

PROSPECTO DEFINITIVO
DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DO
ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS
AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.224.330/0001-48
("Fundo")

ADMINISTRADO PELA



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2 - São Paulo - SP
CNPJ nº 22.610.500/0001-88
("Administradora")

E GERIDO PELA



ECO GESTÃO DE ATIVOS LTDA.

Avenida Pedroso de Morais, nº 1.553, 8º andar, Pinheiros - São Paulo - SP
CNPJ nº 11.695.155/0001-06
("Gestor")

no Montante Inicial da Oferta de

R\$200.000.063,72

(duzentos milhões e sessenta e três reais
e setenta e dois centavos)

("Montante Inicial da Oferta")



Código ISIN das Cotas do Fundo: BREGAFCTF006 - Código de Negociação das Cotas na B3: EGAF11
Tipo ANBIMA: Híbrido Gestão Ativa Segmento Anbima: Híbrido
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FAI/PRI/2023/028, em 05 de outubro de 2023

O Fundo representado por sua Administradora, o Gestor e a MULTIPLICA CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 283, conjunto 141, sala 2, Bela Vista, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 07.252.227/0001-73 ("Cogestor" e, em conjunto com Gestor, Fundo e o Administrador, os "Ofertantes"), estão realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 2.043.319 (dois milhões, quarenta e três mil, trezentos e dezenove) de cotas ("Novas Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço unitário de emissão de R\$ 97,88 (noventa e sete reais e oitenta e oito centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo) ("Valor da Cota"), observado que o Valor da Cota poderá ser atualizado e comunicado aos cotistas e potenciais investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até 5º (quinto) dia útil antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em decorrência da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido), que neste caso poderá perfazer o montante de até R\$ 250.000.079,65 (duzentos e cinquenta milhões, setenta e nove reais e sessenta e cinco centavos), considerando a emissão da integralidade das Novas Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido neste Prospecto), a ser realizada sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26 da Resolução da CVM 160 (conforme definida adiante) e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação da ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 ("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") convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder mediante formalização da Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores ("Participantes Especiais" e quando, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"). 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 0,746% (setecentos e quarenta e seis milésimos por cento) sobre o Valor da Cota, correspondente ao valor de R\$ 0,73 (setenta e três) 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 comissão de distribuição; 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 EMISSÃO (R\$)*	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)**	VALOR UNITÁRIO DA COTA (R\$)***
Por Nova Cota	R\$ 97,88	R\$ 0,73	R\$ 98,61
Montante Inicial da Oferta	R\$ 200.000.063,72	R\$ 1.491.622,87	R\$ 201.491.686,59

* 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 0,746% (setecentos e quarenta e seis milésimos por cento) do Valor da Cota. *** Valor em reais equivalente à diferença entre o Preço de Integralização e a Taxa de Distribuição Primária.

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. As Novas Cotas serão depositadas 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 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 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento") e da obtenção de autorização enviada pela B3.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. 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 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, NAS PÁGINAS 15 A 29. 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. O PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR; DO GESTOR; DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; DA CVM; E DA B3.

COGESTOR



COORDENADOR LÍDER



A data deste Prospecto Definitivo é de 05 de outubro de 2023.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da Oferta	3
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	5
2.3. Identificação do público-alvo	5
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados não organizados	5
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	6
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta	6
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	7
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	9
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	11
3.1.1. Pipeline Indicativo	11
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	12
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	14
4. FATORES DE RISCO	15
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	17
5. CRONOGRAMA	31
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	35
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	37
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Cotas	38
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)	39
Diluição Econômica Imediata dos Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas	39
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	40
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	41
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	43
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	43
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 ..	43
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	47
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	49
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	49
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	49
8.4. Regime de Distribuição	49
<i>Data de Liquidação do Direito de Preferência</i>	<i>55</i>
<i>Data de Liquidação da Oferta</i>	<i>55</i>
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	55



8.6. Admissão à negociação em mercado de balcão não organizado	56
8.7. Formador de Mercado	56
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável.....	56
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	56
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	57
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento agroindustrial que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	59
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	61
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	63
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	65
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	67
11.2. Demonstrativo 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	69
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	71
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.	73
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	75
13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.	77
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.	77
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	79
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.	81
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	81
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.	82
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.	82
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.	82
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	82
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....	85
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	89
16.1. Informações sobre o Fundo	91
16.2. Publicidade da Oferta.....	100



ANEXOS

ANEXO I	Ato de Aprovação da Oferta.....	105
ANEXO II	Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM 160).....	115
ANEXO III	Estudo de Viabilidade	159
ANEXO IV	Informe Anual do Fundo.....	187
ANEXO V	Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.....	221



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 **ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 39, de 13 de julho de 2021, observado que, a partir de 3 de abril de 2023, será substituída pela resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“**Resolução CVM 175**” e “**Resolução CVM 39**”, respectivamente), pela lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.866/93**”), pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários nos termos do parágrafo 1º do artigo 2º da Resolução CVM 39, pelo seu regulamento (“**Regulamento**”), pelo “**Código de Administração de Recursos de Terceiros**” da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), conforme em vigor (“**Código ANBIMA**”) e pelas demais disposições que lhe forem aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 41.224.330/0001-48 (“**Fundo**”).

A Oferta

A presente oferta compreende a distribuição das cotas da 5ª (quinta) emissão do Fundo (“**Novas Cotas**” e “**Emissão**”, respectivamente) sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Resolução da CVM 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 8.668/93 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 do 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 Coordenadores Contratados; e Participantes Especiais (“**Participantes Especiais**” e quando mencionado em conjunto com os Coordenadores Contratados, 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, poderão 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 admitidas 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 Cotista que exercer o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor 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 nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Resolução CVM 30**”), o Pedido de Subscrição (conforme definido adiante neste Prospecto) 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 **13 de outubro de 2023 (inclusive) e 31 de outubro de 2023 (inclusive)** (“**Período de Subscrição**”), os Investidores indicarão no seu 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.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas, o Investidor terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição (conforme definido neste Prospecto), ordens de investimento, 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, observado os Critérios de Restituição de Valores conforme definido abaixo.

Para os fins da Oferta, “**Pessoas Vinculadas**” significam pessoas que sejam (a) controladores ou administradores da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“**Administrador**” ou “**Escriturador**”), da **ECO GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade limitada, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 11.305, de 27 de setembro de 2010, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes nº 1553 8º andar, conjunto 84 - Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 11.695.155/0001-06 (“**Gestor**”), da **MULTIPLICA CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar carteira de valores mobiliários, conforme Ato nº 8.342 de 08 de junho de 2005, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 283, conjunto 141, sala 2, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 07.252.227/0001-73 (“**Cogestor**”) 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.

O Pedido de Subscrição ou ordem de Investimento constituem ato de aceitação, pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas na Resolução CVM 160; ou (iii) em caso de atualização do Valor da Cota, que poderá ser atualizado e comunicado aos cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até 5º (quinto) dia útil antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência.

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 dos incisos “ii” e “iii” do artigo 14 do Regulamento do Fundo; 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 em geral que sejam (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem documento de aceitação da Oferta, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 (“**Pedido de Subscrição**”), conforme aplicável, em valor igual ou superior a R\$ 1.001.877,60 (um milhão, mil e oitocentos e setenta e sete reais e sessenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade de 10.160 (dez mil, cento e sessenta) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“**Investidores Institucionais**”); (ii) investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 1.001.778,99 (um milhão e um mil, setecentos e setenta e oito reais e noventa e nove centavo), considerando a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade de 10.159 (dez mil, cento e cinquenta e nove) Novas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial (“**Investidores Não Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “**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 Definitivo, em especial a seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 15 a 29 deste Prospecto Definitivo, 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 não organizados

As Novas Cotas serão admitidas 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 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 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, o anúncio da divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando 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\$ 97,88 (noventa e sete reais e oitenta e oito centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, valor este fixado, nos termos do inciso “i” do artigo 9.1.4 do Regulamento (“Valor da Cota”), observado que o Valor da Cota poderá ser atualizado e comunicado aos cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até 5º (quinto) dia útil antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência.

Caso o Valor da Cota seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Valor da Cota atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até 5º (quinto) dia útil antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Valor da Cota atualizado.

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 0,746% (setecentos e quarenta e seis milésimos por cento) sobre o Valor da Cota, correspondente ao valor de R\$ 0,73 (setenta e três centavos) por Nova Cota, valor este que equivale à ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à comissão de distribuição e (ii) o Montante Inicial da Oferta (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo certo que os demais custos da Oferta serão arcados pelo Gestor e Cogestor. 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, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, inclusive em caso de cancelamento da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo, observada a Seção 11.2 deste Prospecto.

O preço de integralização da Nova Cota será o Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Integralização”).

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O valor total inicial de R\$ 200.000.063,72 (duzentos milhões e sessenta e três reais e setenta e dois centavos) (“Montante Inicial da Oferta”), representado por 2.043.319 (dois milhões, quarenta e três mil, trezentos e dezenove) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em decorrência da emissão do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial das Novas Cotas.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 201.654 (duzentos e um mil, seiscentos e cinquenta e quatro) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 19.737.893,52 (dezenove milhões, setecentos e trinta e sete mil, oitocentos e noventa e três e cinquenta e dois centavos), correspondente à 201.654 (duzentos e um mil, seiscentos e cinquenta e quatro), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida o Montante Mínimo da Oferta.

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

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das 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 neste 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 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 2.043.319 (dois milhões, quarenta e três mil, trezentos e dezenove) Novas Cotas, sem prejuízo das eventuais Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional.

O Fundo poderá, a seu critério, por meio do Coordenador Líder, em conjunto com o Gestor, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, ou seja, em até 510.829 (quinhentos e dez mil, oitocentos e vinte e nove) Novas Cotas, equivalente a R\$ 49.999.942,52 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e dois reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, 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, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta (“**Lote Adicional**”).

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





3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 (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) cotas de outros fundos que apliquem mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio nos ativos referidos nos incisos I a V do artigo 20 da Lei 8.668/93 (“Cotas de Fundos” e quando referidos em conjunto com CRA, “Ativos Alvo”); e (3) “Ativos de Liquidez” significa (a) letras de crédito do agronegócio (LCA) emitidas por instituições financeiras que atendam aos requisitos previstos no §1º do Art. 8º abaixo do Regulamento do Fundo; (b) moeda nacional; (c) títulos de emissão do tesouro nacional; (d) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial; (e) operações compromissadas em geral; (f) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens “c” e “e”; e (g) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamento aplicável, em especial aquele cuja destinação seja considerada “rural” pelo Banco Central e/ou pela CVM.

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, 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 dos Ativos.

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.

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.



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

Empresa	Segmento	Valor de Emissão (mil R\$)	Taxa (%a.a.)	Alocação Esperada	% Fundo Após Alocação
Cliente 1	Revenda	80.000,00	CDI + 5,00%	14,00%	7,25%
Cliente 2	Revenda	20.000,00	CDI + 5,00%	5,00%	2,60%
Cliente 3	Revenda	100.000,00	CDI + 4,00%	12,50%	6,49%
Cliente 4	Middle	36.000,00	CDI + 5,25%	6,30%	3,27%
Cliente 5	Revenda	30.000,00	CDI + 5,00%	5,25%	2,73%
Cliente 6	Revenda	32.000,00	CDI + 5,00%	5,60%	2,91%
Cliente 7	Revenda	23.000,00	CDI + 5,00%	5,70%	2,96%
Cliente 8	Revenda	20.000,00	CDI + 5,00%	3,50%	1,82%
Cliente 9	Revenda	50.000,00	CDI + 5,00%	8,75%	4,55%
Cliente 10	Middle	120.000,00	CDI + 6,00%	7,50%	3,90%
Cliente 11	Revenda	43.000,00	CDI + 5,50%	7,53%	3,91%
Cliente 12	Middle	45.000,00	CDI + 5,00%	7,88%	4,09%
Cliente 13	Middle	60.000,00	CDI + 6,00%	10,50%	5,45%
Total		659.000,00		100,00%	51,95%

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, 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.

Nesse sentido, caso o Fundo pretenda adquirir ativos em situações que caracterizem conflito de interesses além daqueles aprovados por meio de Consulta Formal em data anterior ao registro da Oferta, será realizada Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Conforme “Consulta Formal do Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário” de 23 de dezembro de 2021 e “Consulta Formal do Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário” de 23 de dezembro de 2022 (em conjunto “Assembleia de Conflito de Interesses”), os atuais Cotistas do Fundo aprovaram as seguintes critérios para transações com potencial ou efetivo conflito de interesses (“Situações Conflitadas”):

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

Para os fundos de investimento imobiliário administrados pelo Administrador:

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

Para os fundos de investimento imobiliário geridos pelo Gestor:

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

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

- (i) Prazo de Vencimento: Máximo de 15 (quinze) anos remanescentes na data de subscrição ou aquisição dos CRA;
- (ii) Indexadores: IPCA, IGP-M, Taxa DI ou sem indexador (ou seja, pré-fixados);
- (iii) Taxa de Aquisição Mínima: (iii.1) para CRA indexados a IPCA ou IGP-M, spread mínimo de 3% (cinco por cento) ao ano; (iii.2) para CRA indexados a 100% CDI; e (iii.3) para CRA pré-fixados, taxa mínima de 3% (três por cento) ao ano;
- (iv) Classificação de Risco: Não haverá necessidade de classificação de risco;
- (v) Patrimônio Separado: Deverão contar com instituição de patrimônio separado;
- (vi) Opinião Legal: Deverão contar com opinião legal confirmando existência do lastro e sua adequação à regulamentação aplicável;
- (vii) Oferta de Distribuição: Ofertas públicas regidas pela Instrução CVM 476 ou pela Instrução CVM 400; e
- (viii) Garantias: Não precisarão contar com garantias específicas

Nesse sentido, na data de 31 de agosto de 2023, o Fundo possuía 99,10% (noventa e nove inteiros e dez centésimos por cento) 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.



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.



4. FATORES DE RISCO





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os 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, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

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

Risco de oscilação de preços de commodities e em serviços e bens produzidos pelas cadeias produtivas agroindustriais

Os Ativos-Alvo, em regra, possuem como lastro ou garantia serviços ou bens produzidos no contexto do agronegócio, em especial commodities agrícolas. Fatores climáticos, ambientais e/ou não previsíveis como chuvas, secas, inundações, incêndios, queimadas, erosão, processos de desertificação, contaminação do solo e água, quantidade de incidência de luz solar, ventos, infestação de pragas, pestes, doenças no Brasil ou no exterior que afetem safra e produção, bem como os demais fatores macroeconômicos citados no fator de risco a seguir, impactam, direta ou indiretamente, o

preço de tais commodities, serviços e bens relacionados às cadeias produtivas agroindustriais que, por sua vez, podem afetar a capacidade de pagamento dos tomadores de recursos dos Ativos-Alvo, aumentando o risco de mora ou inadimplemento. Tais commodities, serviços e bens estão sujeitos a oscilações de preços e cotações do mercado nacional e internacional, bem como a barreiras comerciais ou de natureza sanitária entre países, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos 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.

Conseqüentemente, 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, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, 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.

A guerra entre Ucrânia e a Federação Russa poderá afetar adversamente o cenário econômico brasileiro e, por consequência, o mercado de capitais do Brasil e a disposição de Ativos Alvo para Investimento.

Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, o conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira.

Adicionalmente, o conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos. Dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Por fim, importante mencionar que parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes, cujo principais insumos para sua fabricação são importados, principalmente, da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China), dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive 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. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no Brasil, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente 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, o que poderá afetar de maneira adversa o Fundo.

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 reflexo 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, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das 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 Alteração do Valor da Cota

O valor da Cota, poderá ser atualizado, e caso ocorra será comunicado aos cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até 5º (quinto) dia útil antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência, na presente data não é possível prever se o Valor da Cota será aumentado ou diminuído, de modo que os potenciais investidores poderão ser prejudicados.

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. Dessa forma, o pipeline de Ativos-Alvo indicado na seção “Destinação de Recursos” constante na página 9 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 pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos 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 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 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, conseqüentemente, 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 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 Adicionais (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 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 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, o anúncio da divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Os titulares das Novas Cotas farão jus exclusivamente aos rendimentos tratados no Capítulo 11 do Regulamento, após a divulgação do Anúncio de Encerramento.



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

(i) 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.**

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. 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 conseqüente 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.

(ii) 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 relativo à concentração e pulverização

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



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, conseqüentemente, 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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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	Data ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾
1	Envio dos documentos da Oferta à B3	28/09/2023
2	Registro automático da Oferta junto à CVM	05/10/2023
3	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	05/10/2023
4	Data-base do Direito de Preferência	10/10/2023
5	Divulgação de comunicado de modificação da Oferta e divulgação de novo Prospecto (unicamente para fazer constar o nome dos Coordenadores Contratados e Participantes Especiais) Nova disponibilização do Prospecto Definitivo	13/10/2023
6	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Subscrição	13/10/2023
7	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	23/10/2023
8	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	25/10/2023
9	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	26/10/2023
10	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	26/10/2023
11	Data de Liquidação do Direito de Preferência	27/10/2023
12	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	27/10/2023
13	Encerramento do Período de Subscrição	31/10/2023
14	Data de realização do Procedimento de Alocação	01/11/2023
15	Data da Liquidação da Oferta	07/11/2023
16	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	03/04/2024

⁽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 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.

⁽⁴⁾ Será considerado “Período de Exercício do Direito de Preferência” o período entre 13/10/2023 até 26/10/2023.

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. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 28 de janeiro 2022.

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	98,15	103,19	100,52
2022	90,18	104,60	99,55

¹ Até 31/08/2023.

Cotações trimestrais - últimos dois anos ¹			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
3º Tri 2023 ¹	98,15	100,90	99,55
2º Tri 2023	99,40	102,00	100,70
1º Tri 2023	98,70	103,19	100,93
4º Tri 2022	98,30	104,60	100,44
3º Tri 2022	97,81	103,97	101,30
2º Tri 2022	96,65	102,50	99,40
1º Tri 2022	90,18	103,00	95,90

¹ Até 31/08/2023.

Cotações mensais - últimos seis meses ¹			
Valor da negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Ago-23 ¹	98,15	100,10	99,0
Jul-23	99,65	100,90	100,2
Jun-23	99,65	101,90	100,6
Mai-23	100,02	101,95	100,9
Abr-23	99,40	102,00	100,5
Mar-23	101,48	101,95	101,7

¹ Até 31/08/2023.

- (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 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 1,08173872809 (“Fator de Proporção”), nos termos do inciso “ii” do artigo 14 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 25 de outubro de 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 26 de outubro de 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:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

São Paulo - SP

CEP 05425-020

At.: Funds Trust

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: fundos@vortex.com.br

Website: www.vortex.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: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) conforme cronograma previsto na seção 5.1 deste Prospecto, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme cronograma previsto na seção 5.1 deste Prospecto, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. O Administrador, na qualidade de escriturador das Cotas do Fundo, deverá cessar o exercício do Direito de Preferência em 26 de outubro de 2023.

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 pelo Investimento Mínimo 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.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

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, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da 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 o Período de Exercício do Direito de Preferência e 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 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, o anúncio da divulgação de rendimentos pro rata 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 Adicionais), 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\$)
2.554.148	4.443.069	437.140.759,29	98,39

*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de agosto 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 Adicionais), 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\$)
2.043.319	3.932.240	387.140.816,77	98,45

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de Agosto 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\$)
10.216	1.899.137	188.142.636,17	99,61

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de agosto 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 Adicionais), os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 55% (cinquenta e cinco por cento).

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 52% (cinquenta e dois por cento).

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 0,54% (cinquenta e quatro centésimos por cento).

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de agosto 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.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de agosto 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 28 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 artigo 14º do Regulamento, 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, equivalente a R\$ 97,88 (noventa e sete reais e oitenta e oito centavos), conforme o valor patrimonial da cota no dia 08 de setembro de 2023, nos termos do item “i” do artigo 14º do Regulamento do Fundo, observado que o Valor da Cota poderá ser atualizado e comunicado aos cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até 5º (quinto) dia útil antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 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 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, o anúncio da divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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 15 a 29 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 15 A 29 DESTE 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 automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de 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 60, 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.

Efeitos da Revogação e da Modificação da Oferta: 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) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

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, pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis 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 acima, 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 da Oferta.

Suspensão, Cancelamento ou Revogação da Oferta. 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 automático 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 automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder e 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 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.



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 Suspensivas, 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 da Oferta.

Revogação da Aceitação. 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 no 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





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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, na página 67 deste Prospecto Definitivo.

Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 19.737.893,52 (dezenove milhões, setecentos e trinta e sete mil, oitocentos e noventa e três e cinquenta e dois centavos), correspondente à 201.654 (duzentos e um mil, seiscentos e cinquenta e quatro), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, equivalente a 10.216 (dez mil e duzentos e dezesseis) 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 a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento.

No mínimo 60% (sessenta por cento) do Montante Inicial da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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 “*Instrumento Particular do Administrador do Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiaagro Imobiliário*”, datado de 29 de setembro 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, Coordenadores Contratados e participação dos Participantes Especiais, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará 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.

Registro para Distribuição e Negociação das Cotas

As Novas Cotas serão admitidas 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 Cotista que exercer o seu Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Investidor 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 ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, 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, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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, exceto no caso da Oferta Não Institucional (conforme definida adiante) - 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 deste 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: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo;
- (ii) após a divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto 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 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, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;
- (ix) o Investidor Não Institucional 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, conforme disposto neste Prospecto;

- (x) ainda durante o Período de Subscrição, conforme o caso, o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, para o Coordenador Líder indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Investimento Mínimo por Investidor, conforme disposto neste Prospecto;
- (xi) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação (conforme definido adiante), o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, por Investidores Institucionais 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 enviados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) as ordens de investimento e Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas;
- (xiii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento 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 e da Taxa de Performance devidas ao Administrador, ao Gestor e ao Cogestor, 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 Alocação de Ordens

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 dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, 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 Adicionais (“**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 Adicionais), 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 Adicionais), 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.

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, durante o Período de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta (“Oferta Não Institucional”). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo o(s) seu(s) Pedido(s) de Subscrição automaticamente cancelado(s), sendo certo que essa regra não será aplicável ao Direito de Preferência.

No mínimo 60% (sessenta por cento) do Montante Inicial da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos descrito acima;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo, limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio abaixo;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional; e
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E ÀS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 15 a 29 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; (II) VERIFIQUEM COM AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSE, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA

RESERVA POR PARTE DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 60% (sessenta por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e à Aplicação Mínima Inicial, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, diminuir ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição (“**Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**”).

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

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas - arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.


No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima.

Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, ao Coordenador Líder, até a data previstas para o encerramento do Período de Subscrição, indicando a quantidade de Novas Cotas a serem subscritas, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;



- 
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;
 - (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito acima;
 - (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso;
 - (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
 - (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas pelo valor indicado no inciso (ii) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, será automaticamente desconsiderada.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

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

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

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 Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

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 Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), 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.

