

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA
2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO

VALORA HEDGE FUND AGRO - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 51.658.280/0001-60

ADMINISTRADORA

BancoDaycoval

BANCO DAYCOVAL S.A.

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01311-200, São Paulo – SP

VALORA

INVESTIMENTOS

VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.

CNPJ nº 07.559.989/0001-17

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, CEP 04543-900, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRVAHFCTF008

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DA B3: VHFA11

Tipo ANBIMA: Multiestratégia

O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO PELA CVM EM 29 DE JANEIRO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PR/2025/038.

Oferta pública primária de distribuição da 2ª (segunda) emissão ("Emissão") de, inicialmente, 7.968.128 (sete milhões, novecentas e sessenta e oito mil e cento e vinte oito) cotas, nominativas e escriturais, do Fundo ("Novas Cotas"), com preço unitário de emissão de R\$10,04 (dez reais e quatro centavos) cada, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida neste Prospecto) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$80.000.005,12 (oitenta milhões, cinco reais e doze centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), sendo que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido neste Prospecto), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido neste Prospecto), correspondente a 796.813 (setecentas e noventa e seis mil oitocentos e treze) de Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$8.000.002,52 (oito milhões, dois reais e cinquenta e dois centavos). No âmbito da Oferta, será devida taxa de distribuição primária no valor de R\$0,04 (quatro centavos) por Nova Cota, de modo que os subscritores das Novas Cotas deverão pagar o total de R\$10,08 (dez reais e oito centavos) por Nova Cota, considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme definido neste Prospecto). Os recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para pagamento dos custos e despesas da Oferta, sendo certo que eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo. A Oferta será realizada de acordo com o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ANBIMA ("ANBIMA" e "Convênio CVM-ANBIMA", respectivamente), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente:

R\$80.000.005,12

(oitenta milhões, cinco reais e doze centavos)

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação (conforme definido neste Prospecto), pelo Preço de Subscrição (conforme definido neste Prospecto).

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário, por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador (conforme definido neste Prospecto); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

O Investidor que subscrever as Novas Cotas no âmbito da Oferta terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Banco Daycoval S.A., na qualidade de administrador do Fundo e Coordenador Líder, respectivamente (conforme definido neste Prospecto), sendo que as referidas Novas Cotas 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. O Escriturador (conforme definido neste Prospecto) será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Em 27 de janeiro de 2025 a ANBIMA emitiu parecer sem óbice para concessão do registro automático da Oferta.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 14 a 33.

A responsabilidade do Cotista é limitada ao valor por ele efetivamente subscrito, nos termos da regulamentação aplicável, observado o disposto no Regulamento.

O registro da presente Oferta não implicará, 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.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o fundo e o administrador, entre o fundo e o gestor, entre o fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do fundo e entre o fundo e os representantes de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do inciso (xii) do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. A ocorrência de tais situações poderá caracterizar situações de conflito de interesses efetivo ou potencial. Para maiores informações sobre os riscos de potencial conflito de interesses, vide o fator de risco "risco do potencial conflito de interesse", na página 29 deste prospecto.

Considerando que a oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, os documentos relativos às Novas Cotas e à Oferta não foram objeto de revisão pela CVM, incluindo, sem limitação, todos os documentos da oferta e este Prospecto.

Este Prospecto está disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder e da Gestora (conforme definido neste Prospecto), da CVM e da B3, por meio do Fundos.NET, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

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

A data deste Prospecto é 29 de janeiro de 2025.

COORDENADOR LÍDER

BancoDaycoval

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

mADRona
FIALHO
advogados



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve descrição da oferta	2
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	2
2.3 Identificação do público-alvo.....	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	4
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	4
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	5
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso.....	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	6
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.	7
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	10
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	13
4. FATORES DE RISCO	14
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.	15
5. CRONOGRAMA.....	34
5.1 Cronograma Indicativo das etapas da Oferta, destacando no mínimo:	35
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	38
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	39
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	39
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	40
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	42
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	42
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	42
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	45
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	46
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	46
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	48
8.4 Regime de distribuição	48
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	48
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	51
8.7 Formador de mercado	51
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável	51
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	51
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	52
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	53

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	54
10.1 Descrição individual das operações que suscitam conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	55
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	57
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.....	58
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	60
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	62
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM	63
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	64
13.1 Regulamento do Fundo	65
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	65
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	66
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador, do gestor e do consultor imobiliário.....	67
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	67
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	67
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.....	67
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	67
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	68
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	69
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS ACERCA DO FUNDO	77

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	81
ANEXO II	REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO	85
ANEXO III	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA.....	147
ANEXO IV	ESTUDO DE VIABILIDADE	165
ANEXO V	INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472	181
ANEXO VI	MATERIAL PUBLICITÁRIO	187



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1 Breve descrição da oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade das Novas Cotas (“**Emissão**”), conduzida, no Brasil, pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01.311-200, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90 (“**Banco Daycoval**”, “**Coordenador Líder**” e “**Administradora**” respectivamente), de acordo com o Convênio CVM – ANBIMA, com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”) e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), nos termos e condições do regulamento do **VALORA HEDGE FUND AGRO – FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, da categoria imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 51.658.280/0001-60 (“**Fundo**”), aprovado em 23 de janeiro de 2025, conforme assembleia geral de cotistas realizada em 23 de janeiro de 2025, o qual se encontra anexo a este Prospecto na forma do Anexo II (“**Regulamento**”) e do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o regime de melhores esforços, das cotas da 2ª (segunda) emissão do Valora Hedge Fund Agro – Fiagro – Imobiliário*” (“**Contrato de Distribuição**”), celebrado entre o Fundo, o Coordenador Líder e a **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, conjunto 32, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001-17, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007 (“**Gestora**”) em 23 de janeiro de 2025.

A Administradora, a Gestora e o Fundo são referidos, em conjunto, como os “**Ofertantes**”.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão.

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram devidamente aprovados nos termos do Regulamento pelo “*Ato do Administrador do Valora Hedge Fund Agro – Fiagro – Imobiliário*”, datado de 23 de janeiro de 2025 (“**Ato de Aprovação da Oferta**”), que dentre outras deliberações, aprovou a contratação do Coordenador Líder para realizar a coordenação, estruturação e distribuição pública da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme divulgado em 29 de janeiro de 2025, por meio de fato relevante.

O Ato de Aprovação da Oferta encontra-se anexo a este Prospecto na forma do Anexo III.

O Fundo foi registrado na ANBIMA, em atendimento ao disposto nos códigos ANBIMA vigentes à época.

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 possuirão os mesmos direitos e obrigações das cotas do Fundo (“**Cotas**”) atualmente existentes, as quais, observadas as demais disposições do Regulamento: **(i)** são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de cotistas do Fundo; **(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)** no caso de emissão de Novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01311-200, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, na qualidade de custodiante e escriturador das Novas Cotas do Fundo (“**Escriturador**” ou “**Custodiante**”, conforme o caso) 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 (“**Cotista**”). Todas as Novas Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de cotistas do Fundo **(a)** a Administradora ou a Gestora; **(b)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; **(c)** empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(e)** o cotista do Fundo, 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 do Fundo cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Não se aplica o disposto

acima quando: **(i)** os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou **(iii)** todos os subscritores de cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas do Fundo, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações (conforme abaixo definida), conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da Instrução CVM 472. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, (conforme abaixo definida), conforme alterada, e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o cotista do Fundo não poderá requerer o resgate de suas cotas do Fundo.

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

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: **(i) (i.a)** nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"); companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; **(i.b)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, **(i.c)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil e que formalizem boletim de subscrição ou documento de aceitação da Oferta equivalente ("**Documento de Aceitação da Oferta**"), conforme disponibilizado pelo Coordenador Líder, em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento ("**Investidores**").

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

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

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

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

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

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documento de Aceitação da Oferta, automaticamente cancelados,

observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

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

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas serão registradas para: **(i)** distribuição no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que adquirir Novas Cotas não poderá negociá-las até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3. O Investidor detentor de Novas Cotas fará jus aos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir de cada Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. As Novas Cotas por ele adquiridas estarão bloqueadas para negociação pelo Gestor e pela Administradora, sendo que as referidas Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas 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.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas inscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, 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 Subscrição.

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

O Preço de Emissão será de R\$10,04 (dez reais e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo em outubro de 2024, sendo o valor patrimonial da cota do Fundo auferido pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas do Fundo já emitidas, nos termos do item 8.1.3. do Regulamento, conforme divulgado pela Administradora no fechamento de mês civil. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Novas Cotas serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, não sendo devido pelos Investidores, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, qualquer taxa de ingresso, exceto pela Taxa de Distribuição Primária.

Ainda, será devida taxa no valor de R\$0,04 (quatro centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão ("**Taxa de Distribuição Primária**"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento dos custos e despesas da Oferta, sendo certo que eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo.

Assim, o Preço de Subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$10,08 (dez reais e oito centavos) por Nova Cota ("**Preço de Subscrição**").

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Novas Cotas inscritas no âmbito da Oferta será de R\$0,04 (quatro centavos) por Nova Cota. A Taxa de Distribuição Primária irá variar conforme a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. Não obstante, O valor final a ser arcado pelos Investidores no ato de subscrição de Novas Cotas será aquele equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, o qual não sofrerá alterações, independentemente do volume final da Oferta.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

Montante Inicial da Oferta

O Montante Inicial da Oferta será de, inicialmente, R\$80.000.005,12 (oitenta milhões, cinco reais e doze centavos), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$8.000.002,52 (oitenta milhões, dois reais e cinquenta e dois centavos), correspondente a 796.813 (setecentas e noventa e seis mil oitocentas e treze) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme adiante definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 7.968.128 (sete milhões, novecentas e sessenta e oito mil e cento e vinte e oito), podendo o referido montante a ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observa o Montante Mínimo da Oferta.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

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



3. DESTINAÇÃO DOS 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.

Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no capítulo “4. Da Política de Investimentos” do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, serão aplicados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, preponderantemente, em Ativos-Alvo e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez (conforme definidos abaixo).

Sem prejuízo da discricionariedade da Gestora e da necessidade de observância dos limites de concentração e dos critérios de elegibilidade previstos no Regulamento, nos termos dos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, **O FUNDO DEVERÁ RESPEITAR, CONFORME APLICÁVEL À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, OS LIMITES DE INVESTIMENTO POR EMISSOR E POR ATIVO FINANCEIRO PREVISTOS NOS ARTIGOS 102 E 103 DA INSTRUÇÃO CVM 555, OU NA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE QUE VENHA A SER APLICÁVEL, CONFORME TABELA ABAIXO:**

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora (exceto com relação aos Imóveis (conforme definido neste Prospecto)), de acordo com a política de investimentos descrita no Regulamento, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos Alvo e Ativos de Liquidez.

Conforme previsto no Regulamento, a carteira do Fundo poderá ser composta por Imóveis, situados exclusivamente no Brasil, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição pelo Fundo, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 472, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 6 (seis) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição de referido Imóvel pelo Fundo. O laudo de avaliação do respectivo Imóvel será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

Os Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo poderão estar eventualmente gravados com ônus reais na data de aquisição pelo Fundo.

O Fundo deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar o seguinte limite de concentração, conforme aplicável (“**Limite de Concentração**”).

Categoria de Ativo-Alvo	Limite de Concentração individual por categoria de Ativo-Alvo (% do patrimônio líquido do FUNDO)
CRA	100%
CRI	100%
Cotas de Fiagro	30%
Cotas de FII	30%
Cotas de FIDC	30%
Cotas de FIM	30%
Debêntures	30%
LCA	10%
LIG	10%
Imóveis	30%
Outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, conforme venham a ser permitidos aos Fiagro	30%

Para o investimento em CRA e CRI, o Fundo deverá respeitar ainda os seguintes critérios de elegibilidade (“**Crítérios de Elegibilidade**”):

- (i) os CRA e CRI deverão contar com garantia real e/ou garantia fidejussória que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo Ativo-Alvo pelo Fundo, corresponda a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo Ativo-Alvo, comprovado por meio de documento hábil, ressalvado o disposto nos incisos “(ii)” e “(iii)” abaixo;
- (ii) os CRA e CRI adquiridos para compor a carteira do Fundo poderão não contar com nenhuma garantia, desde que, no momento da aquisição ou subscrição, referido Ativo-Alvo tenha classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody’s, ou qualquer de suas representantes no país, observado o item “(iii)” abaixo; e
- (iii) até 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em CRA e CRI que não contenham **(a)** nenhuma garantia, seja real ou fidejussória; e/ou **(b)** classificação de risco (rating).

O investimento em LCA e LIG emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas (conforme definidas abaixo) deverá respeitar o limite de concentração máximo de 10% (dez por cento) para cada Instituição Financeira Autorizada, devendo ser considerado para tal limite o investimento em todas as sociedades integrantes do seu respectivo Grupo Econômico (conforme definido neste Prospecto).

O Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos acima serão verificados pela Gestora e fiscalizados pela Administradora na data de aquisição dos respectivos Ativos-Alvo, sendo que a Gestora deve enviar à Administradora documento que comprove a observância dos Critérios de Elegibilidade acima com prazo mínimo de antecedência da data de aquisição dos respectivos Ativos-Alvo previamente acordado entre Gestora e Administradora.

Mediante prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá investir em Ativos de emissão ou titularidade de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, incluindo cotas de fundos de investimento em renda fixa administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora.

Não obstante o previsto acima, os Ativos-Alvo geridos pela Gestora e que venham ser objeto de investimento pelo Fundo terão exposição máxima de 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor previstos na Instrução CVM 555, de 17 de dezembro de 2014 (“**Instrução CVM 555**”) ou norma posterior que venha a substituí-la, cabendo à Administradora e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas em referido normativo, observado, ainda, o disposto na Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha regular os Fiagro no tocante aos limites de aplicação para os Ativos-Alvo. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos-Alvo, conforme aplicável, 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 472.

Neste sentido, para fins do Regulamento e deste Prospecto:

(1) “**Ativos-Alvo**” significam os ativos financeiros de origem vinculada ao agronegócio, tais como, mas não se limitando: (i) CRA; (ii) CRI relativos a imóveis rurais e/ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; (iii) cotas de Fiagro, cotas de FII, cotas de FIM e/ou cotas de FIDC, desde que referidos FII, FIM e FIDC tenham como política de investimento, atividades permitidas aos Fiagro; (iv) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fiagro; (v) LCA; (vi) LIG; (vii) Imóveis; e (viii) outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, conforme venham a ser permitidos aos Fiagro, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e do Regulamento.

(2) “**Ativos de Liquidez**” correspondem a: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no subitem “(i)” acima, emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou em renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos subitens anteriores; (iv) letras de crédito imobiliário (LCI) relacionadas a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais; (v) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela Instrução CVM 555, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais – imobiliários, na forma da Resolução CVM 39, de 13 de julho de 2021 e da Instrução CVM 472 (“**Ativos de Liquidez**”, e quando referidos em conjunto com Ativos-Alvo, os “**Ativos**”).

(3) “**Coligada**” tem o significado que lhe é atribuído pelo artigo 243, parágrafo primeiro da Lei das Sociedades por Ações.

(4) “**Controlada**” tem o significado que lhe é atribuído pelo artigo 243, parágrafo segundo da Lei das Sociedades por Ações.

(5) “**Controladora**” tem o significado que lhe é atribuído pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

(6) “**CRA**” são os certificados de recebíveis do agronegócio emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em direitos creditórios do agronegócio, conforme previstos na forma da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004 (“**Lei 11.076**”), conforme alterada.

(7) “**CRI**” são certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“**Lei 14.430**”), conforme alterada.

(8) “**Fiagro**” significa os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, criados nos termos da Lei nº 14.130/21, a serem incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em ativos relacionados ao agronegócio, conforme artigo 2º, inciso II da Resolução CVM 39/21, até que futura regulamentação da CVM sobre os Fiagro seja editada.

(9) “**FIDC**” significam os fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada, que será substituída pela Resolução CVM 175 (conforme definida neste Prospecto), e que tenham, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido investido em ativos permitidos aos Fiagro.

(10) “**FII**” significam os fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM 472, que será substituída pela Resolução CVM 175, e que tenham, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido investido em ativos permitidos aos Fiagro.

(11) “**FIM**” significam os fundos de investimento multimercado, regidos nos termos da Instrução CVM 555/14, que será substituída pela Resolução CVM 175, e que tenham, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido investido em ativos permitidos aos Fiagro.

(12) “**LCA**” é a Letra de Crédito do Agronegócio, instituída pela Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004.

(13) “**LCI**” é a Letra de Crédito Imobiliário, instituída pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.

(14) “**LIG**” é a Letra Imobiliária Garantida, criada pela Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.

(15) “**Instituições Financeiras Autorizadas**” são as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Bacen, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo pelo Fundo.

(16) “**Imóveis**” significa quaisquer imóveis rurais e/ou relacionados às cadeias produtivas industriais de propriedade do Fundo, adquirido para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, incluindo aqueles eventualmente gravados com ônus reais na data de aquisição pelo fundo, observado o previsto na política de investimentos prevista no Regulamento.

(17) “**Grupo Econômico**” é formado pelas pessoas Controladoras, Controladas e Coligadas de cada uma das Instituições Financeiras Autorizadas.

Para mais informações sobre a discricionariedade da Administradora e da Gestora, ver fator de risco “Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora na tomada de decisões de investimento” na página 17 deste Prospecto.

Sem prejuízo do disposto acima, o **pipeline meramente indicativo** do Fundo é atualmente composto por:

PIPELINE PROPRIETÁRIO INDICATIVO							
Ativo	Volume Aquisição (R\$ mil)	Indexador	Spread	Prazo (meses)	Risco	Segmento	Mês de Alocação
1	12.000	CDI +	4,50%	60	Distribuidoras	Insumos	1
2	12.000	CDI +	5,00%	60	Cooperativas	Grãos	1
3	10.000	IPCA +	11,00%	60	Produtores	Grãos	1
4	9.000	CDI +	5,00%	48	Cooperativas	Grãos	1
5	10.000	IPCA +	12,00%	72	Produtores	Grãos	1
6	12.000	CDI +	5,00%	48	Cooperativas	Grãos	1
7	10.000	CDI +	5,50%	48	Distribuidoras	Insumos	2
8	9.000	CDI +	3,50%	48	Transportadoras	Logística	2
9	10.000	CDI +	10,00%	48	Usinas	Sucroalcooleiro	2
10	6.000	CDI +	20,00%	48	Transportadoras	Logística	3
	100.000						

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO NA TABELA ACIMA, A QUAL CONTÉM A DESCRIÇÃO DE OPERAÇÕES QUE ESTÃO SENDO AVALIADAS PELA GESTORA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO OU ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS

RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS INDICADOS ACIMA, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

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.

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

A política de investimentos do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação (“**Ativos Conflitados**”). A aquisição pelo Fundo dos Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas, reunidos em assembleia geral de Cotistas do Fundo de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

A Administradora, em conjunto com a Gestora, submeteu à deliberação pelos Cotistas, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, a possibilidade de aquisição pelo Fundo de determinados ativos conflitados, por meio de assembleia geral extraordinária de Cotistas realizada em 15 de setembro de 2023, a qual teve como ordem do dia (i) a autorização para a aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título, administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, desde que atendidos determinados critérios listados nos Critérios I (conforme abaixo definido), com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos Cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da primeira emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo no Regulamento, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada (“**Aquisição Fundo de Liquidez**”); (ii) a autorização para a aquisição, pelo Fundo, de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, relativos a imóveis rurais e/ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais, que sejam originados pelo Gestor, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador, desde que atendidos determinados critérios listados no Critério II, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos Cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos

captados no âmbito da oferta pública das cotas da primeira emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo no Regulamento, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada (“**Aquisição CRI e CRA**”); **(iii)** a autorização para a aquisição, pelo Fundo, de **(a)** cotas de fundos de investimento em cadeias agroindustriais; **(b)** cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento atividades permitidas aos Fiagro; **(c)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento atividades permitidas aos Fiagro; e **(d)** cotas de fundos de investimento multimercado que tenham como política de investimento atividades permitidas aos Fiagro, em todos os casos administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador, desde que atendidos determinados critérios listados no Critério I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos Cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da primeira emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo no Regulamento, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada (“**Aquisição de Fundos de Investimentos**”).

