora”), com o intuito de analisar a viabilidade da 2ª Emissão de Cotas do SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO (“Fundo”).

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante o investimento em empreendimentos do agronegócio: (a) primordialmente, por meio da aquisição de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”) e Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (“CRI” e, quando mencionado em conjunto com os CRA, “Ativos-Alvo”), observados os Critérios de Elegibilidade previstos na política de investimentos descrita no Capítulo 3 do regulamento (“Política de Investimentos”); e (b) de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo, de Ativos de Liquidez, conforme disposto na Política de Investimentos do Fundo.

O estudo tem como premissas os dados econômicos esperados pelo mercado, os rendimentos dos ativos que constitui a carteira atual e o perfil de alocação provenientes da oferta.

Não há qualquer garantia de que as premissas se materializarão nos termos e condições vislumbradas neste estudo de viabilidade. Tais premissas estão sujeitas a diversos fatores de risco, os quais poderão torná-las substancialmente diferentes daquelas inicialmente imaginadas, inclusive levando a gestão do Fundo a adotar outras estratégias não previstas e/ou mais conservadoras. Portanto, esse estudo não deve ser entendido, de forma alguma, como uma promessa ou garantia de rentabilidade futura do Fundo.

A GESTORA



GESTORA DO FUNDO

SFI investimentos

- A SFI Investimentos é uma Gestora de Recursos autônoma, habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários através do Ato Declaratório nº 11.541.
- Formada por profissionais com formação acadêmica e com grande experiência no mercado financeiro e na gestão de recursos, bem como com larga experiência em securitização.
- Após realizar a gestão de grandes fundos imobiliários exclusivos a SFI Investimentos decidiu focar a sua atuação em fundos pulverizados, trazendo a experiência no atendimento a clientes para os investidores que estão começando nas plataformas de investimento.

+ 1400 investidores

Plataformas de Investimento

ÓRAMA	NU invest
btgpactual	Guide.
ativa	TERRA
singulare	warren

Data base: abril/2023 Fonte: SFI Investimentos

GESTORA DO FUNDO EQUIPE SFI



Victor Javoski

Coordenador de Investimentos

- Possui a certificação CGA e COE pela ANBIMA.
- Atuou como analista de Backoffice na REIT Securitizadora.
- Formado em engenharia mecânica no IBMEC e em finanças pela Coppead/UFRJ.



Thiago Silva

Analista Financeiro

- Possui a certificação CPA-20 pela ANBIMA.
- Atuou como analista comercial na Saga Capital, analista de Backoffice na Kintiro Capital, analista de backoffice na Paramis Capital.
- Formado em engenharia de produção no IBMEC



Fonte: SFI Investimentos

Fonte: SFI Investimentos

O FUNDO

SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO

FIAGRO – Imobiliário

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

O IAGR11 tem o foco no investimento em ativos do agronegócio, por meio da aquisição de CRAs relacionados às cadeias produtivas agroindustriais e CRI's relativos a imóveis rurais.

Nossa estratégia é investir em ativos de produtores rurais, que possuem experiência comprovada na cultura aonde atuam, visando uma boa relação de risco x retorno. Além disso, buscamos garantias robustas através da alienação fiduciária de imóveis rurais, penhor da safra e aval dos sócios.

Atualmente a carteira é composta por operações de crédito, localizadas na região do Matopiba, estado do Mato Grosso e Paraná, que tem como foco as principais commodities agrícolas do Brasil.



Fonte: SFI Investimentos



Fonte: SFI Investimentos

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Dados do Fundos

Ticker B3:	IAGR11	Patrimônio Líquido:	R\$ 25.414.596,71
Gestão:	SFI Investimentos	Quantidade de Cotas:	285.200
Administração:	Banco Daycoval * (a partir de 21 de junho de 2023)	Taxa de Administração:	0,20%
Custódia:	Banco Daycoval	Taxa de Gestão:	0,80%
Início do Fundo:	Mai/2022	Taxa de Performance:	20% do que exceder 130% do CDI
Código ISIN:	BRIAGRCTF002	Anúncio dos Rendimentos:	Último dia útil do mês
Público Alvo:	Público Geral	Pagamento dos Rendimentos:	10º dia útil do mês subsequente

* Agravado em AGE realizada em 22 de maio de 2023

SFI Investimentos do Agronegócio - FIAGRO

TICKER B3



INVESTIMENTOS:

Em empreendimentos do agronegócio, primordialmente, por meio da aquisição de Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA").

GESTOR:



ADMINISTRADOR:



Fonte: SFI Investimentos
<https://fitchratings.com.br/fitchpublicacoes/documento?d=45523&nome=age>

Fontes:

SFI

Investimentos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=459528&cvm=true>



CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Vantagens do Investimento

 Pagamento de rendimento mensal Rendimentos do IAGR11 são mensais, sendo um dos maiores pagadores de dividendos do mercado.	 Isenção de impostos Os rendimentos são isentos de IR para pessoas físicas de acordo com a legislação vigente e nos termos do Prospecto Definitivo.	 Investimento com garantias robustas Priorizamos ativos com garantia real, como a alienação fiduciária de imóveis, minimizando o risco dos investimentos.	 Diversificação da carteira e redução de riscos Ativos indexados ao CDI e IPCA, criando uma proteção natural contra o aumento das taxas de juros e o crescimento da inflação.	 Alta Governança corporativa O Fundo é negociado na B3, com transparência e segurança para os investidores.	 Crescimento constante do setor do agronegócio Setor agrícola vem apresentando um crescimento constante e oferecendo oportunidades de investimento.
---	---	---	---	--	---

Fonte: SFI Investimentos, <https://www.infomoney.com.br/onde-investir/melhores-dividendos-fiagros-marco-2023/>

Fontes:

SFI

Investimentos;

<https://www.infomoney.com.br/onde-investir/melhores-dividendos-fiagros-marco-2023/>



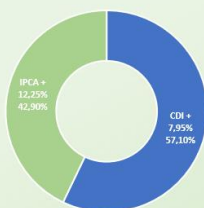
Fontes:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=459528&cvm=true>;

<https://www.infomoney.com.br/onde-investir/melhores-dividendos-fiagros-marco-2023/>

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Composição por Indexador e Spread Médio



Ativos indexados ao CDI e IPCA, criando uma proteção natural contra o aumento das taxas de juros e o crescimento de inflação, na visão da Gestora.