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.

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.

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

Não aplicável.

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 24 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO.

8.6. Admissão à negociação em mercado de balcão não organizado

As Novas Cotas serão admitidas 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 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 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, o anúncio da divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando 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 11 (onze) Novas Cotas, correspondente a R\$ 1.076,68 (um mil e setenta e seis reais e sessenta e oito centavos) noventa e sete e dois reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Aplicação Mínima Inicial”), salvo se (i) 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, ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

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

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 VII 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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 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 atualização 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 de divulgação 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 Coordenador Líder com o Cogestor

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Cogestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atualização como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Cogestor 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 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 Cogestor

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Cogestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Cogestor 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 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 partes com relação ao Fundo. Conflito de Interesses

Relacionamento do Cogestor com o Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto, o Cogestor 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 Cogestor e o Custodiante e Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada partes 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, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.





11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 5ª (Quinta) Emissão de Cotas do Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FLAGRO - Imobiliário*”, celebrado em 05 de outubro de 2023 entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor, o Cogestor e o Coordenador Líder (“**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.

Condições do Contrato de Distribuição

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado, sob pena de rescisão do Contrato de Distribuição por parte do Coordenador Líder, mediante notificação ao Fundo com 5 (cinco) dias úteis de antecedência, caso o Fundo tenha dado causa ao não cumprimento, ao atendimento das seguintes condições precedentes (“**Condições Suspensivas**”), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta, cujo atendimento deverá ser verificado até a data de liquidação da Oferta como condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder, sendo certo que, após a obtenção do registro da Oferta, a rescisão do Contrato de Distribuição deverá ser submetida previamente à CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta, uma vez que tal rescisão configura alteração substancial, posterior e imprevisível das condições da Oferta, nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM 160:

- (i) negociação, preparação, aprovação e celebração, pelas Partes, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, de forma fundamentada, de toda a documentação necessária à realização da Oferta (“**Documentos da Operação**”);
- (ii) levantamento de informações e conclusão, 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 ao Fundo que serão incluídas no material publicitário da Oferta e nos demais Documentos da Operação, e outras informações que sejam razoavelmente solicitadas, desde que necessárias para atender à regulamentação pertinente, conduzir a Oferta e sua divulgação ao mercado;
- (iii) recebimento, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, de opinião legal do assessor jurídico da Oferta, conforme escopo previamente acordado entre as Partes;
- (iv) obtenção, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer outra parte relacionada ao Fundo, de todas as aprovações necessárias relativas à Oferta, bem como aquelas necessárias à celebração, à validade, à eficácia e à exequibilidade dos Documentos da Operação;
- (v) obtenção, pelo Coordenador Líder, de autorização interna para a realização da Oferta;
- (vi) 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 do Fundo e da Oferta na CVM;
- (vii) que o Fundo tenha fornecido todas as informações necessárias para atender às normas aplicáveis à Oferta, preparar os Documentos da Operação e conduzir a divulgação da Oferta junto aos investidores, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder;

- (viii) não ocorrência, na opinião fundamentada do Coordenador Líder, entre a data de assinatura do presente Contrato e a data de início da Oferta, de qualquer alteração adversa relevante nas condições financeiras ou nos resultados operacionais do Fundo;
- (ix) não ocorrência de eventos imprevisíveis e que não poderiam ser razoavelmente evitados, que possam alterar de forma relevante as condições do mercado brasileiro ou de outros mercados internacionais e tornar indesejável, a qualquer das Partes, o cumprimento das obrigações assumidas 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;
- (x) até a data de início da Oferta, todas as declarações prestadas pelo Administrador e pelo Fundo deverão ser verdadeiras, corretas, completas e precisas, e o Administrador e o Fundo deverão estar adimplentes com relação ao cumprimento de todas as suas obrigações previstas nos Documentos da Operação;
- (xi) contratação, pelo Fundo, representado pelo Administrador, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de todos os prestadores de serviços necessários à realização da Oferta, conforme definidos de comum acordo entre as Partes;
- (xii) observância, pelo Administrador e pelos demais prestadores de serviços contratados, das normas expedidas pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA, em especial do Código ANBIMA;
- (xiii) observância, pelo Fundo, da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e reparatórias necessárias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores, decorrentes das atividades previstas em seu objeto social, bem como cumprimento, pelo Fundo, de todas as diligências exigidas para o exercício de suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xiv) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, nesta data, que dão ao Fundo as condições fundamentais de funcionamento;
- (xv) não ocorrência de (1) liquidação, dissolução, intervenção, decretação de falência ou Regime de Administração Especial Temporária (RAET) do Administrador ou do Fundo; (2) pedido de falência apresentado pelo Administrador ou pelo Fundo; (3) pedido de falência apresentado por terceiros em face do Administrador ou do Fundo, que não seja devidamente elidido no prazo legal; (4) propositura, pelo Administrador ou pelo Fundo, de plano de recuperação extrajudicial, independentemente de ter sido requerida ou obtida a homologação judicial do referido plano; ou (5) ingresso do Administrador ou do Fundo, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente do deferimento do processamento ou da concessão da referida recuperação pelo juiz competente;
- (xvi) inexistência de decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.846 de 1º de agosto de 2013 (“Lei 12.846”) e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010, conforme aplicável, pelo Fundo ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP;
- (xvii) cumprimento, pelo Fundo, ou quaisquer sociedades dos seus respectivos grupos econômicos e respectivos, diretores, membros de conselho de administração, de todas as leis, regras, regulamentos e normas aplicáveis, bem como o não envolvimento em nenhum processo e/ou inquérito que versem sobre: (a) atos de corrupção, suborno e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando a Lei 12.846; (b) a Política Nacional de Meio Ambiente e dos crimes Ambientais; (c) legislação trabalhista relativa à saúde ou segurança ocupacional, inclusive quanto ao trabalho ilegal, escravo ou infantil e/ou de silvícolas, quaisquer práticas discriminatórias, direta ou indiretamente, nem as disposições das normas legais e regulamentares que regem tal política ou legislação, bem como correlatas emanadas nas esferas Federal, Estadual e/ou Municipal;

- (xviii) adoção, pelo Fundo, de mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei 12.846 por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas;
- (xix) recolhimento, pelo Fundo, conforme o caso, de quaisquer tarifas, emolumentos ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, quando aplicável; e
- (xx) não ocorrência de qualquer hipótese de rescisão involuntária do Contrato de Distribuição.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o que deverá ser comunicado, por escrito, pelo Coordenador Líder ao Fundo, com 5 (cinco) dias úteis de antecedência, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Fundo de reembolsar o Coordenador Líder por todas as Despesas (conforme item 11.2 deste Prospecto) por este comprovadamente incorridas.

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

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, 228, 18º andar

CEP 22250-906 - Rio de Janeiro, RJ

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

As despesas gerais da Oferta, as despesas recorrentes ao longo do prazo das Novas Cotas e as despesas próprias da Oferta (“Despesas”), serão arcadas pela Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que as despesas gerais não suportadas pelo montante total da Taxa de Distribuição Primária correrão em conjunto com a Comissão de Distribuição, e as comissões de estruturação, por conta do Gestor e/ou Co-gestor, de forma solidária.

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

Comissões e Despesas ¹	Montante (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$2.000.000,64	R\$0,98	1,0000%
Custo Impostos Comissão Coordenação	R\$213.613,79	R\$0,10	0,1068%
Comissão de Distribuição	R\$6.000.001,91	R\$2,94	3,0000%
Custo Impostos Comissão Distribuição	R\$640.841,38	R\$0,31	0,3204%
Taxa para registro na CVM	R\$75.153,27	R\$0,04	0,0300%
Publicação, Marketing, Roadshow	R\$50.000,00	R\$0,02	0,0250%
Taxa de Distribuição B3 Fixa	R\$40.158,96	R\$0,02	0,0201%
Taxa de Distribuição B3 Variável	R\$70.000,02	R\$0,03	0,0350%
Taxa de Análise na B3	R\$13.386,30	R\$0,01	0,0067%
Assessores Legais	R\$130.000,00	R\$0,06	0,0650%
Prospecto e Outras Despesas	R\$10.000,00	R\$0,00	0,0050%
Total de custos	R\$9.243.156,27	R\$4,52	4,6140%

¹As despesas não pagas pela Taxa de Distribuição Primária serão arcadas diretamente pelo Gestor e Co-gestor. Nesse sentido, conforme indicado na tabela acima, o custo por Nova Cota equivale a R\$ 4,52 (quatro reais e cinquenta e dois centavos), sendo que, R\$ 0,73 (setenta e três centavos) serão arcados por meio da Taxa de Distribuição Primária e o remanescente será arcado diretamente pelo Gestor e Co-gestor.



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, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, inclusive em caso de cancelamento da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo.





12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 11 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.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 Estudo de Viabilidade
- Anexo IV Informe Anual do Fundo
- Anexo V Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

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 “Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais- FIAGRO - Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

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 “Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário”, acessar “Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - 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

<https://www.vortex.com.br> (Para acessar o documento procurado, neste website, clicar em “Investidor” selecionar “Fundo de Investimento”, buscar o Fundo e então, em Documentos, localizar as demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais).

O Fundo teve início em março de 2021, sendo assim, as demonstrações financeiras foram publicadas, de acordo com a norma vigente.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Administrador	<p>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</p> <p>Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros São Paulo - SP CEP 05425-020 At.: Funds Trust Tel.: (11) 3030-7177 E-mail: fundos@vortex.com.br Website: https://www.vortex.com.br</p>
Gestor	<p>ECO GESTÃO DE ATIVOS LTDA.</p> <p>Avenida Pedroso de Moraes nº 1553, 8º andar CEP 05419-001 - São Paulo At.: Bruno Pereira Lund Tel.: (11) 3811-4958 E-mail: ega.gestao@ecoagro.agr.br ega.operacional@ecoagro.agr.br Website: www.ecoagro.com.br</p>
Cogestor	<p>MULTIPLICA CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.</p> <p>Avenida Paulista, nº 283, conjunto 141 CEP: 01311-000 - São Paulo At.: Maria Levorin Tel.: (11) 2578-5032 E-mail: ri@grupomultiplica.com.br Website: www.multiplicacapital.com.br</p>

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	<p>ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</p> <p>Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar CEP 22250-906, Rio de Janeiro - RJ At.: Douglas Paixão Telefone: (21) 3797 8092 E-mail: mercadodecapitais@orama.com.br / douglas.paixao@orama.com.br Website: www.orama.com.br</p>
--------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 Artur Nascimento Telefone: (11) 2504-4694 (11) 2504-4296 E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com anascimento@mayerbrown.com Website: www.tauilchequer.com.br
Escriturador e Custodiante	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros São Paulo - SP CEP 05425-020 At.: Funds Trust Tel.: (11) 3030-7177 E-mail: fundos@vortex.com.br Website: https://www.vortex.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	BAKER TILLY 4PARTNERS AUDITORES INDEPENDENTES S.S. Rua Castinho, 392, 3º andar, conjunto 42 CEP 04568-010 At.: Leonardo Antoniazzi Tel.: (11) 5102-2510 E-mail: leonardo.antoniazzi@bakertillysp.com.br Website: www.bakertillybr.com.br
-----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 03 de setembro 2021 sob o nº0321125.

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

O Administrador declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, 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 declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, 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 declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações 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, e 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.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Tendo em vista que a Oferta está sendo realizada nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, sob o rito automático de registro, o presente item não é aplicável

The logo for 'ec agro' is positioned vertically on the left side of the page. It features the letters 'ec' in a bold, black, sans-serif font, followed by a green circular icon containing a white stylized leaf or plant shape, and then the word 'agro' in the same bold, black, sans-serif font.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 8.668/93, 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 por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Budapeste - Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pelo Administrador em 03 de março de 2021. Posteriormente, em 03 de setembro de 2021 foi celebrado o “Ato do Administrador do Budapeste - Fundo de Investimento Imobiliário”, por meio do qual foram aprovados, dentre outros, a versão vigente do regulamento do Fundo.

Funcionamento

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 2021 e foi registrado na CVM em 03 de setembro 2021 sob o nº0321125.

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 “Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário”, tendo a sua última versão consolidada em 27 de dezembro de 2022, nos termos da Resolução CVM 39, pela Lei nº 8.668/93, 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 no capítulos “Do Fundo”; “Do Objetivo”; “Da Política de Aquisição de Ativos”; “Das Cotas”; “Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo”; “Da Taxa de Ingresso e de Saída”; “Da Política de Distribuição de Resultados”; “Da Administração”; “Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora”; “Das Vedações da Administradora”; “Da Taxa de Administração”; “do Gestora”; “Da Substituição da Administradora e/ou da Gestora”; “Da Divulgação de Informações”; “Da Assembleia Geral dos Cotistas”; “Do representante dos Cotistas”; “Encargos do Fundo”; “Conflito de Interesses”; “Das Demonstrações Financeiras”; “Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas”; “Do Público Alvo”; “Dos Riscos”; e “Do Foro”.

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 “Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais -- FIAGRO - Imobiliário”, acessar “Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais -- FIAGRO - Imobiliário”, clicar na opção para acessar o sistema “Fundos.NET”, e, então, localizar o Regulamento ou documento desejado).

Público Alvo do Fundo

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, bem como fundos de investimento, nos termos da Resolução CVM 30/21, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que, (i) até que o Fundo apresente prospecto, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM 30.

Características do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Objetivo do Fundo

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

A Aquisição dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, deverá obedecer a política de investimento fundo, conforme previsto no artigo 3º do Regulamento do Fundo.

Política de Investimento

A administração do FUNDO se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º acima, observando como política de investimentos realizar investimentos nas cadeias produtivas agroindustriais, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em: (a) Ativos Alvo; e (b) Ativos de Liquidez.

Mediante prévia aprovação em Assembleia Geral, o Fundo poderá investir em Ativos de emissão ou titularidade de pessoas ligadas à Administração e/ou Gestor, nos termos da regulamentação aplicável, incluindo cotas de fundos de investimento em renda fixa administrados pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor.

Observadas as hipóteses de conflito de interesses previstas na regulamentação aplicável, o Fundo poderá aplicar recursos em investimentos nos quais participem e/ou sejam proprietários, conforme o caso, outros veículos administrados ou geridos pelo Gestor.

O Fundo poderá passar a ser detentor de outros ativos e imóveis, que não os Ativos, única e exclusivamente por ocasião de execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos.

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

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

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 nos artigos 33º ao 36º 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 vortx.com.br; 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 pode ser localizada no seguinte endereço: <https://ecoagro.agr.br/eco-gestao>.

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 DESTE 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

Taxa de Administração

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

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

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

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

Taxa de Escrituração

Pelos serviços de escrituração das Cotas, o Fundo pagará diretamente à Administradora a remuneração mensal de R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais), acrescida dos valores unitários por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo (“Taxa de Escrituração”):

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

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

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

Taxa de Gestão

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

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

Onde:

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

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

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

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

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

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

Onde:

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

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

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

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

Onde:

k = conforme definido acima;

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

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

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

Onde:

$Spread$ = 1,0000 (um inteiro);

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

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

$$R_p = PL_p + DA_p$$

Onde:

PL_p = valor do patrimônio líquido contábil na data de cálculo;

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

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

Onde:

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

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

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

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

$$Fator_i = Fator DI_i + Fator Spread_i$$

Onde:

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

$$Fator DI_i = \sum_{k=1}^f (1 + TDI_k)$$

Onde:

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

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

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

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

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

$Fator Spread_i$ = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais para a distribuição i, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

$Spread$ = 1,0000 (um inteiro);

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

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

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

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

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

Caso ocorram novas emissões de cotas a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a Taxa de Performance em cada Data de Apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os $PL_{BASE p}$ de todas as possíveis tranches serão atualizados para o $PL_{BASE p}$ utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

A Taxa de Performance será apurada diariamente e paga semestralmente, sendo a data de apuração final no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano (“Data de Apuração”), e será paga até o 10º dia útil do mês subsequente ao referido cálculo, desde que haja saldo disponível no Fundo.

Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance será calculada até a data da amortização sem considerar o valor amortizado e provisionada para o pagamento na próxima data de pagamento programada da Taxa de Performance. A partir da data de amortização o $PL_{BASE\ p}$ será o Patrimônio Líquido de fechamento na data da amortização considerando o valor amortizado, iniciando um novo período de apuração p.

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 acima, 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 e Cogestor

A Eco Gestão de Ativos Ltda. é uma gestora de recursos independente autorizada em 27 de setembro de 2010 a administrar carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 11.305. O objetivo da gestora é oferecer aos seus investidores produtos diferenciados dentro do mercado do agronegócio, buscando retornos consistentes e compatíveis aos seus riscos, oferecendo recursos para os produtores e empresas rurais, respeitando o ciclo operacional da cadeia produtiva. Iniciou suas atividades com o objetivo de recuperar os ativos de um fundo de investimento em direitos creditórios (FIDC) do agronegócio que estavam totalmente provisionados. Com a expertise da sua equipe e o foco exclusivo neste setor, a gestora restaurou grande parte da carteira de ativos do fundo, devolvendo até o presente momento o capital investido ao cotista sênior. A partir de 2019, ao se aproximar da conclusão de seu propósito inicial passou a focar na gestão de novos fundos de investimento, expandindo a gama de produtos de securitização do grupo Ecoagro, consolidando a missão de ser o elo entre o agronegócio e o mercado de capitais. Atualmente conta com 06 FIDCs sob gestão, 1 FIM e um FIAGRO totalizando um PL de R\$ 4.635.042.289,07 em 30 de dezembro de 2022.

O Administrador e o Gestor, nos termos do contrato de cogestão, formalizaram a contratação da Cogestora, como prestadora de serviços de cogestão com o objetivo de auxiliar o Gestor em suas obrigações, conforme atribuições, deveres e responsabilidades indicados no artigo 24º do Regulamento.

A Multiplica Capital Asset Management Ltda. é uma gestora de recursos independente autorizada a prestar serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 8342 de 08/06/2005. Ela foi fundada por Carlos Augusto Levorin (Utcho), experiente gestor do mercado financeiro. A Multiplica Capital tem significativa expertise no segmento de gestão de recursos, combinando agilidade, segurança e experiência.

Em agosto/2020, a Multiplica Capital realizou uma mudança estratégica significativa ao se juntar ao Grupo Multiplica de forma a consolidar a parceria existente nos fundos que ambos são prestadores de serviço, além de combinar a expertise de ambas as casas, as quais são complementares, para acelerar o crescimento da Multiplica Capital. Seu objetivo é buscar a excelência na gestão de recursos de

terceiros, utilizando avaliações técnicas e fundamentalistas, respaldadas por controle de riscos relevantes e uma política de Compliance muito clara e incorporada no dia a dia das atividades por todos os colaboradores da empresa. O consenso e a disciplina são determinantes para manter a agilidade e assertividade na tomada de decisão na gestão dos ativos.

Atualmente conta com mais de 70 fundos sob gestão, sendo cerca de 30 FIDCs e um PL de aproximadamente R\$ 8 bilhões em 30 de dezembro de 2022.

Administrador

A Vórtx é a primeira plataforma de infraestrutura do mercado de capitais brasileiro, fundada em 2015.

Atualmente, a empresa possui mais de meio trilhão de reais em ativos em sua plataforma, que é uma combinação de centenas de robôs e colaboradores, atuando em corporate trust services, fund trust services e banking services com propósito de descomplicar o mercado de capitais. Na área de Funds Trust, hoje a Vórtx possui mais de 200 fundos e 40 bilhões de reais sob administração, oferecendo serviços para todos os tipos de fundos, além de ser o primeiro player independente no Brasil a atuar também na administração de Fundos Líquidos.

A Vórtx tem a tecnologia no centro de sua oferta de valor e diferenciação para seus clientes, disponibilizando dentre outras ferramentas o Vórtx One, um portal proprietário e completo para o gestor acompanhar e operar seus fundos com a empresa. Dentre outras inovações, a Vórtx se orgulha de ser a administradora do primeiro FIAGRO FIDC do Brasil e de possibilitar a consulta formal de fundos de investimento através do WhatsApp, trazendo mais praticidade para gestores e investidores.

Coordenador Líder

A ÓRAMA foi constituída em 14 de janeiro de 2011 e teve a sua autorização para funcionamento concedida pelo Banco Central do Brasil em 11 de fevereiro de 2011, bem como foi autorizada para o exercício as atividades de Administrador de Carteira pela Comissão de Valores Mobiliários em 10 de maio de 2011. A ÓRAMA foi constituída com o objetivo de democratizar o acesso à indústria de fundos de investimento no Brasil. Dessa forma, foi pioneira em promover a possibilidade de clientes de varejo acessarem fundos de investimento até então alcançados apenas por investidores que dispunham de quantias relevantes - entre R\$ 50.000,00 e R\$ 500.000,00 - para investimento inicial. Naquele momento, as atividades da ÓRAMA estavam voltadas para a: (i) subscrição de cotas de fundos de investimento em cotas, por conta e ordem de seus clientes (exclusivamente pessoas físicas); (ii) gestão não ativa das carteiras dos fundos de investimento em cotas distribuídos; e (iii) distribuição de fundos de investimento. O objetivo da ÓRAMA se tornou possível com a criação de fundos de investimento em cotas - que investem de 95% a 100% de suas cotas em determinados fundos alvo, sendo que para cada fundo ÓRAMA há um único fundo alvo respectivo, excetuando o Rama Simples DI Tesouro - FIRF Simples Longo Prazo, Rama Bolsa Mid Large - Small Cap FIA, Órama Inflação FIRF IPCA Longo Prazo, Órama Ouro FIM e o Órama Ações FIC FIA, que possuem políticas de investimento próprias e específicas - com aplicação inicial de apenas R\$ 1.000,00 (um mil reais).