Instalada a assembleia e após a discussão das matérias constantes da ordem do dia, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, os Cotistas aprovaram, nos termos do art. 18, inciso XII c/c o art. 34, ambos da Instrução CVM 472: **(i)** A realização, pelo Fundo, da Aquisição Fundo de Liquidez, desde que atendidos determinados critérios listados no Critério I; **(ii)** realização, pelo Fundo, da Aquisição CRI e CRA, desde que atendidos determinados critérios listados no Critério II; **(iii)** realização, pelo Fundo, da Aquisição Fundos de Investimentos, desde que atendidos determinados critérios listados nos Critérios I.

Critério I

Os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em **(i)** cotas de Fundos de Liquidez, administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor; e **(ii)** cotas de FII, cotas de FIAGRO, cotas de FIDC e cotas de FIM, administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador, serão:

- (i)** No caso de FII, FIAGRO e FIDC geridos pelo Gestor, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais fundos não podem ter por objetivo acompanhar um *benchmark* do setor);
- (ii)** As cotas dos FII, FIAGRO e FIDC deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (iii)** As cotas dos FII, FIAGRO e FIDC deverão ter sido objeto de oferta pública registrada perante a CVM;
- (iv)** Os FII, FIAGRO, FIDC e FIM deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;
- (v)** O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos FII, FIAGRO, FIDC, FIM e Fundos de Liquidez investidos que sejam administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor; e
- (vi)** Adicionalmente, deverão ser observados os seguintes critérios de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável:
 - (a)** Para os FII e/ou Fiagro e/ou FIDC e/ou FIM geridos pelo Gestor, poderá ser alocado até 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio do Fundo;
 - (b)** Para os Fundos de Liquidez administrados e/ou geridos pelo Administrador, poderá ser alocado até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo em Fundos de Liquidez que tenham patrimônio líquido igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

Critério II

Os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em CRA e CRI que sejam originados pelo Gestor, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador, serão:

- (1) ser objeto de oferta pública nos termos da Resolução CVM 160;
- (2) ser objeto de registro na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão;
- (3) contar com instituição de patrimônio separado;
- (4) não haverá obrigatoriedade de existência de garantias específicas, observado o item 8 abaixo, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação;
- (5) contar com opinião legal confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável;
- (6) possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 (vinte) anos;
- (7) possuir previsão de remuneração equivalente a, no mínimo, uma das seguintes: (i) CDI +1% ao ano, (ii) IPCA + 5% ao ano, (iii) IGPM + 5% ao ano, ou (iv) pré-fixada de 8% ao ano;
- (8) os CRA e CRI deverão contar com garantia real e/ou garantia fidejussória que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo Ativo-Alvo pelo Fundo, corresponda a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo Ativo-Alvo, comprovado por meio de documento hábil, ressalvado o disposto nos incisos “(9)” e “(10)” abaixo;
- (9) os CRA e CRI adquiridos para compor a carteira do Fundo poderão não contar com nenhuma garantia, desde que, no momento da aquisição ou subscrição, referido Ativo-Alvo tenha classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard & Pears, Fitch e/ou Moody’s, ou qualquer de suas representantes no país, observado o item “(10)” abaixo;
- (10) até 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser investido em CRA e CRI que não contenham (a) nenhuma garantia, seja real ou fidejussória; e/ou (b) classificação de risco (rating).

Por fim, além dos critérios de elegibilidade acima, no caso em que a contraparte seja veículo de investimento gerido pelo Gestor, devem possuir critérios claros e objetivos de precificação.

- (a) quando existente, utilizar indicativo de precificação publicado diariamente pela ANBIMA;
- (b) se precificação ANBIMA não estiver disponível, negociação com base no valor de marcação a mercado (*mark-to-market*) do fundo de investimento vendedor; e
- (c) se a marcação a mercado for inexistente, a negociação poderá ser feita na curva do CRI ou CRA.

Adicionalmente, o investimento em CRI ou CRA deverá representar o percentual máximo indicado no Regulamento, sendo que cada CRI ou CRA adquirido que tenha como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador poderá representar, individualmente, até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 29 DESTES PROSPECTOS.

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 e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3 deste Prospecto, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA, CENÁRIO EM QUE PARTE DOS ATIVOS INDICADOS NÃO SERÃO ADQUIRIDOS PELO FUNDO.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRIORITÁRIOS ESPECÍFICOS PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NESTE ITEM.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO PRIORITÁRIOS DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

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



4. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

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

Risco de mercado dos Ativos do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Novas Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar **(i)** em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou **(ii)** liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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, **(iii)** a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, **(iv)** o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino "Hamas" e o estado de Israel **(v)** crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados financeiro e de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora ou a Gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, **(i)** o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; **(ii)** a liquidação do Fundo; ou, ainda, **(iii)** caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala qualitativa de risco: Maior

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco Relativo ao investimento em Ativos imobiliários

A variação negativa dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos Ativos aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber Ativos, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI e os CRA

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

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

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI e dos CRA de honrar as obrigações decorrentes dos CRI e dos CRA depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos do agronegócio que lastreiam a emissão dos CRI e dos CRA e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos do agronegócio e créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliários e 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 CRI e dos CRA não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI e dos CRA dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários e do agronegócio, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI e 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 CRI e dos CRA pela companhia securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento nas Cotas

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos

O valor dos ativos que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI e aos CRA ou de debêntures pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de imóveis ou de insumos que representam direitos creditórios do agronegócio, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação de imóveis em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Maior

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

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado do agronegócio, dos Ativos 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 a perspectiva do Prospecto.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto 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 do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos institucionais

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

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos tributários

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. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente daquela da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“**Lei 11.033**”), quais sejam: **(i)** ter, no mínimo, 100 (cem) 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.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

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

Escala qualitativa de risco: Maior

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 CRI e 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 CRI e 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 CRI e em CRA, e conseqüente afetando adversamente as suas Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor de securitização e às companhias securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI e CRA nos termos do Regulamento, 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 CRI ou CRA deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI e dos CRA, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI e os CRA e, conseqüentemente, afetar negativamente as Cotas do Fundo e de modo adverso o Cotista.

A Lei 14.430, conforme alterada, possibilita que os direitos creditórios imobiliários e do agronegócio, conforme o caso, sejam segregados dos demais ativos e passivos da companhia securitizadora. Ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da companhia securitizadora no que se refere aos créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe a Lei 14.430. Apesar de a Lei 14.430 prever que *“a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*, a Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, 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”. Ademais, em seu parágrafo único, estabelece 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”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da companhia securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos, poderão concorrer com o Fundo, como titular de CRI ou de CRA, sobre o produto da realização dos créditos que lastreiam a emissão do referido CRI ou CRA, em caso de falência da companhia securitizadora.

Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com o Fundo, como titular de CRI ou de CRA, de forma privilegiada sobre o produto da realização do patrimônio separado. Nesta hipótese, é possível que os recursos do patrimônio separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI e dos CRA após o cumprimento das obrigações da companhia securitizadora perante estes credores, o que pode gerar efeitos adversos sobre o investimento do Fundo no referido CRI ou CRA e, conseqüentemente, afetar de forma adversa as Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Recente regulamentação específica acerca do investimento em certificados de recebíveis do agronegócio e imobiliários

A atividade de securitização de direitos creditórios imobiliários e do agronegócio está sujeita à Lei 14.430, à Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, à Lei 11.076, à e à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”) no que se refere a distribuições públicas de certificados de recebíveis. Como a Resolução CVM 60 foi recentemente publicada, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Resolução CVM 60, o que pode gerar efeitos adversos sobre o investimento do Fundo em CRI e em CRA e, conseqüentemente, afetar de forma adversa as Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

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 nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei das Sociedades por Ações**”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“**CPC**”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fiagro editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras do Fiagro, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos regulatórios

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos jurídicos

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de execução das garantias atreladas aos CRA e aos CRI

O investimento em CRA e em CRI 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 e dos CRI em que o Fundo investir, respeitada a Política de Investimentos, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRA e dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRA e dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRA ou CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco imobiliário

Os Imóveis, poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) imóvel(is) seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; **(iii)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; **(iv)** flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; **(v)** risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; **(vi)** riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; **(vii)** riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas. Eventual desvalorização nos Imóveis pode comprometer o patrimônio do Fundo, e conseqüentemente, o valor das Cotas, impactando diretamente a expectativa de retorno do investimento pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário e do agronegócio, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário e do agronegócio, incluindo em relação aos Ativos.

Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário e do agronegócio.

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório dos FIAGRO

A Resolução CVM 214, de 30 de setembro de 2024 (“**Resolução CVM 214**”), acrescentou o Anexo Normativo VI e os Suplementos O, P e Q na Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022 (“**Resolução CVM 175**”), de modo a determinar regras específicas dos fundos de investimento das cadeias produtivas do agronegócio – Fiagro. Os Fiagro que estejam em funcionamento na data de início da Resolução CVM 214 devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 30 de setembro de 2025.

Considerando que o Fundo deverá se adequar às novas regras decorrentes da Resolução CVM 175, conforme alterada pela Resolução CVM 214, o Regulamento poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, para se adequar a essas novas regras.

Dessa forma, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos à nova regulamentação, cujas alterações incluem, mas não se limitam, aos limites de concentração por modalidade de ativos e dos prestadores de serviços do Fundo, entre outros. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

Ainda, em caso de Distribuição Parcial (conforme adiante definido), 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.

Escala qualitativa de risco: Médio

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

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de Investidores que não sejam Cotistas não terem seus Documentos de Aceitação da Oferta atendidos

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, a totalidade das Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente à oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta poderá não ser realizada.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado sua subscrição na forma prevista no artigo 74 da Resolução CVM 160 e no item “Distribuição Parcial” na página 46 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Escala qualitativa de risco: Médio

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

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

Escala qualitativa de risco: Médio

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

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do 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 de qualquer um do 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. As projeções financeiras e o Estudo de Viabilidade têm caráter informativo e se baseiam em análises vigentes no momento de sua elaboração. A falta de atualização das projeções pode levar os cotistas a tomarem decisões de investimento com base em dados que não refletem mais a realidade, aumentando o risco de perdas financeiras, e impactando a expectativa de retorno de investimento pelos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos Ativos

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

Escala qualitativa de risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos ambientais

Os imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do fundo (incluindo seus proprietários e locatários) podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do

Fundo e dos imóveis que podem compor o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$500,00 (quinhentos reais) a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desapropriação

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco operacional

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo a eventual substituição do Gestor

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

Escala qualitativa de risco: Menor

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

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Menor

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora na figura de Coordenador Líder, as quais 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. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Os titulares das Cotas farão jus exclusivamente aos rendimentos tratados no Regulamento, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial (conforme adiante definido), será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem quaisquer juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: **(i)** sua Administradora ou sua Gestora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; **(iii)** empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(vi)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens “(i)” a “(vi)” acima, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de sua liquidação

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência, constituída nos termos do Regulamento para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com referidas despesas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor de capital autorizado previsto no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em assembleia geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre a amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos. A ocorrência da hipótese prevista acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à forma de constituição do Fundo

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

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

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto 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 da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e **(v)** a

aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à propriedade do valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída predominantemente por Ativos, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos que integram o patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas pelo respectivo Cotista.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à não existência de garantia de eliminação de riscos

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

Escala qualitativa de risco: Menor

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de aporte de recursos adicionais

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relacionado à aquisição de Imóveis onerados

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais existam ônus, somente no cenário de excussão de garantias, o que pode dificultar a formalização da transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação ou excussão de garantia até a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante o registro do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários perante eventuais terceiros credores, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Não Obtenção de Quórum em Deliberações das Assembleias de Cotistas

Nos termos do Regulamento não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: **(i)** sua Administradora a Gestora; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; **(iii)** empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; **(vi)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorrerem para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens “(i)” a “(v)” acima, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: **(a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Ainda, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão 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 de Liquidez que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora, pode ser obrigada a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do uso de derivativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DO BANCO DAYCOVAL, NA QUALIDADE DE ADMINISTRADORA DO FUNDO E COORDENADOR LÍDER, BEM COMO DA GESTORA 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.



5. CRONOGRAMA

5.1 Cronograma Indicativo das etapas da Oferta, destacando no mínimo:

- a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e
- b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (v) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta ANBIMA	11/12/2024
2	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	29/01/2025
3	Data de Corte para identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	03/02/2025
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	05/02/2025
5	Início do Período de Subscrição	07/02/2025
6	Início das apresentações a potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	07/02/2025
7	Fim do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	17/02/2025
8	Fim do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	18/02/2025
9	Data de Liquidação do Direito de Preferência	19/02/2025
10	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	20/02/2025
11	Primeira Data de Liquidação	21/02/2025
12	Última Data da Liquidação da Oferta	01/07/2025
13	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	02/07/2025 ⁽²⁾

⁽¹⁾ As datas previstas acima 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 uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto e da Lâmina.

⁽²⁾ Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, caso não haja a distribuição da totalidade das Novas Cotas objeto desta Oferta anteriormente a referido prazo, conforme artigo 76 da Resolução CVM 160, o anúncio de encerramento da distribuição deverá ser divulgado findo esse prazo máximo para encerramento da Oferta.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 69 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 42 DESTE PROSPECTO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS NOVAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER AS NOVAS COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELO BANCO DAYCOVAL, NA QUALIDADE DE ADMINISTRADORA DO FUNDO, BEM COMO DE COORDENADOR LÍDER, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA E OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DA B3. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 27 DESTE PROSPECTO.

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Gestora, da CVM e da B3, por meio do Fundos.NET, indicados abaixo: **(i)** este Prospecto; **(ii)** os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; **(iii)** informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; **(iv)** informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; **(v)** informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas; e **(vi)** quaisquer outras informações referentes à Oferta:

Coordenador Líder: <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste *website* clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar “Valora Hedge Fund Agro – Fiagro – Imobiliário” e, então, clicar em “+ Detalhes” e, então, clicar em “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada)

Administradora: <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste *website* clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar “Valora Hedge Fund Agro – Fiagro – Imobiliário” e, então, clicar em “+ Detalhes” e, então, clicar em “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada)

Gestora: <http://www.valorainvest.com.br> (neste *website* clicar em “Fundos” e, na seção “Disponíveis para Investimento”, na subseção “Agro”, clicar em “VHFA11 – FIAGRO” e, na seção “Notícias relacionadas ao VHFA11 – FIAGRO”, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas em Análise” e, na coluna “Primárias”, selecionar o volume em R\$ para “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Valora Hedge Fund Agro – Fiagro – Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e

B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos registrados”, buscar por e acessar “Valora Hedge Fund Agro – Fiagro – Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).


No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor **(i)** assinará um termo de adesão ao Regulamento (“**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 daqueles referentes à política de investimentos do Fundo e aos fatores de risco; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação da Oferta.

A quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado pelos Investidores 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 indicado no Documento de Aceitação da Oferta, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o descrito abaixo limitado ao valor no Documento de Aceitação da Oferta, e observada a possibilidade de Rateio (conforme abaixo definido). Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Investidores deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Documento de Aceitação da Oferta será automaticamente cancelado pelo Coordenador Líder.

A quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado pelos Investidores 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 indicado no Documento de Aceitação da Oferta, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o disposto abaixo limitado ao valor indicado no Documento de Aceitação da Oferta.

Os Investidores deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no item acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Documento de Aceitação da Oferta será automaticamente cancelado pelo Coordenador Líder.



Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas no respectivo Documento de Aceitação da Oferta, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafo 3º, da Instrução CVM 472, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes (“**Critério de Restituição de Valores**”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação da Oferta, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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



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; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

As Cotas do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 29 de janeiro de 2025, sob o código "VHFA11".

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotação	Mínima	Média	Máxima
5 Anos			
2023	9,97953268	10,06427244	10,1260078
2024	10,018553	10,1003215	10,197192
2 Anos			
4trim/2023	9,97953268	10,06427244	10,1260078
1trim/2024	10,018553	10,083552	10,156357
2trim/2024	10,0292196	10,1117838	10,17348
3trim/2024	10,0348985	10,1096217	10,197192
4trim/2024 (até 27/11/24)	10,0362266	10,0924968	10,153282
6 meses			
jun/24	10,0292196	10,1165594	10,168876
jul/24	10,0348985	10,0998436	10,197192
ago/24	10,047745	10,12435	10,172544
set/24	10,0408863	10,1049013	10,160707
out/24	10,0390184	10,0975518	10,153282
nov/24 (até 27/11/24)	10,0362266	10,0856576	10,139657

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

É assegurado aos cotistas do Fundo que possuam Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada cotista do Fundo o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("**Direito de Preferência**"), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 1,13830400000 ("**Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas**"). O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada cotista do Fundo tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de cotas do Fundo que este detiver no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de cotas do Fundo em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada cotista do Fundo 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 aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os cotistas do Fundo poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, em até 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil (ou data posterior) da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**"), observado que: **(a)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(b)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador do Fundo.

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas: **(i)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas; e **(ii)** terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma da Oferta indicado na Seção 5 deste Prospecto (“**Data de Liquidação do Direito de Preferência**” e, quando em conjunto com a “**Data de Liquidação da Oferta**”, apenas as “**Datas de Liquidação**”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência**”) nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder.

Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência.

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

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta.

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de 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\$)
1	796.813	7.796.813	78.273.131,46	10,04
2	7.968.128	14.968.128	150.273.134,06	10,04

** Considerando o patrimônio líquido do Fundo em 27 de novembro de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.*

Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte

Quantidade de Cotas do Fundo (31/10/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/10/2024) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (31/10/2024) (R\$)
7.000.000	70.273.128,94	10,04

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

O Preço de Emissão será de R\$ 10,04 (dez reais e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo em 31 de outubro de 2024, sendo o valor patrimonial da cota do Fundo auferido pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas do Fundo já emitidas, nos termos do item 8.1.3. do Regulamento, conforme divulgado pela Administradora no fechamento de mês civil. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido) e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata 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 Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Novas Cotas subscritas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3. Os Investidores que subscreverem as Novas Cotas terão suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Banco Daycoval, na qualidade de administradora do Fundo e de Coordenador Líder, observado que as Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da 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 fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais não é adequado a investidores que (i) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das Cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, a despeito da possibilidade de esses terem suas Cotas negociadas em mercado de balcão; e (ii) não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção “4. Fatores de Risco”, na página 14 deste Prospecto. 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.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 14 A 33 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.

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

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS.

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

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 67, da Resolução CVM 160.

A modificação de oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da CVM, porém, no caso de oferta sujeita ao rito de registro ordinário, será analisada no decorrer do período de análise do registro, podendo configurar fato novo para fins do rito de análise.

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

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da 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 neste parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

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


Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro 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 registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

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.

Tendo em vista o princípio da irrevogabilidade da Oferta previsto no artigo 58 da Resolução CVM 160 e que a Resilição Involuntária (conforme definido no Contrato de Distribuição) do Contrato de Distribuição implica a revogação da Oferta e para a sua efetiva implementação, as hipóteses de Resilição Involuntária contidas no Contrato de Distribuição deverão sempre observar os princípios dispostos no artigo 67 da Resolução CVM 160, que fundamentam a possibilidade de revogação da Oferta, qual seja, a ocorrência de alteração substancial, posterior e imprevisível que acarretem o aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Nesse sentido, a revogação da presente Oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

A Resilição Voluntária não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, nos termos dos § 2º e §3º do artigo 70 da Resolução CVM 160, observado o disposto no artigo 70, §5º da Resolução CVM 160.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E/OU SUSPENSA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.



A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definido no item “Condições Precedentes” da Seção “Contrato de Distribuição” deste Prospecto), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição) do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Até a data deste Prospecto, não houve a divulgação de qualquer comunicado referente à modificação da presente Oferta.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas (“**Distribuição Parcial**”), desde que observado o 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.

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 pela Administradora.

Como condição de eficácia do Documento de Aceitação da Oferta, que poderá ser enviado pelos Investidores, estes terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber **(a)** a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou **(b)** 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 do Documento de Aceitação da Oferta (“**Critérios de Aceitação da Oferta**”).

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores, eventualmente, depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos da Aceitação da Oferta, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafo 3º, da Instrução CVM 472, 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 (“**Critérios de Restituição de Valores**”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo 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.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e estes realizarão o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

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

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

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Precedentes, no termo do item “Condições Precedentes” da Seção “Contrato de Distribuição”, na página 57 deste Prospecto.

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

A presente Oferta é destinada ao público em geral.