Fontes: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=459528&cvm=true>; <https://statusinvest.com.br/cdi>; <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplio.html?=&t=downloads>

Fontes:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=459528&cvm=true>

<https://statusinvest.com.br/cdi>; <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplio.html?=&t=downloads>

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Exposição Geográfica



Mato Grosso

Maior produtor do Brasil, responsável por 18% da produção agrícola nacional. É o maior produtor de soja, milho, algodão e bovino no país.



Paraná

Tradicional produtor de soja e milho, o Estado está em segundo lugar, responsável por 13% da produção agrícola nacional.



Matopiba

Região formada pelo estado do Tocantins, Maranhão, Piauí e Bahia. Fronteira agrícola de suma importância no Brasil, caracterizada pela combinação de condições geográficas ideais para o cultivo de grãos.

Fontes: <https://www.bloomberglia.com.br/2021/11/17/quais-sao-os-5-estados-mais-agro-do-brasil/>; <https://www.imea.com.br/imea-site/indicador-algodao/>; <https://www.gov.br/fundaj/pt-br/destaques/observa-fundaj-itens/observa-fundaj/tecnologias-de-convivencias-com-as-secas/panorama-setorial-forca-do-matopiba/>; <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=459528&cvm=true>

Fontes: <https://www.bloomberglia.com.br/2021/11/17/quais-sao-os-5-estados-mais-agro-do-brasil/>;

<https://www.imea.com.br/imea-site/indicador-algodao/>;

<https://www.gov.br/fundaj/pt-br/destaques/observa-fundaj-itens/observa-fundaj/tecnologias-de-convivencias-com-as-secas/panorama-setorial-forca-do-matopiba/>;

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=459528&cvm=true>



FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO

PROCESSO DE INVESTIMENTO



Fonte: SFI Investimentos



CARTEIRA ATUAL DO FUNDO

CARTEIRA ATUAL

CRA Três Irmãos




Código IF: CRA0220020E / CRA0220020D
Taxa Emissão: IPCA+12,25%
Emissão: 24/01/2022
Vencimento: 26/06/2027
Tipo Oferta: ICVM 476
Devedor: AGROPECUÁRIA TRÊS IRMÃOS BERGAMASCO LTDA.

OBJETIVO: Investimento na expansão da produção

A oferta foi realizada em duas emissões, totalizando o volume de R\$ 36,0 milhões, sendo R\$ 18,0 milhões na série única da 8ª emissão e R\$ 18,0 milhões na série única da 9ª emissão (ambas as emissões têm as mesmas características). A Família Bergamasco, representada pelo Sr. Valter Bergamasco, está há cerca de 40 anos atuando no agronegócio, onde uma das principais propriedades exploradas pela família, é a Fazenda Três Irmãos, localizada no município de Tapurah – MT, a cerca de 100km de Sorriso – MT, a propriedade possui uma área total de 3.418 hectares.

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027
Matrículas	8.697, 8.698, 8.699 e 8.700				
Faturamento da Safra	13,55	13,96	15,68	15,68	15,68
Custos	4,79	5,25	5,84	5,84	5,84
Lucratividade	8,76	8,71	9,84	9,84	9,84

Fonte: Apresentação Institucional das 8ª e 9ª Emissão do CRA Três Irmãos

CARTEIRA ATUAL

CRA Três Irmãos

Garantias:

- (i) Alienação Fiduciária de Imóveis (equivalente a 165% do valor de emissão do CRA);
- (ii) Penhor de produção de soja e milho;
- (iii) Fundo de liquidez, equivalentes a 3 parcelas vindicadas;
- (iv) Aval dos Sócios.

- Localização: Tapurah – MT
- Área Total: 1.297 ha
- Área Agriculável: 837 ha
- Culturas predominantes : Soja e Milho




Fonte: Apresentação Institucional das 8ª e 9ª Emissão do CRA Três Irmãos

Fonte: Apresentação Institucional das 8ª e 9ª Emissão do CRA Três Irmãos

CARTEIRA ATUAL

CRA Castilhos




Código IF: CRA021001VB
Taxa Emissão: CDI+8,5%
Emissão: 06/08/2021
Vencimento: 30/10/2025
Tipo Oferta: ICVM 476
Devedor: AGRÍCOLA FORMOSA LTDA.

OBJETIVO: Abertura de novas áreas para plantação

Emissão no volume de R\$ 70,0 milhões, em uma série única da 6ª emissão. O Grupo Laurindo de Castilhos possui mais de cinco décadas no agronegócio, onde é proprietário de 84.300 ha de terras (com valor patrimonial estimado em mais de R\$ 1 bilhão), em fazendas localizadas nos estados da Bahia e do Paraná. A sociedade está consolidada no mercado de grãos, planejando ampliar em 10.000 hectares as áreas de plantio de soja para os próximos anos em áreas próprias.