Para acessar o maior número de potenciais investidores, a ÓRAMA lançou, em 27 de julho de 2011, um portal de internet moderno, fácil e intuitivo, que preza pelo autoatendimento de qualquer tipo de cliente, do mais sofisticado ao iniciante em fundos de investimento. Um portal disponível 24 (vinte e quatro horas) por dia, 7 (sete) dias por semana, com informações dos fundos criados pela ÓRAMA, bem como de seus fundos alvo, com diversas funcionalidades e ferramentas que auxiliam o investidor a entender as suas expectativas de resultado e suas aversões ao risco para que tenha um investimento adequado aos seus reais objetivos. A ÓRAMA oferece também aos seus clientes um atendimento através de seu canal telefônico gratuito - 0800 - e através de uma equipe comercial para atendimentos pessoais e personalizados. Em outubro de 2016, o Portal da ÓRAMA foi completamente reformulado para oferecer mais ferramentas e produtos aos clientes, além de adotar critérios mais modernos de navegação. Também foi lançada uma nova plataforma eletrônica de investimentos com o intuito de atender agentes autônomos de investimento, consultores e gestores de valores mobiliários. A plataforma eletrônica de investimentos foi desenvolvida em formato White Label capaz de ser customizada e parametrizada de acordo com a estratégia individualizada de cada contratante, obedecendo as limitações específicas de cada atividade. Através dela é possível valorizar a imagem do contratante, proporcionando um atendimento em escala e maior transparência, priorizando sempre o melhor relacionamento com o cliente. Já em fevereiro de 2017 foi lançado o aplicativo ÓRAMA para Android e iOS, onde é oferecido aos clientes mais uma forma de acessar seus investimentos. Além disso, a partir de outubro de 2018 a Órama recebeu autorização para atuar como Participante de Negociação Pleno (PNP) nos mercados da B3. Atualmente, a ÓRAMA oferece aos seus clientes, (i) subscrição, por conta e ordem de seus clientes pessoas físicas, de cotas de fundos de investimentos e de fundos de investimento em cotas; (ii) distribuição direta de fundos de investimentos de diversos

gestores independentes; (iii) gestão ativa e não ativa das carteiras de fundos de investimento; (iv) operações de renda fixa (LCI's, LCA's, LC's, CDB's, COE, CRA, CRI, Debêntures); (v) serviços de consultoria; (vi) operações de renda variável através da B3 (Bovespa e BM&F).

Dentre as principais operações conduzidas pela ÓRAMA, destacam-se:

- Coordenador Líder na 2ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII;
- Coordenador Líder na 1ª e 2ª Emissões de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário FOF Integral BREI;
- Coordenador Líder na 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª e 6ª Emissões de Cotas do Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder na 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª e 8ª Emissões de Cotas do Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder na 1ª, 2ª e 3ª Emissões de Cotas do Fundo De Investimento Imobiliário Rec Logística;
- Coordenador Líder na 1ª e 2ª Emissões de Cotas do Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- Coordenador Líder na 7ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real;
- Coordenador Líder na 1ª Emissão de Cotas da Urca Prime Renda Fundo De Investimento Imobiliário - FII;
- Coordenador Líder na 4ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties;
- Coordenador Líder na 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Emissões do Tordesilhas El Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder na 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário de CRI Integral Brei;
- Coordenador Líder na 1ª Emissão do Hectare Recebíveis High Grade Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder na 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários;
- Coordenador Líder na 1ª Emissão do Fundo de Investimento das Cadeias Produtivas do Agronegócio JGP Crédito - Fiagro - Imobiliário;
- Coordenador Líder na 1ª Emissão do Fundo de Investimento das Cadeias Produtivas do Agronegócio Devant - Fiagro - Imobiliário;
- Coordenador Líder na 1ª e 2ª Emissão do Fundo de Investimento das Cadeias Produtivas do Agronegócio Ourinvest Innovation - Fiagro - Imobiliário;
- Coordenador Líder na 1ª Emissão do Órama Fundo de Investimento em Cotas de Fundos Incentivados de Investimento em Infraestrutura;
- Coordenador Líder na 1ª Emissão do ARX Dover Fundo de Investimento Imobiliário.

16.2. Publicidade da Oferta

Este Prospecto Definitivo, o 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, dos Coordenadores Contratados, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

- (i) **Administrador:** <https://www.vortex.com.br> (Para acessar o documento, neste website, clicar em “Investidor” selecionar “Fundo de Investimento”, buscar o Fundo e então, em Documentos, “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada);

- (ii) **Gestor:** <https://ecoagro.agr.br/gestao-de-ativos/fundos-de-investimentos/88> (Para acessar o documento, neste website clicar em “Documentos da Oferta” e no Menu, clicar em “Comunicado aos Cotistas” e então, localizar os documentos);
- (iii) **Coordenador Líder:** <https://www2.orama.com.br/oferta-publica/ecoagro-i-fiagro-imobiliario-egaf11-5-emissao> (neste website localizar “Links Oficiais” e selecionar o documento desejado).
- (iv) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, acessar “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160” em “Valor Mobiliário” selecionar “Cotas de FIAGRO - FII” e em “CNPJ Emissor” inserir “41.224.330/0001-48” clicar em “Filtrar” e selecionar o “Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta);
- (v) **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 “Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada); e
- (vi) **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 “Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - FIAGRO - Imobiliário”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ec agro

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	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO
ANEXO V	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de administrador (“Administrador”) do **ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais - imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 41.224.330/0001-48 (“Fundo”), resolve, nos termos do artigo 13 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), mediante recomendação da **ECO GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.695.155/0001-06, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“Gestor”), e da **MULTIPLICA CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.252.227/0001-73 (“Cogestor”) **retificar e ratificar** as aprovações do “*Instrumento Particular do Administrador do Ecoagro I Fundo De Investimento Nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro - Imobiliário*”, celebrado em 29 de setembro de 2023, em atendimento às exigências formuladas pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO em 04 de outubro de 2023, as quais passarão a ter as condições abaixo:

(a) 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo (“Emissão”), com as características abaixo:

Regime de Distribuição das Novas Cotas: Oferta pública de distribuição primária, sob o rito automático de registro, nos termos do artigo 26 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 R\$ 200.000.063,72 (duzentos milhões e sessenta e três reais e setenta e dois centavos), (“Montante Inicial da Oferta”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), podendo ser (i) aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em virtude do exercício do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).



Quantidade de Novas Cotas:	A quantidade de novas cotas do Fundo será equivalente a 2.043.319 (dois milhões, quarenta e três mil, trezentos e dezenove) (“ <u>Novas Cotas</u> ”).
Valor da Cota:	O preço unitário de emissão das Novas Cotas será equivalente a R\$ 97,88 (noventa e sete reais e oitenta e oito centavos) por Nova Cota, valor este fixado, nos termos do inciso “i” do artigo 14º do Regulamento (“ <u>Valor da Cota</u> ”), conforme o valor patrimonial da cota no dia 08 de setembro de 2023, nos termos do item “i” do artigo 14º do Regulamento do Fundo, observado que o Valor da Cota poderá ser atualizado e comunicado aos cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até 5º (quinto) dia útil antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência.
Preço de Integralização:	O preço de integralização da Nova Cota será o Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária, correspondente ao valor de R\$ 98,61 (noventa e oito reais e sessenta e um centavos) (“ <u>Preço de Integralização</u> ”).
Novas Cotas Adicionais:	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 510.829 (quinhentos e dez mil, oitocentos e vinte e nove) (“ <u>Novas Cotas Adicionais</u> ”), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder (conforme abaixo definido) e do Gestor, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta (“ <u>Lote Adicional</u> ”). As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, 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:

A **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 18º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 (“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 definido) (“Distribuição Parcial”). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo R\$ 19.737.893,52 (dezenove milhões, setecentos e trinta e sete mil, oitocentos e noventa e três e cinquenta e dois centavos), correspondente à 201.654 (duzentos e um mil, seiscentos e cinquenta e quatro) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Direito de Preferência:

Nos termos dos incisos “ii” e “iii” do artigo 14º do Regulamento do Fundo, os Cotistas do Fundo no 3º (terceiro) dia após a divulgação do anúncio de início da Oferta 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 possuem na referida data, conforme

3



aplicação do fator de proporção equivalente a 1,08173872809, observados os termos e condições descritos nos documentos da Oferta.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. O Administrador, na qualidade de escriturador das Cotas do Fundo, deverá cessar o exercício do Direito de Preferência em 26 de outubro de 2023.

Público Alvo:

A Oferta é destinada a investidores em geral que sejam: (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 30”), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem documento de aceitação da Oferta, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 (“Pedido de Subscrição”) ou ordem de investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.001.877,60 (um milhão, mil e oitocentos e setenta e sete reais e sessenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Subscrição de Novas Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a

4



(11) 3030-7177



vortx.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

R\$ 1.001.778,99 (um milhão e um mil, setecentos e setenta e oito reais e noventa e nove centavo), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observada a Aplicação Mínima Inicial (“Investidores Não Institucionais” e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, simplesmente “Investidores”), desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM nº 11”).

Prazo de Colocação:

As Novas Cotas deverão ser distribuídas em 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 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, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento (“Prazo de Colocação”).

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 (“Instrução CVM nº 472”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Fundo, o Coordenador Líder, o Administrador, o Gestor e o Cogestor.

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/ou (ii) instituições financeiras e demais sociedades que atuem na distribuição de valores mobiliários com registro de coordenador de ofertas públicas de

5



distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 161, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Coordenadores Contratados” e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, as “Instituições Participantes da Oferta”).

Forma de Subscrição e Integralização:

As Novas Cotas serão admitidas 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 realizadas 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 CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 27”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os investidores considerados Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas exclusivamente por formalizarem pedidos de subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), 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 nº 27.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever as Novas Cotas, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas e somente passarão a ser livremente negociadas

6



(11) 3030-7177



vortx.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

na B3, na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.

Aplicação Mínima Inicial:

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 11 (onze) Novas Cotas (“Aplicação Mínima Inicial”). A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

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 registro sob o rito automático junto à CVM, conforme previsto nos artigos 26 e 27 da Resolução CVM nº 160, na Instrução CVM nº 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

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, equivalente a um percentual fixo de 0,746% (setecentos e quarenta e seis milésimos por cento) por Nova Cota, valor este correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas 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, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, inclusive em caso de cancelamento da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo.



Despesas

As despesas gerais da Oferta, as despesas recorrentes ao longo do prazo das Novas Cotas e as despesas próprias da Oferta (“Despesas”), serão arcadas pela Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que as despesas gerais não suportadas pelo montante total da Taxa de Distribuição Primária correrão em conjunto com a Comissão de Distribuição, e as comissões de estruturação, por conta do Gestor e/ou Cogestor, de forma solidária.

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.

São Paulo, 05 de outubro de 2023.

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

ARIANE DE CARVALHO
SALGADO VERRONE
IANNARELLI:40532576896

Assinado de forma digital por
ARIANE DE CARVALHO SALGADO
VERRONE IANNARELLI:40532576896
Dados: 2023.10.05 17:25:18 -03'00'

Nome:

Cargo:

Lilian Palacios
Mendonça
Cerqueira

Assinado de forma digital
por Lilian Palacios
Mendonça Cerqueira
Dados: 2023.10.05 17:27:00
-03'00'

Nome:

Cargo:





ANEXO II

REGULAMENTO DO FUNDO (ITEM 13.1 DO ANEXO C DA RESOLUÇÃO CVM 160)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

São Paulo, 27 de dezembro de 2022

**TERMO DE APURAÇÃO DA CONSULTA FORMAL DO
ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS
- FIAGRO - IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 41.224.330/0001-48**

Prezados Senhores,

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a atuar como administradora de fundos de investimento, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.224.330/0001-48 ("Fundo"), vêm, por meio deste TERMO DE APURAÇÃO DE CONSULTA FORMAL, divulgar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral as deliberações tomadas pelos cotistas que se manifestaram sobre as seguintes matérias:

MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL

O tema constante na Ordem do Dia '(i)' a seguir, foi aprovado por 43,67% (quarenta e três vírgula sessenta e sete por cento) das cotas do Fundo em circulação:

- (i) Deliberar sobre a alteração do regulamento de modo a prever a contratação de prestador de serviços para desempenho da atividade de Cogestão.

O tema constante na Ordem do Dia '(ii)' a seguir, foi aprovado por 43,12% (quarenta e três vírgula doze por cento) das cotas do Fundo em circulação:

- (ii) Em decorrência da aprovação do item acima, aprovar que a Administradora e a Gestora tomem todas as medidas para execução de tal deliberação. Aprovar ainda, a nova versão do regulamento do Fundo, com os ajustes necessários para refletir tais mudanças, que passará a vigor conforme Anexo I a este Termo de Apuração.

Sendo o que nos cumpria ao momento, permanecemos à disposição para sanar eventuais dúvidas que se façam necessárias.

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



**TERMO DE APURAÇÃO DA CONSULTA FORMAL DO
ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS
- FIAGRO - IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 41.224.330/0001-48**

**ANEXO I
REGULAMENTO CONSOLIDADO
27 DE DEZEMBRO DE 2022**



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

CNPJ/ME sob nº 41.224.330/0001-48

DO FUNDO

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

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

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas do **FUNDO** ("**Cotistas**") poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.vortex.com.br - nesta página clicar em "Investidor" - "Fundos de Investimento" e procurar por "FIAGRO Ecoagro"

DO OBJETIVO

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

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



DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

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

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

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

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

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

§ 6º - É vedado ao Fundo:

- (i) aplicar recursos em quaisquer outros ativos que não sejam os Ativos;
- (ii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo;



- (iii) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- (iv) realizar operações classificadas como *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

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

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

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

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

- (i) letras de crédito do agronegócio (LCA) emitidas por instituições financeiras que atendam aos requisitos previstos no §1º do Art. 8º abaixo;
- (ii) moeda nacional;
- (iii) títulos de emissão do tesouro nacional;
- (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial;
- (v) operações compromissadas em geral;
- (vi) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens "iii" e "v" acima; e



(vii) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada "rural" pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM.

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

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

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

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

DA POLÍTICA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS

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

DAS COTAS

Art. 9º - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se



refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações, observado ainda eventual direito de preferência, na forma do item II da Cláusula 14 abaixo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas ("Cotas").

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



a Instrução da CVM 400, e da regulamentação aplicável, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

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

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

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

- I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação da **GESTORA**, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto;
- II. no âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência, exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral. Os Cotistas que terão direito de preferência, bem como o prazo para o exercício de referido direito, serão definidos na documentação que aprovar a nova emissão de Cotas;
- III. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais da B3 de acordo com o previsto na regulamentação de cada tipo de oferta pública, e a deliberação da Assembleia Geral



ou do instrumento de deliberação da **ADMINISTRADORA**, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado;

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

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

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

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

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

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

DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

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



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

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

§ 2º - Para fins do disposto no § 1º acima, os lucros auferidos pelo **FUNDO** deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014. § 3º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

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

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

DA ADMINISTRAÇÃO



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

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

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

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

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

- I. distribuição de Cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e
- III. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

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

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



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

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

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

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

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

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

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

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

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



sejam ativos financeiros;

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

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

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

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

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

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

VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável;

IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

X. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XI. elaborar, com o auxílio da **GESTORA**, no que for aplicável, os formulários com informações aos Cotistas nos termos da legislação aplicável;

XII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a



assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

XIII. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

XIV. divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do **FUNDO**, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

XV. observar única e exclusivamente as recomendações da **GESTORA** para o exercício da Política de Investimentos do **FUNDO**, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso, exceto quando permitido pela CVM que a representação do **FUNDO** seja realizada diretamente pela **GESTORA**;

XVI. conforme orientação da **GESTORA**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do **FUNDO**;

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

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

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

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

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

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

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

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA



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

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos da regulamentação aplicável, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** ou a, entre o **FUNDO** e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;
- XIII. praticar qualquer ato de liberalidade; e



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

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

DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 23º - O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, co gestão, tesouraria, controladoria, e custódia, uma remuneração equivalente à taxa anual de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento), calculada sobre (a) o valor de mercado das Cotas em circulação (considerando-se o preço de fechamento das Cotas em circulação multiplicado pela quantidade de Cotas), caso as Cotas integrem o índice de mercado, ou (b) o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem o índice de mercado ("Base de Cálculo da Taxa de Administração" e "Taxa de Administração", respectivamente), observada a remuneração mínima mensal equivalente a R\$13.000,00 (treze mil reais), nos primeiros 180 (cento e oitenta) dias contados da data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO**, e de R\$15.000,00 (quinze mil reais) após 180 (cento e oitenta) dias contados da primeira integralização de Cotas do Fundo

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

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

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

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

Quantidade de Cotistas		
De	Até	Valor unitário por Cotista



0 (zero)	2.000 (dois mil)	R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
2.001 (dois mil e um)	10.000 (dez mil)	R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos)
Acima de 10.000 (dez mil)		R\$ 0,40 (quarenta centavos)

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

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

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

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

Onde:

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

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

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

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

$Fator\ DI_p$ = produtório das Taxas DI-Over, da data de início do período p (inclusive), até a data de



cálculo (exclusive) calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

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

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

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

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

onde:

k = conforme definido acima;

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

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

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

onde:

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

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

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

$$R_p = PL_p + DA_p$$

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

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

$$DA_p = \sum \text{Rendimento}_i \times \text{Fator}_i$$

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

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

Rendimento_i = valor total do rendimento i distribuído aos cotistas;



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

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

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

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

Onde:

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

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

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

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

onde:

k = conforme definido acima;

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

$Fator Spread_i$ = sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais para a distribuição i, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

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

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

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

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



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

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

§ 8º - Caso ocorram novas emissões de cotas a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas e a Taxa de Performance em cada Data de Apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os $PL_{BASE\ p}$ de todas as possíveis tranches serão atualizados para o $PL_{BASE\ p}$ utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

§ 9º - A Taxa de Performance será apurada diariamente e paga semestralmente, sendo a data de apuração final no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano (“Data de Apuração”), e será paga até o 10º dia útil do mês subsequente ao referido cálculo, desde que haja saldo disponível no Fundo.

§ 10º - Em caso de amortização do **FUNDO**, a Taxa de Performance será calculada até a data da amortização sem considerar o valor amortizado e provisionada para o pagamento na próxima data de pagamento programada da Taxa de Performance conforme § 9º. A partir da data de amortização o $PL_{BASE\ p}$ será o Patrimônio Líquido de fechamento na data da amortização considerando o valor amortizado, iniciando um novo período de apuração p conforme § 7º.

§ 11º - A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** desde a última cobrança, corrigido pelo Benchmark, desde as respectivas datas de pagamento até a Data de Apuração da performance seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do fundo desde a última cobrança até a Data de Apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

§ 12º - A **GESTORA** poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no caput, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

DA GESTORA

Art. 24º - A **ADMINISTRADORA**, contratou, em nome do **FUNDO**, a **Eco Gestão de Ativos Ltda.**, sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 11.305, de 27 de setembro de 2010, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Pedroso de Moraes nº 1553 3º andar -



Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.695.155/0001.06 ("**GESTORA**"), para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**

§ 1º A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, nos termos do Contrato de CoGestão, poderão formalizar a contratação da **MULTIPLICA CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar carteira de valores mobiliários, conforme Ato nº 8.342 de 08 de junho de 2005, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 283, conjunto 141, sala 2, Bela Vista, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.252.227/0001-73, como prestadora de serviços de CoGestão com o objetivo de auxiliar a **GESTORA** em suas obrigações, conforme atribuições, deveres e responsabilidades indicados a seguir ("**CO GESTORA**" e, em conjunto com a **GESTORA**, "**GESTORES**"):

- a) Acompanhar e verificar a execução pela **GESTORA** das carteiras recomendadas;
- b) Manter políticas e procedimentos internos para seleção, contratação e monitoramento dos intermediários e demais prestadores de serviços que venham a ser contratados pelos **GESTORES** com o intuito de realizar operações relacionadas à atividade de gestão do **FUNDO**;
- c) A **COGESTORA** será responsável pela verificação prévia do enquadramento da carteira recomendada à estratégia e política de investimento do **FUNDO**, bem como à regulamentação em vigor aplicável ao **FUNDO**; e,
- d) A **COGESTORA**, mediante autorização da **GESTORA**, poderá contratar terceiros especializados para auxílio no desempenho de suas atividades, ficando responsável pelas responsabilidades decorrentes de tal contratação, inclusive pela remuneração de tais prestadores de serviços.

§ 2º A **COGESTORA** será remunerada pela **GESTORA**, sem que haja aumento da Taxa de Administração do Fundo.

Art. 25º - A **GESTORA** realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e a **GESTORA** ("Contrato de Gestão"):

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar, negociar e alienar os Ativos, que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 ("Instrução CVM nº 555"), em conformidade com a política de investimento prevista nesse Regulamento existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, bem como celebrar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação dos ativos financeiros e dos referidos intermediários, representando o **FUNDO**, para todos os fins de direito, para essa finalidade;

II. identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, devendo realizar, por si próprio ou por meio da contratação de assessores, as avaliações em bases de mercado acerca da devida formalização dos Ativos e garantias subjacentes;



III. auxiliar a **ADMINISTRADORA** na celebração dos contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do **FUNDO**, diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

IV. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

V. monitorar os investimentos nos Ativos realizados pelo **FUNDO**;

VI. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**, bem como na orientação de convocação de assembleias gerais para tal;

VII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO**;

VIII. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTORA**;

IX. fornecer à **ADMINISTRADORA**, sempre que justificadamente solicitado por esta, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões e estratégias de investimento ou desinvestimento adotadas para o **FUNDO**, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões e estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo **FUNDO**;

X. representar o **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias dos Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. tomar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo **FUNDO** nos Ativos que sejam ativos financeiros;

Art. 26º - A **ADMINISTRADORA** confere amplos e irrestritos poderes à **GESTORA** para que esta identifique, selecione, avalie, adquira, acompanhe e aliene os Ativos que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da Instrução CVM 555, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, podendo outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

Art. 27º - A **GESTORA** exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o



cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

Art. 28º - A **GESTORA**, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 29º - A **GESTORA** exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a **GESTORA** tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Art. 30º - A política de exercício de voto utilizada pela **GESTORA** pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://www.ecoagro.agr.br/eco-gestao> - clicar em "Política de Voto" e fazer o download do documento

A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA

Art. 31º - A **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** serão substituídas nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na regulamentação aplicável, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e
- b) no caso de renúncia ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas,



a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, alínea “a”, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Em caso de substituição da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, alínea “b”, deste artigo. Em caso de substituição da **GESTORA**, caberá à **ADMINISTRADORA** praticar todos os atos necessários à gestão regular do **FUNDO**, até ser precedida a nomeação de novo gestor.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º alínea “b”, deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de fundo não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

§ 10º - Na hipótese de destituição da **GESTORA**, sem Justa Causa (conforme abaixo definido), por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, aplicar-se-á o seguinte:

- (i) se a destituição tiver sido deliberada pelos cotistas do **FUNDO**, sem Quórum Qualificado, conforme definido no Art. 41, § 1º, a **GESTORA** receberá uma multa indenizatória que será devida pelo **FUNDO** à **GESTORA** no valor equivalente (i) à remuneração que a **GESTORA** tenha recebido, a título de taxa de gestão, nos últimos 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês em que ocorrer a destituição; e (ii) à Taxa de Performance, na proporcionalidade do capital integralizado no Fundo na data da destituição, e pago na forma do §7º do Art. 23 acima (“Indenização pela Destituição do Gestor”). A



Indenização pela Destituição do Gestor será paga em 24 (vinte e quatro) parcelas, a contar do mês subsequente ao da destituição, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês; e

- (ii) A Indenização pela Destituição do Gestor será abatida da parcela da taxa de gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado, sendo certo que essa cobrança, por si só, não implicará na elevação da Taxa de Administração nem na redução da remuneração do Administrador recebida à época da destituição.