Os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar um Documento de Aceitação da Oferta, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), ao Coordenador Líder. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no seu respectivo Documento de Aceitação da Oferta, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de Documento de Aceitação da Oferta, ser cancelado pelo Coordenador Líder, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

A subscrição das Notas Cotas realizada por meio do Documento de Aceitação da Oferta será efetuada pelos Investidores de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no Documento de Aceitação da Oferta, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação da Oferta, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação da Oferta, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de 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, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar o Documento de Aceitação da Oferta junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas subscritas nos termos dos Documentos de Aceitação da Oferta em observância aos Critérios de Rateio da Oferta (conforme abaixo definido);
- (iv) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado pelos Investidores 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 indicado no Documento de Aceitação da Oferta, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(v)” abaixo limitado ao valor indicado no Documento de Aceitação da Oferta, e observada a possibilidade de Rateio (conforme abaixo definido). Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo); e
- (v) os Investidores deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(iv)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o respectivo Documento de Aceitação da Oferta será automaticamente cancelado pelo Coordenador Líder.

Critério de Rateio da Oferta

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores durante o Período de Distribuição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores que tiverem realizado Documentos de Aceitação da Oferta, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação da Oferta, e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta, desconsiderando-se as frações de Novas Cotas (“**Critério de Rateio da Oferta**”).

A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Documento de Aceitação da Oferta poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor e ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas por eles indicada no respectivo Documento de Aceitação da Oferta.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado o Investidor que ainda não tiver seu Documento de Aceitação da Oferta, integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação da Oferta 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 que ainda não tiverem seus respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas.

No caso de um potencial Investidor efetuar mais de um Documento de Aceitação da Oferta, todos os Documentos de Aceitação da Oferta serão considerados em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação da Oferta que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio do Coordenador Líder, da Gestora e/ou da Administradora, com determinado Investidor, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder, da Gestora e/ou da Administradora, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Banco Daycoval, na qualidade de administradora do Fundo e Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também será atribuído aos Investidores recibo para as Novas Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

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

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 14 A 33 DESTA 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.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS NOVAS COTAS EM BENS E DIREITOS.

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora, por meio do Ato de Aprovação da Oferta, datado de 23 de janeiro de 2025, constante no Anexo III deste Prospecto.

O Fundo foi registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), em atendimento ao disposto no “*Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros*”, conforme em vigor (“**Código ANBIMA**”).

8.4 Regime de distribuição

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária de Novas Cotas do Fundo de, inicialmente, 7.968.128 (sete milhões, novecentas e sessenta e oito mil e cento e vinte oito) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de emissão de R\$10,04 (dez reais e quatro centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$80.000.005,12 (oitenta milhões, cinco reais e doze centavos), realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta.

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

As Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo, nos termos do artigo 7º da Resolução CVM 160; **(ii)** que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; **(iii)** 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; e **(iv)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta (“**Plano de Distribuição**”).

A Oferta contará com Prospecto e “*Lâmina da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Valora Hedge Fund Agro – Fiagro – Imobiliário*” (“**Lâmina**”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, do Banco Daycoval, na qualidade de administradora do Fundo e Coordenador Líder da Oferta, da Gestora, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “**Meios de Divulgação**”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a subscrição das Novas Cotas deverá ser realizada no Período de Distribuição;
- (ii) após a obtenção do registro da Oferta na CVM e a Lâmina, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder, de modo que o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento dos Investidores;
- (iii) não existirão reservas antecipadas;
- (iv) o montante mínimo de investimento por cada Investidor no âmbito da Oferta corresponde ao Investimento Mínimo por Investidor;
- (v) o Investidor que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar o Documento de Aceitação da Oferta junto ao Coordenador Líder;
- (vi) até o Dia Útil imediatamente anterior a cada Data de Liquidação, a partir da Primeira Data de Liquidação, conforme indicado no Cronograma da Oferta, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação da Oferta dos Investidores, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita;
- (vii) as Novas Cotas subscritas pelo respectivo Investidor deverão ser liquidadas financeiramente a partir da Primeira Data de Liquidação;
- (viii) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará os Documentos de Aceitação das Oferta dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, para subscrição das Novas Cotas;
- (ix) os Investidores que tiverem as suas ordens de investimento alocadas, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento;
- (x) caso, após a conclusão do Procedimento de Alocação, ainda não tenha sido colocado o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder seguirá com a Oferta mediante o recebimento dos Documentos de Aceitação da Oferta, os quais serão atendidos por ordem de chegada;
- (xi) as Novas Cotas objeto de Documentos de Aceitação da Oferta celebrados pelos Investidores após a conclusão do Procedimento de Alocação serão liquidadas financeiramente até a última Data de Liquidação;
- (xii) a integralização das Novas Cotas será realizada à vista, em moeda corrente nacional, por meio de: **(a)** débito e crédito em conta corrente; **(b)** Transferência Eletrônica Disponível – TED; ou **(c)** outros mecanismos de transferência de recursos autorizados pelo BACEN, exclusivamente na conta do Fundo (conforme definido no Documento de Aceitação da Oferta), servindo o comprovante de depósito ou transferência como recibo de quitação. Nas

hipóteses em que aplicável, somente serão consideradas as aplicações como efetivadas após a devida disponibilização dos recursos na conta do Fundo;

- (xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xiv) após a última Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento. O término da Oferta e a publicação do Anúncio de Encerramento poderão ser antecipados, mediante divulgação de comunicado ao mercado, com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, na data máxima prevista no Cronograma ou uma vez colocado o Montante Mínimo da Oferta.

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

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

O Coordenador Líder deverá manter: **(i)** lista com informações que possibilitem a identificação das pessoas consultadas, bem como a data e hora em que foram consultadas; e **(ii)** as apresentações e os materiais utilizados na Oferta, nos termos do disposto no artigo 6º, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Publicidade da Oferta. Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início do Período de Distribuição, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Distribuição, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação deste Prospecto e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação da Oferta, sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; **(iii)** realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores, observados, se necessários, os Critérios de Rateio da Oferta ("**Procedimento de Alocação**").

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, 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, os Documentos de Aceitação da Oferta das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Observado o disposto no cronograma das etapas da Oferta, descrito na seção 5 do presente Prospecto, no Dia Útil subsequente a conclusão do Procedimento de Alocação será divulgado um comunicado ao mercado informando acerca do resultado do Procedimento de Alocação, assim como o prazo para subscrição e integralização das Cotas pelos Investidores, qual seja, na Data de Liquidação estabelecida no cronograma das etapas da Oferta. Liquidação da Oferta

A liquidação financeira da subscrição das Novas Cotas indicadas nos Documentos de Aceitação da Oferta se dará nas respectivas Datas de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

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

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, 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 da Oferta, pelo Preço de Subscrição. Nos casos em que haja falha operacional na liquidação e haja necessidade de alteração da Data de Liquidação, esta poderá ser alterada.

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

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas serão registradas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160.

O Investidor da Oferta que subscrever Novas Cotas durante a colocação das Novas Cotas terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador, inclusive na figura de Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3, após a data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

8.7 Formador de mercado

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro. O Coordenador Líder na qualidade de Administradora do Fundo recomendou ao Fundo por meio da Gestora, 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: **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez; ou **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 100 (cem) Novas Cotas, correspondente a R\$1.004,00 (um mil e quatro reais) ("**Investimento Mínimo por Investidor**"), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

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



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo IV deste Prospecto (“Estudo de Viabilidade”).

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

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Instrução CVM 472 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

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

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



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, os serviços de distribuição da Oferta são prestados pela Administradora.

Relacionamento entre o Banco Daycoval, na qualidade de Coordenador Líder e Administradora, e a Gestora

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

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

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, os serviços de administração e custódia são prestados pela Administradora.

Relacionamento entre a Administradora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no item 12.4 do Regulamento.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico.

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

O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.


Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Relacionamento entre a Gestora os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no item 12.4 do Regulamento.

A Gestora não identificou, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações com relação ao Fundo.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.



Os atos que caracterizam situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 29 deste Prospecto.



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


Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pela Administradora, contratou os Coordenador Líder para atuar como responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 66 deste Prospecto.

Condições Precedentes da Oferta

A liquidação da Oferta está condicionada à verificação, pelo Coordenador Líder, das seguintes condições precedentes (estabelecidas no Contrato de Distribuição como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil), até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM, bem como a liquidação da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta (“**Condições Precedentes**”):

- (i) obtenção de todas as aprovações internas do Coordenador Líder para a prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição;
- (ii) contratação, pelo Fundo, de assessor legal (“**Assessor Legal**”) e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta;
- (iii) recebimento, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) do Assessor Legal da Oferta que confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (iv) manutenção de toda a estrutura de contratos, autorizações e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento;
- (v) todos os documentos e informações apresentados pela Administradora e pela Gestora referentes ao Fundo devem ser corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal, sob pena do pagamento de indenização, nos termos do Contrato de Distribuição, por eventuais prejuízos que comprovadamente tenham sido causados em decorrência de prestação de informações com imprecisões, inveracidades, incorreções ou omissões;
- (vi) obtenção de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da documentação da Oferta junto a **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; e **(b)** quaisquer terceiros, notadamente instituições financeiras e a ANBIMA, se aplicável;
- (vii) obtenção do registro das Novas Cotas objeto da Oferta para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (viii) negociação e assinatura dos documentos do Fundo e da Oferta em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e pelo Assessor Legal, e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ix) não deterioração das condições operacionais e/ou financeiras da Gestora e do Fundo que possam afetar substancialmente a colocação da Oferta;
- (x) acordo entre a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta para potenciais investidores, sempre mediante atendimento à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado;
- (xi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas à Oferta ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar substancialmente os custos inerentes à realização da Oferta;

- 
- (xii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* pela Gestora e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico;
 - (xiii) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Gestora; **(b)** pedido de autofalência da Gestora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora e não contestado e/ou devidamente elidido por esta no prazo legal; **(d)** propositura, pela Gestora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso pela Gestora em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
 - (xiv) recolhimento, pelo Fundo, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta, inclusive as taxas da CVM, e/ou da ANBIMA e/ou da B3;
 - (xv) efetuar o pagamento, pelo Fundo, da taxa de fiscalização da CVM nos termos do Artigo 27, inciso I, a, da Resolução CVM 160 e enviar o comprovante de pagamento para o Coordenador Líder, sendo certo que qualquer encargo decorrente do não pagamento da referida taxa será de responsabilidade do Fundo ou da Gestora;
 - (xvi) pagamento, pelo Fundo, de todos os custos da Oferta;
 - (xvii) cumprimento, pelo Fundo, de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta;
 - (xviii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, **(a)** do Instrumento de Constituição do Fundo e do Ato de Aprovação; **(b)** do Regulamento; **(c)** do Contrato de Distribuição; **(d)** dos documentos exigidos pela Resolução CVM 160 e em conformidade com a regulamentação em vigor, incluindo, sem limitação, os documentos da Oferta (conforme definição constante do artigo 2º, inciso V, da Resolução CVM 160); e **(e)** dos demais documentos exigidos, nos termos da Resolução CVM 472 e do Código ANBIMA, incluindo fatos relevantes, conforme aplicável (em conjunto, “Documentos da Operação”), sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
 - (xix) obtenção pelas Partes de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou contratuais (incluindo, sem limitação, de eventuais financiadores ou credores) que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no presente Contrato;
 - (xx) obtenção **(a)** do parecer da ANBIMA sobre o registro da Oferta, e **(b)** do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Prospecto, no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
 - (xxi) que as informações constantes do estudo de viabilidade (“Estudo de Viabilidade”) sejam verdadeiras, consistentes, atuais, corretas e suficientes na data de disponibilização do Prospecto, bem como que não ocorra qualquer ato ou fato, até o encerramento da Oferta, que faça com que as informações do Estudo de Viabilidade se tornem desatualizadas, inconsistentes, incorretas, falsas ou insuficientes;
 - (xxii) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis do Código ANBIMA; e
 - (xxiii) obtenção, pelo Coordenador Líder, de declarações de veracidade pela Gestora e pelo Fundo, a ser assinada na Data de Liquidação da Oferta, atestando a consistência, veracidade, precisão, suficiência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Gestora e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Gestora e o Fundo serão responsáveis pela consistência, veracidade, validade, suficiência e completude das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento pela Gestora ou pelo Fundo de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, ou **(ii)** impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, sendo que qualquer alegação de não atendimento de qualquer Condição Precedente deverá ser justificada.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes (exceto na hipótese de renúncia das mesmas), o Contrato de Distribuição será rescindido de pleno direito e a Oferta não será iniciada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes do Contrato de Distribuição, exceto pela obrigação de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição.

Após o cumprimento das Condições Precedentes, ou da sua dispensa pelo Coordenador Líder nos termos acima, o Coordenador Líder providenciará a disponibilização do Anúncio de Início para que seja iniciada a Oferta.

Remuneração do Coordenador Líder

Pela prestação dos serviços da estruturação da Oferta e da distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder, fará jus ao pagamento, mediante recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária, em moeda corrente nacional, preferencialmente por meio da B3 ou ainda mediante transferência eletrônica disponível, do valor correspondente a 0,03% (três centésimos por cento) sobre o volume total das Novas Cotas integralizadas.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo.

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

Custos Indicativos da Oferta FII	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Comissão de Distribuição	24.000,00	0,03%	0,00	0,03%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Assessores Legais (já com grossup)	140.000,00	0,17%	0,02	0,17%
CVM - Taxa de Registro	24.095,62	0,03%	0,00	0,03%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	15.200,12	0,02%	0,00	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	45.600,43	0,06%	0,01	0,06%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	28.000,00	0,04%	0,00	0,04%
Custos de Marketing e Outros Custos (Proposta)	10.000,00	0,01%	0,00	0,01%
TOTAL	286.896,17	0,36%	0,04	0,40%

(1) Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pelo Fundo, sendo certo que não serão devidos pelos Investidores, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, qualquer taxa de distribuição primária.

(2) Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.



Preço por Cota (R\$)	Custo por Cota (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota
10,08	0,04	0,4%

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta equivalente a R\$80.000.005,12 (oitenta, cinco reais e doze centavos).

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.



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.**

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, os recursos decorrentes da Oferta não serão preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, referido item não é aplicável à Oferta.

Não obstante, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: **(a)** denominação social, CNPJ/MF, 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.

Os documentos e informações do **VALORA HEDGE FUND AGRO – FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, incluindo demonstrações financeiras e informações periódicas, podem ser acessados pelo Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Valora Hedge Fund Agro – Fiagro – Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o documento desejado.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO “3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS” NA PÁGINA 6 DESTÉ PROSPECTO.



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

13.1 Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no “Capítulo 1 – Das Definições”, “Capítulo 2 – Do Fundo”, “Capítulo 3 – Do Objeto do Fundo”, “Capítulo 4 – Da Política de Investimentos”, “Capítulo 5 – Das Cotas”, “Capítulo 7 – Das Ofertas Públicas de Cotas”, “Capítulo 8 – Das Novas Emissões de Cotas”, “Capítulo 10 – Da Política de Distribuição de Resultados”, “Capítulo 11 – Da Administração do Fundo e da Gestão da Carteira”, “Capítulo 12 – Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora e da Gestora”, “Capítulo 13 – Das Vedações da Administradora e da Gestora”, “Capítulo 14 – Da Remuneração da Administradora e da Gestora”, “Capítulo 15 – Da Substituição da Administradora e da Gestora”, “Capítulo 16 – Da Divulgação de Informações”, “Capítulo 17 – Da Assembleia Geral de Cotistas”, “Capítulo 18 – Do Representante dos Cotistas”, “Capítulo 20 – Dos Encargos do Fundo”, “Capítulo 22 – Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas”.

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento, no Capítulo XII.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos registrados”, buscar por e acessar “Valora Hedge Fund Agro – Fiagro – Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto.

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

Considerando que o Fundo foi constituído em 02 de agosto de 2023, as demonstrações financeiras do Fundo relativas ao último exercício social, com os respectivo parecer 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 endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Valora Hedge Fund Agro – Fiagro – Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

Caso, ao longo do Período de Distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo disponível, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do Anexo V deste Prospecto.



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Administradora	BANCO DAYCOVAL S.A. Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César CEP 01311-200, São Paulo - SP Telefone: (11) 3138-1623 (11) 3138-1678 E-mail: adm.fii@bancodaycoval.com.br
Gestor	VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, CEP 04543-900, São Paulo - SP Telefone: (11) 3016-0927 3016-0922 E-mail: daniel.pegorini@valorainvest.com.br alessandro.vedrossi@valorainvest.com.br

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

Coordenador Líder	BANCO DAYCOVAL S.A. Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César CEP 01311-200, São Paulo - SP Telefone: (11) 3138-1623 (11) 3138-1678 E-mail: adm.fii@bancodaycoval.com.br
Assessor Jurídico da Oferta	MADRONA FIALHO ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 11º andar, CEP 01451-000 - São Paulo - SP Telefone: (11) 4883-8819 At.: Luis Bellini luis.bellini@madronafialho.com.br
Escriturador e Custodiante	BANCO DAYCOVAL S.A. Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César CEP 01311-200, São Paulo - SP Telefone: (11) 3138-1623 e (11) 3138-1678

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

Auditor Independente	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909 São Paulo – SP Telefone: (11) 2572-6423
-----------------------------	---

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 À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 02 de agosto de 2023, sob o nº 0323087 e encontra-se atualizado.

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

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

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



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Para mais informações, recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento e da regulamentação aplicável, antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

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

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Lei 14.130 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Até que futura regulamentação da CVM sobre os Fiagro seja editada, o Fundo deverá observar provisoriamente a Instrução CVM 472, nos termos da Resolução CVM 39.

O Fundo foi registrado na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado (“Prazo de Duração”).

Política de divulgação de informações

A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro.

Para fins do disposto no Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico prevista acima dependerá de autorização expressa dos Cotistas.

A Administradora deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

A Administradora deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

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.

Nos termos do artigo 15, inciso XXII da Instrução CVM 472, 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, às seguintes hipóteses: (i) na hipótese de o 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, conforme alterada, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas

Todas as decisões em assembleia geral de Cotistas 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 de Cotistas.

As deliberações relativas às matérias dos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi), (xii) e (xiii) do artigo 17.1 do Regulamento dependem da aprovação por maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas, desde que tais Cotistas presentes em tal assembleia representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de todas as Cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade de todas as Cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas:

Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado indicado no artigo 17.5.1 do Regulamento.

Conforme disposto no Regulamento, somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Política de amortização e de distribuição de resultados

A assembleia geral de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o artigo 10.1 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, os lucros auferidos poderão, a critério da Administradora, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 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, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos-Alvo.

O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos do artigo 10.1.3 do Regulamento, aqueles que sejam Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento de referidos valores.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no artigo 10.1.1 do Regulamento.

Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

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

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

Taxa de Administração

A taxa de administração do Fundo será composta de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) o valor de mercado

do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, observado que em ambos os casos será devido o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), , apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo (“**Taxa de Administração**”).

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços 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.

Taxa de Performance

Além de parcela da Taxa de Administração, a Gestora fará jus a uma taxa de performance (“**Taxa de Performance**”) a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo a Gestora. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} * Vb)]$$

Va = lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, adiciona o lucro apurado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

M

$$Va = \sum \text{Lucro caixa do mês} * \text{Índice Correção (M)}$$

N

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = 100% (cem por cento) da variação do CDI +1% (um por cento) ao ano.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de Cotas durante o Prazo de Duração do Fundo pelos investidores (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados pro rata temporis no período de apuração.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Para os fins do cálculo de atualização do VB e Va: **(a)** cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e **(b)** cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da Cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da Cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: **(i)** a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de Cotas, respeitando o item “(a)” acima; e **(ii)** a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

A taxa de correção será acumulada desde o início da cobrança da performance até seu pagamento, sendo certo que a cada pagamento inicia-se um novo período de acúmulo.

Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo Fundo, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente

A Valora, na qualidade de gestora do Fundo, deverá exercer o direito de voto nas assembleias decorrentes dos Ativos detidos pelo Fundo, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias, a qual pode ser obtida no seu site, no seguinte endereço: <https://valorainvest.com.br/gestora/>. A Valora, na qualidade de gestora do 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 confirmam aos seus titulares o direito de voto.

Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Perfil da Administradora

Em 2019, o Banco Daycoval ampliou seu foco na área de Serviços para o Mercado de Capitais. Definimos para nosso segmento uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos e investidores. Trabalhamos com as mais diversas linhas de serviços a esse mercado, tais como administração e custódia para fundos de investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, oferecemos também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), *escrow account*, bancarização de ativos e a mais diferenciada plataforma.