	2021	2022	2023	2024	2025
Faturamento da Safra	24,3	29,6	52,6	57,4	57,4
Custos	8,0	9,7	17,3	18,9	18,9
Lucratividade	16,3	19,9	35,3	38,6	38,6

Fonte: Apresentação Institucional da 6ª Emissão do CRA Castilhos



CARTEIRA ATUAL

CRA Castilhos

Garantias:
(i) Alienação Fiduciária de Imóveis (equivalente a 224% do valor de emissão do CRA);
(ii) Penhor Agrícola;
(iii) Aval dos sócios.

- 84.300 ha de terras
- Destaque na produção de commodities agrícolas
- Atuação na pecuária

FAZENDA ÁGUA DE PRATA
FORMOSA DO RIO PRETO - BA
(Matrículas: 5.598, 5.600, 5.597 e 5.315)
VALOR DE MERCADO = R\$ 61.014.953,98
VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA = R\$ 38.474.527,64

FAZENDA DOM LAURINDO
LUIS EDUARDO MAGALHÃES - BA
(Matrículas: 25.985, 25.984, 25.998 e 25.982)
VALOR DE MERCADO = R\$ 95.998.865,10
VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA = R\$ 69.100.000,00

Fonte: Apresentação Institucional da 6ª Emissão do CRA Castilhos

Fonte: Apresentação Institucional da 6ª Emissão do CRA Castilhos

CARTEIRA ATUAL

CRA Pelanda

Código IF: CRA02200814
Taxa Emissão: CDI+8,0%
Emissão: 29/07/2022
Vencimento: 27/09/2028
Tipo Oferta: ICVM 476
Devedor: LÚCIO PELANDA

PELANDA AGROPECUÁRIA

Santa Lúcia

OBJETIVO: Investimento na fábrica de laticínios

A emissão do CRA Pelanda totaliza R\$ 22,0 milhões, em sua série única da 11ª emissão. Está previsto o pagamento de juros mensais e o principal em parcelas pagas nos meses de abril e setembro de cada ano. O Grupo é composto pela Pelanda Agropecuária, que atua na exploração de atividades agrícolas, com cultura predominante de soja e milho e pela Laticínios Santa Lúcia, que está há mais de 20 anos no mercado nacional, com sede no Paraná, produzindo e comercializando alimentos lácteos saudáveis e de alta qualidade, com um faturamento projetado acima de R\$ 80 milhões.

Fonte: Apresentação Institucional da 11ª Emissão do CRA Pelanda

CARTEIRA ATUAL

CRA Pelanda

Garantias:
(i) Alienação Fiduciária de Imóveis (equivalente a 185% do valor de emissão do CRA);
(ii) Alienação Fiduciária de Lavoura;
(iii) Fundo de liquidez;
(iv) Aval dos sócios.

- Matrículas: 352.472, 3.050, 3.301, 4.356, 4.944, 5.142, 5.558, 11.117, 27.469 e 27.426
- Localização: Palotina - PR
- Área Total: 342.0527 ha
- Área Agrícola: 291.6258 ha
- Valor de Mercado: R\$ 106.095.131,49

TOTAL DA GARANTIA:
VALOR DE MERCADO
R\$ 40.669.605,35

AF DAS SAFRAS:
96.250 sacas de soja
110.000 sacas de milho

Fonte: Apresentação Institucional da 11ª Emissão do CRA Pelanda

Fonte: Apresentação Institucional da 11ª Emissão do CRA Pelanda



CARTEIRA ATUAL

CRA Piva




Código IF: CRA02200BF5/
CRA02200BF6
Taxa Emissão: CDI+7,25%
Emissão: 18/11/2022
Vencimento: 22/11/2028
Tipo Oferta: ICVM 476
Devedor: NIVALDO PIVA

OBJETIVO: Investimento em esmagadora de caroço de algodão

A oferta foi realizada em duas emissões, totalizando o volume de R\$ 66,0 milhões, sendo R\$ 33,0 milhões na série única da 12ª emissão e R\$ 33,0 milhões na série única da 13ª emissão (ambas as emissões têm as mesmas características). O produtor Sr. Nivaldo Piva está há mais de 25 anos no mercado da agronegócio. Atualmente, é proprietário da Fazenda Santa Rita, localizada em área com alta fertilidade, que fica à beira da rodovia e distante apenas 15 km da cidade de Lucas do Rio Verde – MT.

 → 
Algodão em plumas Indústria Têxtil

 → 
Semente de Algodão Óleo Vegetal

 → 
Casca de Caroço de Algodão Nutrição Animal

Fonte: Apresentação Institucional das 12ª e 13ª Emissão do CRA Piva

CARTEIRA ATUAL

CRA Piva

Garantias:
(i) Alienação Fiduciária de Imóveis (equivalente a 189% do valor de emissão do CRA);
(ii) Alienação Fiduciária de Lavoura;
(iii) Fundo de liquidez

- Matrículas: 639, 644, 30.236, 30.239, 31.526 e 31.824
- Localização: Lucas do Rio Verde - MT
- Área Total: 1.060,5233 ha
- Área Agriculável: 970,1884 ha
- Valor de Mercado: R\$ 234.577.215,70

Fonte: Apresentação Institucional das 12ª e 13ª Emissão do CRA Piva



TOTAL DA GARANTIA:
Valor de Mercado = R\$ 125.001.187,24
Área Total = 540,8460 ha

AF DAS SAFRAS:
176 mil sacas de soja
220 mil @ de algodão

Fonte: Apresentação Institucional das 12ª e 13ª Emissão do CRA Piva

PREMISSAS

Para modelagem das projeções utilizamos um pipeline composto por 9 ativos, que estão em fase de estruturação e possuem uma composição entre CDI e IPCA, com spread médio de CDI+6,12% e IPCA+10,53%.