§ 11º - A Indenização pela Destituição do Gestor continuará a ser devida ainda que o prazo previsto no inciso (i) do §10º acima tenha findado, caso o valor total da Indenização pela Destituição do Gestor não tenha sido pago integralmente dentro de tal prazo.

§ 12º - Para fins desse Regulamento entende-se por "justa causa": (a) conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, ou decisão administrativa definitiva, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (a.i) comprovada fraude no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (a.ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (a.iii) condenação da **GESTORA** em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (a.iv) impedimento da **GESTORA** de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (b) requerimento de falência pela própria **GESTORA**; ou (c) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da **GESTORA**.

§ 13º Não será devida nenhuma Indenização da **GESTORA** no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição.

Art. 32º - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 33º - A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela regulamentação aplicável, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.



§ 2º - Nos termos da regulamentação aplicável, a **ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); (ii) na hipótese de um único Cotista deter mais de 10% (dez por cento) das cotas do **FUNDO**; e (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

§3º - Independente da comunicação prevista no parágrafo acima, a **ADMINISTRADORA** não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas com o objetivo de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas.

§4º - Não há alteração no tratamento tributário aplicado ao Fundo caso o Fundo venha aplicar recursos em empreendimento que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, tendo em vista a inaplicabilidade do §1º do Art. 108 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada, aos FIAGRO.

Art. 34º - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único - O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

Art. 35º - Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 36º - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas e entre a Administradora e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 37º - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no parágrafo quarto abaixo;



- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
- IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;
- XII. alteração da Taxa de Administração;
- XIII. alteração da Taxa de Performance; e
- XIV. destituição ou substituição da **GESTORA**.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias corridos após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias corridos após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração:



I - decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

II - for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III - envolver redução ou isenção das Taxas de Administração, ou de performance, caso aplicável.

§ 5º As alterações referidas nos incisos I e II do § 4º acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contado da data em que tiverem sido implementadas.

§ 6º A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

Art. 38º - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar, em primeira convocação, a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa da **GESTORA**, dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 39º - A convocação da Assembleia Geral deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA**, da B3 e do distribuidor na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;
- II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica



de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e

III. o aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- a) em sua página na rede mundial de computadores;
- b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias corridos contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 38, § 1º, artigo 39, §3º e no artigo 41, § 1º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Art. 40º - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Art. 41º - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que



representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos da regulamentação aplicável; e (vii) alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 27 acima, a ser paga à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** ou aos prestadores de serviço contratados pelo **FUNDO**.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado, nos termos da regulamentação aplicável.

Art. 42º - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica ou mediante plataforma on-line a ser informada pela **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 43º - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 44º - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, satisfazendo os seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 1º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.



§ 3º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 45º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou por plataforma específica a ser informada pela **ADMINISTRADORA** quando da convocação, dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no pedido de subscrição e/ou ordem de investimento ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cujo prazo de resposta deverá ser, no mínimo, de (i) 15 (quinze) dias corridos, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias corridos, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas na regulamentação aplicável.

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

§ 2º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, ou ainda, por meio de plataformas digitais, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 46º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** ou da **CO GESTORA**;
- b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** da **GESTORA** ou da **CO GESTORA**;
- c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA**, ou a **CO GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - A verificação do item (d) do caput deste artigo 46 cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista no caput deste artigo 46 quando:



- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas neste artigo 46;
- b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 47º - O **FUNDO** poderá ter até 2 (dois) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 2 (dois) anos, prorrogável automaticamente por prazos sucessivos de 1 (um) ano cada, admitida a reeleição, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. ser Cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função em empresas emissoras ou cedentes relacionadas aos Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros FIAGRO;
- V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos



Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados as informações exigidas pela regulamentação aplicável e por este Regulamento, bem como:

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Art. 26 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), ou norma posterior que venha a ser aplicada aos Fiagro; e

II - as informações exigidas no item 12.1. do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, ou norma posterior que venha a ser aplicada aos Fiagro.

Art. 48º - A **ADMINISTRADORA** deverá colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias corridos a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e demais formulários exigidos pela regulamentação aplicável.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias corridos a contar do recebimento das demonstrações financeiras do **FUNDO** e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

Art. 49º - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 50º - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA**.



Art. 51º - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

ENCARGOS DO FUNDO

Art. 52º - Constituem encargos do **FUNDO** ("Encargos do Fundo"):

- I. a Taxa de Administração;
- II. as taxas, os impostos ou as contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. os gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos Cotistas, inclusive comunicações previstas neste Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. os gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, salvo se aprovado de forma diversa no ato que deliberar sobre a aprovação da nova emissão de cotas do **FUNDO**, nos da regulamentação aplicável;
- V. os honorários e as despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. as comissões e os emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo as despesas relativas à compra e venda dos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez que componham seu patrimônio, tais como comissões de coordenação e estruturação e/ou comissões de remuneração de canais de distribuição;
- VII. os honorários de advogados, as custas e as despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionados às atividades de (i) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** na análise, seleção e avaliação dos Ativos; (ii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos que vierem a integrar o patrimônio líquido do Fundo; e (iii) formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;
- IX. os gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- X. os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. a taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XII. os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais regulamentações aplicáveis;
- XIII. os gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIV. as despesas com o registro de documentos em cartório; e



XV. os honorários e as despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 47 e seguintes deste Regulamento.

§ 1º - No caso de ofertas primárias de distribuição de Cotas, os encargos relativos à referida distribuição, bem como com o registro das Cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pela **ADMINISTRADORA** e/ou pela **GESTORA**, bem como pelos subscritores através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão.

Art. 53º - Quaisquer outras despesas do Fundo não previstas como Encargos do Fundo ou não autorizadas pelas normas regulamentares a ele aplicáveis ou pela Assembleia Geral correrão por conta da **ADMINISTRADORA**.

Art. 54º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

Parágrafo Único - Caso o somatório das parcelas que se refere o Art. 55 acima exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

CONFLITO DE INTERESSES

Art. 55º - Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos da regulamentação aplicável.

Art. 56º - Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure conflito de interesses, ressalvadas as hipóteses previstas neste Regulamento.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 57º - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano, encerrando-se a cada 12 (doze) meses.

Art. 58º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos Ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.



Art. 59° - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 60° - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, sendo que o **FUNDO** será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral.

Parágrafo Único - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras previstas na regulamentação aplicável, e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

Art. 61° - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 62° - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- a) no prazo de 15 (quinze) dias corridos:
 - I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
 - II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.
- b) no prazo de 90 (noventa) dias corridos, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 63° - As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, mediante (i) comunicação da **ADMINISTRADORA** aos Cotistas após recomendação nesse sentido pela **GESTORA**; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas em qualquer caso, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

Art. 64° - A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pela **ADMINISTRADORA**, às expensas do **FUNDO**, com pelo menos 30 (trinta) dias corridos de



antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Art. 65° - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do pedido de subscrição e/ou ordem de investimento ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DO PÚBLICO ALVO

Art. 66° - O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

DOS RISCOS

Art. 67° - O objetivo e a política de investimentos do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**.

§1° - A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**.

§2° - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, da **CO GESTORA** ou de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

§3° - A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não poderão ser responsabilizadas por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

§4° - A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da pela Instrução CVM 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.



§5º - Na forma da Resolução CVM 39, aplicar-se-ão ao **FUNDO**, conforme orientação da CVM, as regras para fundos de investimento imobiliário previstas na Instrução CVM 472, no que forem aplicáveis e compatíveis com o **FUNDO**. A ausência de regulamentação específica e completa sobre os Fiagro pode sujeitar os investidores do Fundo a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos Fiagro que podem ser diferentes da estrutura aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"), utilizada por analogia ao **FUNDO**.

DO FORO

Art. 68º - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.



ANEXO I

CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Suplemento se refere à 1ª Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu regulamento ("Regulamento"), do qual este Suplemento é parte integrante.

- 1. Forma de Colocação.** As cotas da 1ª Emissão do Fundo ("Cotas da 1ª Emissão" e "1ª Emissão") serão objeto de oferta pública, com melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400, sob a coordenação da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder" e "Oferta", respectivamente);
- 2. Volume da Oferta Restrita.** Serão emitidas no mínimo 500.000 (quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão, em valor correspondente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), e no máximo 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão, em valor correspondente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar as Cotas objeto de Lote Adicional, em ambos os casos considerando o preço de subscrição de R\$ 100,00 (cem reais), em série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição. Caso não seja colocado o montante mínimo de Cotas da 1ª Emissão acima referido até o final do Período de Distribuição, a Oferta será cancelada;
- 3. Lote Adicional.** A quantidade de Cotas inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e da **GESTORA**, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Lote Adicional"). Tais cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser contactado no decorrer da Oferta Restrita;
- 4. Público Alvo:** A Oferta será destinada a ao público em geral, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 400, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- 5. Regime de Colocação:** A distribuição das Cotas da 1ª Emissão, ofertadas publicamente, será liderada pelo Coordenador Líder, e realizada em regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM 400, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- 6. Aplicação Mínima Inicial:** O investimento mínimo por Investidor será de 10 (dez) Cotas, equivalente à R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo certo que não haverá investimento máximo por investidor;



7. **Negociação das Cotas:** As Cotas serão admitidas à negociação no Mercado de Bolsa administrado pela B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão, observados o disposto no Regulamento do Fundo;
8. **Forma de Liquidação/Integralização:** As Cotas serão integralizadas conforme procedimento definidos pela B3;
9. **Período de Colocação:** A distribuição das Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação"). A integralização das Cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador líder nos documentos da Oferta;
10. **Destinação dos Recursos:** Aquisição de ativos, nos termos do Regulamento de forma discricionária e ativa pela **GESTORA**, sem determinação de aquisição de qualquer ativo específico ou ordem de preferência;
11. **Custos da Oferta:** Os custos relativos à distribuição das Cotas da 1ª Emissão serão arcados pelo Fundo; e
12. **Direitos das Cotas da Emissão:** As Cotas da Emissão conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculadas pro rata temporais, a partir da data de sua integralização.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

5ª (QUARTA) EMISSÃO DO ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO

1. Introdução

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela **Eco Gestão de Ativos Ltda.**, gestora do fundo **ECOAGRO – FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS – FIAGRO – IMOBILIÁRIO**. O objetivo do presente Estudo é estimar a viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do FIAGRO utilizando premissas operacionais em discussão entre o Grupo Ecoagro e potenciais tomadores de crédito, sempre seguindo os critérios de alocação dos recursos do FIAGRO, conforme previstos em seu Regulamento e Política de Investimentos.

Para realização, foram utilizadas premissas que tiveram como base informações históricas e setoriais, momento do mercado atual e projeções futuras, tanto do mercado de crédito, como do setor agropecuário. As premissas serviram como base para uma projeção de resultado do Fundo com o recurso oriundo da oferta.

Assim sendo, o Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade, sendo que o Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo.

2. Grupo Ecoagro

Em 2007, surgiu a empresa de consultoria Ecoagro, fruto do trabalho conjunto de profissionais com mais de dez anos de experiência em operações financeiras voltadas para o agronegócio. É a estrutura da empresa que possui o conhecimento e a inteligência operacional do Grupo, através de uma equipe qualificada, com operações personalizadas e agilidade nas decisões.

Com o intuito de fortalecer o setor agrícola do Brasil e proporcionar aos investidores uma alternativa que unisse rentabilidade e segurança, em 2009, em conformidade com o que foi estabelecido pela Lei 11.076/04, a Eco Securitizadora foi estabelecida como parte do grupo Ecoagro, tendo como principal finalidade a aquisição de direitos creditórios ligados ao agronegócio e a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) no mercado financeiro e de capitais.

Com o objetivo de fornecer outras soluções adicionais e modernizar o setor agrícola, a Eco Gestão de Ativos foi fundada em 2010. Esta entidade concentra seus esforços na gestão de fundos e carteiras de investimentos, e atualmente administra um montante total de 3 bilhões de reais em ativos sob gestão (AUM). A gestora dedica-se exclusivamente a operações relacionadas ao agronegócio, o que implica que todos os nove fundos sob sua gestão têm como principal foco o apoio ao financiamento do agronegócio por meio de títulos agrícolas.

Consolidou-se com sucesso no mercado e, em 2013, forma-se a Eco Participações S.A., holding do que possui pilares de atuação bem definidos: uma estrutura fortalecida, rigorosa análise de crédito, expertise na avaliação do risco agrícola, monitoramento rígido junto ao produtor e uma equipe de especialistas com expertise no segmento do agronegócio e mercado de capitais.

DocuSigned by:

ÉRI

Assinado por: BRUNO PEREIRA LUND 09575061713

CPF: 09575061713

Papéis: Diretor de Operações - CIO

Hora de assinatura: 05/10/2023 | 12:28:28 BRT

ICP Brasil

B780AFB339C54EE0A448D0ED896348B3



Fonte: Ecoagro

2.1. Nossa História



Fonte: Ecoagro

2007: Surgiu o grupo Ecoagro.

2009: A Eco Securitizadora foi estabelecida, em conformidade com a Lei 11.076/04, para atender às demandas do mercado e desempenhou um papel fundamental na primeira emissão pública de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) no mercado financeiro e de capitais brasileiro.

2010: A Eco Gestão de Ativos surgiu com o objetivo de oferecer novas opções de financiamento no setor.

2015: Pela primeira vez, alcançou a posição de liderança no mercado de securitização, liderando tanto em volume de emissões quanto em quantidade de operações.

2016: Repetiu a liderança no mercado e realizou a primeira emissão de Green Bond no mercado brasileiro.

2017: Conquistou o título de líder do mercado de securitização pelo terceiro ano consecutivo.

2019: Alcançou um marco de mais de R\$20 bilhões em emissões acumuladas, encerrando o ano em segundo lugar em volume de emissões, mas mantendo-se em primeiro lugar em quantidade de operações.

2020: Retomou a liderança no ranking da Uqbar em volume de emissões e quantidade de operações. Também realizou a primeira operação de CRA Garantido no mercado brasileiro e emitiu o primeiro CRA verde, seguindo os critérios de Agricultura do CBI.

2021: Introduziu o primeiro Fiagro da gestora, com o objetivo de tornar as operações de CRAs acessíveis aos investidores de varejo, que originalmente eram destinadas apenas a investidores qualificados e profissionais. Além disso, captou novos fundos para a gestora, começando o ano com R\$45,22 milhões em Ativos sob Gestão (AUM) e encerrando com R\$1,7 bilhões, o que representa um aumento de quatro novos fundos e um crescimento de mais de 38x em AUM.

2022: Recuperou a liderança no ranking da Uqbar em emissões de CRAs no mercado, liderando em valor de emissões e quantidade. Também realizou a primeira emissão de CRAs em dólares e aumentou a gestora com a incorporação de dois novos fundos, resultando em um aumento de 2,7x no AUM da gestora.

2.2. Diferencias

A Eco Securitizadora foi responsável pela **primeira emissão pública de CRAs** no mercado financeiro e de capitais brasileiro, e continua atuando de forma intensiva na emissão de novos papéis. Atualmente é a principal securitizadora do agronegócio, líder no volume de emissões com mais de R\$ 40 Bilhões de CRAs emitidos e top 3^a nos últimos 6 anos.



Ano	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nº Operações	20	20	19	26	29	42	71
Ranking	1 ^o	1 ^o	1 ^o	1 ^o	1 ^o	2 ^o	1 ^o
Volume (R\$ Bilhões)	5,67	4,60	1,34	3,30	4,99	5,07	16,59
Ranking	1 ^o	1 ^o	3 ^o	2 ^o	1 ^o	2 ^o	1 ^o

Fonte: UqBar

Além disso, a Ecoagro foi a primeira securitizadora a emitir um CRA Verde, em 2016, no valor de R\$ 1 bilhão. Alinhada aos princípios ESG, Ambiental, Social e Governança, a empresa atua nos principais grupos que promovem as finanças sustentáveis no Brasil e no mundo.

Teve participação ativa na construção e divulgação do Roadmap de Finanças Verdes para a Agricultura, lançado em 2019 pelo Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento em conjunto com o CBI.

Em 2016, tornou-se a primeira securitizadora signatária do Principals Responsible Initiative - PRI, organismo multilateral que tem a responsabilidade de fiscalizar e orientar as empresas engajadas no processo ESG.

Com o compromisso de desenvolver as Finanças Verdes para a Agricultura, a Ecoagro também é membro do subcomitê de agricultura do GFI (Grupo de Finanças Verdes), que entre seus membros conta com o UBS BB, Bradesco, Cargill e CBI.



Fonte: Ecoagro

Além disso, o grupo Ecoagro, com sua ampla experiência no mercado, foi pioneiro na criação de estruturas inovadoras para o mercado de capitais, seguindo a metodologia de encontrar soluções diversas para o setor e buscando integrar a governança ESG em suas operações. A Ecoagro se destaca como pioneira em algumas operações no mercado brasileiro. Dentre elas, destacam-se:



2.3. Principais Executivos



Moacir Teixeira
Sócio Executivo



Milton Menten
CEO - Sócio Executivo



Cristian Fumagalli
Sócio Executivo



Douglas Albuquerque
Presidente do Conselho de Administração



Leandro Mattia
Diretor



Mathias Teixeira
Diretor



André Higashino
Diretor



Bruno Lund
Diretor

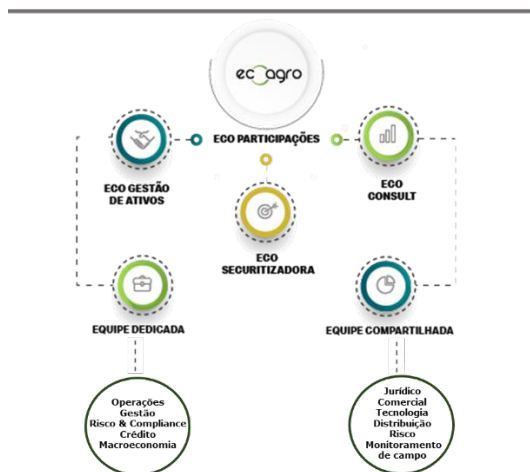
Fonte: Ecoagro

2.4. Eco Gestão de Ativos

A **Eco Gestão de Ativos** Ltda é uma gestora de recursos independente com objetivo de oferecer aos seus investidores produtos diferenciados dentro do mercado do agronegócio, buscando retornos consistentes e compatíveis aos seus riscos, oferecendo recursos para os produtores e empresas rurais, respeitando o ciclo operacional da cadeia produtiva.

Com a expertise e foco exclusivo neste setor, passou a focar na gestão de fundos de investimento, expandindo a gama de produtos de securitização do grupo Ecoagro, consolidando a missão de ser o elo entre o agronegócio e o mercado de capitais



Fonte: [Ecoagro](#)

Fonte: Ecoagro

3. Grupo Multiplica Capital

O Grupo Multiplica nasceu como uma Boutique de Crédito e desenvolveu *expertise* em criar soluções financeiras inovadoras para empresas do mercado brasileiro. Atuam como um parceiro estratégico para essas empresas, que na maioria das vezes, não possuem um braço financeiro externo, o qual de fato, agregue valor ao seu negócio.

Utilizando o mercado de capitais/crédito privado (via fundos), estruturam operações na medida ideal ao tomador. Como consequência e para fomentar estas atividades, oferecem alternativas de produtos de investimentos para investidores no mercado financeiro, através de sua gestora. Além de possuir rigorosos processos de seleção de recebíveis, aliados a mecanismos de segurança, garantias e relevante capital proprietário em todas as operações, aumentamos a nossa probabilidade de sucesso e segurança nessas duas vertentes.



Diretoria Executiva da Gestora



BRUNO LUND
Diretor da EGA 2021

Doutor e Mestre em Economia e Finanças pela EPGE/FGV com extensão na The University of Chicago Booth School of Business. Vencedor do prêmio Anbima de Renda Fixa em 2010. Mais de 15 anos de experiência em mercados financeiros com foco em gestão, risco e crédito. Foi Diretor Executivo no Spinnetbank, responsável pelo business de gestão de fundos de crédito; Head de risco, *research* e modelagem no FGC; superintendente de Risco de Crédito e Prevenção à Lavagem de Dinheiro na B3; e Gerente de Risco de Crédito no Itaú Unibanco onde liderava a modelagem e mensuração do risco de carteiras de crédito de mais de R\$ 600 bilhões. Atualmente é diretor executivo do grupo Ecoagro e CEO e CIO da Eco Gestão de Ativos.



ANDRE HIGASHINO
Diretor de Riscos e Compliance

Engenheiro de produção, atuou pelos diversos segmentos do mercado financeiro. Juntou-se ao Grupo em junho de 2019, tornando-se responsável pela estruturação dos fundos de investimentos e análises das carteiras de ativos dos fundos sob gestão da Eco Gestão de Ativos.



Fonte: Multiplica

3.1. Principais Executivos



Eduardo Barbosa
Co-Fundador do Grupo Multiplica



Mickael Paolucci
Co-Fundador do Grupo Multiplica



Utcho
Fundador e Sócio Gestora



Julia Levorin
Diretora de Operações



Maria Levorin
Diretora de Distribuição e Suitability



Eduardo Poloni
COO



Waldir Luiz Correa
Diretor de Risco e Compliance



Aline Moura
Diretora de Inovação e Tecnologia

Fonte: Multiplica

Multiplica - Muito além do crédito

Há quase 10 anos, identificamos as necessidades das empresas e estruturamos operações na medida ideal para o perfil de cada negócio.

E visando construir relacionamento de longo prazo e agregar valor aos nossos clientes, criamos diversas **soluções financeiras**.