Perfil da Gestora

A Valora é uma gestora de recursos independente especializada em crédito privado, imobiliário, agro e *private equity*, conta com um time com reconhecida experiência no mercado e tem por objetivo proporcionar investimentos com resultados consistentes, risco/retorno controlado e disciplina de monitoramento.

Foi criada em 2005 e possuía, em junho de 2024, mais de R\$15,7 bilhões de ativos sob gestão distribuídos em mais de sessenta fundos, tendo um DNA que condensa experiências empresariais e financeiras, oferecendo produtos que dão ênfase a investimentos de longo prazo, buscando retornos consistentes e a criação de valor para seus clientes. Seus sócios e executivos têm ampla experiência nos setores imobiliário, financeiro, infraestrutura e agronegócio, possuindo capital proprietário investido em todas as estratégias.

Regras de Tributação do Fundo

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

Esclarecimentos aos investidores

informações periódicas e eventuais da Classe Única serão divulgadas no website da Administradora. <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capita>

Para esclarecimento de dúvidas, sugestões e reclamações e obtenção de informações do Fundo, o Cotista deve entrar em contato com a Gestora ou com a Administradora, nos seguintes endereços:

Para a Administradora

BANCO DAYCOVAL S.A.

Avenida Paulista, nº 1.793

CEP 01311-200, São Paulo – SP

Telefone: (11) 3138-1287

E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br

Website: <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais>

Para a Gestora

VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, Vila Nova Conceição

At: Relacionamento com Investidor

E-mail: ri@valorainvest.com.br

Website: <https://valorainvest.com.br/>

<https://www.valorainvest.com.br/>

Tributação no nível da carteira do Fundo

Como regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda (“IR”), conforme estabelecem os artigos 16 e 20-F da Lei 8.668, ressalvado o disposto abaixo.

1. Nos termos do artigo 16-A da Lei 8.668, 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 8.668, 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”), de acordo com o artigo 16-A, parágrafo 5º da Lei 8.668, alterada pela Lei nº 12.024/09;
 - (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
 - (c) LH, CRI e LCI.
2. o IR retido na fonte pelo Fundo poderá ser compensado com o imposto devido por ocasião da distribuição de ganhos e rendimentos dos Cotistas, quando aplicável, de modo proporcional à participação do cotista tributado, nos termos dos artigos 16-A e 20-F da Lei 8.668.
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. conforme disposto no artigo 32, parágrafo 2º, inciso II do Decreto nº 6.306/07 as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do Imposto sobre Operações Financeiras relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”) à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Tributação no nível dos cotistas residentes no Brasil

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

Os ganhos advindos da alienação de Cotas estarão sujeitos à tributação do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), sendo o ganho apurado: **(i)** conforme a sistemática de ganhos líquidos, no caso de (a) pessoas jurídicas, em operações dentro ou fora de bolsa, e (b) pessoas físicas, em operações realizadas em bolsa, e **(ii)** de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital na alienação de bens ou de direitos de qualquer natureza, quando auferidos por pessoa física em operações realizadas fora de bolsa, nos termos do artigo 20-D Lei 8.668.

O IR pago será considerado: **(i)** definitivo, no caso de Cotistas pessoas físicas, e **(ii)** antecipação do IRPJ para os Cotistas pessoas jurídicas (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução Normativa RFB 1.585/15, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Conforme o disposto na Lei 11.033, conforme alterada pela Lei 14.130, 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 100 (cem) Cotistas; 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; e
- (d) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.


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.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426/15. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Tributação no nível dos cotistas não-residentes no Brasil

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

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, **(i)** não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("Jurisdição de Tributação Favorecida"), e **(ii)** cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.



Nesse caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior, constituídos como pessoas jurídicas e que não forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida, ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em FIAGRO, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

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”) conforme disposto no artigo 15-B, incisos XVI e XVII do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. 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.

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



16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS ACERCA DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	REGULAMENTO DO FUNDO
ANEXO III	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA
ANEXO IV	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO V	INFORME ANUAL DO FUNDO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472
ANEXO VI	MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO DAYCOVAL D10 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

BANCO DAYCOVAL S.A. (“Administrador”), sociedade devidamente credenciada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, como prestadora de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05.12.2019, com sede na Avenida Paulista, n.º 1.793, 2º andar, Cerqueira César, São Paulo/SP, neste ato representado na forma de seu Estatuto, resolve:

1. Constituir o **DAYCOVAL D10 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), sob a forma de condomínio fechado, classificado como imobiliário, com prazo indeterminado de duração, destinado a aplicação em determinados ativos financeiros, regido pelo regulamento anexo ao presente instrumento (o “Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, notadamente a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008;

2. Contratar para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, a **DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA**, sociedade devidamente credenciada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, como prestadora de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8056, de 02.12.2004, com sede na Avenida Paulista, n.º 1.793, 6º andar, Cerqueira César, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 72.027.832/0001-02;

3. Contratar para prestação dos serviços de auditoria do Fundo, a **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20, para prestação dos serviços de auditoria do Fundo;

4. Designar como diretor estatutário da Administradora, responsável pelas operações do Fundo e que responderá, civil e criminalmente, pela gestão, administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, nos termos do Regulamento, o Sr. ERICK WARNER DE CARVALHO, brasileiro, economista, portador da carteira de identidade RG nº 27.820.894-0 SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 277.646.538-61, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na sede da Administradora;

5. Contratar para prestação dos serviços de custódia, tesouraria e escrituração das cotas do Fundo, o BANCO DAYCOVAL S/A, instituição financeira com sede em São Paulo - SP, na Av. Paulista, nº 1.793 - Bela Vista - CEP 01311-200, inscrito no CNPJ sob nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciado pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, como prestador de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.085 de 30.08.1989;

6. Aprovar o Regulamento do Fundo, em anexo a este Instrumento;

7. Submeter à CVM o presente Instrumento, o Regulamento anexo e os demais documentos necessários à obtenção da autorização para constituição do Fundo e para seu funcionamento.

São Paulo/SP, 02 de agosto de 2023

BANCO DAYCOVAL S.A

Página 1 de 1

Este documento foi assinado eletronicamente por Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho e Rafael Chiarelli Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://fzsign.com.br:443> e utilize o código 7DCF-E18A-0446-6390.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/7DCF-E18A-0446-6390> ou vá até o site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 7DCF-E18A-0446-6390



Hash do Documento

9DB436FFF51DD3A344A4751B17A0FDA0C80482A6C397C3C161E9F2B166C569DF

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 02/08/2023 é(são) :

- Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho - 097.700.506-28 em 02/08/2023 15:41 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica
Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Wed Aug 02 2023 15:41:54 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: 25.5739237 Longitude: -80.9871074 Accuracy: 120200.23056684429

IP 187.92.61.98

Hash Evidências:

F3E7D09642AC5DEF876AFE3726F83452BB245954055FAA32AAE743551E70140E

- Rafael Chiarelli Pinto - 370.472.478-58 em 02/08/2023 14:19 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica
Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Wed Aug 02 2023 14:19:41 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 187.92.61.98

Hash Evidências:

E74E5C21D8E1AE2D7EBD29AFCAAF187A9A183220B064059F525EEDF6E4CE3C2B





ANEXO II

REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VALORA HEDGE FUND AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 51.658.280/0001-60
(“Fundo”)

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS REALIZADA EM 23/01/2025

- 1) DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 23/01/2025 às 15h, por meio do sistema eletrônico de votação.
- 2) CONVOCAÇÃO:** Dispensada, em razão da presença da totalidade dos votos dos cotistas do Fundo.
- 3) PRESENÇA:** O administrador recebeu os votos dos cotistas por meio do sistema eletrônico de votação, que ficarão arquivados na sede do Administrador. Presentes os representantes do Administrador, qual seja, **BANCO DAYCOVAL S.A.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, 01311-200, inscrito no CNPJ/MF sob nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 (“**Administrador**”).
- 4) MESA:** O Sr. Jose Alexandre Gregorio da Silva, para presidência da Mesa, que convidou Sra. Laila Cristina Duarte Ferreira para secretariar os trabalhos.
- 5) ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: **(i)** inclusão do item 7.1.7. no Regulamento para atendimento ao disposto no artigo 15, inciso XIX da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008; **(ii)** alteração do item 10.1.3 do Regulamento; e **(iii)** a alteração do item 14.3. do Regulamento.
- 6) DELIBERAÇÕES:** Após os esclarecimentos necessários, os cotistas, de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento vigente, deliberaram e aprovaram, sem quaisquer ressalvas:

- (i)** Incluir o item 7.1.7. do Regulamento, o qual passará a vigorar nos seguintes termos:

“Capítulo Sete – Das Ofertas Públicas Cotas

[...]

7.1.7. Para fins de subscrição ou integralização de Cotas, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observar que, se o Fundo aplicar recursos em Imóveis que tenha como incorporador, construtor, sócio ou proprietário, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, tal cotista sujeitar-se-á à tributação aplicável às pessoas jurídicas.”

- (ii)** Alterar o item 10.1.3 do Regulamento, o qual passará a vigorar nos seguintes termos:

“Capítulo Dez – Da Política de Distribuição de Resultado

[...]

10.1.3. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos deste Regulamento, aqueles que sejam Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à respectiva data do pagamento de referidos valores.

(iii) a alteração do item 14.3. do Regulamento, o qual passará a vigorar nos seguintes termos:

“Capítulo Quatorze – Da Remuneração da Administradora e da Gestora

[...]

14.3. No caso de destituição e/ou renúncia da ADMINISTRADORA e/ou da GESTORA, os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data.”




(iv) em decorrência das deliberações constantes do item “(i)” “(ii)” e “(ii)” acima, a consolidação do Regulamento, cuja versão final entrará em vigor a partir de **23/01/2025**, na forma da versão constante do Anexo I à presente ata.

Em virtude das deliberações aprovadas nos itens “(i)”, “(ii)” e “(iii)” acima, os cotistas autorizam o Administrador a realizar todas as providências para a implementação das deliberações aqui aprovadas.

Os termos constantes desta ata iniciados em letra maiúscula, se não de outra maneira definidos na presente ata, terão o significado que lhes foram atribuídos no Regulamento.

7) ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, **(A)** o Sr. Presidente franqueou o uso da palavra, não havendo, todavia, nenhuma manifestação; e **(B)** os trabalhos foram suspensos para a lavratura da presente ata, que, após lida e achada conforme, foi aprovada sem ressalvas e assinada pelos presentes.

8) ASSINATURAS:

 <p>Jose Alexandre Gregorio da Silva Presidente</p>	 <p>Laila Cristina Duarte Ferreira Secretária</p>
 <p>BANCO DAYCOVAL S.A. Administrador</p>	

(Espaço deixado intencionalmente em branco, as assinaturas digitais seguem nas próximas páginas.)

ANEXO I

À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS REALIZADA EM 23/01/2025

VALORA HEDGE FUND AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF Nº 51.658.280/0001-60

REGULAMENTO

D



REGULAMENTO DO VALORA HEDGE FUND AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO CNPJ/MF nº 51.658.280/0001-60

CAPÍTULO UM – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento e em seu anexo, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos neste Capítulo Um, exceto se de outra forma estiverem definidos neste Regulamento e/ou em seus anexos, no singular ou no plural. Além disso, **(a)** quando exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo Um aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural, o masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(b)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; **(c)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas e/ou reformuladas; **(d)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens ou anexos deste Regulamento; **(e)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(f)** salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento:

ADMINISTRADORA é o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019.

ANBIMA é a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Aplicações Financeiras tem o significado atribuído no artigo 7.1.6 deste Regulamento.

Assembleia Geral de Cotistas é a assembleia geral de Cotistas do **FUNDO**, realizada nos termos deste Regulamento.

Ativos	significam os Ativos de Liquidez e os Ativos-Alvo, quando considerados em conjunto.
Ativos-Alvo	significam os ativos financeiros de origem vinculada ao agronegócio, tais como, mas não se limitando: (a) CRA; (b) CRI relativos a imóveis rurais e/ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; (c) cotas de Fiagro, cotas de FII, cotas de FIM e/ou cotas de FIDC, desde que referidos FII, FIM e FIDC tenham como política de investimento, atividades permitidas aos Fiagro; (d) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fiagro; (e) LCA; (f) LIG; (g) Imóveis; e (h) outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, conforme venham a ser permitidos aos Fiagro, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e desse Regulamento.
Ativos de Liquidez	tem o significado atribuído no artigo 4.2 deste Regulamento.
B3	é a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
BACEN	é o Banco Central do Brasil.
CNPJ/MF	é o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
Código Civil	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Código de Processo Civil	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
Coligada	tem o significado que lhe é atribuído pelo artigo 243, parágrafo primeiro da Lei das Sociedades por Ações.
Controlada	tem o significado que lhe é atribuído pelo artigo 243, parágrafo segundo da Lei das Sociedades por Ações.

Controladora	tem o significado que lhe é atribuído pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
Cotas	significa as cotas de emissão do FUNDO , escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
Cotas Adicionais	tem o significado atribuído no artigo 6.1.2 deste Regulamento.
Cotas da Primeira Emissão	tem o significado atribuído no artigo 6.1 deste Regulamento.
Cotistas	significa os titulares de Cotas.
CRA	são os certificados de recebíveis do agronegócio emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em direitos creditórios do agronegócio, conforme previstos na forma da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
CRI	são certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada.
Crítérios de Elegibilidade	tem o significado atribuído no artigo 4.4 deste Regulamento.
CVM	é a Comissão de Valores Mobiliários.

Desenquadramento Passivo Involuntário	significa as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos neste Regulamento, na Instrução CVM 555/14 e na Instrução CVM 472/08 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da ADMINISTRADORA e da GESTORA , que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do FUNDO ou nas condições gerais do mercado de capitais.
Dia Útil	significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Emissões Autorizadas	significam novas emissões de Cotas, realizadas até perfazer o montante total adicional de, no máximo, R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), conforme previsto no artigo 8.1 deste Regulamento.
Fiagro	significa os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, criados nos termos da Lei nº 14.130/21, a serem incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em ativos relacionados ao agronegócio, conforme artigo 2º, inciso II da Resolução CVM 39/21, até que futura regulamentação da CVM sobre os Fiagro seja editada.
FIDC	significam os fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada, que será substituída pela Resolução CVM 175/22, e que tenham, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido investido em ativos permitidos aos Fiagro.
FII	significam os fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM 472/08, que será substituída pela Resolução CVM 175/22, e que tenham, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) do seu

patrimônio líquido investido em ativos permitidos aos Fiagro.

FIM

significam os fundos de investimento multimercado, regidos nos termos da Instrução CVM 555/14, que será substituída pela Resolução CVM 175/22, e que tenham, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido investido em ativos permitidos aos Fiagro.

FUNDO

é o **VALORA HEDGE FUND AGRO – FIAGRO-IMOBILIÁRIO.**

GESTORA

é a **VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, conjunto 32, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.559.989/0001.17, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007.

Grupo Econômico

é formado pelas pessoas Controladoras, Controladas e Coligadas de cada uma das Instituições Financeiras Autorizadas.

Imóveis

significa quaisquer imóveis rurais e/ou relacionados às cadeias produtivas industriais de propriedade do **FUNDO**, adquirido para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, incluindo aqueles eventualmente gravados com ônus reais na data de aquisição pelo **FUNDO**, observado o previsto na Política de Investimentos.

Instituições Financeiras Autorizadas

são as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo pelo **FUNDO**.

Instrução CVM 472/08

é a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que será substituída pela Resolução

CVM 175/22, quando do início da sua vigência. Todas as menções à Instrução CVM 472/08 contidas neste Regulamento passarão a considerar, conforme aplicável, o instrumento normativo que a substituir, quando em vigor.

Instrução CVM 555/14	é a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que será substituída pela Resolução CVM 175/22, quando do início da sua vigência. Todas as menções à Instrução CVM 555/14 contidas neste Regulamento passarão a considerar, conforme aplicável, o instrumento normativo que a substituir, quando em vigor.
LCA	é a Letra de Crédito do Agronegócio, instituída pela Lei 11.076, de 30 de dezembro de 2004.
Lei nº 8.668/93	é a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 14.130/21	é a Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, conforme alterada.
Lei das Sociedades por Ações	é a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
LIG	é a Letra Imobiliária Garantida, criada pela Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.
Limite de Concentração	significa o limite de concentração disposto no artigo 4.3 deste Regulamento.
Política de Investimentos	são as práticas de investimento dos recursos do FUNDO observadas pela ADMINISTRADORA e pela GESTORA , aplicadas aos Ativos, conforme descritas no Capítulo Quatro do presente Regulamento.
Regulamento	significa este regulamento do FUNDO .
Reserva de Contingência	tem o significado atribuído no artigo 10.1.4 deste Regulamento.

Resolução CVM 39/21	é a Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alterada.
Resolução CVM 160/22	é a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
Resolução CVM 175/22	é a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
Taxa de Administração	tem o significado atribuído no artigo 14.1 deste Regulamento.
Taxa de Performance	tem o significado atribuído no artigo 14.2 deste Regulamento.

CAPÍTULO DOIS - DO FUNDO

2.1. O VALORA HEDGE FUND AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, da categoria imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Lei nº 14.130/21 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.1.1. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado ("**Prazo de Duração**"), observado que, caso não ocorra o registro e a listagem das Cotas em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º (quinto) ano após a data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão ("**Período de Migração**"), o **FUNDO** deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas, observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Período de Migração para a liquidação do **FUNDO**, observado o previsto no Capítulo 22 deste Regulamento.

2.1.2. A decisão de listar o **FUNDO** e admitir suas Cotas à negociação na B3 será de competência exclusiva da **GESTORA**, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas.

2.1.3. Até que futura regulamentação da CVM sobre os Fiagro seja editada, o **FUNDO** deverá observar provisoriamente a Instrução CVM 472/08, nos termos da Resolução CVM 39/21.

2.1.4. 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, utilizada de forma provisória nos termos da Resolução CVM 39/21.

2.2. O **FUNDO** é destinado ao público em geral, ou seja, pessoas naturais e jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

2.3. O **FUNDO** é administrado pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019. O nome do diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** indicado abaixo: <https://www.daycoval.com.br/>.

2.4. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.daycoval.com.br/>.

CAPÍTULO TRÊS - DO OBJETO DO FUNDO

3.1. O objetivo do **FUNDO** é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: **(a)** Ativos-Alvo, primordialmente, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos abaixo; e **(b)** Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.

3.2. As aplicações realizadas pelo **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, da instituição prestadora de serviços de

custódia, do coordenador líder da oferta de Cotas (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas), de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

3.3. O investimento no **FUNDO** não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, sendo que o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**.

CAPÍTULO QUATRO - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1. Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **GESTORA** (exceto com relação aos Imóveis), de acordo com a Política de Investimentos descrita neste Capítulo Quatro, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez.

4.1.1 Conforme previsto neste Regulamento, a carteira do **FUNDO** poderá ser composta por Imóveis, situados exclusivamente no Brasil, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição pelo **FUNDO**, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 472/08, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 6 (seis) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição de referido Imóvel pelo **FUNDO**. O laudo de avaliação do respectivo Imóvel será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

4.1.2 Os Imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO** poderão estar eventualmente gravados com ônus reais na data de aquisição pelo **FUNDO**.

4.2. Observado o disposto no artigo 4.3 abaixo, as disponibilidades financeiras do **FUNDO** que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez ("**Ativos de Liquidez**"):

- (i)** títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do **FUNDO** e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (ii)** operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no subitem "(i)" acima, emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas;

- (iii) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou em renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos subitens anteriores;
- (iv) letras de crédito imobiliário (LCI) relacionadas a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais;
- (v) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela Instrução CVM 555/14, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472/08 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; e
- (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do **FUNDO**, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais – imobiliários, na forma da Resolução CVM 39/21 e da Instrução CVM 472/08.