Pipeline

Ativo	Mês de Alocação	Indexador	Cupom	Remuneração (indexador + cupom)	Volume	Tipo	PMT
A	1	CDI	7,00% a.a.	CDI + 7,00% a.a.	3.000.000	Agricultura/Soja e Milho	Mensal
B	1	CDI	6,50% a.a.	CDI + 6,50% a.a.	9.000.000	Comércio Produtos Agro	Mensal
C	1	IPCA	12,25% a.a.	IPCA + 12,25% a.a.	1.400.000	Agricultura/Soja e Milho	Mensal
D	2	CDI	6,50% a.a.	CDI + 6,50% a.a.	9.000.000	Comércio Produtos Agro	Mensal
E	2	IPCA	10,00% a.a.	IPCA + 10,00% a.a.	4.500.000	Comércio Produtos Agro	Mensal
F	2	CDI	5,75% a.a.	CDI + 5,75% a.a.	4.500.000	Comércio Produtos Agro	Mensal
G	3	CDI	7,00% a.a.	CDI + 7,00% a.a.	9.000.000	Agricultura/Soja e Milho	Mensal
H	4	CDI	4,00% a.a.	CDI + 4,00% a.a.	9.000.000	Agricultura/ Café	Mensal
I	4	CDI	6,50% a.a.	CDI + 6,50% a.a.	9.000.000	Comércio Produtos Agro	Mensal

Premissas Utilizadas no Estudo:

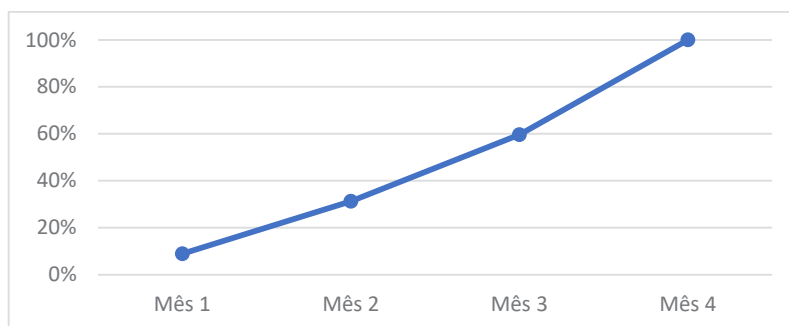
- O estudo de viabilidade considerou uma carteira representando o patrimônio líquido da 2ª emissão do Fundo no valor de R\$ 59.998.754,92.
- O prazo estimado para alocação de até 100% do patrimônio líquido do fundo em CRAs é de 4 meses;
- Utilizamos como premissas econômicas a curva de Juros prefixada brasileira obtida no site da B3 e o IPCA acumulado no boletim Focus de 28 de abril de 2023, divulgado pelo Banco Central do Brasil.;
- Gross up considerado de 15%. Entende-se por Gross up, a alíquota do tributo considerado para efeito de comparação com ativos não isentos.

ESTUDO DE VIABILIDADE PIPELINE DE INVESTIMENTOS			Garantias	
Ativo	Localização			
A	Cabeceira Grande - MG	(i) Alienação fiduciária registrada na matrícula de imóvel, com área total de 1.082 ha e valor de mercado de R\$ 39 MM (equivalente a 279% da emissão);	(ii) Alienação Fiduciária da safra de soja e milho;	(iii) Aval.
B	Realeza - PR	(i) Cessão fiduciária dos direitos creditórios provenientes dos Contratos de Venda, com sobre garantia mínima (fluxo mensal) de 125% da PMT do CRA;	(ii) Alienação fiduciária registrada na matrícula do imóvel, com valor equivalente a 100% da emissão;	(iii) Aval dos sócios.
C	Tapurah - MT	(i) Penhor de produção com razão de 90% do valor total da dívida;	(ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (equivalente a 165% do valor de emissão do CRA);	(iii) Aval dos sócios.
D	Ribeiro Gonçalves - PI	(ii) Fundo de liquidez, equivalentes a 3 parcelas vincendas;	(iii) Alienação fiduciária registrada nas matrículas;	(iii) Aval dos sócios.
E	Correntina - BA	(iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios do agronegócio, com sobre garantia mínima (fluxo mensal) de 150% da PMT do CRA, que deverão circular na conta da operação;	(ii) Alienação fiduciária da safra de soja;	(iii) Aval dos sócios.
F	Correntina - BA	(i) Alienação fiduciária registrada nas matrículas, com valor equivalente a 120% da emissão (liquidez forçada);	(ii) Alienação fiduciária da safra de soja;	(iii) Aval dos sócios.
G	Lucas do Rio Verde - MT	(i) Alienação fiduciária registrada nas matrículas, com valor equivalente a 120% da emissão (liquidez forçada);	(ii) Alienação fiduciária da safra de soja;	(iii) Aval dos sócios.
H	Pimui - MG	(i) Alienação fiduciária registrada na matrícula, com valor equivalente a 125% da emissão (liquidez forçada);	(ii) Alienação fiduciária das safras de soja e milho;	(iii) Aval dos sócios.
I	Primavera do Leste - MT	(i) Cessão fiduciária de direitos creditórios do agronegócio, com sobre garantia mínima de 120% da soma das parcelas de amortização e das 6 parcelas de juros vincendas;	(ii) Alienação fiduciária registrada nas matrículas, com valor equivalente a 100% da emissão (liquidez forçada);	(iii) Aval dos sócios.
		(ii) Cessão fiduciária da conta escrow;	(iii) Alienação fiduciária das safras de café;	(iii) Aval dos sócios.
			(iv) Aval dos sócios.	(iv) Aval dos sócios.
			(v) Alienação fiduciária registrada na matrícula do imóvel;	(v) Aval dos sócios.