Multicomex
(Exportação e Importação)



Financiamento à cadeia de fornecedores



Soluções Agro



Sport Trade Finance



Antecipação de recebíveis

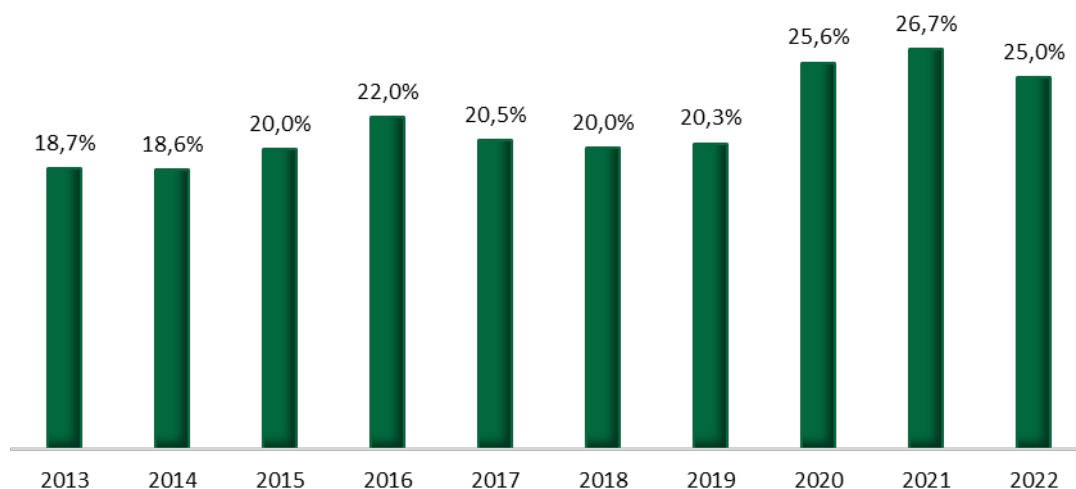


Sport Trade Finance

4. Panorama

O Agro brasileiro responde por 25% do PIB e desde 2013 vem ampliando sua representatividade na economia, refletindo o significativo papel desempenhado pelas atividades rurais. Já no primeiro trimestre de 2023, durante o crescimento de 1,9% registrado no PIB, a produção agropecuária experimentou um impressionante aumento de 21,6% em relação aos últimos três meses de 2022.

Participação do Agronegócio no PIB do Brasil

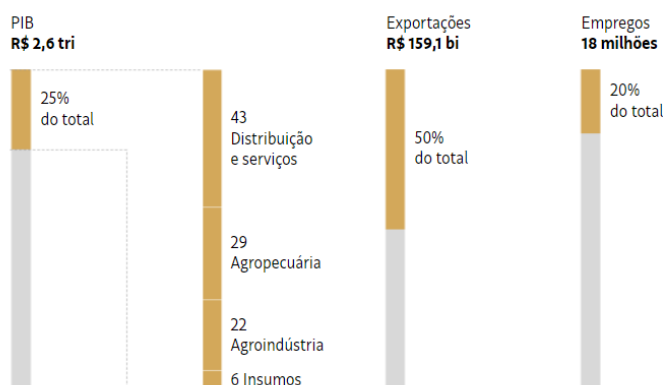


Fonte: CEPEA/USP

Esse desempenho evidencia a significativa relevância da agropecuária no contexto brasileiro, representando 50% das exportações do país e sustentando diretamente o emprego de 20% dos brasileiros. No entanto, é importante notar uma tendência de redução na mão de obra agrícola nas fazendas, enquanto observamos um aumento nas atividades agroindustriais e nos serviços relacionados ao setor. Vale destacar que esse cálculo não inclui o impacto da construção civil, comércio e outros serviços, que também estão em expansão na esteira do agronegócio.

Peso do agro na economia

Em 2022



Fonte: Cepea/USP CNA, Ipea, Mapa, MDIC e MB Associados

Um aspecto importante a se destacar é que, se não fosse pelas exportações do agronegócio, o Brasil teria enfrentado um déficit em sua balança comercial em praticamente todos os anos ao longo das últimas décadas, o que teria tido repercussões significativas na economia do país.

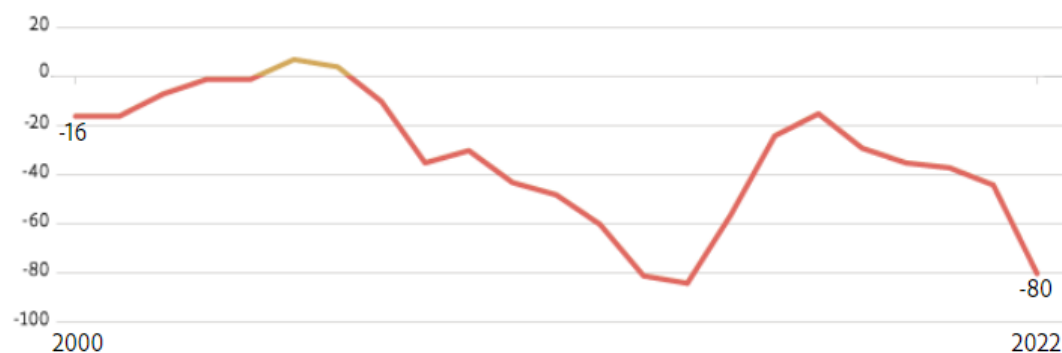
Saldo comercial do agronegócio

Em US\$ bi



Saldo comercial sem o agronegócio

Em US\$ bi



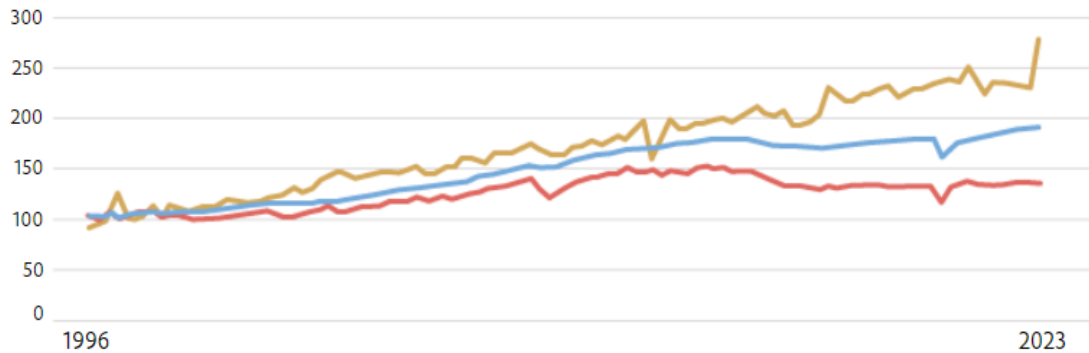
Fonte: Mapa, MDIC, FGV Agro e MB Associados

O PIB agrícola registrou um crescimento notável desde 1996, superando até mesmo os setores de serviços e indústria em termos de expansão. Esse processo resultou em avanços significativos em termos de produtividade. Para ilustrar, nos primeiros anos da década de 1990, o Brasil utilizava 39 milhões de hectares para produzir 58,3 milhões de toneladas de grãos. Hoje, o país cultiva em 78 milhões de hectares (um aumento de mais de 100% em relação a 1990) e produz 316 milhões de toneladas (um aumento de 445%), conforme dados do Ministério da Agricultura e Pecuária.

PIB agrícola é o que mais cresce

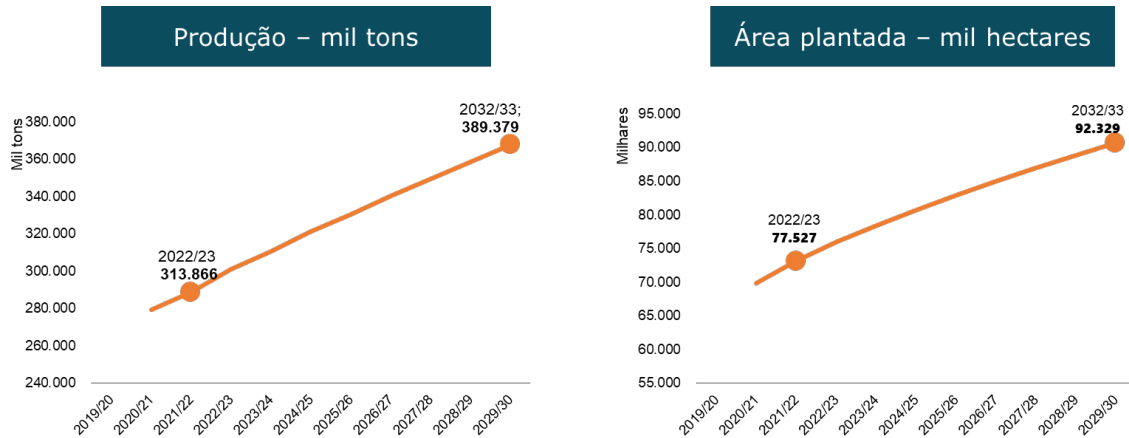
Dados dessazonalizados (1995 = 100)

- Agropecuária
- Serviços
- Indústria



Fonte: IBGE, elaboração MB Associados

O crescimento constante da produtividade continua a ser uma tendência positiva, como indicado em uma pesquisa realizada pelo Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA). Segundo esse estudo, a produção agrícola do Brasil deverá aumentar em 24,1% até 2033, enquanto a área cultivada terá um crescimento de apenas 12%.

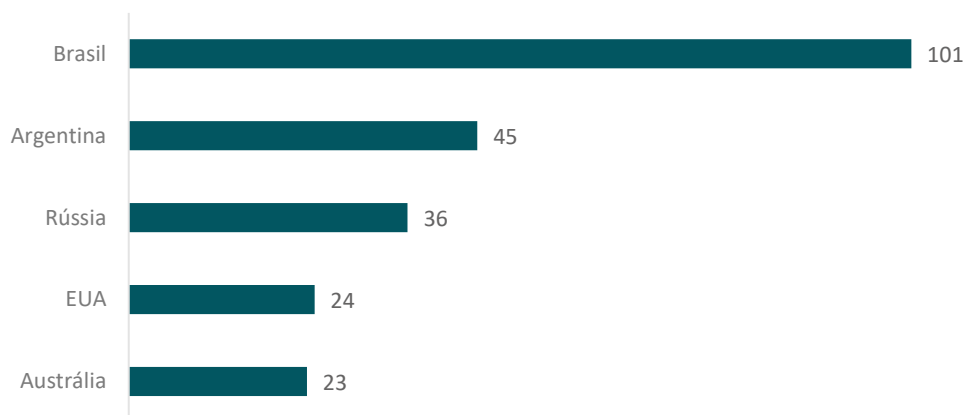


Fonte: MAPA

Por outro lado, é notável que o agronegócio brasileiro desempenha um papel crucial a nível global, conforme indicado pelas projeções do Departamento de Agricultura dos Estados Unidos. Essas projeções apontam que o setor agropecuário brasileiro deverá liderar o aumento na produção de alimentos e nas exportações até o ano de 2027, o que contribuirá para impulsionar o crescimento econômico em toda a América Latina.

Aumento das Exportações de Alimento até 2027

Crescimento em %

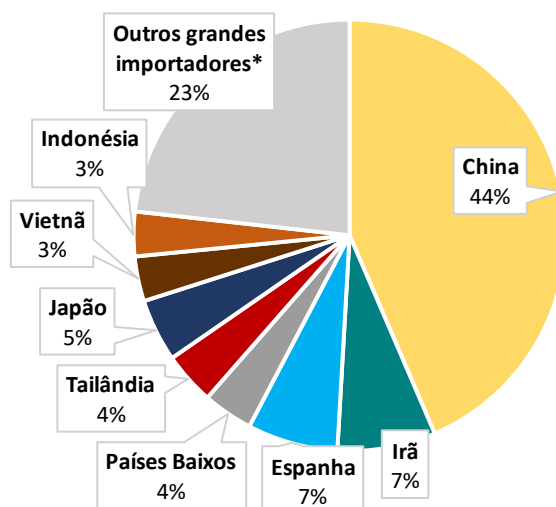


Fonte: USDA

Além disso, é importante observar que o Brasil possui uma ampla variedade de nações que adquirem seus produtos, com a China como principal parceiro comercial, seguida pelos Estados Unidos em segundo lugar e a Argentina em terceiro. Além disso, o Brasil se destaca como um dos cinco maiores produtores globais de 34 commodities e é considerado o maior exportador líquido do mundo.

10% a.a.Crescimento anual da
exportação brasileira
desde 2002**1º**Maior exportador líquido
do Mundo**TOP 5**Em produção de 34 tipos
de commodities**Destinação das principais commodities brasileiras**

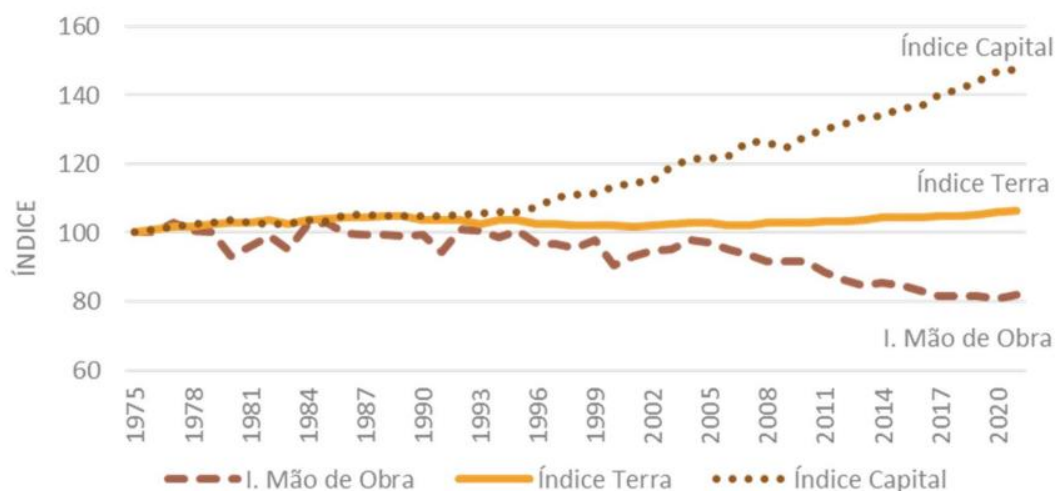
(em %)



Fonte: Comex Stat/AgroStat/Farsul BigData; (*) Outros grandes importadores inclui: Árabia Saudita, Egito, Coreia do Sul, Bangladesh, Emirados Árabes Unidos, Turquia, Argélia, Rússia, México, Paquistão, Alemanha e Estados Unidos.

Diante do crescimento observado nos últimos anos, o estudo apresenta a constatação de que o setor agropecuário está evoluindo para uma maior intensidade de capital em comparação com o uso de terra e mão de obra. Como resultado, a demanda por crédito no mercado tem experimentado um aumento significativo, ultrapassando a oferta disponível no segmento de Crédito Rural.

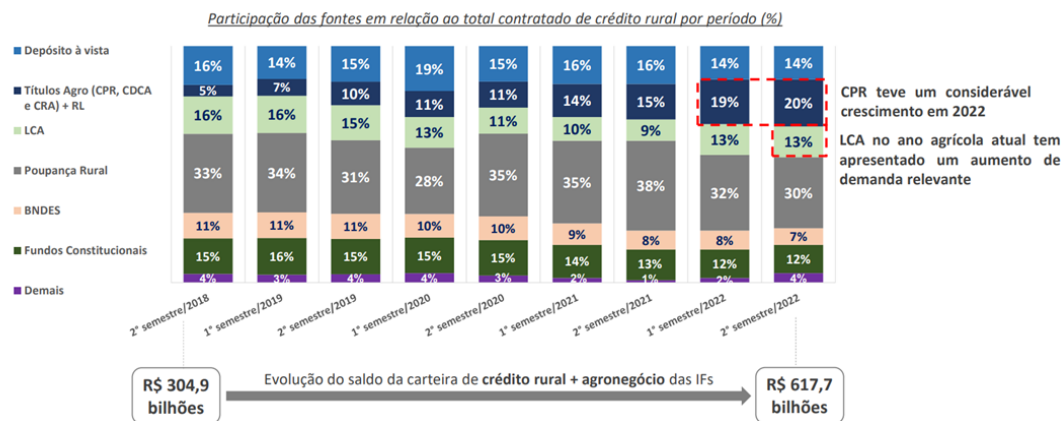
Três tendências são observadas ao analisar os dados da produtividade: redução de mão de obra ocupada; redução ou baixo crescimento da área plantada devido aos ganhos de produtividade da terra; aumento do uso de capital.



Fonte: Gasques, Souza, Gomes e Bastos, 2023

A análise dessa representação gráfica revela uma mudança de tendência significativa a partir da década de 1990. Nesse período, o investimento em capital começou a seguir uma trajetória distinta, caracterizada por taxas substanciais de crescimento. Enquanto isso, a disponibilidade de terra permaneceu relativamente estável, com uma tendência ascendente nos anos mais recentes, e o emprego registrou uma redução significativa.

Considerando o aumento da produtividade e a crescente necessidade de investimentos em tecnologia para a agricultura, têm surgido novos mecanismos de financiamento para o setor. É possível evidenciar o avanço no volume e representatividade de contratações de crédito para o agronegócio por meio de fontes de mercado, com destaque para os títulos de crédito do agronegócio, em especial a LCA e a CPR.



Fonte: Febraban

Ao analisarmos o estoque/patrimônio dos títulos agrícolas, é evidente que houve um crescimento em todos eles em comparação com o ano anterior. Notavelmente, o Fiagro se destacou como o título que registrou o maior aumento. Com pouco mais de dois anos de existência no mercado, os fundos de investimento em cadeias agroindustriais (Fiagros) alcançaram a marca de 300 mil investidores em junho. Além disso, observamos um crescimento significativo nas Certidões de Produto Rural (CPRs), seguidas pelas Letras de Crédito do Agronegócio (LCAs) e pelos Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs).

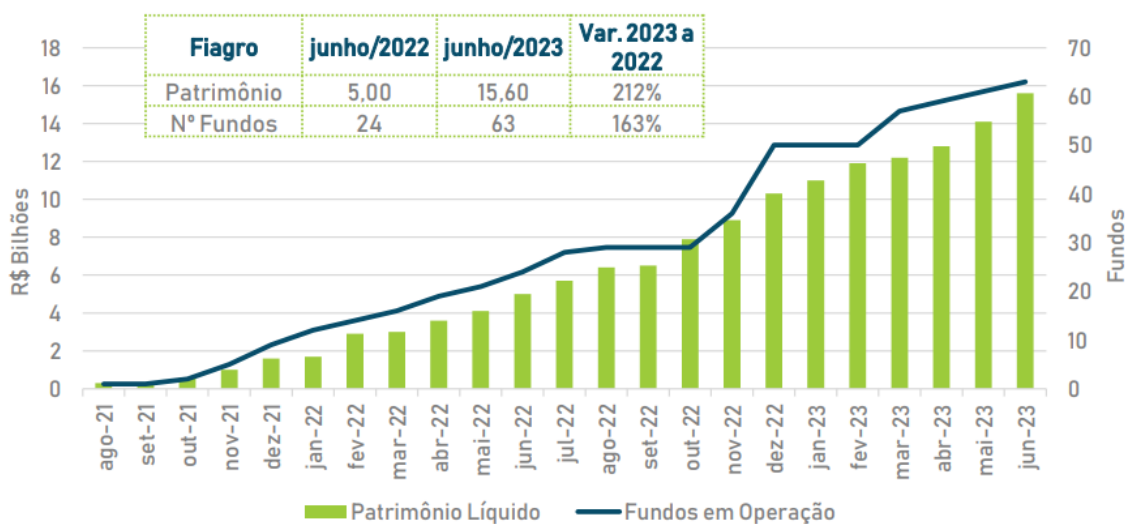
Instrumentos	Estoque/Patrimônio Junho 2022 (R\$ Bilhões)	Estoque/Patrimônio Junho 2023 (R\$ Bilhões)	Variação
CPR	170,02	266,91	57%
LCA	283,77	423,88	49%
CDCA	24,79	30,58	23%
CRA	86,64	110,89	28%
FIAGRO	5,7	15,4	170%

Fonte: CNA

É importante ressaltar que o mercado de Fiagros continua a expandir desde sua criação em maio de 2021. Ao comparar o período de julho de 2022 a junho de 2023, houve um aumento impressionante de 212% no Patrimônio Líquido (PL) e um crescimento de 163% no número de fundos desse tipo.

O mercado privado de crédito rural desempenha um papel fundamental no desenvolvimento do agronegócio, contribuindo para o crescimento econômico e a segurança alimentar do país. E nos últimos anos, vem sendo uma sólida alternativa para o produtor em momentos em que o crédito oficial não está disponível ou não é suficiente para atender as demandas e peculiaridades de determinadas cadeias.

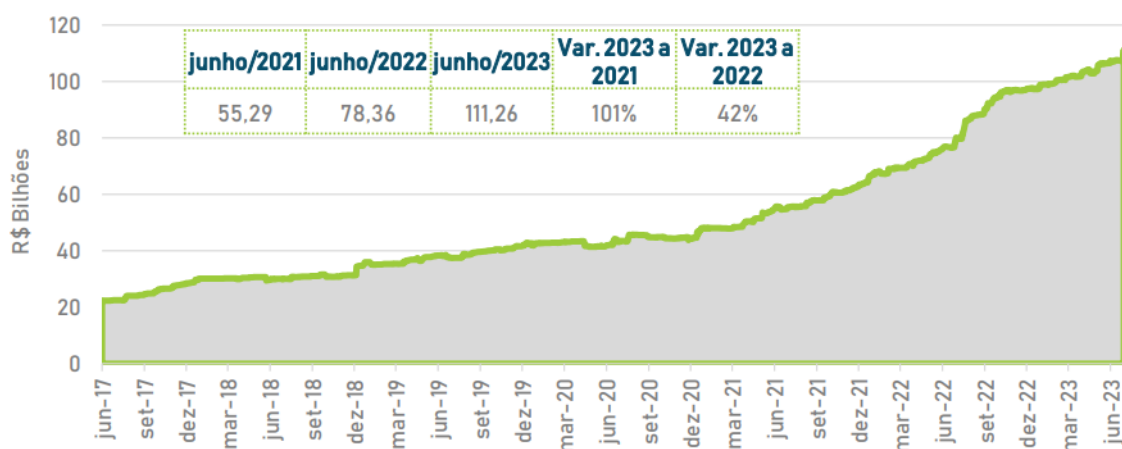
► Patrimônio Líquido e Número de Fiaagro



Fonte: CVM e Anbima (dados atualizados em 18/07/2023)
Elaboração: MAPA/SPA/DEFIN/CGMF

Em consonância com a tendência observada nos Fiaagros, o mercado de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs) também continua a apresentar um notável crescimento. Comparando os dados de 2023 com o ano de 2021, houve um expressivo aumento de 101%. Além disso, em comparação com 2022, o crescimento foi de %, indicando uma expansão contínua desse mercado.

► Evolução do Estoque de CRA



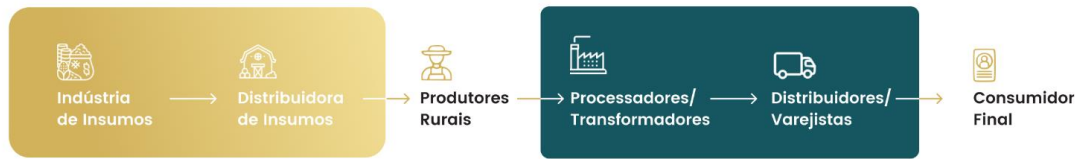
Fonte: B3 (dados atualizados em 20/07/2023)
Elaboração: MAPA/SPA/DEFIN/CGMF

5. Governança

A Gestora apresenta estrutura de governança para a condução do negócio. As decisões que envolvem investimentos e/ou desinvestimentos de ativos são baseadas em manuais e políticas internas, bem como seguem um processo estabelecido de tomada de decisão, com deliberações

colegiadas e unanimidade para decisões de alocação de portfólio, operacionalizada pelos comitês executivos e de investimentos.