4.3. O **FUNDO** deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar o seguinte limite de concentração, conforme aplicável (“**Limite de Concentração**”):

Categoria de Ativo-Alvo	Limite de Concentração individual por categoria de Ativo-Alvo (% do patrimônio líquido do FUNDO)
CRA	100%
CRI	100%
Cotas de Fiagro	30%
Cotas de FII	30%
Cotas de FIDC	30%
Cotas de FIM	30%
Debêntures	30%
LCA	10%
LIG	10%
Imóveis	30%
Outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, conforme venham a ser permitidos aos Fiagro	30%

4.4. Para o investimento em CRA e CRI, o **FUNDO** deverá respeitar ainda os seguintes critérios de elegibilidade (“**Crítérios de Elegibilidade**”):

- (i) os CRA e CRI deverão contar com garantia real e/ou garantia fidejussória que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo Ativo-Alvo pelo **FUNDO**, corresponda a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo Ativo-Alvo, comprovado por meio de documento hábil, ressalvado o disposto nos incisos "(ii)" e "(iii)" abaixo;
- (ii) os CRA e CRI adquiridos para compor a carteira do **FUNDO** poderão não contar com nenhuma garantia, desde que, no momento da aquisição ou subscrição, referido Ativo-Alvo tenha classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody's, ou qualquer de suas representantes no país, observado o item "(iii)" abaixo; e
- (iii) até 15% (quinze por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** poderá ser investido em CRA e CRI que não contenham (a) nenhuma garantia, seja real ou fidejussória; e/ou (b) classificação de risco (*rating*).

4.5. O investimento em LCA e LIG emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas deverá respeitar o limite de concentração máximo de 10% (dez por cento) para cada Instituição Financeira Autorizada, devendo ser considerado para tal limite o investimento em todas as sociedades integrantes do seu respectivo Grupo Econômico.

4.5.1. O Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos no artigo 4.4, incisos "(i)" a "(iii)" acima serão verificados pela **GESTORA** e fiscalizados pela **ADMINISTRADORA** na data de aquisição dos respectivos Ativos-Alvo, sendo que a **GESTORA** deverá enviar à **ADMINISTRADORA** o documento que comprove a observância do previsto nos itens 4.4., itens "(i)" a "(ii)" acima com prazo mínimo de antecedência da data de aquisição dos respectivos Ativos-Alvo previamente acordado entre **ADMINISTRADORA** e **GESTORA**.

4.6. Mediante prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o **FUNDO** poderá investir em Ativos de emissão ou titularidade de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** e/ou à **GESTORA**, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08, incluindo cotas de fundos de investimento em renda fixa administrados pela **ADMINISTRADORA** e/ou geridos pela **GESTORA**.

4.7. Não obstante o previsto no artigo 4.6 acima, os Ativos-Alvo geridos pela **GESTORA** e que venham ser objeto de investimento pelo **FUNDO** terão exposição máxima de 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

4.8. Sem prejuízo do disposto no artigo 4.3 acima, o **FUNDO** deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor previstos na Instrução CVM 555/14, ou norma posterior que venha a substituí-la, cabendo à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas em referido normativo, observado, ainda, o disposto na Instrução CVM 472/08 ou norma posterior que venha regular os Fiagro no tocante aos limites de aplicação para os Ativos-Alvo. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos-Alvo, conforme aplicável, 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 472/08.

4.9. Os resgates de recursos de investimentos em Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: **(a)** pagamento de Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance; **(b)** pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição e venda de Ativos que componham a carteira do **FUNDO**; **(c)** investimentos em novos Ativos; **(d)** pagamento de rendimentos aos Cotistas; e **(e)** reinvestimento em outros Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa.

4.9.1. O objetivo do **FUNDO** e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas neste Regulamento.

4.10. A **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da **GESTORA**, poderá, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, 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 e observadas as hipóteses de conflito de interesses:

- (i)** observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- (ii)** vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, para quaisquer terceiros;
- (iii)** adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**;
- (iv)** locar, emprestar, outorgar em garantia, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários;

- (v) 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; e
- (vi) contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

4.11. É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento em relação à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**:

- (i) aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez; e
- (ii) manter posições em mercados derivativos a descoberto ou que não sejam para fins de proteção patrimonial, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

4.12. O valor das posições do **FUNDO** em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos nos parágrafos do Artigo 4º acima, cumulativamente, em relação:

- (i) ao emissor do ativo subjacente; e
- (ii) à contraparte, quando se tratar de derivativos sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM.

4.13. Para efeito do disposto neste Regulamento, os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pelo **FUNDO**.

4.14. Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM, as posições detidas pelo **FUNDO** em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

4.15. Sem prejuízo do disposto na Política de Investimentos, poderão eventualmente compor a carteira do **FUNDO** outros ativos, títulos e valores mobiliários além dos Ativos, nas hipóteses de: **(i)** execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos

de titularidade do **FUNDO**; e/ou **(ii)** renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do **FUNDO**. Eventualmente, os Imóveis que venham a integrar a carteira do **FUNDO**, nos termos deste artigo, poderão estar gravados com ônus reais.

4.15.1 A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela **GESTORA**, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do **FUNDO**.

4.15.2 Na hipótese de o **FUNDO** passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos previstos nos incisos "(i)" e "(ii)" do artigo 4.15 acima, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do **FUNDO** poderá ocasionar o Desenquadramento Passivo Involuntário do **FUNDO**. Nessas hipóteses, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555/14, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do **FUNDO**, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555/14.

4.15.3 A **ADMINISTRADORA** deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no **FUNDO** no momento em que ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 45, parágrafo quinto, da Instrução CVM 472/08.

4.16. A **GESTORA** terá 180 (cento e oitenta) dias a contar do encerramento de cada distribuição de Cotas, para enquadrar a carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos disposta no presente Capítulo, observado que os Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo previstos no artigo 4.4 acima deverão ser verificados desde o início do processo de constituição da carteira do **FUNDO**.

4.16.1. Caso, após o período de 180 (cento e oitenta) dias descrito no artigo 4.16 acima, a **GESTORA** não tenha realizado o enquadramento da carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos descrita neste Capítulo Quatro, a **GESTORA** deverá comunicar a **ADMINISTRADORA** para que esta convoque uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos.

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

4.18. O objetivo e a Política de Investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**.

CAPÍTULO CINCO - DAS COTAS

5.1. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do **FUNDO**, e terão todas a forma nominativa e escritural, sendo de uma única classe.

5.1.1. 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 Cotista do **FUNDO**. Adicionalmente, para todos os fins de direito, a titularidade das Cotas será comprovada: **(i)** pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3, enquanto as Cotas estiverem custodiadas eletronicamente na B3; ou, **(ii)** por extrato emitido pelo escriturador, tendo como base os dados da B3, enquanto as Cotas estiverem eletronicamente custodiadas na B3.

5.1.2. A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

5.1.3. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

5.1.4. Independentemente da data de integralização, as Cotas integralizadas terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos pagamentos e amortizações, caso aplicável.

5.1.5. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

5.1.6. Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento,

em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrado pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo a **ADMINISTRADORA** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do **FUNDO** neste mercado. As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("**FUNDOS21**"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. A partir da migração do **FUNDO** para o ambiente de bolsa as novas Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

5.1.7. O titular de Cotas:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

5.1.8. Ao término da subscrição e integralização das Cotas da Primeira Emissão, o patrimônio líquido do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das Cotas pelos Cotistas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO SEIS - DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

6.1. A primeira emissão de Cotas do **FUNDO** será de, inicialmente, 10.000.000 (dez milhões) de cotas e será realizada nos termos da Resolução CVM 160/22, sob regime de melhores esforços de colocação ("**Cotas da Primeira Emissão**").

6.1.1. As Cotas da Primeira Emissão, bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, à vista e em

moeda corrente nacional, conforme os procedimentos da B3 e do Escriturador, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

6.1.2. Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160/22, a quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) de Cotas adicionais ("**Cotas Adicionais**"), nas mesmas condições das Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, em comum acordo com o(s) distribuidor(es), que poderão ser emitidas pelo **FUNDO** nos termos dos documentos da oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação.

6.1.3. As Cotas da Primeira Emissão serão emitidas, inicialmente, em classe e série única, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota. Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160/22, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 3.000.000 (três milhões) de Cotas da Primeira Emissão, no montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas deverão ser canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO SETE - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS

7.1. As ofertas públicas de Cotas se darão através 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**, conforme aplicável, e no documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

7.1.1. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas, podendo ser dispensado pela CVM e substituído pela assinatura/aceite eletrônico de um documento de aceitação da oferta, quando sua liquidação ocorrer por meio de sistema administrado por entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021.

7.1.2. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas.

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

7.1.4. Durante a fase de distribuição da oferta pública das Cotas, estará disponível ao investidor exemplares deste Regulamento e do prospecto da oferta das Cotas, se aplicável, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- (i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objetivo do **FUNDO** e à Política de Investimentos; e
- (ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida, da Taxa de Performance devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

7.1.5. As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas ou investimentos temporários, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização, conforme venha a ser definido nos documentos da oferta da respectiva nova emissão de Cotas do **FUNDO**. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, caso disponíveis, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão, e as demais conforme a política de distribuição de resultados descrita no Capítulo Dez abaixo.

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

7.1.7. Para fins de subscrição ou integralização de Cotas, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observar que, se o Fundo aplicar recursos em Imóveis que tenha como incorporador, construtor, sócio ou proprietário, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, tal cotista sujeitar-se-á à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

CAPÍTULO OITO - DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1. Na medida em que a **GESTORA** identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**, seja para a captação de recursos destinados ao custeio das despesas recorrentes do **FUNDO**, seja para a aquisição e/ou subscrição de Ativos-Alvo, a **ADMINISTRADORA** poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472/08, aprovar novas emissões de Cotas até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da **ADMINISTRADORA**, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de

alteração deste Regulamento, que não se confundirão com as Cotas da Primeira Emissão ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, sem prejuízo do disposto no artigo 8.1.1 abaixo. A **ADMINISTRADORA** poderá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de Cotas, até o montante de Cotas e correspondente valor total de Emissões Autorizadas, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos Cotistas por meio de publicação de fato relevante.

8.1.1. Nas futuras emissões de Cotas, será assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, que estejam em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** e que estejam registrados perante a instituição escrituradora das Cotas na data de corte estabelecida nos documentos que aprovarem as novas emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas no âmbito da Emissão Autorizada, na proporção do número de Cotas que possuem, observado que: **(i)** enquanto o **FUNDO** não tenha suas Cotas listadas em ambiente de bolsa da B3, o exercício e cessão do direito de preferência, caso operacionalmente viáveis, serão realizados respeitando-se os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e/ou da instituição escrituradora de Cotas, conforme o caso, sendo que junto à instituição escrituradora, o direito de preferência deverá ser exercido em prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis, contados da data a ser previamente informada aos titulares de Cotas pelos mesmos meios utilizados para divulgação de informações relativas ao **FUNDO**; e **(ii)** aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção da quantidade de Cotas que possuem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas, sendo certo que, desde que operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do administrador que aprovar a emissão de novas Cotas. O direito de preferência referido neste artigo deverá ser exercido pelo Cotista no prazo a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao **FUNDO**. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pela instituição escrituradora ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

8.1.2. Para os fins do disposto no artigo 8.1, "termos e condições" significa, entre outros, a possibilidade ou não de haver subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, bem como os procedimentos e prazos referentes ao direito de preferência, observado o previsto no artigo 8.1.1.

8.1.3. Na hipótese de uma Emissão Autorizada, assim como nas demais emissões de Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva emissão será fixado, preferencialmente, tendo como referência, observada, em qualquer caso, a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos: **(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; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas em período a ser fixado quando da aprovação da Emissão Autorizada ou demais emissões de Cotas.

8.1.4. Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, seja no todo ou em parte, desde que operacionalmente viável, observado o previsto no artigo 8.1.1. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos deste Regulamento.

8.2. No caso de emissão adicional além dos limites previstos para uma Emissão Autorizada, por proposta da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão de Cotas disposta no artigo 6.1 deste Regulamento, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtido o registro na CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas 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 e fixado, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos, preferencialmente, tendo em vista: **(a)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda; **(c)** o valor de mercado das Cotas já emitidas em período a ser fixado quando da aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- (ii)** sem prejuízo do previsto no artigo 8.1, na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, desde que operacionalmente viável e desde que aprovado no ato de aprovação da oferta, observados os procedimentos operacionais da instituição escrituradora das Cotas e/ou da B3, conforme o caso;

- (iii) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;
- (iv) observado o inciso "(vii)" abaixo, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras;
- (v) se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um dia que não seja um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil;
- (vi) é admitido que nas novas emissões de Cotas, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e/ou ato próprio da **ADMINISTRADORA** 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 de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata da Assembleia Geral de Cotistas ou no ato da **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, 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 73 e 74 da Resolução CVM 160/22; e
- (vii) não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

CAPÍTULO NOVE - DA TAXA DE INGRESSO

9.1. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas. Poderá ser cobrada taxa de distribuição primária, necessária para o custeio, total ou parcial, dos custos da respectiva emissão, dos subscritores das Cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de Cotas, mediante definição, conforme aplicável, da **ADMINISTRADORA** em conjunto com a **GESTORA**, no caso de uma Emissão Autorizada, ou da Assembleia Geral de Cotistas, sendo revertidos ao **FUNDO**, todos os recursos oriundos da cobrança da taxa de distribuição primária.

CAPÍTULO DEZ - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o artigo 19.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

10.1.1. O **FUNDO** deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso sejam auferidos lucros pelo **FUNDO**, os lucros auferidos poderão, a critério da **ADMINISTRADORA**, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 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, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**, com base em recomendação da **GESTORA**. O montante que **(i)** exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e **(ii)** não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da **GESTORA** e da **ADMINISTRADORA**, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

10.1.2. O percentual mínimo a que se refere o artigo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

10.1.3. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos deste Regulamento, aqueles que sejam Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à respectiva data do pagamento de referidos valores.

10.1.4. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do **FUNDO** e arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no artigo 10.1.1 acima.

10.1.5. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

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

CAPÍTULO ONZE - DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E DA GESTÃO DA CARTEIRA

11.1. 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 competências da **GESTORA** dispostas neste Regulamento, as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

11.1.1. Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura do Cotista no documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, mediante a assinatura aposta pelo Cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas no mercado secundário.

11.1.2. A **ADMINISTRADORA** 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.

11.1.3. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

11.1.4. A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do **FUNDO**.

11.1.5. Sem prejuízo do disposto no artigo 11.1.4 acima, as operações e atos relacionados à seleção, aquisição e alienação dos Ativos serão realizados, praticados e/ou exercidos pela **GESTORA**, exceto no tocante aos Imóveis que serão objeto de

análise prévia pela **GESTORA**, que as recomendará à **ADMINISTRADORA**, observando-se a discricionariedade da **ADMINISTRADORA** em relação à gestão dos Imóveis, nos termos do artigo 29, §2º, da Instrução CVM 472.

11.1.6. A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos Imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos Imóveis na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento, sendo, portanto, a exclusiva responsável pela gestão dos Imóveis, sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis.

11.2. Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- (i) instituição responsável pela distribuição de Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, 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**, observado o previsto no artigo 11.2.2 abaixo.

11.2.1. É vedado à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas, e dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas a contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

11.2.2. O **FUNDO** não possui, na data de emissão das Cotas da Primeira Emissão, prestador de serviços de formação de mercado. Não obstante o acima exposto, na forma do artigo 11.2, inciso "(iii)" acima, o **FUNDO** poderá contratar prestador de serviços de formação de mercado a partir do momento em que as Cotas passarem a ser negociadas no mercado de bolsa de valores administrado pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM, caso a **GESTORA** e a **ADMINISTRADORA** entendam necessário.

11.2.3. Os serviços mencionados no artigo 11.2, incisos "(i)" e "(ii)" acima poderão ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, desde que, em quaisquer dos casos, o prestador dos referidos serviços seja devidamente habilitado para tanto.

11.3. 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 projetos;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de Cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros; e
- (v) auditoria independente.

11.4. A **ADMINISTRADORA** contratou a **VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, conjunto 32, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.559.989/0001.17, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007, para realizar a gestão dos Ativos, delegando à **GESTORA** amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive adquirir e alienar Ativos (exceto Imóveis). O **FUNDO**, por meio da **ADMINISTRADORA** e deste Regulamento, constituiu a **GESTORA** como sua representante legal perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

11.4.1. A **GESTORA** adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, a **ADMINISTRADORA** outorgará, desde que requisitada pela **GESTORA**, poderes à **GESTORA** para o exercício do direito de voto do **FUNDO** em assembleias gerais dos emissores dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, de acordo com os requisitos mínimos da ANBIMA.

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 DIREITO DE VOTO.

CAPÍTULO DOZE - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

12.1. Constituem obrigações e responsabilidades da ADMINISTRADORA:

- (i)** 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, caso aplicável, nas matrículas dos Imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: **(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, excetuados eventuais ônus já existentes e devidamente constituídos na data de aquisição do respectivo Imóvel pelo **FUNDO**;
- (ii)** 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 de Cotistas; **(c)** a documentação relativa, caso aplicável, 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 ou das empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472/08;
- (iii)** observadas as competências da **GESTORA**, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- (iv)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- (v)** custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO** ou pelos subscritores das Cotas no mercado primário via taxa de distribuição primária;

- (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os Ativos adquiridos com recursos do **FUNDO**, conforme aplicável;
- (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter disponível à CVM, caso solicitado, a documentação referida no inciso "(ii)" acima até o término do procedimento;
- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;
- (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 de Cotistas;
- (xi) deliberar sobre as Emissões Autorizadas, nos termos do artigo 8.1 deste Regulamento;
- (xii) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso no cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472/08, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- (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) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

- (xv) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, mediante prévia e expressa recomendação da **GESTORA**;
- (xvi) solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas do **FUNDO** à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3;
- (xvii) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de **ADMINISTRADORA**; e
- (xviii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros.

12.1.1. O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de Ativos da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto.

12.1.2. Não obstante o acima definido e observado o disposto no artigo 11.4.1 acima, a **GESTORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da Política de Investimento, relevante o tema a ser discutido e votado, a **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

12.1.3. A **ADMINISTRADORA** deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas.

12.1.3.1. São exemplos de violação do dever de lealdade da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, as seguintes hipóteses:

- (i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o **FUNDO**, as oportunidades de negócio do **FUNDO**;
- (ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do **FUNDO** ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do **FUNDO**;
- (iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao **FUNDO**, ou que este tencione adquirir; e
- (iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas.

12.2. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviço do **FUNDO** estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, além das

atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão celebrado entre a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, caberá à **GESTORA**:

- (i) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos (exceto Imóveis) do **FUNDO** e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (ii) identificar, analisar, selecionar e aprovar os Ativos que comporão a carteira do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, exceto Imóveis;
- (iii) auxiliar a **ADMINISTRADORA** na identificação, análise, seleção e aprovação de Imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de laudo de avaliação, se for o caso;
- (iv) auxiliar a **ADMINISTRADORA** na recomendação e estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis;
- (v) gerir individualmente a carteira dos Ativos, com poderes discricionários para negociá-los (exceto Imóveis), conforme o estabelecido na Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- (vi) adquirir, alienar, permutar e transferir, sob qualquer forma legítima, os Ativos integrantes da carteira do **FUNDO** (exceto Imóveis), observado o disposto neste Regulamento;
- (vii) orientar a **ADMINISTRADORA** na aquisição, alienação, permuta e transferência, sob qualquer forma legítima, dos Imóveis, observado o disposto neste Regulamento;
- (viii) monitorar o desempenho do **FUNDO**, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- (ix) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, podendo, inclusive, quando outorgado pela **ADMINISTRADORA** instrumento específico para tal fim, assinar em nome do **FUNDO** instrumentos de compra e venda bem como quaisquer outros instrumentos que se façam necessários ao atendimento da Política de Investimentos, observado o disposto no artigo 12.2.1 abaixo;

- (x) orientar a **ADMINISTRADORA** sobre a amortização de Cotas e distribuição de rendimentos nos termos deste Regulamento;
- (xi) participar e votar em assembleias gerais, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos Ativos do **FUNDO**, de acordo com a política registrada na ANBIMA, cujo teor pode ser encontrado no seguinte endereço: <https://valorainvest.com.br/gestora/>;
- (xii) enviar à **ADMINISTRADORA** proposta para novas emissões de Cotas;
- (xiii) na hipótese de emissão adicional de Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas, recomendar à Assembleia Geral de Cotistas o preço de emissão das Cotas, desde que tal emissão adicional tenha sido previamente autorizada por meio de Assembleia Geral de Cotistas, na forma do artigo 8.2 acima;
- (xiv) acompanhar e tomar providências para a execução das eventuais garantias reais imobiliárias dos Ativos;
- (xv) negociar e aprovar o preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Ativos;
- (xvi) deliberar sobre a constituição de eventual Reserva de Contingências;
- (xvii) recomendar à **ADMINISTRADORA** a proposição de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento das obrigações previstas nos documentos relacionados aos Ativos, bem como para a defesa dos interesses do **FUNDO**;
- (xviii) conforme o caso, analisar os laudos de avaliação dos Imóveis e/ou das garantias reais imobiliárias que garantem os Ativos-Alvo; e
- (xix) participar de todas as Assembleias Gerais de Cotistas, sejam elas ordinárias ou extraordinárias.