Nota: NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O FUNDO INVESTIRÁ, DIRETA OU INDIRETAMENTE, EM QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS NA ANÁLISE E NA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOPTAR PARA O FUNDO. OS RESULTADOS REAIS DO FUNDO PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A CARTEIRA DO FUNDO APRESENTARÁ CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES ÀS APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. A RENTABILIDADE PASSADA, INCLUSIVE DOS ATIVOS, NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Perfil de Alocação

Com relação a alocação dos recursos, estimamos os investimentos ocorram após o encerramento da oferta de acordo com as proporções a seguir: 21% nos primeiros 30 dias, 53% até 60º dia, 68% até 90º e 100% até o 120º.



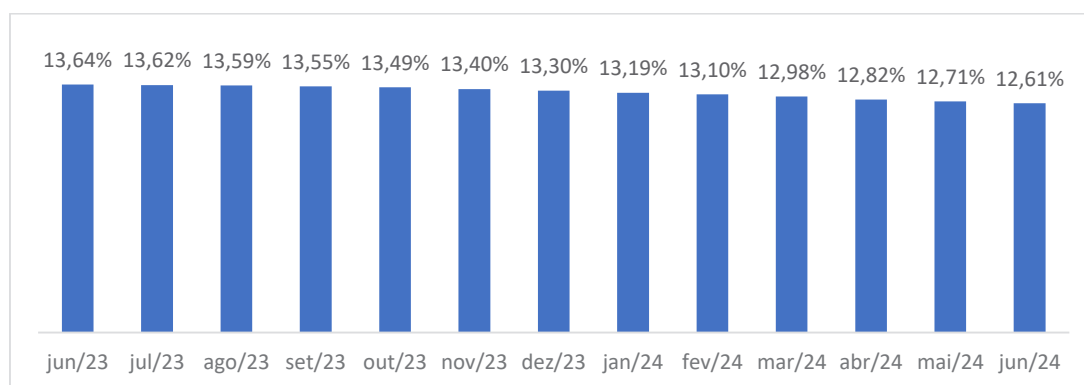
Indexadores

As premissas econômicas utilizaram a curva de Juros prefixada brasileira obtida no site da B3¹ e o boletim Focus² de 28 de abril de 2023, divulgado pelo Banco Central do Brasil.

¹https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

²<https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus/28042023>

Curva de Juros Prefixada



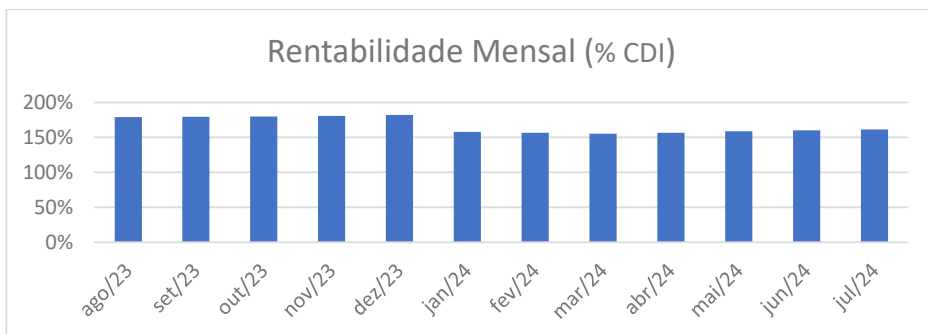
IPCA: 6,05% para os próximos 12 meses.

• Resultado

Os resultados obtidos pelo Fundo são líquidos das seguintes despesas recorrentes: (i) taxa de administração (1% a.a.), (ii) taxa de performance (20% sobre o que exceder 130% CDI) e (iii) demais custos que abrangem taxa CVM, ANBIMA, CETIP etc. (aproximadamente 0,06%).

Com as hipóteses formuladas anteriormente atingimos um rendimento médio esperado nos seis primeiros meses de R\$ 1,52 por cota (aproximadamente 176% do CDI*) e R\$ 1,31 nos meses seguintes (aproximadamente 158% do CDI*), conforme gráfico abaixo.



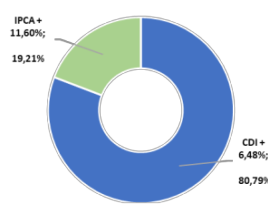
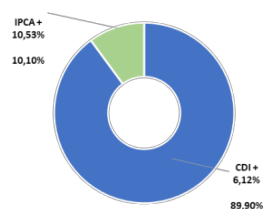
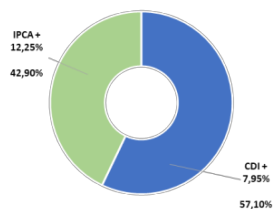


Data de recebimento dos dividendos.

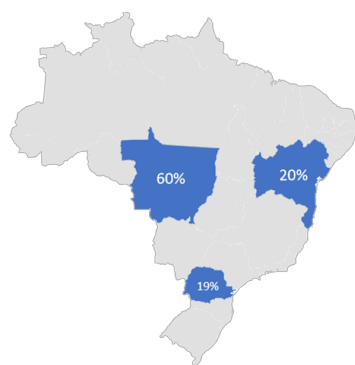
*Considerado um *Gross-up* de 15%; cota de emissão (R\$ 97,92)

• Cenário da Carteira atual e pós oferta

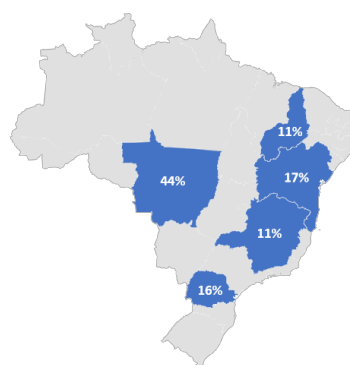
Carteira Atual		Pipeline		Carteira Pós Oferta
6 Ativos	+	9 Ativos	=	15 Ativos
R\$ 25,41 Milhões		R\$ 60 Milhões		R\$ 85,41 Milhões