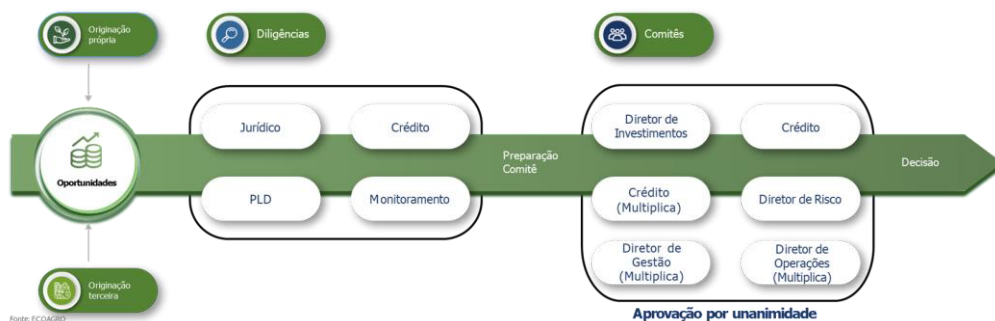
Avaliamos os tomadores que financiamos segundo a sua disposição na cadeia produtiva do agronegócio: antes da porteira, produtor ou depois da porteira.



Nosso foco está em financiar o segmento da cadeia de insumos (antes da porteira) e temos a política de investimentos que compreende na seleção dos melhores CRA do mercado, preferencialmente, em ativos de carteiras pulverizadas, do segmento da cadeia de insumos e em proporção pequena em CRA de empresas de Middle com garantias robustas, porém veda a aquisição de CRA de produtores rurais.

Cadeias do Agronegócio			
Cadeia Primária de Produção	Produtor Rural (Médio ou Grande)	Alto Retorno	Vetado
Cadeia de Insumos Agrícolas	Cooperativas Revendas Indústrias	Médio Retorno	Mínimo de 80% do PL do fundo
Pequenas e Médias Empresas (Middle)	Comercialização Beneficiamento Industrialização Logística	Médio Retorno	Máximo de 20% do PL do fundo
Corporativas	Grandes Empresas e conglomerado	Baixo Retorno	Fora da política de investimento

Após avaliar o enquadramento à tese de investimentos, fazemos um escrutínio na operação, na capacidade de pagamento do tomador, no lastro, no índice de liquidez e/ou formalização de garantias e uma avaliação do risco associado às perspectivas do campo para plantio e colheita, bem como a performance histórica da produção, das vendas, dos contratos de compra e venda e, por fim, rodamos nosso modelo de rating proprietário. Como resultado, a equipe de gestão propõe uma alocação e a equipe de crédito propõe um rating para o Comitê.



Por último, o gestor e co-gestor do Fundo acompanha os Limites de Concentração e os Critérios de Elegibilidade estabelecidos no regulamento. Após o encerramento da oferta, o gestor irá alocar os recursos captados em ativos que buscam uma diversificação geográfica para minimizar os riscos climáticos e em culturas variadas para reduzir os riscos de pragas e produção, mantendo assim um perfil de risco e retorno semelhante ao da carteira atual do Fundo.

6. Ecoagro I Fiagro Imobiliário (EGAF11)

6.1. Objetivo e Estratégia

O objetivo do EGAF11 é realizar investimentos no agronegócio brasileiro por meio de aplicações em ativos financeiros com lastro do agronegócio, basicamente, Certificados de Recebíveis do Agronegócio ou CRAs.

A tese do fundo está calcada em selecionar os melhores CRAs do mercado majoritariamente do segmento da cadeia de insumos, setor mais resiliente do agro, alinhados a nossa meta de retorno de CDI + 4% a.a. líquido de imposto de renda para o investidor PF e com um balanço de riscos baixo. Para serem elegíveis os ativos precisam ter seus rendimentos indexados por CDI + spread, ser de séries seniores com subordinação de 20% a 30% ou de séries únicas com alienação fiduciária de percentual relevante da emissão, apresentar um rating proprietário “investment grade”, ter garantias constituídas líquidas e monetizáveis com boas razões em função do volume emprestado (LTV) e ter um fluxo operacional robusto e bem estruturado. A tese ainda permite adquirir em proporção pequena CRAs de empresas com garantias robustas, porém veda a aquisição de CRA de produtores rurais.

Objetivo	Permitir ao investidor financiar o agronegócio com a gestão especializada de uma casa que atua há 15+ anos no setor e, ao mesmo tempo, se beneficiar da rentabilidade que o segmento tende a oferecer, enquanto procura permitir ao pequeno produtor, ainda que indiretamente, acesso a recursos financeiros para investimento em suas atividades.
Público Alvo	Fundo destinado a investidores em geral.
Rendimentos	Expectativa de CDI + 4% a.a. Rendimentos mensais

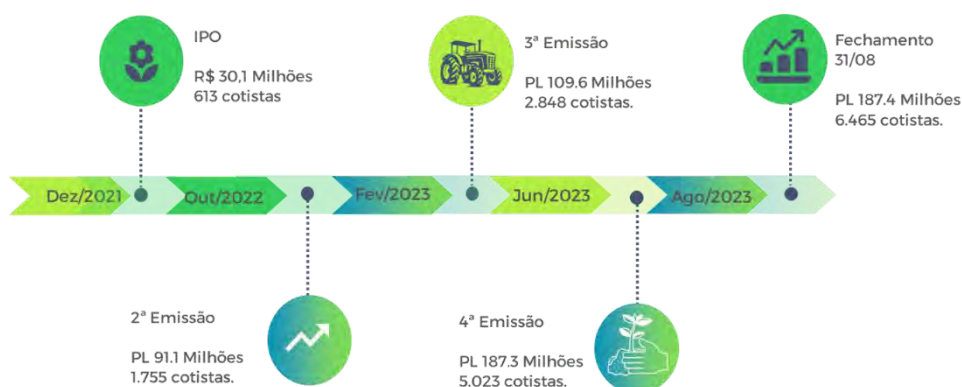
Alocação
Tese: financiar tomadores da cadeia de insumos através da indústria, distribuidores e cooperativas com garantia de recebíveis pulverizados e pequenas e médias empresas do agronegócio brasileiro.
Ativos da Cadeia de Insumos pulverizados
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cotas seniores de tomadores com capacidade de pagamento e subordinação em torno de 30%. ➤ Garantias: cessão fiduciária de recebíveis elegíveis.
Ativos Middle com garantia real
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cotas de classe única com de Alienação Fiduciária de % relevante da emissão. ➤ Outras garantias: Cessão fiduciária de recebíveis, contratos, alienação fiduciária de bens, entre outras.
Concentração de até 10% do PL por tomador.

6.2. Estratégia de Geração de Valor

- (i) Maior originadora de CRA do Brasil: O grupo Ecoagro emitiu mais de 40 bilhões de reais em CRAs nos últimos seis anos, o que concede ao gestor a flexibilidade de escolher operações que estejam alinhadas com a política do fundo e alcancem o grau de investimento desejado.
- (ii) Taxas atrativas: Devido à diversidade de operações disponíveis para alocação no Fundo Ecoagro (EGAF), podemos selecionar ativos que oferecem taxas atrativas no mercado, sem assumir riscos significativos nas operações.

- (iii) Distorções no mercado secundário: O EGAF monitora as transações no mercado secundário de CRAs e capitaliza as discrepâncias de preços para gerar ganhos adicionais para os cotistas.
- (iv) Gestão do Caixa e Resultado: Com o objetivo de manter uma política de rendimento mensal de CDI + 4,00%, realizamos uma administração eficiente do caixa, permitindo-nos alocar o máximo de recursos possível sem prejudicar o pagamento de despesas e rendimentos. Além disso, retemos resultados para distribuição linear da política de rendimentos, ajustando conforme os dias úteis.

6.3. Visão Geral



Fonte: Fundos.Net

Ao encerrar o mês de agosto, finalizamos todas as alocações resultantes da quarta emissão de cotas. Nossa carteira agora compreende 26 ativos, com uma taxa média de CDI + 5,03%. Além disso, fornecemos suporte a mais de 30 mil produtores em todo o Brasil, abrangendo 12 estados e mais de 13 culturas diferentes. Nossa principal ênfase foi na diversificação e segurança de nosso portfólio.

Patrimônio Líquido R\$ 187.140.753,05	Cota Patrimonial* R\$ 97,88	Cota Mercado R\$ 99,26	Número de Cotistas 6.465
% PL Alocado 99,33%	Taxa Média CRA CDI + 5,03% a.a	Rentabilidade Acumulada** 30,27%	Número de ativos 26
Exposição Geográfica 12 Estados	Exposição de Culturas 13+	Nº de Produtores Atendidos 30.382	Liquidez Média (30 dias) R\$ 838.181,27

*Cota correspondente a 08/09/2023

** Desde o IPO

No ano de 2022, pagávamos os resultados trimestralmente, visando equilibrar o recebimento de juros dos CRA com o pagamento de rendimentos. No entanto, como parte da nossa estratégia, consideramos que não haveria prejuízos em fazer a transição para o pagamento mensal. Dessa forma, a partir de 2023, implementamos um programa de distribuição mensal com o objetivo de proporcionar retornos equivalentes a CDI + 4,00% sobre a cota 100. Esses pagamentos são anunciados no 5º dia útil do mês e efetuados no 10º dia útil. Foram distribuídos R\$ 11,18 por cota em 2023, e R\$29,01 por cota desde o IPO do EGAF11

Rendimentos (2023)

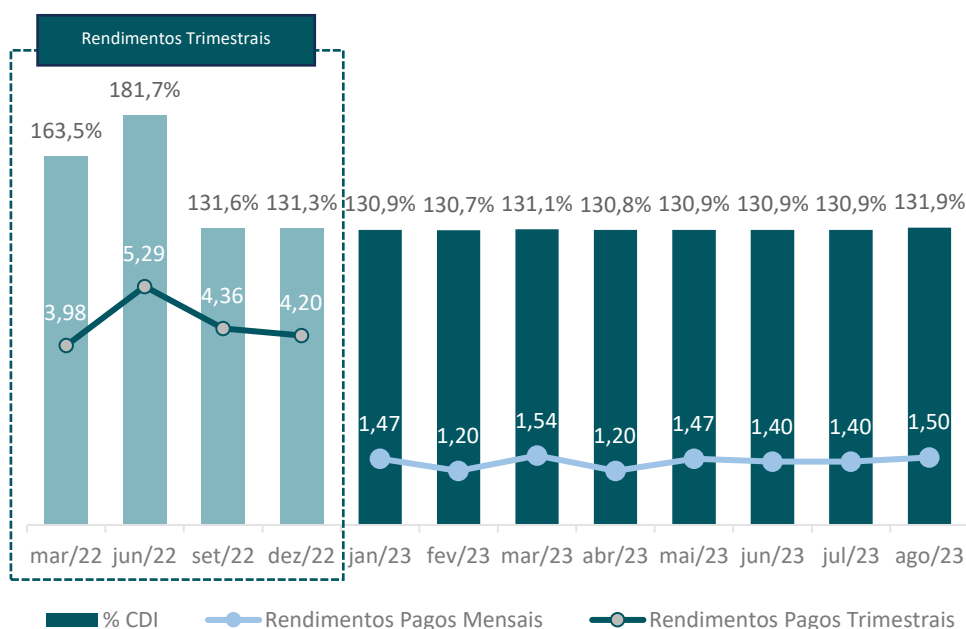
R\$ 11,18

CDI + 4,00%

Rendimentos (Desde o IPO)

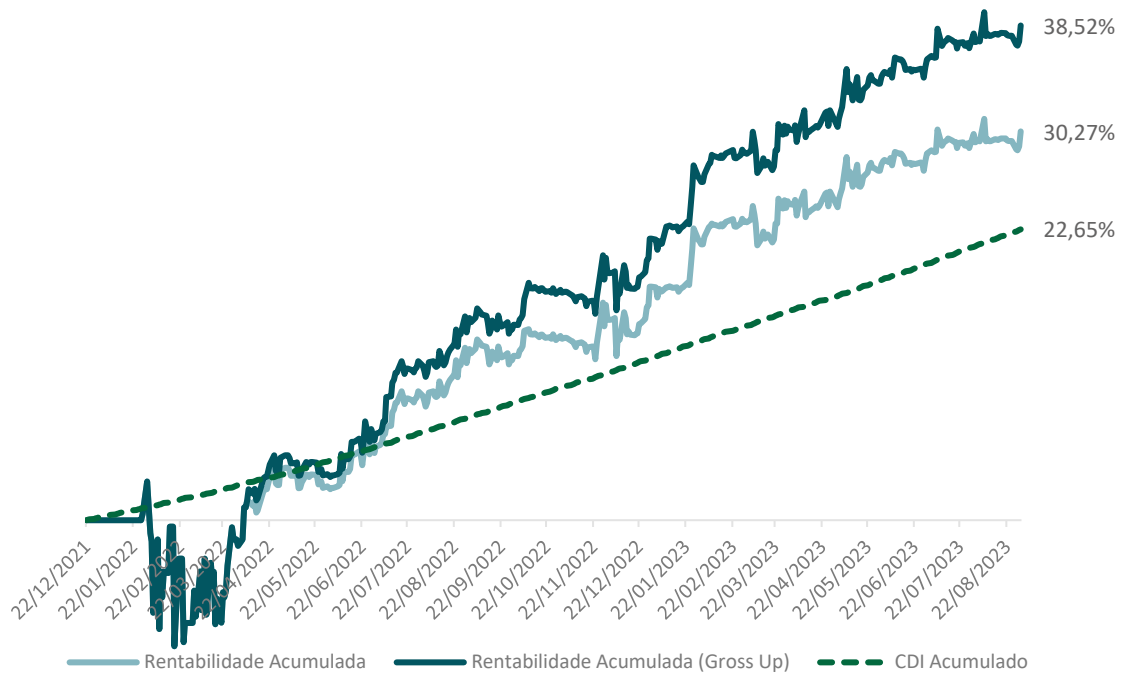
R\$ 29,01

CDI + 4,49% a.a.

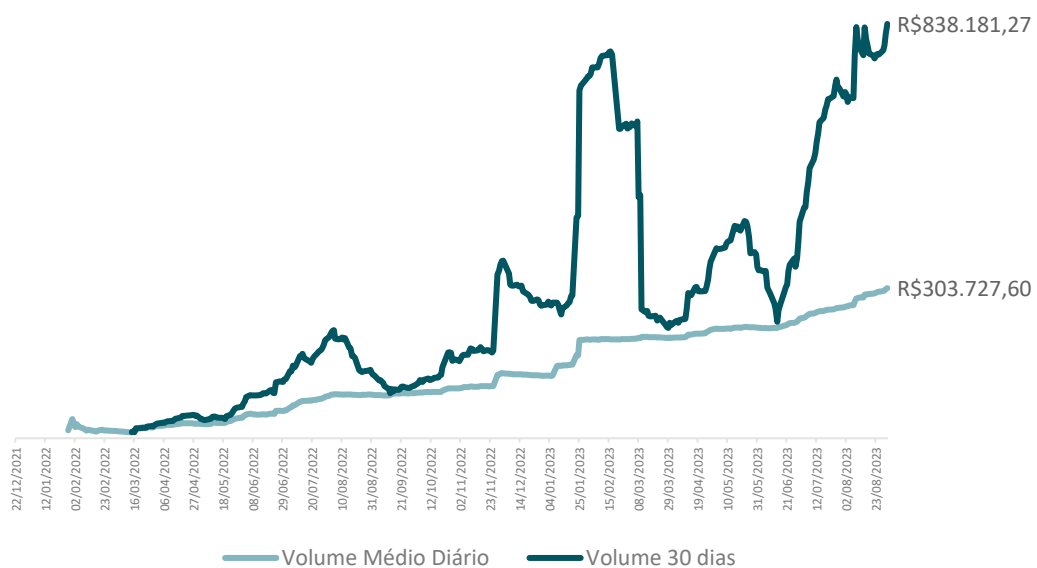


Abaixo, segue o gráfico de rentabilidade para o investidor que investiu R\$ 100,00 no IPO em 22-12-2021. A linha do meio é o retorno líquido de IR, a linha superior é o retorno bruto de IR (gross up) e a linha de baixo é o CDI acumulado desde o IPO.

Rentabilidade Mercado		jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Desde o Início
2021	EGAF11												0,00%	0,00%	0,00%
	CDI												0,24%	0,24%	0,24%
	CDI %												0,00%	0,00%	0,00%
2022	EGAF11	3,00%	-10,70%	7,10%	5,40%	-1,30%	2,60%	4,50%	2,60%	-0,10%	1,40%	2,12%	1,23%	18,20%	18,20%
	CDI	0,73%	0,76%	0,93%	0,83%	1,03%	1,02%	1,03%	1,17%	1,07%	1,02%	1,02%	1,12%	12,39%	12,66%
	CDI %	411%	-1408%	763%	651%	-126%	255%	437%	222%	-9%	137%	208%	110%	147%	144%
2023	EGAF11	2,97%	1,46%	1,11%	0,58%	1,88%	0,66%	1,19%	0,15%					10,22%	30,27%
	CDI	1,12%	0,92%	1,17%	0,92%	1,12%	1,07%	1,07%	1,14%					8,86%	22,65%
	CDI %	265%	159%	95%	63%	168%	62%	111%	13%					115,2%	133,65%



O fundo vem rodando com uma liquidez robusta e crescente. Em agosto a liquidez média diária ficou em R\$838 mil na média dos últimos 30 dias negociados



1.1. Carteira

Atualmente, a carteira do fundo é formada por 26 investimentos, cada um com concentração de até 10,05% do patrimônio líquido total do fundo. Essa estratégia tem como objetivo manter uma alocação diversificada em ativos de alta qualidade, com baixo risco e alto retorno ajustado ao risco, cumprindo assim nossa meta de investimento.

Ativo	Classe	Segmento	Vencimento	Taxa a Mercado (%)	Periodicidade dos Pagamentos	Valor de Mercado	Concentração (%PL)	Razão de Garantia	Subordinação
1. Toagro	Sênior	Revenda	30/12/2027	CDI + 5,00% a.a.	Semestral	R\$ 18.814.626,89	10,05%	111,00%	25,00%
2. Pisani	Única	Middle	20/02/2029	CDI + 5,00% a.a.	Mensal	R\$ 14.076.802,41	7,52%	100,00%	
3. Agrofito Produtores	Sênior	Revenda	30/12/2026	CDI + 5,00% a.a.	Semestral	R\$ 13.734.957,81	7,34%	120,00%	25,00%
4. Agrodinamica	Sênior	Revenda	30/12/2027	CDI + 5,00% a.a.	Semestral	R\$ 13.957.577,92	7,46%	158,60%	30,00%
5. Panorama	Sênior	Revenda	30/11/2026	CDI + 5,00% a.a.	Semestral	R\$ 12.398.387,53	6,63%	107,00%	30,00%
6. Agrobrasil	Sênior	Revenda	30/12/2026	CDI + 5,00% a.a.	Semestral	R\$ 9.620.075,69	5,14%	115,00%	30,00%
7. Pantanal Agrícola	Sênior	Revenda	30/06/2028	CDI + 4,00% a.a.	Semestral	R\$ 8.942.529,89	4,78%	135,00%	25,00%
8. Tecplante	Sênior	Revenda	30/12/2026	CDI + 5,00% a.a.	Semestral	R\$ 8.660.233,18	4,63%	115,00%	30,00%
9. AgroFarm	Sênior	Revenda	30/12/2026	CDI + 5,00% a.a.	Semestral	R\$ 8.572.749,90	4,58%	108,70%	30,00%
10. Agroconfiança	Sênior	Revenda	30/12/2027	CDI + 5,00% a.a.	Semestral	R\$ 8.441.111,20	4,51%	109,00%	30,00%
11. Coopermorte	Sênior	Cooperativa	30/09/2026	CDI + 4,50% a.a.	Anual	R\$ 7.830.351,18	4,18%	118,00%	30,00%
12. Casa do Café	Sênior	Revenda	30/12/2027	CDI + 5,00% a.a.	Semestral	R\$ 7.786.909,81	4,16%	166,00%	30,00%
13. Café Brasil	Única	Indústria	30/09/2027	CDI + 4,50% a.a.	Anual	R\$ 7.251.176,18	3,87%	155,00%	
14. Supply III	Única	Middle	07/11/2028	CDI + 5,25% a.a.	Semestral	R\$ 7.122.051,23	3,81%	222,00%	
15. Neves e Cabral	Sênior	Revenda	30/12/2027	CDI + 5,00% a.a.	Semestral	R\$ 6.048.780,68	3,23%	158,60%	30,00%
16. Supply II	Sênior	Middle	29/10/2027	CDI + 6,50% a.a.	Mensal	R\$ 5.082.349,78	2,72%	100,00%	36,00%
17. Agrofito	Sênior	Revenda	30/12/2025	CDI + 5,60% a.a.	Semestral	R\$ 4.347.842,82	2,32%	107,00%	30,00%
18. Tobasa	Única	Middle	31/08/2027	CDI + 5,00% a.a.	Mensal	R\$ 4.000.000,00	2,14%	120,00%	
19. Multiagro	Sênior	FIDC		CDI + 4,00% a.a.		R\$ 424.796,77	0,23%	100,00%	50,00%
20. Raça Agro	Única	Indústria	22/12/2025	CDI + 6,00% a.a.	Trimestral	R\$ 2.943.003,02	1,57%	165,00%	
21. Spaço	Sênior	Revenda	30/12/2025	CDI + 5,75% a.a.	Semestral	R\$ 2.867.624,31	1,53%	106,00%	30,00%
22. Pantanal	Sênior	Revenda	30/12/2024	CDI + 7,00% a.a.	Anual	R\$ 2.816.485,73	1,51%	107,00%	30,00%
23. Goplan	Sênior	Revenda	30/12/2025	CDI + 5,00% a.a.	Semestral	R\$ 2.417.959,03	1,29%	100,00%	30,00%
24. Florindo	Sênior	Revenda	30/12/2025	CDI + 5,30% a.a.	Semestral	R\$ 1.031.493,86	0,55%	108,00%	30,00%
25. AP Agrícola	Sênior	Revenda	30/12/2026	CDI + 5,00% a.a.	Semestral	R\$ 2.569.166,18	1,37%	109,38%	30,00%
26. Avanti Agro III	Sênior	Revenda	31/08/2028	Dílar + 9,00% a.a.	Anual	R\$ 4.129.061,78	2,21%	110,00%	20,00%
Total				CDI + 5,03% a.a.		R\$ 185.888.104,78		125,89%	

As maiores exposições estão nos estados de GO, SP, MS, MT e MG. Todas as regiões alocadas possuem um excelente histórico de produtividade e resiliência em sua produção agrícola. Em termos de culturas/produtos atendidos pelas empresas comercializadoras de insumos, as maiores exposições estão em soja (38%), milho (18%) e café (11%).