12.2.1. A **GESTORA**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos do **FUNDO** estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, por meio da **ADMINISTRADORA** e por intermédio deste Regulamento,

constituiu a **GESTORA** como sua representante legal perante terceiros, exclusivamente para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

12.3. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

12.4. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e o consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO** e os representantes de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

12.4.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de Imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA**, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo **FUNDO**, de Imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472/08, exceto o de primeira distribuição de Cotas; e
- (v) a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472/08.

12.4.1.1. Consideram-se pessoas ligadas para os fins do artigo 12.4.1 acima:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

12.4.2. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de Imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** ou ao consultor especializado.

12.5. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** serão responsáveis por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO**, desde que comprovadamente decorrentes de: **(i)** atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e **(ii)** atos de qualquer natureza que configurem violação de lei, da Instrução CVM 472/08, deste Regulamento ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.6. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não serão responsabilizadas nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou possam, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

CAPÍTULO TREZE - DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

13.1. É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, direta ou indiretamente, no exercício de suas atividades como administradora ou gestora do patrimônio do **FUNDO**, conforme o caso, e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder, efetuar ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- (iv) aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (v) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- (vi) vender à prestação Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, conforme previsto nos respectivos compromissos de investimento celebrados pelos Cotistas;
- (vii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (viii) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e o consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no parágrafo terceiro do artigo 35 da Instrução CVM 472/08, entre o **FUNDO** e o representante dos Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- (ix) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (x) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;
- (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 em desacordo com o previsto neste Regulamento; e
- (xiii) praticar qualquer ato de liberalidade.

13.1.1. O **FUNDO** poderá emprestar seus Ativos, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

13.1.2. As disposições previstas no inciso (viii) acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

13.2. É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**:

- (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e
- (ii) valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante operações de compra ou venda de Cotas.

13.3. Propriedade Fiduciária dos Imóveis. Os Imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** na forma permitida no artigo 4.15 deste Regulamento serão adquiridos/recebidos pela **ADMINISTRADORA** em caráter fiduciário, por conta e benefício do **FUNDO** e dos Cotistas, cabendo-lhe, observadas as recomendações da **GESTORA**, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio líquido do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472/08, com o fim exclusivo de realizar o objetivo da Política de Investimentos do **FUNDO**, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas, tendo amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do **FUNDO**.

13.3.1. No instrumento de aquisição dos Imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** na forma permitida no artigo 4.15 deste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do **FUNDO**.

13.3.2. Os Imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO**, mantidos sob a propriedade fiduciária da **ADMINISTRADORA**, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da **ADMINISTRADORA**.

13.3.3. Os Cotistas não poderão exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do **FUNDO** ou sobre quaisquer Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

13.3.4. Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis eventualmente integrantes da carteira do **FUNDO**, ou a quaisquer Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

CAPÍTULO QUATORZE - DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

14.1. A Taxa de Administração será composta de 1,30% (um inteiro e trinta décimos por cento) ao ano, calculada sobre **(i)** o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou **(ii)** o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, observado que em ambos os casos será devido o valor mínimo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO** (em conjunto, a "**Taxa de Administração**").

14.1.1. Durante os 12 (doze) primeiros meses de vigência do **FUNDO**, contados a partir do primeiro aporte, será devido o valor mínimo mensal de R\$8.500,00 (oito mil e quinhentos reais) a título de Taxa de Administração. Após esse período, o mínimo mensal será devido de acordo com o item 14.1 acima.

14.1.2. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos dos serviços prestados.

14.1.3. 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.

14.2. Além de parcela da Taxa de Administração descrita no artigo 14.1, a **GESTORA** fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será provisionada mensalmente

e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo **FUNDO** à **GESTORA**. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} * Vb)]$$

Va = lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, adiciona o lucro apurado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{N}^M \text{lucro caixa apurado no mês} * \text{Índice de Correção (M)}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = 100% (cem por cento) da variação do CDI + 1% (um por cento) ao ano.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de Cotas durante o Prazo de Duração do **FUNDO** pelos investidores (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados *pro rata temporis* no período de apuração.

14.2.1. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

14.2.2 Para os fins do cálculo de atualização do VB e Va: **(a)** cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas do **FUNDO**, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e **(b)** cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

14.2.3. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da Cota do **FUNDO** for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da Cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

14.2.4. Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: **(i)** a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de Cotas, respeitando o item "(a)" do artigo 14.2.2 acima; e **(ii)** a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

14.2.5. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

14.2.6. A taxa de correção será acumulada desde o início da cobrança da performance até seu pagamento, sendo certo que a cada pagamento inicia-se um novo período de acúmulo.

14.3. No caso de destituição e/ou renúncia da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data.

CAPÍTULO QUINZE - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

15.1. A **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** serão substituídas, nos casos de destituição, pela Assembleia Geral de Cotistas, e nos casos de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

15.1.1. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da **ADMINISTRADORA** pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

(i) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

(ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

15.1.2. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da **GESTORA** pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a convocar a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**.

15.1.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o artigo 15.1.1, inciso (i), no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

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

15.1.5. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no artigo 15.1.1, inciso (ii) acima, caso aplicável.

15.1.6. Aplica-se o disposto no artigo 15.1.1, inciso (ii) acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do **FUNDO**.

15.1.7. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

15.1.8. Nas hipóteses referidas no artigo 15.1.1 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso aplicável.

15.1.9. A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** deverá, no mesmo ato, eleger sua respectiva substituta ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

15.2. 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 Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

15.3. Caso a **GESTORA** renuncie às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas não eleja sua respectiva substituta em até 60 (sessenta) dias a contar da data de comunicação da renúncia, a **ADMINISTRADORA** assumirá a gestão do patrimônio do **FUNDO** após esse período de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da possibilidade da **ADMINISTRADORA** renunciar à administração do **FUNDO**. Durante o período referido acima, a **GESTORA** deverá prestar normalmente os serviços de gestão do patrimônio do **FUNDO**, cooperando na transição de sua posição.

CAPÍTULO DEZESSEIS - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

16.1. A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472/08 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro.

16.2. 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 de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

16.2.1. O envio de informações por meio eletrônico prevista no artigo 16.2 acima dependerá de autorização expressa dos Cotistas.

16.3. A **ADMINISTRADORA** deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais,

exigidos pela Instrução CVM 472/08 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**.

16.4. A **ADMINISTRADORA** deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

16.5. 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.

16.6. Nos termos do artigo 15, inciso XXII da Instrução CVM 472/08, 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, às seguintes hipóteses: **(i)** na hipótese de o 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, conforme alterada, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e **(ii)** caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

16.7. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

CAPÍTULO DEZESSETE - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

17.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do **FUNDO**:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao **FUNDO** e deliberar, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do **FUNDO**, sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- (ii) alteração do regulamento, ressalvado pelo disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472/08;

- (iii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA** e escolha de sua substituta;
- (iv) emissão de novas Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- (vi) dissolução e liquidação do **FUNDO**, de forma diversa daquela disciplinada neste Regulamento;
- (vii) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, observado o disposto no artigo 2.1.2 deste Regulamento;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, caso aplicável;
- (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 dos artigos 31-A, parágrafo segundo, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472/08;
- (xii) alteração da Taxa de Administração (seja de sua parcela devida à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**);
- (xiii) alteração da Taxa de Performance da **GESTORA**; e
- (xiv) deliberação sobre a amortização extraordinária de Cotas, conforme previsto no artigo 4.16.1 acima.

17.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) do artigo 17.1 acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

17.1.2. A Assembleia Geral de Cotistas referida no artigo 17.1.1 acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

17.1.3. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no artigo 17.1.2 acima.

17.1.4. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra exclusivamente, **(i)** da necessidade de atender exigências 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, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas; **(ii)** de eventual redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance; **(iii)** para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento; ou **(iv)** atualização de dados do Regulamento, do **FUNDO**, da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**.

17.2. Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

(i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias; e

(ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias.

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

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

17.3. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, e disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** 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 de Cotistas;

(ii) a convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

(iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

17.3.2. A **ADMINISTRADORA** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

(i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas;

(ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação.

17.3.3. Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas 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 de Cotistas ordinária, que passará a ser Assembleia Geral de Cotistas ordinária e extraordinária.

17.3.4. A solicitação de que trata o artigo 17.3.3. acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo segundo do artigo 19-A da Instrução CVM 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

17.3.5. Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas e dos percentuais previstos no artigo 17.2.1, no artigo 17.3.3 e no artigo 17.8.2 deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

17.4. A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

17.5. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas 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 de Cotistas.

17.5.1. As deliberações relativas às matérias dos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi), (xii) e (xiii) do artigo 17.1 acima dependem da aprovação por maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas, desde que tais Cotistas presentes em tal assembleia representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de todas as Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** no mínimo metade de todas as Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.

17.5.2. Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado indicado no artigo 17.5.1 acima.

17.6. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

17.8. A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

17.8.1. O pedido de procuração deverá satisfazer aos 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; e **(c)** ser dirigido a todos os Cotistas.

17.8.2. 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 de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472/08 aos demais Cotistas, 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.

17.8.3. 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.

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

17.9. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no termo de adesão ao Regulamento, ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias corridos de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472/08.

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

17.9.2. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) sua **ADMINISTRADORA** ou sua **GESTORA**;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;
- (iii) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**;
e

(vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

17.9.3. A verificação da vedação do inciso (vi) do artigo 17.9.2 acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

17.9.4. Não se aplica a vedação prevista no artigo 17.9.2 acima quando:

(i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do artigo 17.9.2;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou

(iii) 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 parágrafo sexto do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO DEZOITO - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

18.1. O **FUNDO** poderá ter até 2 (dois) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do artigo 18.1.3 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

(i) ser Cotista do **FUNDO**;

(ii) não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de 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) caso aplicável, não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos Imóveis que constituam objetivo do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser administrador ou gestor 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.

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

18.1.2. A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

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

18.1.3. Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

18.1.4. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

18.1.5. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 17.3.4 deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472/08; e
- (ii) nome, idade, profissão, Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF/ME) ou CNPJ/MF, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

18.2. Compete ao representante dos Cotistas:

- (i) fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- (iii) denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- (viii) fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

18.2.1. A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso (vi) do artigo 18.2 acima.

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

18.2.3. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso (vi) do artigo 18.2 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472/08.

18.3. Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

18.4. Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472/08.

18.5. Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO DEZENOVE - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

19.1. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

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

19.2.1. 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**.

19.2.2. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas emitidas.

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

CAPÍTULO VINTE – DOS ENCARGOS DO FUNDO

20.1. Constituem encargos do **FUNDO**:

- (a)** Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (b)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- (c)** gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472/08;
- (d)** gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (e)** honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- (f)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos que componham seu patrimônio;
- (g)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (h)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472/08;
- (i)** 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;

- (j) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (k) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- (l) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (m) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, conforme aplicável;
- (n) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja Cotista, se for o caso;
- (o) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (p) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472/08.

20.2. Quaisquer despesas não previstas no presente Regulamento como encargos do **FUNDO** correrão por conta da **ADMINISTRADORA**.

20.2.1. O pagamento das despesas de que trata o artigo 20.1 poderá ser efetuado diretamente pelo **FUNDO** à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da Taxa de Administração cobrada pela **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo do disposto no parágrafo terceiro do artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO VINTE E UM – DA TRIBUTAÇÃO

21.1. Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais são isentos da tributação pelo imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sendo que tal benefício:

- (i) será concedido somente nos casos em que o **FUNDO** possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas;

(ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**.

21.1.1 O não cumprimento das condições previstas no artigo 21.1. acima resultará na tributação dos rendimentos à alíquota de 20% (vinte por cento), na forma do artigo 20-C da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, por ocasião da sua distribuição ao Cotista.

21.1.2. Os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos demais casos, nos termos que estabelece o artigo 20-D da Lei nº 8.668/93, conforme alterada.

21.1.3 Na forma do artigo 20-E da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, o pagamento do imposto sobre a renda decorrente do ganho de capital auferido com integralização de Cotas do **FUNDO** mediante conferência de imóvel rural por pessoa física ou jurídica poderá ser diferido para o momento da venda dessas Cotas, ou por ocasião do seu resgate, no caso de liquidação do **FUNDO**. Na alienação ou no resgate das Cotas aqui referidas, o imposto sobre a renda diferido será pago proporcionalmente à quantidade de Cotas vendidas.

21.1.4 A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos itens acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus Cotistas e/ou aos investimentos do **FUNDO**.

CAPÍTULO VINTE E DOIS - DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

22.1. O **FUNDO** será liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

22.2. São eventos de liquidação antecipada do **FUNDO**, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas:

(i) caso todos os Ativos do **FUNDO** tenham sido alienados antes do encerramento do Prazo de Duração; e/ou

(ii) caso não ocorra o registro e listagem das Cotas do **FUNDO** no ambiente de bolsa da B3 durante o Período de Migração, conforme disposto no artigo 2.1.1 deste Regulamento.

22.3. 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**, em até 90 (noventa) dias contados **(a)** da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela dissolução ou liquidação do **FUNDO**, ou **(b)** do respectivo evento mencionado no artigo 22.1 acima, no caso de liquidação antecipada do **FUNDO**.

22.3.1. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão ao disposto na Instrução CVM 472/08 e, no que couber, ao disposto na Instrução CVM 555/14, observado, ainda, que a Instrução CVM 472/08 será substituída pela Resolução CVM 175/22, quando do início da sua vigência.

22.3.2. Em caso de liquidação do **FUNDO**, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles, a ser operacionalizado fora dos sistemas da B3.

22.3.3. Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas, a ser operacionalizado fora dos sistemas da B3, mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** estarão desobrigadas em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste artigo, serão, observados, ainda, os seguintes procedimentos:

(i) a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os Cotistas elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de Ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os Cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes, conforme previstas no Código Civil;

(ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização de Cotas subscritas; e

(iii) a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso (i) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do artigo 334 do Código Civil.

22.4. 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**.

22.4.1. 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.

22.5. Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM:

(A) no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(i) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

(ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

(B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o artigo 22.2, acompanhada do relatório do auditor independente.

22.6. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da **GESTORA**.

22.7. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do Ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

22.8. Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, ou as respectivas notas de negociação das Cotas 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.

CAPÍTULO VINTE E TRÊS - DOS FATORES DE RISCO

23.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, e não obstante a diligência da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA** em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da oferta de Cotas do **FUNDO**, conforme o caso, e no informe anual do **FUNDO**, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Portanto, não poderão a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** e quaisquer outros prestadores de serviços do **FUNDO**, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos da carteira do **FUNDO** ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do **FUNDO**.

23.2. Na forma da Resolução CVM 39/21, aplicar-se-ão ao **FUNDO**, conforme orientação da CVM, as regras para fundos de investimento imobiliário previstas na Instrução CVM 472/08, 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, utilizada por analogia ao **FUNDO**.

CAPÍTULO VINTE E QUATRO - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

24.1. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472/08, Resolução CVM 39/21 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fiagro.

24.1.1 As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472/08, Resolução CVM 39/21 ou norma posterior que venha a regular os Fiagro e demais regulamentações, conforme aplicável.

24.2. 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO III

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Vladimir Segalla Afanasieff

Avenida Paulista 2001 - Conjuntos 201/210 - Bela Vista
Tel.: (XX11) 3116-7600 - Email: 7rtd@7rtd.com.br - Site: www.7rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.111.685 de 28/01/2025

Certifico e dou fé que o documento eletrônico, contendo **15 (quinze) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 27/01/2025, protocolado sob nº 2.333.941, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.111.685** no Livro de Registro B deste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

FUNDO DE INVESTIMENTO ELETRÔNICO

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

JOSE ALEXANDRE GREGORIO DA SILVA:05173292717(Padrão: ICP-Brasil)
LAILA CRISTINA DUARTE FERREIRA:33568492806(Padrão: ICP-Brasil)
DocuSign:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 28 de janeiro de 2025

Assinado eletronicamente

César Martins da Silva
Oficial Substituto

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 12.100,67	R\$ 3.439,14	R\$ 2.353,90	R\$ 636,88	R\$ 830,49
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 580,83	R\$ 253,63	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 20.195,54



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00241453191737227



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1137124TIEC000022330ED253

<p>Página 000001/000015</p> <p>Registro Nº 2.111.685</p> <p>28/01/2025</p>	<p>Protocolo nº 2.333.941 de 27/01/2025 às 12:11:12h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.111.685 em 28/01/2025 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por César Martins da Silva - Oficial Substituto.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 12.100,67	R\$ 3.439,14	R\$ 2.353,90	R\$ 636,88	R\$ 830,49	R\$ 580,83	R\$ 253,63	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 20.195,54	

Docusign Envelope ID: B7D30C6C-E24F-4B40-9409-98B6EA38AB00

ATO DO ADMINISTRADOR DO VALORA HEDGE FUND AGRO – FIAGRO – IMOBILIÁRIO

O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 62.232.889/0001-90 ("**Administrador**"), na qualidade de administradora do **VALORA HEDGE FUND AGRO FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, da categoria imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 51.658.280/0001-60 ("**Fundo**"), nos termos do regulamento do Fundo ("**Regulamento**") e do artigo 19 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), resolve o quanto segue:

Definir, nos termos da Instrução CVM 472, conforme alterada, os termos e condições da Oferta (conforme adiante definido), no âmbito da realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, conforme disposto no Regulamento, a qual será realizada por oferta pública, a ser distribuída no âmbito da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**"), e da Instrução CVM 472, a ser submetida a registro automático perante a CVM, de acordo com o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ANBIMA ("**ANBIMA**" e "**Oferta**", respectivamente), bem como o prazo de exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido).

As características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta ("**Suplemento**").

São Paulo, 23 de janeiro 2025.