Distribuição Geográfica Atual



Distribuição Geográfica Nova



Fonte: SFI Investimentos



VISÃO GERAL DE MERCADO



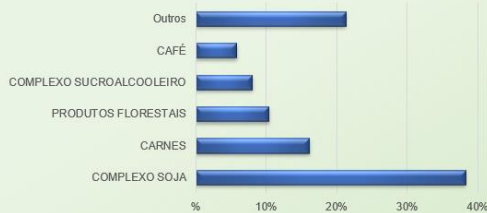
Fonte: AgroStat/MAPA/ComexStat - <https://indicadores.agricultura.gov.br/agrostat/index.htm>; <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/noticias/2023/janeiro/confira-o-resultado-da-balanca-comercial-brasileira-de-2022>



Fonte: MDIC/ AgroStat - <https://indicadores.agricultura.gov.br/agrostat/index.htm> ; <https://www.conexos.com.br/produtos-mais-exportados-pelo-brasil-em-2022/>

VISÃO GERAL DE MERCADO

% Exportação Brasileira no Agronegócio por Setores - 2022



Número de Pessoas Alimentadas pelo Brasil (em milhões)



O Brasil é um importante player global na cadeia agroindustrial, responsável nos últimos anos por alimentar algumas dezenas de milhões de pessoas no mundo inteiro, por meio da sua produção de grãos e proteínas. De acordo com estudo da Embrapa, o Brasil forneceu alimentos para 772,6 milhões de pessoas em 2020, sendo 212 milhões da população brasileira e mais de 560 milhões de outros países.

Fonte: <https://indicadores.agricultura.gov.br/agrostat/index.htm>; <https://www.igc.int/en/markets/marketinfo-sd.aspx>; <https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.TOTL>. Estudo realizado pelo EMBRAPA, denominado "O Agro Brasileiro alimenta 800 milhões de pessoas".

VISÃO GERAL DE MERCADO

Valor Bruto da Produção Brasileira (VBP):

	PECUÁRIA	SOJA	MILHO	CANA DE AÇÚCAR	CAFÉ	ALGODÃO	LARANJA	OUTRAS CULTURAS	TOTAL
2020	343,9 bi	286,9 bi	117,1 bi	83,3 bi	41,3 bi	26,8 bi	17,6 bi	108,7 bi	1.025,6 bi
2021	362,9 bi	384,4 bi	132,0 bi	91,6 bi	44,6 bi	28,9 bi	18,1 bi	108,8 bi	1.171,1 bi
2022*	361,1 bi	337,3 bi	148,3 bi	99,0 bi	55,8 bi	34,5 bi	17,4 bi	121,3 bi	1.173,8 bi

Em 2022, o valor bruto da produção brasileira foi de R\$ 1.173,8 bilhão, com um crescimento com relação ao ano de 2020. O VBP estimado para 2023 é 4,7% maior que o de 2022, podendo atingir R\$ 1,229 trilhão.

Fonte Produção: Lavouras: IBGE/LSPA e CONAB, dezembro/2022; Pecuária: IBGE, Considerou-se para o ano em curso a produção dos últimos 4 trimestres.
Fonte Preços: Cepea/Esalq/USP e CONAB; Preços Recebidos pelos Produtores média anual para os anos fechados, para 2022 preços médios de janeiro a dezembro.
*Valores selecionados pelo IGP-DI de FGV - dezembro/2022. Elaboração: CGPOP/DAEP/SPA/MAPA.

Fonte Produção: Lavouras: IBGE/LSPA e CONAB, dezembro/2022; Pecuária: IBGE; Fonte Preços: Cepea/Esalq/USP e CONAB; Elaboração: CGPOP/DAEP/SPA/MAPA. -

<https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/politica-agricola/todas-publicacoes-de-politica-agricola/agropecuaria-brasileira-em-numeros/abn-01-2022.pdf/view>

<https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/politica-agricola/todas-publicacoes-de-politica-agricola/agropecuaria-brasileira-em-numeros/abn-2023-04.pdf/view>



Fonte: <https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/politica-agricola/todas-publicacoes-de-politica-agricola/agropecuaria-brasileira-em-numeros/abn-2023-04.pdf/view>

[http://www.reformaagraria.mg.gov.br/images/documentos/perfil_mundial_abril_2023\(1\)\[1\].pdf](http://www.reformaagraria.mg.gov.br/images/documentos/perfil_mundial_abril_2023(1)[1].pdf); <https://downloads.usda.library.cornell.edu/usda-esmis/files/w66343603/tt44r006w/b56464320/citrus.pdf>



Fonte: <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/pib-do-agronegocio-brasileiro.aspx>;



VISÃO GERAL DE MERCADO FIAGRO

FIAGRO – Resolução CVM 39

Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, que surgiram com a promulgação da Lei Nº 14.130/21, é a junção dos recursos de vários investidores para a aplicação em ativos de investimentos do agronegócio, sejam eles de natureza imobiliária rural ou de atividades relacionadas a produção do setor.