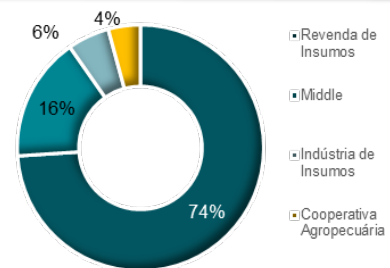
Diversificação Setorial.

Diversificação Regional.

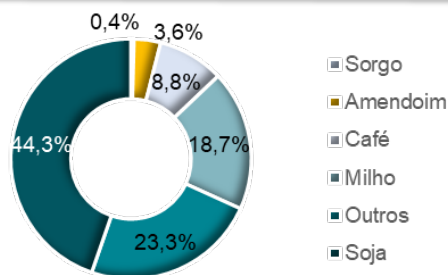
Maior exposição em GO, SP, MT.

Maiores Culturas Atendidas: Soja, Milho e Café.

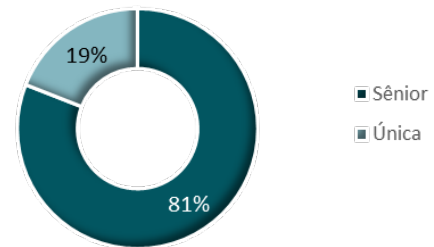
Distribuição Setorial



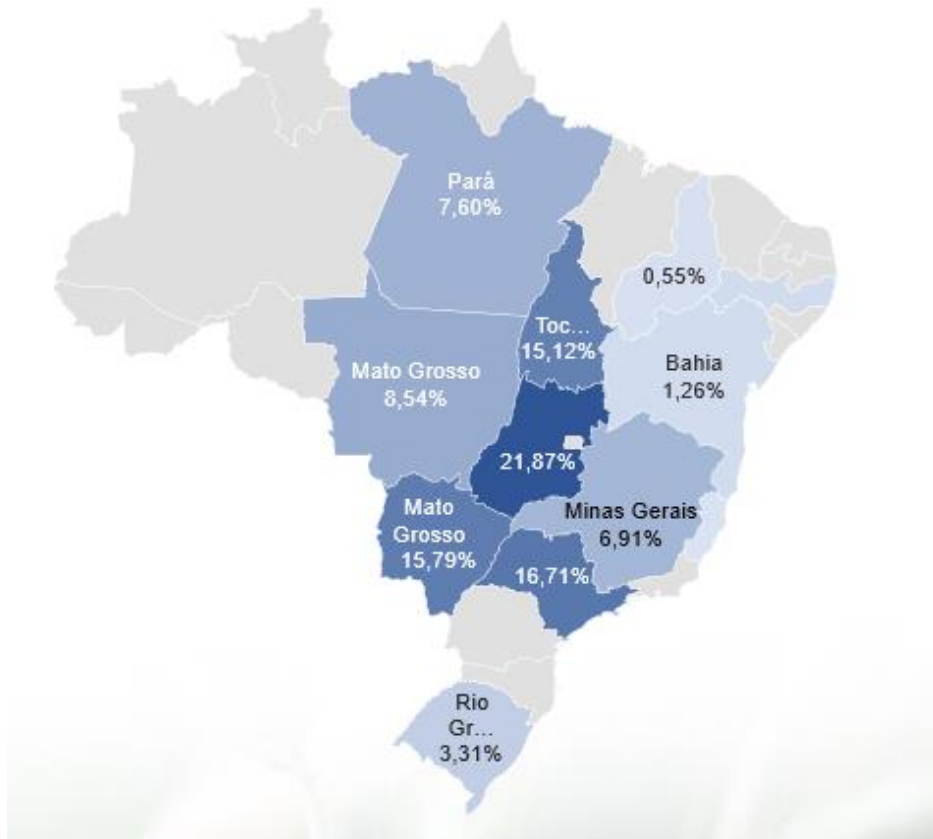
Distribuição Cultura



Distribuição Classe



*Outro: Feijão, Irrigação, Ração (Bovino), Armazéns, Babaçu, Hortifruti, Citrus, Cana, Pastagem



A rentabilidade acumulada do fundo desde o início (22-dez-21), base agosto 2023, está em 38,42% ou **CDI + 7,41%** e superam em muito o CDI, que no mesmo período, foi de 22,65%. Enquanto em agosto a rentabilidade foi de **1,43%** ou **CDI + 3,24%a.a.** contra um CDI rendendo 1,14% no mês.

Resultado	Jun/23	Jul/23	Ago/23	YTD	Início
Cota Patrimonial Final	99,18	99,07	99,07	99,07	99,07
Cota Mercado	100,70	100,50	99,26	99,26	99,26
Rentabilidade	1,97%	1,32%	1,43%	13,11%	38,42%
CDI	1,07%	1,07%	1,14%	8,86%	22,65%
% CDI	183,43%	123,07%	125,90%	147,87%	169,59%
Spread CDI	11,15%	2,98%	3,24%	5,90%	7,41%
Dias Úteis	21	21	23	168	426
Cotistas	5.023	5.667	6.465	6.465	6.465
Cotas	1.888.921	1.888.921	1.888.921	1.888.921	1.888.921

Demonstrações de Resultado	2021	2022	1S2023	Desde o Início
Receitas	R\$87.746	R\$10.043.270	R\$13.223.397	R\$23.354.413
Ativos Alvo	R\$39.060	R\$9.476.067	R\$12.468.576	R\$21.983.702
Aplicações Financeiras	R\$48.686	R\$567.203	R\$754.821	R\$1.370.710
Despesas	R\$140.725	(R\$808.933)	(R\$1.043.994)	(R\$1.712.203)
Taxa de ADM	(R\$10.935)	(R\$407.166)	(R\$657.967)	(R\$1.076.068)
Performance	R\$00,00	(R\$342.538)	(R\$382.125)	(R\$724.663)
Outras Despesas/Receitas	R\$151.660	(R\$59.230)	(R\$3.901)	R\$88.529
Resultado	R\$228.470	R\$9.234.336	R\$12.179.403	R\$21.642.210
Rendimentos Distribuídos	R\$00,00	R\$8.017.015	R\$10.060.275	R\$18.077.290
Pro rata	R\$00,00	R\$805.620	R\$829.120	R\$1.634.740
Retido	R\$228.470	R\$411.702	R\$1.290.008	R\$1.930.180
Rendimentos por Cota	R\$0,00	R\$17,83	R\$8,28	R\$26,11
Retido por Cota	R\$0,76	R\$0,45	R\$0,68	R\$ 1,00
Número de Cotas	301.610	930.114	1.888.921	1.888.921

Análise de Viabilidade

A GESTÃO

- Gestão com foco exclusivo no agro em 16 anos de atuação
- Originação e Estruturação próprias: Estruturas melhores, taxas maiores
- Ecoagro é a securitizadora líder em emissões de CRAs no Brasil
- Exposição ao setor agro como diversificação de risco
- Alinhamento ESG
- Track Records de sucessos
- Co-gestão especializada em crédito

FUNDO

- Dividendos mensais equivalente a CDI + 4%
- Diversificação: 26 ativos em carteiras; 39 pós oferta.
- Rentabilidade: Taxa média da carteira CDI + 5,03%
- Dividend Yield acumulado: CDI + 4,69%
- Rentabilidade com gross up desde IPO de 38,52%.
- Rendimentos isentos para PF*

O MOMENTO

- O segmento agrícola com oportunidades de expansão ao longo dos próximos sete anos.
- A relevância do agronegócio na economia brasileira
- A necessidade de financiamento para impulsionar o aumento na produção agrícola no Brasil
- A crescente originação de operações, criando possibilidade de diversificação entre os ativos da carteira e, por conseguinte, uma redução do risco associado a um único devedor.

Premissas

Ao elaborarmos o estudo de viabilidade, projetamos os resultados que esperamos obter com a aplicação dos recursos captados na oferta. Além disso, levamos em consideração que, à medida que o fundo cresce, passa a ser vantajoso aumentarmos o volume de negociação no mercado secundário como parte de nossa estratégia.

As premissas selecionadas são:

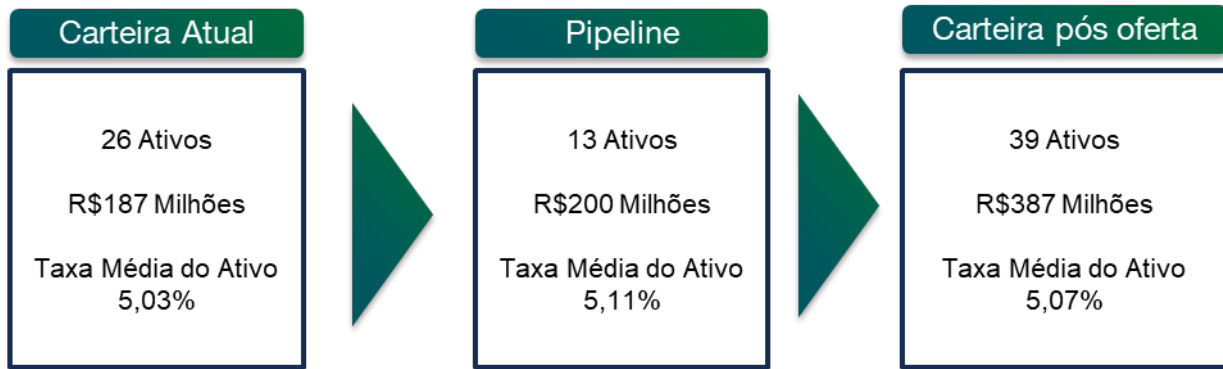
- A carteira de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) é composta exclusivamente por ativos que seguem a variação da taxa do CDI e todas as novas aquisições desses ativos possuem uma taxa mínima de CDI + 4,00%, conforme pipeline indicativo.
- Para construção das projeções econômicas-financeiras do Fiagro foram utilizados dados de mercado referente a taxa futuras dos indicadores CDI. Tais referências foram encontradas no site do Banco Central do Brasil em seu Sistema de Expectativas de Mercado no dia 31 de agosto de 2023. Os indicadores foram baseados nas curvas divulgadas pela B3 no endereço: “<https://www2.bmf.com.br/pages/porta/bmfbovespa/boletim1/TxRef1.asp?Data=20/03/2023&Data1=20230322&slcTaxa=PRE>”.

2023	12,22%
2024	10,02%
2025	9,69%

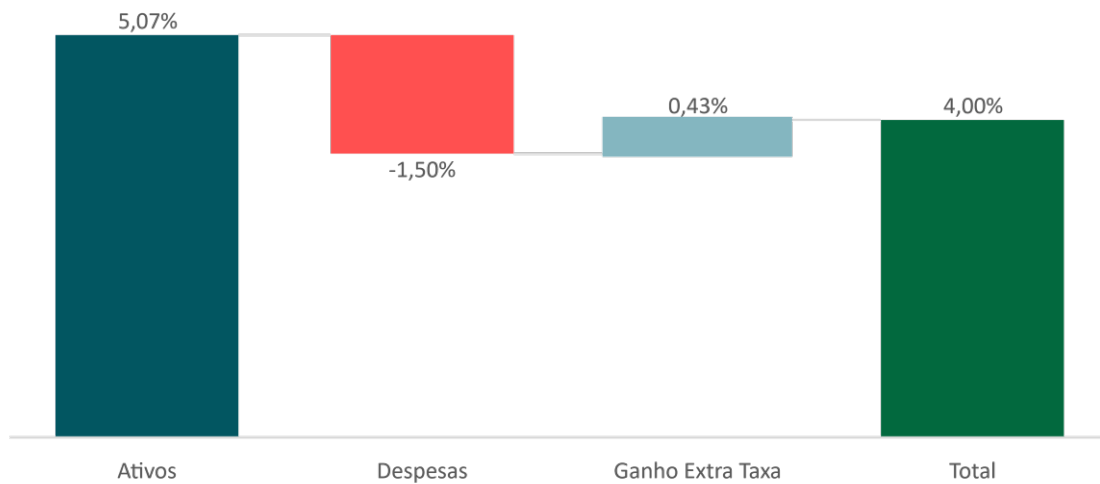
- Admite-se que os lucros obtidos por meio das transações realizadas no mercado secundário sejam de aproximadamente 0,43% ao ano.
- Mantém a estrutura de 1,20% de taxa de administração e de 10% de performance sobre o benchmark de CDI + 1%.
- Pipeline indicativo com taxa média de CDI + 5,11% a.a.

Empresa	Segmento	Valor de Emissão	Taxa (%a.a.)	Alocação Esperada	% Fundo Pós Alocação
Cliente 1	Revenda	80.000,00	CDI + 5,00%	14,00%	7,27%
Cliente 2	Revenda	20.000,00	CDI + 5,00%	5,00%	2,60%
Cliente 3	Revenda	100.000,00	CDI + 4,00%	12,50%	6,49%
Cliente 4	Middle	36.000,00	CDI + 5,25%	6,30%	3,27%
Cliente 5	Revenda	30.000,00	CDI + 5,00%	5,25%	2,73%
Cliente 6	Revenda	32.000,00	CDI + 5,00%	5,60%	2,91%
Cliente 7	Revenda	23.000,00	CDI + 5,00%	5,70%	2,96%
Cliente 8	Revenda	20.000,00	CDI + 5,00%	3,50%	1,82%
Cliente 9	Revenda	50.000,00	CDI + 5,00%	8,75%	4,55%
Cliente 10	Middle	120.000,00	CDI + 6,00%	7,50%	3,90%
Cliente 11	Revenda	43.000,00	CDI + 5,50%	7,53%	3,91%
Cliente 12	Middle	45.000,00	CDI + 5,00%	7,88%	4,09%
Cliente 13	Middle	60.000,00	CDI + 6,00%	10,50%	5,45%

Total		659 Milhões		100,00%	51,95%
-------	--	-------------	--	---------	--------



Resultado do Fundo 387MM (CDI+)



Projeção dos Rendimentos Médio

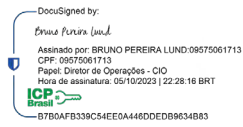
2023*: R\$ 1,25 / cota
 2024: R\$ 1,14 / cota
 2025: R\$ 1,11 / cota

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DA FG/A E DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE A OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA. O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM

PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA, PODENDO O GESTOR E A ADMINISTRADORA DO FUNDO OPTAREM PELA AQUISIÇÃO DE ATIVOS DE FORMA DIVERSA À APRESENTADA NESTE ESTUDO.

Responsável

Bruno Pereira Lund
CPF: 095.750.617-13



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**Ecoagro I Fundo de Investimento nas
Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro
- Imobiliário**

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período
de 22 de dezembro de 2021 (data de início das
atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022
com o Relatório dos Auditores Independentes

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras auditadas

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais.....	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro - Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro – Imobiliário (Fundo)** em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reapresentação das demonstrações financeiras do período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.2, as demonstrações financeiras do Fundo relativas ao período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, foram por nós examinadas, onde emitimos relatório sem modificações datado de 28 de setembro de 2022, que ora estão sendo reapresentadas devido a reclassificação envolvendo contas do patrimônio líquido do Fundo. Em 30 de junho de 2022 a saldo de R\$ (515) mil relativo ao custo com colocação de cotas, foi demonstrado subtraindo o saldo de cotas integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 28.549 mil. Objetivando a adequação de suas demonstrações financeiras e notas explicativas, a Administradora do Fundo procedeu com a reclassificação contábil demonstrando de forma segregada na Demonstração do Patrimônio Líquido os saldos de cotas integralizadas e do custo com colocação de cotas nos montantes de R\$ 29.064 mil e R\$ (515) mil, respectivamente. Nossa opinião não está modificada em função deste assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 30 de junho de 2023. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em certificados de recebíveis do agronegócio

Em 30 de junho de 2023, o Fundo possui seu patrimônio líquido substancialmente representado por investimentos em Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs). Em virtude do risco de crédito pela liquidez da contraparte e relevância do investimento, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam no:

- Confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos;
- Avaliação quanto a adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis do agronegócio, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade e a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações;
- Recálculo das valorizações dos certificados de recebíveis do agronegócio; e
- Avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, a propriedade e valorização dos investimentos estão adequadas, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

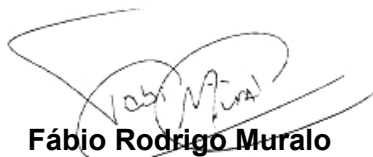
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras—Continuação

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 22 de setembro de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balancos Patrimoniais

Em 30 de junho de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

Ativo	Quant.	30.06.2023	% sobre o PL	Quant.	30.06.2022	% sobre o PL
Circulante		187.890	100,30		30.297	100,51
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)		2.011	1,07		1	-
Disponibilidades		2	-		1	-
Operações compromissadas	2.313	2.009	1,07		-	-
Títulos e valores mobiliários		185.859	96,20		30.277	100,45
Cotas de fundo de investimento (Nota 5a)		13.206	7,06		1.160	3,85
Renda fixa	875.173	13.206	7,06		-	-
Bradesco FIRF Ref DI Federal Extra		-	-	87.103	1.160	3,85
Direitos creditórios		5.654	3,02		-	-
Multiagro Fundo de Investimento em Direitos Creditórios	3.815	5.654	3,02		-	-
Ativos financeiros de natureza agroindustriais (Nota 5b)		166.999	89,14		29.117	96,60
Certificados de recebíveis do agronegócio	163.286	166.999	89,14	11	29.117	96,60
Outros valores a receber		20	0,02		19	0,06
Despesas antecipadas		20	0,02		14	0,05
Outros valores a receber		-	-		5	0,01
Total do ativo		187.890	100,31		30.297	100,51
Passivo						
Circulante						
Valores a pagar		551	0,31		154	0,51
Taxa de performance		382	0,21		114	0,38
Taxa de gestão		125	0,07		16	0,05
Taxa de administração		30	0,02		14	0,05
Outros valores		14	0,01		10	0,03
Total do passivo		551	0,31		154	0,51
Patrimônio líquido (Nota 8)		187.339	100,00		30.143	100,00
Cotas integralizadas		183.792	98,11		29.064	94,71
Custos diretamente relacionados à emissão de cotas		(1.025)	(0,55)		(515)	-
Lucros acumulados		4.572	2,44		1.594	5,29
Total do passivo e do patrimônio líquido		187.890	100,31		30.297	100,51

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações dos Resultados

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício/período	30.06.2023	De 22.12.2021 a 30.06.2022
Ativos financeiros de natureza agroindustriais (Nota 5b)	18.982	2.724
Rendimentos com certificado de recebíveis do agronegócio	18.982	2.724
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	28	159
LFT - Letras financeiras do tesouro (Nota 5a)	-	143
Resultado com operação compromissada (Nota 4)	28	16
Resultado com cotas de fundos (Nota 5a)	1.462	-
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	623	-
Resultado com cotas direitos creditórios	839	-
Outras receitas	106	170
Demais receitas operacionais	106	170
Outras despesas (Nota 13d)	(1.734)	(259)
Taxa de gestão (Nota 13a)	(775)	(16)
Taxa de performance (Nota 13b)	(611)	(114)
Taxa de administração (Nota 13a)	(269)	(84)
Despesas do sistema financeiro	(59)	(19)
Serviços técnicos especializados	(20)	(10)
Despesas com estruturação	-	(18)
Outras receitas	-	2
Resultado líquido do exercício/período	18.844	2.794

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais)

	Cotas (Reapresentado)	Custo com colocação de cotas (Reapresentado)	Reserva de lucros	Total
Saldos em 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades)	-	-	-	-
Emissão de cotas (Nota 10a)	29.064	-	-	28.549
Custos diretamente relacionados à emissão de cotas (Nota 10a)		(515)		
Resultado líquido do período	-	-	2.794	2.794
Distribuição de dividendos (Nota 11)	-	-	(1.200)	(1.200)
Saldo em 30 de junho de 2022 (Reapresentado)	29.064	(515)	1.594	30.143
Emissão de cotas (Nota 10a)	154.728	-	-	154.728
Custos diretamente relacionados à emissão de cotas (Nota 10a)		(510)		(510)
Resultado líquido do exercício	-	-	18.844	18.844
Distribuição de dividendos (Nota 11)	-	-	(15.866)	(15.866)
Saldo em 30 de junho de 2023	183.792	(1.025)	4.572	187.339

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Em milhares de reais)

	30.06.2023	De 22.12.2021 a 30.06.2022 (Reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado Líquido do exercício/período	18.844	2.794
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Resultado com certificado de recebíveis do agronegócio	(18.982)	(2.724)
Resultado com cotas de fundos de investimento em renda fixa	(623)	-
Resultado com cotas de fundos direitos creditórios	(839)	-
Taxa de performance	382	-
Taxa de gestão	125	-
Taxa de administração	30	-
Resultado ajustado	(1.063)	70
Variação de ativos e passivos		
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	(11.423)	(1.160)
Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios	(4.815)	-
Certificado de recebíveis do agronegócio (aquisições, vendas e juros recebidos)	(118.900)	(26.393)
Outros valores a receber	(1)	(19)
Valores a pagar	(140)	154
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(136.342)	(27.348)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	154.728	29.064
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(15.866)	(1.200)
Gastos na emissão de cotas	(510)	(515)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	138.352	27.349
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.010	1
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício/período	1	-
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício/período	2.011	1
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.010	1

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro - Imobiliário (Fundo), foi constituído em 03 de março de 2021 sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 22 de dezembro de 2021, com prazo indeterminado de duração.

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

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem agroindustrial, conforme o caso, em:

(a) primordialmente, em (a.i) Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”); e em (a.2) cotas de outros fundos de investimento que apliquem mais de 50% do seu patrimônio nos ativos referidos nos incisos I a V do art. 20-A da Lei nº 8.668/93 (“Cotas de Fundos” e, em conjunto com os CRA, “Ativos Alvo”); e

(b) de maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo que não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos Ativos de Liquidez.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pela administradora, gestora, custodiante ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos – (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pelas Instruções CVM nº 516/11 e CVM nº 472/08 e alterações posteriores.

As estimativas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e no julgamento da Administradora para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras, em conformidade com a prática contábil vigente. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela Administração do Fundo em 22 de setembro de 2023.

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram apresentadas em milhares de Reais, exceto quando mencionado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

c) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago, acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Resultado com operação compromissada”.

d) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos”.

e) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: Esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

f) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Aplicações financeiras de natureza agroindustriais

Certificados de Recebíveis do Agronegócio – São operações crédito nominativo, de livre negociação, com a promessa de pagamento em dinheiro emitido com base em lastro em recebíveis originados de negócios entre produtores rurais, ou suas cooperativas, e terceiros. Inclui financiamentos ou empréstimos relacionados com a produção, comercialização, beneficiamento ou industrialização de produtos ou insumos agropecuários ou de máquinas e implementos utilizados na produção agropecuária.