<p style="font-size: 8px;">Developed by Jula Celina Quak Fonseca Assinado por: LARA CRISTINA DUARTE FERREIRA 209840898 CPF: 399840898 DataHora da Assinatura: 2025/01/23 13:12:29 PST O: CPT-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB C: BR E-mail: AC-DGFPAL/SICOM-PRB-IG2</p>	<p style="font-size: 8px;">Developed by Joaquim Roberto Gregório da Silva Assinado por: JOSE ALEANDRO GREGORIO DA SILVA/0517202717 CPF: 0517202717 DataHora da Assinatura: 2025/01/23 12:40:29 PST O: CPT-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB C: BR E-mail: AC-DGFPAL/SICOM-PRB-IG2</p>
<p>BANCO DAYCOVAL S.A.</p>	

<p>Página 000002/000015</p> <p>Registro Nº 2.111.685</p> <p>28/01/2025</p>	<p>Protocolo nº 2.333.941 de 27/01/2025 às 12:11:12h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.111.685 em 28/01/2025 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por César Martins da Silva - Oficial Substituto.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 12.100,67	R\$ 3.439,14	R\$ 2.353,90	R\$ 636,88	R\$ 830,49	R\$ 580,83	R\$ 253,63	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 20.195,54	

DocuSign Envelope ID: B7D30C6C-E24F-4B40-9409-98B6EA38AB00

ANEXO I AO ATO DO ADMINISTRADOR DO VALORA HEDGE FUND AGRO – FIAGRO – IMOBILIÁRIO SUPLEMENTO DA 2ª EMISSÃO DE COTAS

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

Colocação e Procedimento de Distribuição: a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme abaixo definido), no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472, a ser submetida ao rito de registro automático de distribuição perante a CVM, de acordo com o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a ANBIMA, e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

Registro: a Oferta será submetida ao rito de registro automático de distribuição, no âmbito do artigo 26, inciso VII, inciso (d), da Resolução CVM 160, observados os demais requisitos previstos na Resolução CVM 160;

Número da Emissão: a emissão representará a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo;

Montante Inicial da Oferta: o volume de, inicialmente, até R\$80.000.005,12 (oitenta milhões, cinco reais e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme adiante definido);

Montante Mínimo da Oferta: o montante mínimo da Oferta é de 796.813 (setecentas e noventa e seis mil oitocentas e treze) Novas Cotas, correspondente a R\$8.000.002,52 (oitenta milhões, dois reais e cinquenta e dois centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”). Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e a **VALORA IMOBILIARIO E INFRAESTRUTURA LTDA. (nova denominação da VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.)**, gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento;

Quantidade de Novas Cotas: a Oferta é composta por, até 7.968.128 (sete milhões, novecentas e sessenta e oito mil e cento e vinte oito) novas cotas (“Novas Cotas”),

<p>Página 000003/000015</p> <p>Registro Nº 2.111.685</p> <p>28/01/2025</p>	<p>Protocolo nº 2.333.941 de 27/01/2025 às 12:11:12h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.111.685 em 28/01/2025 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por César Martins da Silva - Oficial Substituto.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 12.100,67	R\$ 3.439,14	R\$ 2.353,90	R\$ 636,88	R\$ 830,49	R\$ 580,83	R\$ 253,63	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 20.195,54	

DocuSign Envelope ID: B7D30C6C-E24F-4B40-9409-98B6EA38AB00

podendo referido montante ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

Lote Adicional: não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

Lote Suplementar: não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;

Preço de Emissão: o preço de emissão será de R\$10,04 (dez reais e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em outubro de 2024, sendo o valor patrimonial da cota do Fundo auferido pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas do Fundo já emitidas, nos termos do art. 8.1.3, do Regulamento, conforme divulgado pelo Administrador no fechamento de mês civil ("Preço de Emissão"). O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento;

Taxa de Distribuição Primária: o Fundo cobrará uma taxa de distribuição primária no âmbito da Oferta, equivalente a R\$0,04 (quatro centavos) por Nova Cota, a ser pago pelos Investidores (conforme abaixo definido) (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para pagamento dos custos da Oferta, conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta, sendo certo que eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo ("Taxa de Distribuição Primária") observado que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014;

Preço de Subscrição: o preço de subscrição de cada Nova Cota corresponderá ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, que somados correspondem ao montante de R\$10,08 (dez reais e oito centavos) ("Preço de Subscrição");

Investimento Mínimo por Investidor: o valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 100 (cem) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$1.004,00 (um mil e quatro reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$1.008,00 (um mil e oito reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado os casos a serem dispostos

<p>Página 000004/000015</p> <p>Registro Nº 2.111.685</p> <p>28/01/2025</p>	<p>Protocolo nº 2.333.941 de 27/01/2025 às 12:11:12h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.111.685 em 28/01/2025 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por César Martins da Silva - Oficial Substituto.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 12.100,67	R\$ 3.439,14	R\$ 2.353,90	R\$ 636,88	R\$ 830,49	R\$ 580,83	R\$ 253,63	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 20.195,54	

DocuSign Envelope ID: B7D30C6C-E24F-4B40-9409-98B6EA38AB00

nos documentos da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência;

Taxa de Ingresso e Saída: não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta;

Distribuição Parcial: será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que atingido o 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 atingido o Montante Mínimo da Oferta e observado o previsto nos documentos da Oferta;

Destinação dos Recursos: Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos no Capítulo Quatro do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, serão aplicados, de forma ativa e discricionária sob a gestão da Gestora, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez (conforme definidos no Regulamento). Observados o limite de concentração e os critérios de elegibilidade constantes dos artigos 4.3 e seguintes do Regulamento, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas em Ativos de Liquidez;

Número de Séries: série única;

Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado: as Novas Cotas ofertadas serão depositadas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do "*Sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos*" ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3 – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota, bem como o cotista do Fundo que exercer o Direito de Preferência receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e fará jus aos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir de cada Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquiridas, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de

<p>Página 000005/000015</p> <p>Registro Nº 2.111.685</p> <p>28/01/2025</p>	<p>Protocolo nº 2.333.941 de 27/01/2025 às 12:11:12h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.111.685 em 28/01/2025 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por César Martins da Silva - Oficial Substituto.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 12.100,67	R\$ 3.439,14	R\$ 2.353,90	R\$ 636,88	R\$ 830,49	R\$ 580,83	R\$ 253,63	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 20.195,54	

DocuSign Envelope ID: B7D30C6C-E24F-4B40-9409-98B6EA38AB00

divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. O escriturador das Cotas (“Escriturador”) será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3;

Procedimento de Distribuição e Integralização: as Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação da Oferta (conforme definido nos documentos da Oferta), junto ao Coordenador Líder, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;

Tipo de Distribuição: primária;

Público-Alvo da Oferta: a Oferta é destinada a investidores em geral, conforme definição nos documentos da Oferta e, em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento (“Investidores”);

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de pessoas vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas a pessoas vinculadas, e as ordens de investimento enviadas por pessoas vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência;

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

<p>Página 000006/000015</p> <p>Registro Nº 2.111.685</p> <p>28/01/2025</p>	<p>Protocolo nº 2.333.941 de 27/01/2025 às 12:11:12h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.111.685 em 28/01/2025 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por César Martins da Silva - Oficial Substituto.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 12.100,67	R\$ 3.439,14	R\$ 2.353,90	R\$ 636,88	R\$ 830,49	R\$ 580,83	R\$ 253,63	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 20.195,54	

DocuSign Envelope ID: B7D30C6C-E24F-4B40-9409-98B6EA38AB00

discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“Pessoas Vinculadas”);

Direito de Preferência: é assegurado aos cotistas do Fundo que possuam Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada cotista do Fundo o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 1,13830400000 (“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”). O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada cotista do Fundo tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de cotas integralizadas do Fundo que este detiver no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de cotas do Fundo em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada cotista do Fundo 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 aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência;

Os cotistas do Fundo poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, em até 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil (ou data posterior) da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (“Período de Exercício do Direito de Preferência”), observado que: **(a)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(b)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador do Fundo.

Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários.

Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas: as Novas Cotas do Fundo **(i)** são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de cotistas do Fundo, **(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

<p>Página 000007/000015</p> <p>Registro Nº 2.111.685</p> <p>28/01/2025</p>	<p>Protocolo nº 2.333.941 de 27/01/2025 às 12:11:12h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.111.685 em 28/01/2025 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por César Martins da Silva - Oficial Substituto.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 12.100,67	R\$ 3.439,14	R\$ 2.353,90	R\$ 636,88	R\$ 830,49	R\$ 580,83	R\$ 253,63	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 20.195,54	

DocuSign Envelope ID: B7D30C6C-E24F-4B40-9409-98B6EA38AB00

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)** no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Todas as Novas Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de cotistas do Fundo **(a)** o Administrador ou a Gestora; **(b)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou da Gestora; **(c)** empresas ligadas ao Administrador ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(e)** o cotista do Fundo, 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 do Fundo cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Não se aplica o disposto acima quando: **(i)** os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou **(iii)** todos os subscritores de cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas do Fundo, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da Instrução CVM 472. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o cotista do Fundo não poderá requerer o resgate de suas cotas do Fundo;

Período de Distribuição: a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”). A distribuição das Novas Cotas da Oferta deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º, do artigo 59, da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”); e

Coordenador Líder: A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação do **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90 (“Coordenador Líder”).

<p>Página 000008/000015</p> <p>Registro N° 2.111.685</p> <p>28/01/2025</p>	Protocolo nº 2.333.941 de 27/01/2025 às 12:11:12h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.111.685 em 28/01/2025 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por César Martins da Silva - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 12.100,67	RS 3.439,14	RS 2.353,90	RS 636,88	RS 830,49	RS 580,83	RS 253,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 20.195,54	

DocuSign Envelope ID: B7D30C6C-E24F-4B40-9409-98B6EA38AB00



VALORA HEDGE FUND AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 51.658.280/0001-60
("Fundo")

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS REALIZADA EM 23/01/2025

1) DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 23/01/2025 às 15h, por meio do sistema eletrônico de votação.

2) CONVOCAÇÃO: Dispensada, em razão da presença da totalidade dos votos dos cotistas do Fundo.

3) PRESENÇA: O administrador recepcionou os votos dos cotistas por meio do sistema eletrônico de votação, que ficarão arquivados na sede do Administrador. Presentes os representantes do Administrador, qual seja, **BANCO DAYCOVAL S.A.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, 01311-200, inscrito no CNPJ/MF sob nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 ("Administrador").

4) MESA: O Sr. Jose Alexandre Gregorio da Silva, para presidência da Mesa, que convidou Sra. Laila Cristina Duarte Ferreira para secretariar os trabalhos.

5) ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: **(i)** inclusão do item 7.1.7. no Regulamento para atendimento ao disposto no artigo 15, inciso XIX da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008; **(ii)** alteração do item 10.1.3 do Regulamento; e **(iii)** a alteração do item 14.3. do Regulamento.

6) DELIBERAÇÕES: Após os esclarecimentos necessários, os cotistas, de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento vigente, deliberaram e aprovaram, sem quaisquer ressalvas:

(i) Incluir o item 7.1.7. do Regulamento, o qual passará a vigorar nos seguintes termos:

"Capítulo Sete – Das Ofertas Públicas Cotas

[...]

7.1.7. Para fins de subscrição ou integralização de Cotas, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observar que, se o Fundo aplicar recursos em Imóveis que tenha como incorporador, construtor, sócio ou proprietário, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, tal cotista sujeitar-se-á à tributação aplicável às pessoas jurídicas."

(ii) Alterar o item 10.1.3 do Regulamento, o qual passará a vigorar nos seguintes termos:

"Capítulo Dez – Da Política de Distribuição de Resultado

[...]

10.1.3. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos deste Regulamento, aqueles que sejam Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à respectiva data do pagamento de referidos valores.

<p>Página 000009/000015</p> <p>Registro N° 2.111.685</p> <p>28/01/2025</p>	<p>Protocolo nº 2.333.941 de 27/01/2025 às 12:11:12h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.111.685 em 28/01/2025 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por César Martins da Silva - Oficial Substituto.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 12.100,67	R\$ 3.439,14	R\$ 2.353,90	R\$ 636,88	R\$ 830,49	R\$ 580,83	R\$ 253,63	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 20.195,54	

Docusign Envelope ID: B7D30C6C-E24F-4B40-9409-98B6EA38AB00



(iii) a alteração do item 14.3. do Regulamento, o qual passará a vigorar nos seguintes termos:

“Capítulo Quatorze – Da Remuneração da Administradora e da Gestora

[...]

14.3. No caso de destituição e/ou renúncia da ADMINISTRADORA e/ou da GESTORA, os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data.”




(iv) em decorrência das deliberações constantes do item “(i)” “(ii)” e “(ii)” acima, a consolidação do Regulamento, cuja versão final entrará em vigor a partir de **23/01/2025**, na forma da versão constante do Anexo I à presente ata.

Em virtude das deliberações aprovadas nos itens “(i)”, “(ii)” e “(iii)” acima, os cotistas autorizam o Administrador a realizar todas as providências para a implementação das deliberações aqui aprovadas.

Os termos constantes desta ata iniciados em letra maiúscula, se não de outra maneira definidos na presente ata, terão o significado que lhes foram atribuídos no Regulamento.

7) ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, **(A)** o Sr. Presidente franqueou o uso da palavra, não havendo, todavia, nenhuma manifestação; e **(B)** os trabalhos foram suspensos para a lavratura da presente ata, que, após lida e achada conforme, foi aprovada sem ressalvas e assinada pelos presentes.

8) ASSINATURAS:

 Jose Alexandre Gregorio da Silva Presidente	 Laila Cristina Duarte Ferreira Secretária
 BANCO DAYCOVAL S.A. Administrador	

(Espaço deixado intencionalmente em branco, as assinaturas digitais seguem nas próximas páginas.)

Página
000010/000015



Registro N°
2.111.685
28/01/2025

Protocolo nº 2.333.941 de 27/01/2025 às 12:11:12h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.111.685** em **28/01/2025** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por César Martins da Silva - Oficial Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 12.100,67	R\$ 3.439,14	R\$ 2.353,90	R\$ 636,88	R\$ 830,49	R\$ 580,83	R\$ 253,63	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 20.195,54

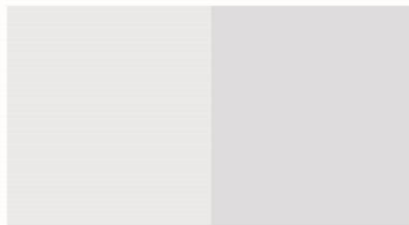
DocuSign Envelope ID: B7D30C6C-E24F-4B40-9409-98B6EA38AB00



ANEXO I

À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS REALIZADA EM 23/01/2025
VALORA HEDGE FUND AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO
 CNPJ/MF Nº 51.658.280/0001-60

REGULAMENTO



<p>Página 000011/000015</p> <p>Registro N° 2.111.685</p> <p>28/01/2025</p>	Protocolo nº 2.333.941 de 27/01/2025 às 12:11:12h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.111.685 em 28/01/2025 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por César Martins da Silva - Oficial Substituto.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 12.100,67	R\$ 3.439,14	R\$ 2.353,90	R\$ 636,88	R\$ 830,49	R\$ 580,83	R\$ 253,63	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 20.195,54



Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: B7D30C6C-E24F-4B40-9409-98B6EA38AB00 Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: Fiagro Valora HF 2ª Emissão - Ato do Administrador (v.assinatura) (cln...)

Envelope fonte:

Documentar páginas: 10 Assinaturas: 6 Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5 Rubrica: 0 Emerson Alves

Assinatura guiada: Ativado AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3064 - 11º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado ANDAR

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá) SP, SP 01451-000

emerson.lima@madronafialho.com.br

Endereço IP: 201.27.214.151

Rastreamento de registros

Status: Original Portador: Emerson Alves Local: DocuSign

23/01/2025 12:20:53 emerson.lima@madronafialho.com.br

Eventos do signatário

Jose Alexandre Gregorio da Silva

ID: 051.732.927-17

jose.gregorio@bancodaycoval.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC DIGITALSIGN RFB G2

CPF do signatário: 05173292717

Assinatura

DocuSigned by:

Jose Alexandre Gregorio da Silva

0559CE7AB08B438...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.9.76.122

Registro de hora e data

Enviado: 23/01/2025 12:28:46

Visualizado: 23/01/2025 12:39:45

Assinado: 23/01/2025 12:40:30

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 16/05/2024 16:48:47

ID: 2a246012-089a-4747-814f-83daa578a901

Laila Cristina Duarte Ferreira

ID: 335.684.928-06

laila.ferreira@bancodaycoval.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC DIGITALSIGN RFB G3

CPF do signatário: 33568492806

DocuSigned by:

Laila Cristina Duarte Ferreira

C62D420ECD1B44E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.183.133.186

Enviado: 23/01/2025 12:28:45

Visualizado: 23/01/2025 12:42:00

Assinado: 23/01/2025 13:12:42

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 23/01/2025 12:42:00

ID: b9681cdd-3917-46aa-8e76-e19f1236a94e

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Página
000012/000015

Registro Nº
2.111.685
28/01/2025

Protocolo nº 2.333.941 de 27/01/2025 às 12:11:12h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.111.685** em **28/01/2025** neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por César Martins da Silva - Oficial Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 12.100,67	RS 3.439,14	RS 2.353,90	RS 636,88	RS 830,49	RS 580,83	RS 253,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 20.195,54

Eventos com testemunhas **Assinatura** **Registro de hora e data**

Eventos do tabelião **Assinatura** **Registro de hora e data**

Eventos de resumo do envelope **Status** **Carimbo de data/hora**

Envelope enviado	Com hash/criptografado	23/01/2025 12:28:46
Entrega certificada	Segurança verificada	23/01/2025 12:42:00
Assinatura concluída	Segurança verificada	23/01/2025 13:12:42
Concluído	Segurança verificada	23/01/2025 13:12:42

Eventos de pagamento **Status** **Carimbo de data/hora**

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

<p>Página 000013/000015</p> <p>Registro Nº 2.111.685</p> <p>28/01/2025</p>	<p>Protocolo nº 2.333.941 de 27/01/2025 às 12:11:12h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.111.685 em 28/01/2025 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por César Martins da Silva - Oficial Substituto.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 12.100,67	RS 3.439,14	RS 2.353,90	RS 636,88	RS 830,49	RS 580,83	RS 253,63	RS 0,00	RS 0,00	RS 20.195,54	

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 29/01/2021 05:24:21

Partes concordam em: Jose Alexandre Gregorio da Silva, Laila Cristina Duarte Ferreira

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

<p>Página 000014/000015</p> <p>Registro Nº 2.111.685</p> <p>28/01/2025</p>	Protocolo nº 2.333.941 de 27/01/2025 às 12:11:12h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.111.685 em 28/01/2025 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por César Martins da Silva - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 12.100,67	R\$ 3.439,14	R\$ 2.353,90	R\$ 636,88	R\$ 830,49	R\$ 580,83	R\$ 253,63	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 20.195,54	

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: clarissa.machado@madronalaw.com.br

To advise MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

<p>Página 000015/000015</p> <p>Registro Nº 2.111.685</p> <p>28/01/2025</p>	<p>Protocolo nº 2.333.941 de 27/01/2025 às 12:11:12h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.111.685 em 28/01/2025 neste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por César Martins da Silva - Oficial Substituto.</p>									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 12.100,67	R\$ 3.439,14	R\$ 2.353,90	R\$ 636,88	R\$ 830,49	R\$ 580,83	R\$ 253,63	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 20.195,54	

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to clarissa.machado@madronalaw.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS.



ANEXO IV

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE REFERENTE À 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO VALORA HEDGE FUND AGRO – FIAGRO-FII

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA. ("Gestora" ou "Valora") em 26 de dezembro de 2024, com o objetivo de analisar a viabilidade da 2ª Emissão de Cotas do VALORA HEDGE FUND AGRO – FIAGRO-FII ("Fundo"), veículo de investimento que tem por objetivo o investimento em ativos financeiros de origem vinculada ao agronegócio, tais como, mas não se limitando a: (a) CRA; (b) CRI relativos a imóveis rurais e/ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; (c) cotas de Fiagro, cotas de FII, cotas de FIM e/ou cotas de FIDC, desde que referidos FII, FIM e FIDC tenham como política de investimento, atividades permitidas aos Fiagro; (d) debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fiagro; (e) LCA; (f) LIG; (g) Imóveis; e (h) outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, conforme venham a ser permitidos aos Fiagro, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e do regulamento vigente do Fundo.

Para a realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da Valora existente à época do estudo. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A Valora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto, abaixo definido, em especial os seguintes fatores de risco: (i) "Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções", em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; e (ii) "Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora", em razão de o Estudo de Viabilidade ter sido elaborado pela pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

As análises deste Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado dos investimentos futuros em Ativos-Alvo, existentes ou a serem emitidos, sob análise atualmente pela Gestora. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões deste Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Valora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" constante no Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Valora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Valora.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo e no "PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO VALORA HEDGE FUND AGRO – FIAGRO – IMOBILIÁRIO" ("Prospecto", sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO

Volume da Oferta da Segunda Emissão de Cotas: inicialmente, R\$80.000.005,12 (oitenta milhões, cinco reais e doze centavos), sendo que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto), correspondente a 796.813 (setecentos e noventa e seis mil, oitocentos e treze) de Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$8.000.002,52 (oito milhões, dois reais e cinquenta e dois centavos).

Taxa de Administração: A Taxa de Administração será composta de 1,30% (um inteiro e trinta décimos por cento) ao ano, calculada sobre (i) o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (ii) o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, observado que em ambos os casos será devido o valor mínimo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços 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.

Taxa de Performance: Além de parcela da Taxa de Administração descrita acima, a Gestora fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo à Gestora. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} * Vb)]$$

Va = lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, adiciona o lucro apurado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado

conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_N^M \text{lucro caixa apurado no mês} * \text{Índice de Correção (M)}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = 100% (cem por cento) da variação do CDI + 1% (um por cento) ao ano.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de Cotas durante o Prazo de Duração do **FUNDO** pelos investidores (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados *pro rata temporis* no período de apuração.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro. Para os fins do cálculo de atualização do VB e Va: (a) cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas do FUNDO, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da Cota do FUNDO for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da Cota do FUNDO, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

A Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação de novas emissões de Cotas, respeitando o item "(a)" acima; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do FUNDO, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

TESE E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

A tese de investimento do Fundo é baseada em 3 pilares: (i) gestão ativa por parte da Gestora; (ii) estratégia de investimento em ativos que gerem rendas consistentes; e (iii) ambiente macroeconômico favorável.