Investimentos – Alvo ¹		CRAs e CRIs agro
Liquidez		Cotas podem ser negociadas diariamente na B3 com liquidação em D+2
Diversificação		Universo de investimento amplo, com exposição a diferentes setores do agronegócio
Tributação		Isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos para pessoas físicas

¹ Os ativos permitidos são mais amplos do que os listados como investimentos-alvo, conforme previsto em regulamento

- ✓ Até o quarto trimestre de 2022, foram registrados 71 FIAGRO, um incremento de 21,6% em relação ao trimestre anterior
- ✓ A indústria de FIAGRO superou a marca de R\$ 10 bilhões em Patrimônio Líquido. Sete fundos já possuem mais de 15.000 cotistas.
- ✓ Com relação à composição da carteira do FIAGRO, o CRA desponta como o principal ativo investido (R\$ 5,9 bilhões)

Registros	2021	2022	Total	Pré-Operacional
FIAGRO - FII	26	18	44	10
FIAGRO - DC	8	14	22	5
FIAGRO - FIP	0	5	5	1
TOTAL	34	37	71	16

(*) Não considera fundos cancelados
Fonte: Boletim CVM Agronegócio – Estatísticas (Edição 2 – Dez/2022)
<https://www.gov.br/cvm/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/boletins/boletim-cvm-agronegocio/boletim-cvm-agronegocio-edicao02-2022.pdf>
<https://www.b3.com.br/pt-br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundo-de-investimento-em-cadeias-agroindustriais-fiagro.htm>

Fonte: Boletim CVM Agronegócio – Estatísticas (Edição 2 – Dez/2022)

<https://www.gov.br/cvm/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/boletins/boletim-cvm-agronegocio/boletim-cvm-agronegocio-edicao02-2022.pdf>;

<https://www.b3.com.br/pt-br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundo-de-investimento-em-cadeias-agroindustriais-fiagro.htm>

VISÃO GERAL DE MERCADO TÍTULOS DO AGRONEGÓCIO

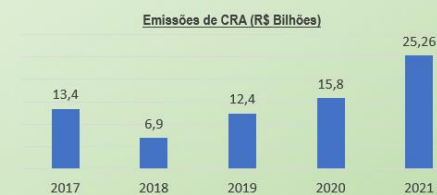
Os Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRAs

- ✓ O agronegócio reconfirmou sua grandeza em relação a todos os demais setores da economia brasileira;
- ✓ Resiliência do setor durante a pandemia;
- ✓ Potencial para se financiar por mecanismos de mercado;
- ✓ Mercado de securitização à altura;
- ✓ Expressividade nos números de emissões e resultados;
- ✓ Benefícios tributários;

Nº DE TÍTULOS EM 2021	Nº DE OPERAÇÕES EM 2021
213	126

O mercado primário de CRAs alcançou, em 2021, a marca histórica de R\$ 25,26 bilhões em emissões. Uma alta de 60% no ano de 2021, quando comparado a 2020.

Quanto maior a visibilidade, mais importante o setor fica, aumentando a produtividade e necessidade de financiamento.



Fonte: Anuário Uqbar - <https://lp.uqbar.com.br/anuarios2021/cra.php>; <https://lp.uqbar.com.br/anuarios2022/cra.php>

Fonte: Anuário Uqbar - <https://lp.uqbar.com.br/anuarios2021/cra.php>;

<https://lp.uqbar.com.br/anuarios2022/cra.php>





Fonte Anuário Uqbar - <https://lp.uqbar.com.br/anuarios2022/cra.php>

NOME: HAROLDO MONTEIRO DA SILVA FILHO

CPF: 704.690.327-15

HAROLDO
MONTEIRO DA SILVA
FILHO:70469032715

Assinado de forma digital por
HAROLDO MONTEIRO DA
SILVA FILHO:70469032715
Dados: 2023.05.29 13:59:27
-03'00'

NOME: VICTOR ARTHUR PESSOA JAVOSKI

CPF: 141.301.937-40

VICTOR ARTHUR
PESSOA
JAVOSKI:141301937
40

Assinado de forma digital por
VICTOR ARTHUR PESSOA
JAVOSKI:14130193740
Dados: 2023.05.29 13:36:08
-03'00'



ANEXO V

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO



MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - 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 “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” DO “PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO” (“PROSPECTO” E “ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES”, RESPECTIVAMENTE).

O BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Paulista, 1793, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob nº 62.232.889/0001-90, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, 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 sob o nº 44.286.898/0001-81 (“Fundo”), e a SFI INVESTIMENTOS LTDA., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, 152, sala 601, Ipanema, CEP 22410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.141/0001-42, 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 11.541, de 21 de fevereiro de 2011, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”) vêm, 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 aquisição ou venda de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”) e de Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (“CRI”) pelo Fundo, que, tenha como contraparte da transação fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por partes a ele ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o Gestor e/ou por partes a eles ligadas e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRI e/ou os CRA, fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por partes a ele ligadas e/ou sejam emitidos por parte relacionadas ao Gestor, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I 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 SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário” (“Regulamento”).

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia de Conflito de Interesses:



Aquisição ou venda de CRA e de CRI pelo Fundo, que, tenha como contraparte da transação fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por partes a ele ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o Gestor e/ou por partes a ele ligadas e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRI e/ou os CRA, fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por partes a ele ligadas, e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao Gestor, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I 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.

Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa adquirir ou vender CRA e de CRI, que, tenha como contraparte da transação fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por partes a ele ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o Gestor e/ou por partes a ele ligadas e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRI e/ou os CRA, fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por partes a ele ligadas, e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao Gestor, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I da Procuração de Conflito de Interesses:

(i) Prazo de Vencimento: Máximo de 240 (duzentos e quarenta) meses remanescentes na data de subscrição ou aquisição dos CRA e/ou dos CRI;

(ii) Indexadores: indexado pela taxa DI ou por índices de preços;

(iii) Taxa de Aquisição Mínima: (iii.1) para CRA indexados ao 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, nos termos da regulamentação aplicável da CVM; e

(viii) Garantias: Devem possuir garantia(s) real(is), de qualquer natureza, que assegurem o pagamento ao menos de 100% (cem por cento) do valor dos referidos Ativos-Alvo, e/ou fidejussória(s), seja na modalidade de fiança ou aval, que assegure(m) o pagamento da totalidade das obrigações principais, acessórias ou moratórias, presentes e/ou futuras

assumidas no âmbito dos contratos lastros dos Ativos-Alvo (“Obrigações Garantidas”), sendo possível fiança parcial, desde que o somatório de todas as fianças parciais assegurem a totalidade das Obrigações Garantidas.