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Os Certificados de Recebíveis do Agronegócio são reconhecidos a valor justo, apropriando diariamente a oscilação de valor, com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA ou, nos casos de falta de cotação no mercado secundário, por meio da utilização de metodologia de precificação definida pela administradora e, quando aplicável, ajustado ao valor de realização mediante constituição da correspondente provisão para perdas. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dessas estimativas.

As valorizações e desvalorizações dos investimentos em Certificados de Recebíveis do Agronegócio estão apresentadas na Demonstração do Resultado em “Ativos Financeiros de Natureza Agroindustriais – Receita de Juros”, pelo seu valor líquido.

g) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

h) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

i) Fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

3.1. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A resolução emitida, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir. A Administradora do Fundo pretende adotar essa resolução, se cabível, quando entrar em vigor:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos.	Estas Resoluções entrarão em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023		Altera a ICVM Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			

A Administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo após a sua aplicação e em exercícios futuros.

3.2. Reapresentação das Demonstrações Financeiras findas em 30 de junho de 2022

Após a emissão das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2022, com relatório de auditoria datado de 28 de setembro de 2022, a Administradora do Fundo, decidiu por reapresentar o Balanço Patrimonial, a Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido, e a Demonstração dos Fluxos de Caixa do Fundo, afim de reclassificar o saldo do custo com colocação de cotas que foi demonstrado juntamente com o saldo de cotas integralizadas conforme demonstrado no quadro abaixo:

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido apresentada anteriormente:

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Resultado acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos em 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Emissão de cotas	28.549	-	28.549
Resultado líquido do período	-	2.794	2.794
Distribuição de dividendos	-	(1.200)	(1.200)
Saldo em 30 de junho de 2022	<u>28.549</u>	<u>1.594</u>	<u>30.143</u>

Demonstração das mutações do patrimônio líquido após reclassificação:

	<u>Cotas integralizadas (Reapresentado)</u>	<u>Custo com colocação de cotas (Reapresentado)</u>	<u>Resultado acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos em 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Emissão de cotas	29.064	-	-	28.549
Resultado líquido do período	-	(515)	2.794	2.794
Distribuição de dividendos	-	-	(1.200)	(1.200)
Saldo em 30 de junho de 2022 (Reapresentação)	<u>29.064</u>	<u>(515)</u>	<u>1.594</u>	<u>30.143</u>

4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa estão representados por:

	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Disponibilidades (1)	2	1
Aplicações Financeiras (2)	2.009	-
Total	<u>2.011</u>	<u>1</u>

(1) As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.

(2) As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 o Fundo auferiu receita de R\$ 28 (R\$ 16 no período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022 registradas em “Resultado com operação compromissada”.

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não agroindustriais

Descrição	30 de junho de 2023		
	Quant.	Valor R\$	Faixa de vencimento
Cotas de fundos			
Renda fixa	875.173	13.206	
Bradesco FIRF Ref DI Federal Extra (i)	875.173	13.206	Sem vencimento
Direitos Creditórios	3.815	5.654	
Multiagro FIDC (ii)	3.815	5.654	Sem vencimento
Descrição	30 de junho de 2022		
	Quant.	Valor R\$	Faixa de vencimento
Cotas de fundos			
Renda fixa	87.103	1.160	
Bradesco FIRF Ref DI Federal Extra (i)	87.103	1.160	Sem vencimento

- (i) O **Bradesco Corporate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal** iniciou suas atividades em 1º de agosto de 2003, e foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a clientes pessoa jurídica, conforme segmentação de clientes definida pelo Bradesco, ou que sejam enquadrados na hierarquia da segmentação estabelecida pelo Grupo Bradesco, e tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas, rentabilidade que busque acompanhar as variações das taxas de juros praticadas pelo Certificado de Depósitos Interbancários - CDI, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica. Pretende atingir seu objetivo através da aplicação em cotas de fundos de investimento. Pode concentrar 100% de seu patrimônio líquido em cotas de um mesmo fundo de investimento e em cotas de fundos de investimento do Administrador, da Gestora ou empresas a eles ligadas. Somente pode investir em cotas de fundos cuja utilização de instrumentos financeiros derivativos tenha por objetivo a proteção das posições detidas à vista, limitado a uma vez seu patrimônio líquido, sendo vedado o uso para posicionamento ou alavancagem.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de julho de 2022 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 28 de outubro de 2022, sem modificação de opinião.

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

- (ii) O **Multiagro Fundo de Investimento em Direitos Creditórios**, iniciou suas atividades em 13 de janeiro de 2020 sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. Tem por objeto a captação de recursos para aquisição preponderantemente em direitos creditórios, nos termos da política de investimento, composição e diversificação da carteira do Fundo, descrita no regulamento.
- As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de outubro de 2022 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 30 de janeiro de 2023, sem modificação de opinião.

O Fundo auferiu as seguintes receitas com títulos e valores mobiliários:

Ativos financeiros de natureza não imobiliária	30.06.2023	De 22.12.2021 a 30.06.2022
LFT - Letras financeiras do tesouro	-	143
Resultado com cotas de fundos	1.462	-
Total	1.462	143

b) Ativos financeiros de natureza agroindustriais

Todos os CRAs (Certificado de Recebíveis do Agronegócio) adquiridos pelo Fundo são de classe sênior apresentando entre 20% e 30% de subordinação ou de classe única com alienação fiduciária de imóveis de percentual relevante da emissão, com cessão fiduciária de recebíveis numa razão de ao menos 106% do valor da emissão e com uma quantidade de potenciais clientes a serem cedidos.

Em 30 de junho de 2023

Ativo	Código do ativo	Vencimento	Taxa a mercado (%)	Valor R\$
Pantanal	CRA021001KE	30/12/2024	CDI + 7,00% a.a.	2.723
Grupo Raça Agro	CRA021004T6	22/12/2025	CDI + 6,00% a.a.	2.850
Agrofito	CRA022000GS	30/12/2025	CDI + 5,60% a.a.	4.213
Goplan	CRA021005QH	30/12/2025	CDI + 5,00% a.a.	2.345
Spaço	CRA021005LT	30/12/2025	CDI + 5,75% a.a.	2.778
SUPPLY SEEDS	CRA022008C8	29/10/2027	CDI + 6,50% a.a.	5.889
AGRÍCOLA	CRA022008SP	30/11/2026	CDI + 5,00% a.a.	11.163
Coopernorte	CRA022008YA	30/09/2026	CDI + 4,50% a.a.	7.601
Tobasa	CRA022008YG	31/08/2027	CDI + 5,00% a.a.	4.000
AGROBRASIL	CRA022009EX	30/12/2026	CDI + 5,00% a.a.	9.331
Café Brasil	CRA022009VM	30/09/2027	CDI + 4,50% a.a.	7.039
TECPLANTE	CRA02200AYI	30/12/2026	CDI + 5,00% a.a.	8.400
Agrofito	CRA02200CCK	30/11/2026	CDI + 5,00% a.a.	13.677
PISANI	CRA023001JL	20/02/2029	CDI + 5,00% a.a.	14.079

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Agrofarm	CRA02300335	30/12/2026	CDI + 5,00% a.a.	8.315
Toagro	CRA023007K9	30/12/2027	CDI + 5,00% a.a.	18.762
Agroconfiança	CRA023009VL	30/12/2027	CDI + 5,00% a.a.	8.188
Pantanal	CRA02300BVT	30/06/2028	CDI + 4,00% a.a.	8.688
Casa do Café	CRA02300D49	30/12/2027	CDI + 5,00% a.a.	7.553
Agrotech	CRA02300DFD	30/12/2027	CDI + 5,00% a.a.	5.867
Agrodinâmica	CRA02300EI9	30/12/2027	CDI + 5,00% a.a.	13.538
Total				<u>166.999</u>

Em 30 de junho de 2022

Ativo	Código do ativo	Vencimento	Taxa a mercado (%)	Valor R\$
Pantanal	CRA021001KE	30/12/2024	CDI + 7,00% a.a.	3.012
Cocari	CRA021005L1	17/12/2026	CDI + 5,35% a.a.	2.938
Grupo Raça Agro	CRA021004T6	22/12/2025	CDI + 6,00% a.a.	2.897
Casa do Café	CRA0220053D	30/12/2026	CDI + 5,97% a.a.	2.813
Neves & Cabral	CRA022004XT	28/12/2026	CDI + 5,98% a.a.	2.813
Agrofito	CRA022000GS	30/12/2025	CDI + 5,60% a.a.	2.813
Cultura	CRA022000GP	30/12/2025	CDI + 6,00% a.a.	2.808
Goplan	CRA021005QH	30/12/2025	CDI + 5,00% a.a.	2.788
Spaço	CRA021005LT	30/12/2025	CDI + 5,75% a.a.	2.778
Nutrimaq	CRA021005QL	30/12/2025	CDI + 5,00% a.a.	2.000
Toagro	CRA022002XW	30/06/2026	CDI + 5,53% a.a.	1.457
Total				<u>29.117</u>

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

i. Movimentação dos certificados de recebíveis do agronegócio

CRA	30.06.2023	De 22.12.2021 a 30.06.2022
Saldo inicial	29.117	-
Aquisição	168.479	41.789
Venda	(34.094)	(14.248)
Juros recebidos	(15.485)	(1.148)
Apropriação de rendimentos	18.982	2.724
Saldo final	166.999	29.117

6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Risco de mercado: Definido como a possibilidade de perdas potenciais por flutuações nos valores de mercado, variação cambial, taxas de juros, moeda, índice, condições políticas e econômicas, entre outros. Entre os fatores que afetam o mercado à economia em geral, tanto nacional quanto internacional. Ocorrências como ciclos econômicos, política econômica e situação financeira das empresas podem ocasionar um maior risco de mercado.

Risco de liquidez: É o descasamento da estrutura de ativos *versus* seu pagamento e recebimento, ou seja, converter determinado patrimônio em dinheiro vivo de forma ágil e dinâmica. É aquele que pode fazer com que o fundo não seja capaz de honrar eficientemente com suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, inclusive as decorrentes de vinculação de garantias, sem afetar suas estratégias de investimento e sem incorrer em perdas significativas para os investidores cotistas do Fundo.

Risco de crédito: Trata-se da possibilidade de perder o valor negociado, em sua totalidade ou parcialmente, devido aos riscos de inadimplência. Este risco mede a possibilidade de perda econômica decorrente da deterioração da qualidade do crédito de um cliente ou contraparte devido ao mesmo não honrar integralmente com ao menos uma obrigação e/ou possuir ao menos uma de suas obrigações perante a uma instituição em atraso.

Risco de concentração: O risco de concentração são perdas potenciais causadas pela não-diversificação do risco de crédito de carteiras de investimento.

Risco de contraparte: O risco de contraparte é pode ser causado pela possibilidade de não cumprimento, por determinada contraparte (securitizadoras, agentes fiduciários, *servicers*, advogados, agências de rating etc.), de obrigações relativas à liquidação de operações que envolvem a negociação de ativos financeiros, incluindo aquelas relativas à liquidação de instrumentos financeiros derivativos.

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Risco operacional: Ocorre na existência de problemas sistêmicos, erro humano, ineficiência no gerenciamento de processos e controle, descumprimento de leis, fatores externos entre outros.

b) Controles relacionados aos riscos

A administradora privilegia, como forma de controle de riscos, decisões tomadas pelo gestor, consultoria técnico operacional especializada e o comitê de investimentos, que ponderam sobre os controles realizados pelas equipes e, eventualmente, decidem sobre medidas a serem tomadas.

Através desses profissionais, são traçadas as diretrizes a serem seguidas pelo Fundo, visando administrar à exposição a riscos. O cumprimento da política de investimento, e consequentemente os riscos envolvidos nos investimentos, é monitorado, visando conhecer, limitar e mitigar os riscos inerentes.

A governança estabelecida não caracteriza à eliminação total dos fatores de risco a que o Fundo está sujeito. Apesar da administradora utilizar técnicas e procedimentos para manter o acompanhamento de risco, acontecimentos eventuais e inesperados podem impactar negativamente a performance do Fundo.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Em 30 de junho de 2023 o patrimônio líquido do Fundo está representado por 1.888.921 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 99,177913, perfazendo o montante de R\$ 187.339.

Em 30 de junho de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 301.610 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 99,939842, perfazendo o montante de R\$ 30.143.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido no período foram a seguinte:

<u>Exercício/ Período</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade (%) *</u>	<u>Benchmark CDI + 1% a.a.</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
Exercício findo em 30.06.2023	99,177913	26,68	14,68	83.741
Período de 22.12.2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30.06.2022	99,939842	5,59	6,21	30.143

(*) A rentabilidade é calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de resultado do exercício.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

A primeira emissão de cotas do Fundo será de, no máximo, até 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) cotas, sem prejuízo de eventual emissão de lote adicional de cotas, com preço de subscrição de R\$ 100 (cem Reais) por cota, sendo, portanto, o montante máximo equivalente a R\$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de Reais) e no mínimo, de 500 (quinhentos mil) cotas, equivalentes a R\$ 50 (cinquenta mil Reais).

A administradora, conforme recomendação da gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 2.000.000 (Dois bilhões de Reais) sem considerar o valor que venha a ser captado com a 1ª emissão de cotas do Fundo (“Capital Autorizado”); (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; e (c) prevejam direito de preferência aos cotistas.

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas ou o ato da administradora que aprovar a nova emissão, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(i) O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação da gestora, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas e;

(ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, **(iii)** o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto

No exercício findo em 30 de junho de 2023 houve integralização de 1.587.311 cotas pelo montante líquido de R\$ 154.728, existindo o custo com colocação de cotas no valor de R\$ (510). No período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, houve integralização de 301.610 cotas pelo montante líquido de R\$ 29.064, existindo o custo com colocação de cotas no valor de R\$ (515).

b) Resgate de cotas e amortizações

Tendo em vista a natureza do Fundo, não haverá resgate de cotas a qualquer tempo. O resgate das cotas somente poderá ser feito nas hipóteses de dissolução e/ou liquidação do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, mediante (i) comunicação da administradora aos cotistas após recomendação nesse sentido pela gestora; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas em qualquer caso, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, não ocorreram resgates e amortizações de cotas.

c) Negociação das cotas

Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

O Fundo é listado na B3 sob o código EGAF11, cujas cotações mensais foram as seguintes:

<u>Mês</u>	<u>Cotação</u>	<u>Mês</u>	<u>Cotação</u>
29/07/2022	100,30	-	-
31/08/2022	102,95	-	-
30/09/2022	102,83	-	-
31/10/2022	99,88	-	-
30/11/2022	102,00	-	-
29/12/2022	103,25	-	-
31/01/2023	101,99	-	-
28/02/2023	102,00	25/02/2022	92,00
31/03/2023	101,75	31/03/2022	98,50
29/04/2023	100,80	29/04/2022	99,80
31/05/2023	101,50	31/05/2022	98,50
30/06/2023	100,70	30/06/2022	101,10

11. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º 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 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	Financeiro	
	30.06.2023	30.06.2022
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	15.805	2.588
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	15.805	2.588
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	1.377	111
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	1.377	111
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(857)	(70)
(-) Taxa de desempenho (performance)	(343)	-
(-) Auditoria independente	(17)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(64)	(28)
(+/-) Outras receitas/despesas	(62)	1
Total de outras receitas/despesas	(1.343)	(97)
Resultado contábil/financeiro líquido	15.839	2.602
95% do resultado financeiro líquido acumulado	15.047	2.472
Rendimentos declarados	15.286	2.796
(+) Rendimentos pagos antecipadamente	(12.636)	(1.200)
Rendimento líquido a pagar remanescente	2.650	1.596
% do resultado financeiro líquido declarado	96,51%	107,46%

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

12. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Eco Gestão de Ativos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pelo administrador.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3 Brasil Bolsa Balcão.

13. Encargos do fundo

a) Taxa de Administração e gestão

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, tesouraria, controladoria, e custódia, uma remuneração equivalente à taxa anual de 1,20%, calculada sobre (a) o valor de mercado das Cotas em circulação (considerando-se o preço de fechamento das cotas em circulação multiplicado pela quantidade de cotas), caso as cotas integrem o índice de mercado, ou (b) o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso as cotas não integrem o índice de mercado (“Base de Cálculo da Taxa de Administração” e “Taxa de Administração”, respectivamente), observada a remuneração mínima mensal equivalente a R\$ 13, nos primeiros 180 dias contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo, e de R\$ 15 após 180 dias contados da primeira integralização de cotas do Fundo.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto acima, à razão de 1/252, pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Pelos serviços de escrituração das cotas, o Fundo pagará diretamente à administradora a remuneração mensal mínima de R\$ 2.

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Os valores mínimos de remuneração mensal serão corrigidos a cada 12 meses, contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do IPCA verificada no período.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 as despesas com taxa de administração e gestão foram de R\$ 269 e R\$ 775 respectivamente. No período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, as despesas com taxa de administração e gestão foram de R\$ 84 e R\$ 16, respectivamente.

b) Taxas de performance

O Fundo pagará à gestora, ainda, a título de taxa de performance 10% do valor da rentabilidade das cotas, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a taxa de administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, acrescida de 1,00% ao ano, base dias úteis.

A taxa de performance será apurada diariamente e paga semestralmente, sendo a data de apuração final no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano, 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, a taxa de performance será calculada até a data da amortização sem considerar o valor amortizado e provisionada para o pagamento na próxima data de pagamento programada da taxa de performance.

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.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 a despesa com taxa de performance foi de R\$ 611. No período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, a despesa com taxa de performance foi de R\$ 114.

c) Taxas de ingresso e saída

No âmbito da primeira emissão de cotas do Fundo, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

No exercício findo em 30 de junho de 2023 houve custo com colocação de cotas de R\$ 510. No período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, o custo com colocação de cotas foi de R\$ 514.

d) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido de R\$ 187.339 (R\$ 30.143 em 2022) foram os seguintes:

Despesas e outras receitas	30.06.2023		De 22.12.2021 a 30.06.2022	
	Valor	% PL	Valor	% PL
Taxa de gestão	(775)	0,41%	(16)	0,05%
Taxa de performance	(611)	0,33%	(114)	0,38%
Taxa de administração	(269)	0,14%	(84)	0,28%
Despesas do sistema financeiro	(59)	0,03%	(19)	0,06%
Serviços técnicos especializados	(20)	0,01%	(10)	0,03%
Despesas com estruturação	-	-	(18)	0,06%
Outras receitas	-	-	2	(0,01%)
Total	(1.734)	0,92%	(259)	0,85%

14. Deliberações em assembleia

Pelo Instrumento Particular do administrador realizado em 11 de junho de 2022 foi realizada a da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas” e “Emissão”), o valor total da oferta restrita, incluindo a subscrição por meio do exercício do direito de preferência, do direito de subscrição das sobras e montante adicional e a subscrição no âmbito da oferta restrita, é de até R\$ 124.596, considerando a taxa de distribuição primária, correspondente a até 1.242.236 novas cotas, pelo valor unitário de R\$ 96,60 (noventa e seis reais e sessenta centavos), acrescido do valor da taxa de distribuição primária equivalente a R\$ 3,70 (três reais e setenta centavos) (“Preço da emissão”).

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

A Consulta Formal de Cotistas apurada em 07 de janeiro de 2022 aprovou os seguintes assuntos:

(i) Aquisição, venda ou aluguel pelo Fundo de cotas de determinados fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais administrados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (“Administrador”), e/ou geridos pelo Eco Gestão de Ativos Ltda., (“Gestor”), inclusive quando a contraparte da transação for o administrador e/ou o gestor, e/ou partes a eles ligadas;

(ii) Aquisição ou venda de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”) pelo Fundo, que, cumulativamente ou não, sejam emitidas por securitizadora que seja parte relacionada ao gestor e/ou tenha como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo administrador e/ou geridos pelo gestor e/ou por partes a eles ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o administrador ou gestor e/ou por partes a eles ligadas e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRA, fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou por partes a eles ligadas, e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao gestor; e

(iii) A situação de conflito de interesses oriunda da contratação do administrador para realizar investimento em operações compromissadas em títulos públicos federais, em cotas de fundos de investimento de renda fixa e/ou fundos de investimento referenciados DI (conforme definidos na regulamentação aplicável), com liquidez diária, a qual seja contraparte ou quando tais títulos sejam administrados por ela, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo (“Zeragem de Caixa”).

15. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento do Fundo.

As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do seu sistema de envio de documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-1 da Instrução CVM nº 472/08;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-11 da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do período: as demonstrações financeiras; o parecer do auditor independente; e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08; e
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de cotistas até 08 dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária e no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

16. Legislação tributária

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

(ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e

(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

17. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A administradora não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 13, o Fundo possui as seguintes transações:

a) Depósito bancário

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a Administradora. O saldo em 30 de junho de 2023 é de R\$ 2 (R\$ 1 em 2022).

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

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2023 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

b) Aquisição de ativos

O Fundo adquiriu CRAs (Certificado de Recebíveis do Agronegócio), cuja companhia emissora faz parte do grupo econômico da gestora.

20. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2023 não ocorreram eventos subsequentes relevantes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

21. Diretor e contador

Eric Hayashida

Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes

Contador CRC RJ – 124459/0



ANEXO V

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NA CVM
(ITEM “C”, DO INCISO “I” DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 39”), pela lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.866/93”), pelas disposições aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários nos termos do parágrafo 1º do artigo 2º da Resolução CVM 39, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 41.224.330/0001-48 (“Fundo”) na qualidade de emissor de, inicialmente, 2.043.319 (duas milhões, quarenta e três mil, trezentas e dezenove) cotas (“Novas Cotas”), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, neste ato representado por seu administrador, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Administrador”), vem, declarar, no âmbito da oferta pública de distribuição primária das Novas Cotas, a ser realizada sob o rito de registro automático perante a CVM, que o Fundo encontra-se registrado perante a CVM sob o código nº 0321125, com registro datado de 03 de setembro 2021, sendo que o Fundo encontra-se em situação de funcionamento normal e atualizado.

São Paulo, 05 de outubro de 2023.

ECOAGRO I FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO - IMOBILIÁRIO
por seu Administrador
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ARIANE DE CARVALHO
SALGADO VERRONE
IANNARELLI:40532576896

Assinado de forma digital por ARIANE DE CARVALHO SALGADO VERRONE
IANNARELLI:40532576896
Dados: 2023.10.05 19:38:56 -03'00'

Nome:

Cargo:

KAREN
MIYAZAKI:32193746893

Assinado de forma digital por KAREN MIYAZAKI:32193746893
Dados: 2023.10.05 19:51:31 -03'00'

Nome:

Cargo:





**PROSPECTO DEFINITIVO
DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DO**



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

LUZ CAPITAL MARKETS