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; (v) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, nos termos do Regulamento; (vi) o Cotista considerado cotista inadimplente, nos termos do Regulamento; e (vii) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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) 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.

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 VALID, conforme procedimentos previstos no Regulamento.

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 Av. Paulista, 1793, CEP 01311-200, A/C Mercado de Capitais, 2º Andar - Equipe: Societário; ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para os seguintes endereços eletrônicos adm.fundos@bancodaycoval.com.br ou adm.regulatorios@bancodaycoval.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:

Administrador:

BANCO DAYCOVAL S.A.

Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César,
CEP 01311-200, São Paulo - SP

At.: Vinícius Rocha

Telefone: (11) 3138-7854

E-mail: fundosimobiliarios@bancodaycoval.com.br

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

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia de Conflito de Interesses estarão à disposição dos cotistas para análise nos seguintes endereços eletrônicos:

Administrador:

BANCO DAYCOVAL S.A.



<https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/ofertas> (neste website, buscar o Fundo e então, localizar o documento desejado);

Fundos.Net:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste site em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).





ANEXO VI

PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES



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 sob o nº [•], devidamente representada por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s)] (“Outorgante”), na qualidade de cotista do SFI INVESTIMENTOS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 44.286.898/0001-81 (“Fundo”), nomeia e constitui o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Paulista, 1793, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob nº 62.232.889/0001-90, representado nos termos do seu estatuto social, na qualidade de administradora do Fundo (“Administrador”), 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** pela possibilidade, conforme recomendação da SFI INVESTIMENTOS LTDA., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, 152, sala 601, Ipanema, CEP 22410-000, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.141/0001-42, 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 11.541, de 21 de fevereiro de 2011, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”), de aquisição de Ativos Conflitados (conforme abaixo definido) desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos 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 de segunda emissão do Fundo, 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 (“Instrução CVM nº 472/08”), e conforme descrito no “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro-Imobiliário” (“Prospecto” e “Assembleia de Conflito de Interesse”, respectivamente), e, em nome do Outorgante:

Consideram-se “Ativos Conflitados” para fins da deliberação em Assembleia de Conflito de Interesses: aquisição ou venda de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”) e de



Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (“CRI”) pelo Fundo, que, tenha como contraparte da transação fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por partes a ele ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o Gestor e/ou por partes a eles ligadas e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRI e/ou os CRA, fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por partes a ele ligadas e/ou sejam emitidos por parte relacionadas ao Gestor, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I da Procuração de Conflito de Interesses.

Nesse sentido, em relação ao acima disposto, o Outorgado deverá, em nome do Outorgante:

(....) votar a favor da aquisição ou venda de CRA e de CRI pelo Fundo, que, tenha como contraparte da transação fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por partes a ele ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o Gestor e/ou por partes a ele ligadas e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRI e/ou os CRA, fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por partes a ele ligadas, e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao Gestor, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I da Procuração de Conflito de Interesses.

(....) votar contra a aquisição ou venda de CRA e de CRI pelo Fundo, que, tenha como contraparte da transação fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por partes a ele ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o Gestor e/ou por partes a ele ligadas e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRI e/ou os CRA, fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por partes a ele ligadas, e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao Gestor, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I da Procuração de Conflito de Interesses.

(....) abster-se de votar pela aquisição ou venda de CRA e de CRI pelo Fundo, que, tenha como contraparte da transação fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por partes a ele ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o Gestor e/ou por partes a ele ligadas e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRI e/ou os CRA, fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por partes a ele ligadas, e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao Gestor, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I da Procuração de Conflito de Interesses.

A outorga da presente Procuração (i) constitui uma faculdade do Outorgante; (ii) não é irrevogável ou irretratável; (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.

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 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 Av. Paulista, 1793, CEP 01311-200, A/C Mercado de Capitais, 2º Andar - Equipe: Societário; ou (ii) até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para os seguintes endereços eletrônicos adm.fundos@bancodaycoval.com.br ou adm.regulatorios@bancodaycoval.com.br.

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:

Nome:

Cargo:

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.

Critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa adquirir ou vender Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”) e Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (“CRI”), que, tenha como contraparte da transação fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por partes a ele ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o Gestor e/ou por partes a ele ligadas e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRI e/ou os CRA, fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por partes a ele ligadas, e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao Gestor, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I da Procuração de Conflito de Interesses:

(i) Prazo de Vencimento: Máximo de 240 (duzentos e quarenta) meses remanescentes na data de subscrição ou aquisição dos CRA e/ou dos CRI;

(ii) Indexadores: indexado pela taxa DI ou por índices de preços;

(iii) Taxa de Aquisição Mínima: (iii.1) para CRA indexados ao 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, nos termos da regulamentação aplicável da CVM; e



(viii) Garantias: Devem possuir garantia(s) real(is), de qualquer natureza, que assegurem o pagamento ao menos de 100% (cem por cento) do valor dos referidos Ativos-Alvo, e/ou fidejussória(s), seja na modalidade de fiança ou aval, que assegure(m) o pagamento da totalidade das obrigações principais, acessórias ou moratórias, presentes e/ou futuras assumidas no âmbito dos contratos lastros dos Ativos-Alvo (“Obrigações Garantidas”), sendo possível fiança parcial, desde que o somatório de todas as fianças parciais assegurem a totalidade das Obrigações Garantidas.





FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO



DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO



FIAGRO SFI
IAGR11
FUNDO AGRO

**SFI INVESTIMENTOS
DO AGRONEGÓCIO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO**



www.gmreditoracao.com.br