Tese de Investimento

GERAÇÃO DE VALOR E RENDA AOS COTISTAS
 FOCO NA MANUTENÇÃO DE UMA CARTEIRA DE ATIVOS DIVERSIFICADA E EQUILIBRADA DENTRO DO AGRONEGÓCIO, BUSCANDO MAXIMIZAR O RETORNO DO INVESTIMENTO

Gestão Valora	Estratégia de Investimento	Ambiente macro-econômico favorável
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Equipe de gestão sênior com experiência nos setores de investimento, securitização, crédito estruturado e financiamento ao agronegócio ▪ Análise fundamentalista (<i>bottom-up</i>) e constante monitoramento e acompanhamento dos ativos ▪ Longo histórico de gestão de fundos e estruturação de CRAs, CRIs e FIDCs ▪ Aproveitamento da capacidade de originação proprietária da gestora e acesso à operações exclusivas ▪ Rede consolidada de relacionamentos com empresas e produtores 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alocação diversificada em diversas classes de ativos e indexadores, com melhor aproveitamento dos ciclos de mercado ▪ Geração de renda consistente ▪ Principais vantagens que vemos para o investidor de Fiagro-FII: Isenção de IR (conforme regulamentação) e acesso direto a operações do agronegócio, sem intermediários ▪ Negociação das cotas no ambiente da B3 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Na visão da Gestora, o setor do agronegócio tem boa perspectiva de crescimento nos próximos anos ▪ Acreditamos ser crescente a demanda global e a importância do Brasil no fornecimento mundial de produtos agropecuários ▪ Momento de consolidação do mercado de FIAGRO

Fonte: Valora (data-base novembro/2024)

O Fundo deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar o seguinte limite de concentração, conforme aplicável (“Limite de Concentração”):

Categoria de Ativo-Alvo	Limite de Concentração individual por categoria de Ativo-Alvo (% do patrimônio líquido do FUNDO)
CRA	100%
CRI	100%
Cotas de Fiagro	30%
Cotas de FII	30%

Cotas de FIDC	30%
Cotas de FIM	30%
Debêntures	30%
LCA	10%
LIG	10%
Imóveis	30%
Outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, conforme venham a ser permitidos aos Fiagro	30%

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez: títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no subitem "(i)" acima, emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou em renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos subitens anteriores; letras de crédito imobiliário (LCI) relacionadas a imóveis rurais ou às cadeias produtivas agroindustriais; cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", regulados pela Instrução CVM 555, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais – imobiliários, na forma da Resolução CVM 39, de 13 de julho de 2021 e da Instrução CVM 472.

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

VISÃO DA GESTORA SOBRE O MOMENTO ATUAL DO MERCADO E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Na visão da gestora, o agronegócio vem crescendo e reforçando sua importância na economia brasileira nos últimos anos, tratando-se de um momento favorável para investimento. Na opinião da gestora, a vantagem da estratégia de alocação diversificada em múltiplas classes de ativos e indexadores é o melhor aproveitamento dos momentos de investimento em cada

classe, considerando os ciclos de mercado que possam vir a ocorrer.

Importância do agronegócio para a economia brasileira nos últimos anos¹



De 2018 a 2023, o **PIB do Agro avançou 30,6%**

Participação do PIB do Agronegócio no PIB do Brasil



Em 2023, o PIB do Agro representou **24%** do PIB nacional

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIDA DE RESULTADOS FUTUROS*, BEM COMO *OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO

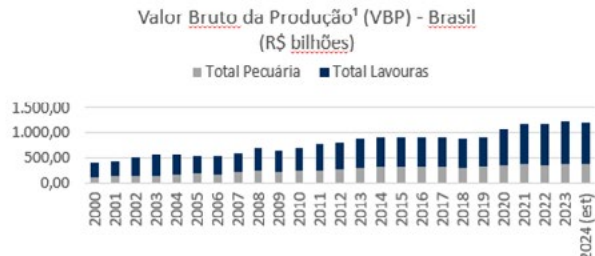
Fonte: IBGE, CEPEA, CNA (data-base dezembro/2023)

(1) Opinião da gestora

Visão Geral de Mercado

Crescimento da produção do agronegócio mostra a evolução do desempenho das lavouras e pecuária no Brasil¹

O **Valor Bruto da Produção Agropecuária (VBP²)** de 2023 fechou em **R\$ 1,223 trilhão**.



A **produtividade** de lavouras de soja e milho mais que dobrou entre 1990 e 2023 no Brasil

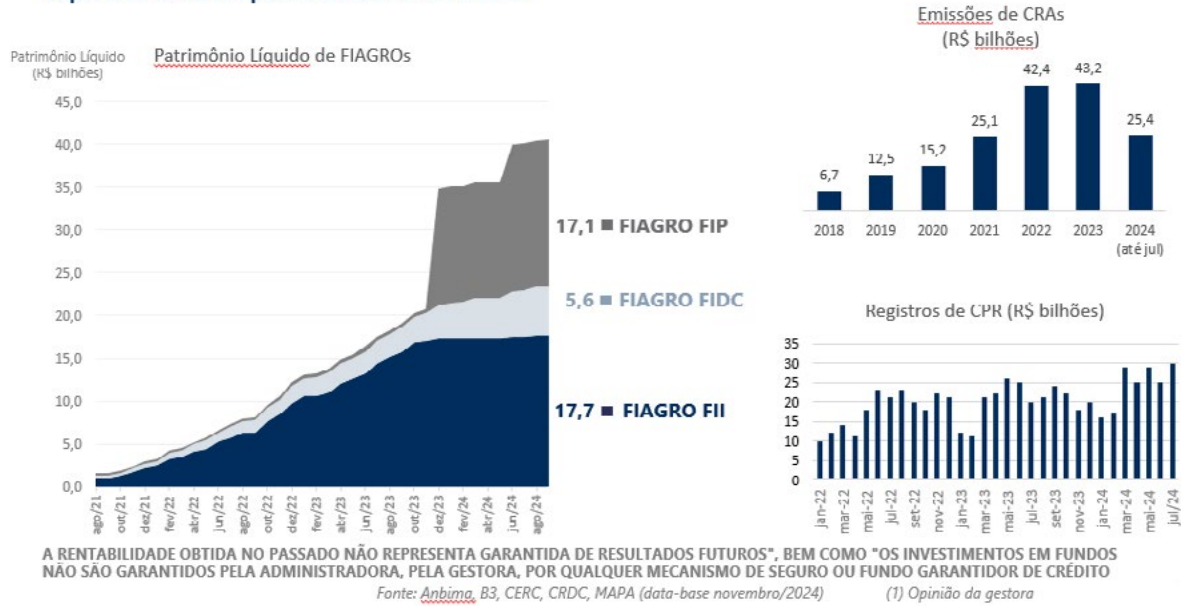


(1) O VBP mostra a evolução do desempenho das lavouras e da pecuária no decorrer do ano, correspondente ao faturamento dentro do estabelecimento. É calculado com base na produção agrícola e pecuária e nos preços recebidos pelos produtores nas principais praças do país dos 26 maiores produtos agropecuários nacionais. O valor real da produção é obtido, descontada da inflação, pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), da Fundação Getúlio Vargas (FGV). A periodicidade é mensal com atualização e divulgação até o dia 15 de cada mês.

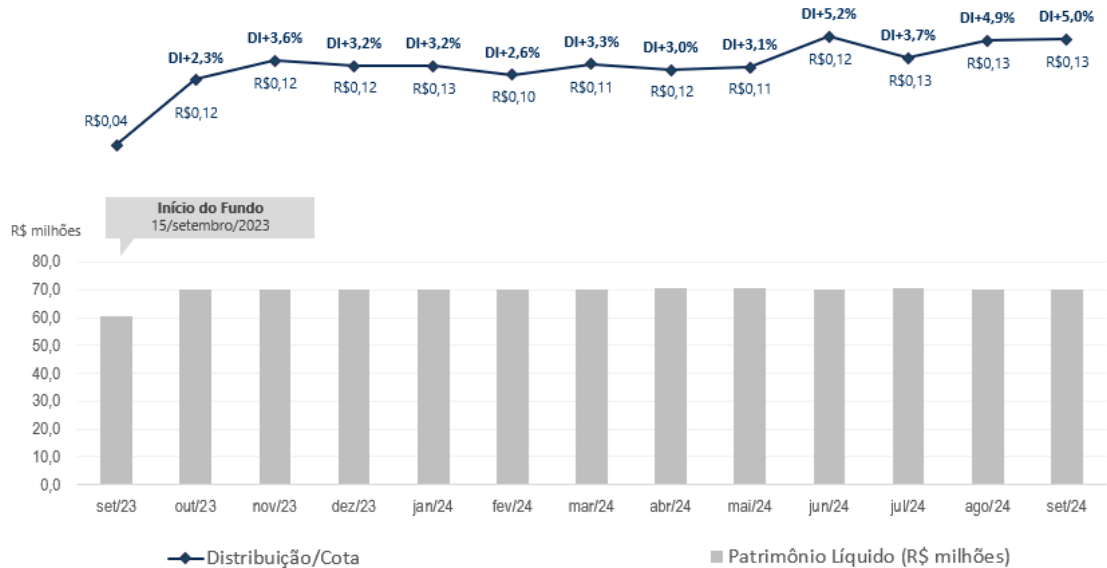
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIDA DE RESULTADOS FUTUROS. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO

Fonte: CGPOP/DAEP/SPA/MAPA, IBGE, LSPA, CONAB, Cepea/Esala/USP, FGV/FGVDados (data-base setembro/2024)

Crescimento dos FIAGROS como mecanismo de financiamento do agronegócio indicam mercado aquecido também pelo lado dos investidores¹







VHFA11 – Histórico de Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos



A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIDA DE RESULTADOS FUTUROS*, BEM COMO "OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO

Fonte: *Valora (data-base setembro/2024)* – rentabilidades DI+ calculadas sobre valor patrimonial da cota do mês anterior

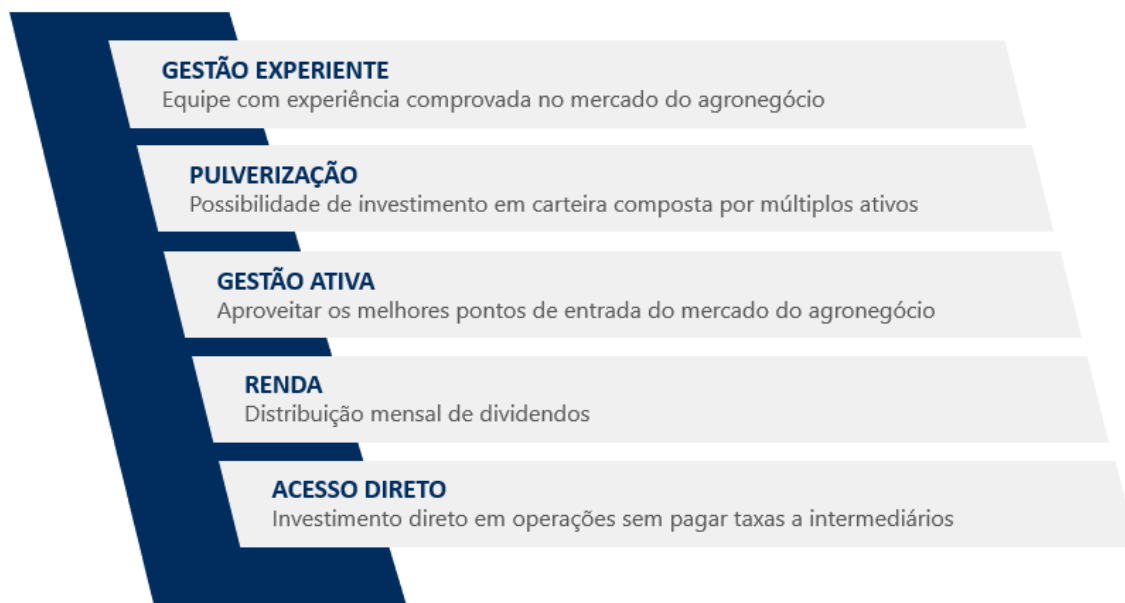
Processo de Investimento e Gestão

 <p>ORIGINAÇÃO</p>	 <p>SELEÇÃO DE ATIVOS & ESTRUTURAÇÃO</p>	 <p>COMITÊ DE INVESTIMENTOS</p>	 <p>GESTÃO ATIVA E MONITORAMENTO</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ Leitura ativa e constante do mercado ■ Originação proprietária através de rede de relacionamentos da Valora com diversos players do agro ■ Originação de parceiros (securitizadoras, <u>IBs</u>, <u>assets</u> e outros) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Diversificação e equilíbrio da carteira ■ Foco nos drivers microeconômicos e específicos dos ativos – análise fundamentalista (<u>bottom-up</u>) ■ Capacidade de análise de empresas e produtores agrícolas ■ Ativos com relação de risco e retorno favorável, na visão da gestora ■ Análise de mercado e inserção do produto 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Discussão detalhada das características dos ativos ■ Longo histórico de investimentos em ativos de crédito de diversos setores ■ Foco na relação risco e retorno dos ativos ■ Aprovação unânime 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Acompanhamento constante da evolução da safra agrícola, garantias, índices de cobertura e demais aspectos ■ Proximidade com as empresas tomadoras de crédito, a fim de identificar potenciais riscos futuros ■ Monitoramento do mercado secundário, buscando potenciais desinvestimentos com ganhos

Fonte: Valora (data-base novembro/2024)

Principais Vantagens do VALORA HEDGE FUND AGRO FIAGRO FII

Na visão da Gestora, o investimento no Fundo apresenta diversas vantagens, especialmente quando comparado à aquisição direta de ativos, incluindo:



Fonte: Valora (data-base novembro/2024)

A RENTABILIDADE PASSADA E A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO.

INDICADORES ECONÔMICOS

As premissas para CDI e IPCA foram baseadas no relatório Focus do Banco Central do Brasil de 01 de novembro de 2024. Essas expectativas de mercado foram utilizadas para o primeiro ano de funcionamento do Fundo. A partir do segundo ano de funcionamento do Fundo, assumiu-se que os indicadores seriam constantes, equivalentes às expectativas do segundo ano.

Indicadores Econômicos	mês 1	mês 2	mês 3	mês 4	mês 5	mês 6	mês 7	mês 8	mês 9	mês 10	mês 11	mês 12	ANO 1	ANOS 2-5
	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25		
CDI	0,92%	0,94%	0,94%	0,94%	0,94%	0,94%	0,94%	0,94%	0,94%	0,92%	0,92%	0,88%	11,78%	11,40%
IPCA	0,55%	0,43%	0,61%	0,35%	0,38%	0,27%	0,23%	0,22%	0,17%	0,25%	0,35%	0,28%	4,16%	4,03%

RECEITAS

As receitas do Fundo virão primordialmente das receitas de juros e correção monetária em Ativos-Alvo. A modelagem assume que os investimentos em Ativos-Alvo serão concluídos dentro dos primeiros 3 (três) meses contados a partir da Primeira Emissão de Cotas. Além dos investimentos em Ativos-Alvo, a Gestora buscará aplicar o caixa excedente do Fundo em Ativos de Liquidez, primordialmente em títulos do Governo Federal e/ou Fundos de Investimento que investem em títulos do Governo Federal com rentabilidade bruta próxima a 100% do CDI. A política de investimentos da Gestora busca minimizar ao máximo o excedente de caixa do Fundo, visto que a vasta maioria dos Ativos-Alvo que serão investidos deverão pagar juros (e potencialmente amortização) mensalmente, gerando fluxo de caixa suficiente para arcar com todas as despesas do Fundo, além de possibilitar distribuições mensais de dividendos aos Cotistas.

Para a modelagem do Fundo foi assumida a alocação apresentada no gráfico abaixo.

PIPELINE PROPRIETÁRIO INDICATIVO							
Ativo	Volume Aquisição (R\$ mil)	Indexador	Spread	Prazo (meses)	Risco	Segmento	Mês de Alocação
1	12.000	CDI +	4,50%	60	Distribuidoras	Insumos	1
2	12.000	CDI +	5,00%	60	Cooperativas	Grãos	1
5	12.000	IPCA +	12,00%	72	Produtores	Grãos	1
3	10.000	CDI +	5,00%	48	Cooperativas	Grãos	1
4	10.000	CDI +	5,50%	48	Distribuidoras	Insumos	2
6	8.000	CDI +	3,50%	48	Transportadoras	Logística	2
7	10.000	CDI +	10,00%	48	Usinas	Sucroalcooleiro	2
8	6.000	CDI +	20,00%	48	Transportadoras	Logística	3
	80.000						

DESPESAS

As despesas referentes à 2ª Emissão de Cotas do Fundo estão estimadas em aproximadamente 0,31% (três décimos e um centésimo) do Montante Inicial da Oferta, estando inclusas todas as despesas referentes a taxas de estruturação, distribuição e colocação, honorários advocatícios, taxas de registro junto à CVM e à B3, além de todos os outros custos referentes a ofertas públicas.

Em relação às despesas recorrentes, as mesmas estão especificadas no prospecto do Fundo e estão estimadas em 1,3% (um inteiro e três décimos por cento) do PL do Fundo, incluindo a Taxa de Administração (excluindo a Taxa de Escrituração), a Taxa de Gestão (excluindo a Taxa de Performance), bem como despesas com o auditor independente, além das taxas referentes à CVM, B3 e Anbima.

A Taxa de Performance foi calculada conforme definido acima e especificado no prospecto do Fundo.

RESULTADOS PROJETADOS

Segue abaixo resumo da projeção de resultados anuais do Fundo.

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Patrimônio Líquido	150.286.209	150.286.209	150.286.209	150.286.209	150.286.209
Ativos alvo	147.583.459	147.583.459	147.583.459	147.583.459	147.583.459
Ativos de Liquidez	2.702.751	2.702.751	2.702.751	2.702.751	2.702.751
Receitas	26.579.619	26.474.313	26.474.313	26.474.313	26.474.313
Custos e Despesas	-4.538.653	-4.592.421	-4.592.421	-4.592.421	-4.592.421
Resultado Líquido	22.040.966	21.881.891	21.881.891	21.881.891	21.881.891
Distribuição	22.040.966	21.881.891	21.881.891	21.881.891	21.881.891
# cotas	14.968.128	14.968.128	14.968.128	14.968.128	14.968.128
Distribuição/cota	15,7%	15,3%	15,3%	15,3%	15,3%

Fonte: Valora

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO V

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	VALORA HEDGE FUND AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo/Classe:	51.658.280/0001-60
Data de Funcionamento:	15/09/2023	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRVAHFCTF008	Quantidade de cotas emitidas:	7.000.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Outros Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa e MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA e CETIP
Nome do Administrador:	BANCO DAYCOVAL S.A.	CNPJ do Administrador:	62.232.889/0001-90
Endereço:	Avenida Paulista, 1793, 2º andar- Bela Vista- São Paulo- SP- 01311200	Telefones:	0300 111 0500 4090-2223 3138-4061
Site:	www.daycoval.com.br	E-mail:	informes.regulatorios@bancodaycoval.com.br
Competência:	01/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA	07.559.989/0001-17	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, conjunto 32, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-900	(11) 3016-0900
1.2	Custodiante: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	AV. PAULISTA, 1793, 11º ANDAR, BELA VISTA, SÃO PAULO / SP	(11) 3138-1300
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.	61.366.936/0001-25	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 - 6º ao 10º andar - Torre Norte - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04543-011	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	AV. PAULISTA, 1793, 11º ANDAR, BELA VISTA, SÃO PAULO / SP	(11) 3138-1300
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	AAZQ11	Rentabilizar carteira/cotistas por rec.de juros	460.890,27	Oferta - Caixa
	CPTR11	Rentabilizar carteira/cotistas por rec.de juros	414.483,69	Oferta - Caixa
	FGAA11	Rentabilizar carteira/cotistas por rec.de juros	676.731,71	Oferta - Caixa
	JGPX11	Rentabilizar carteira/cotistas por rec.de juros	224.000,00	Oferta - Caixa
	KNCA11	Rentabilizar carteira/cotistas por rec.de juros	1.031.220,37	Oferta - Caixa
	RURA11	Rentabilizar carteira/cotistas por rec.de juros	925.862,50	Oferta - Caixa
	RZAG11	Rentabilizar carteira/cotistas por rec.de juros	741.685,12	Oferta - Caixa
	XPCA11	Rentabilizar carteira/cotistas por rec.de juros	468.733,27	Oferta - Caixa
	CRA023002BD	Rentabilizar carteira/cotistas por rec.de juros	3.980.461,17	Oferta - Caixa
	CRA02200ASY	Rentabilizar carteira/cotistas por rec.de juros	4.028.778,29	Oferta - Caixa

	CRA0240073P	Rentabilizar carteira/costistas por rec.de juros	8.564.918,92	Oferta - Caixa
	CRA022001JL	Rentabilizar carteira/costistas por rec.de juros	5.068.896,18	Oferta - Caixa
	CRA024006HD	Rentabilizar carteira/costistas por rec.de juros	6.443.968,58	Oferta - Caixa
	CRA024006N4	Rentabilizar carteira/costistas por rec.de juros	7.547.470,05	Oferta - Caixa
	CRA0240058X	Rentabilizar carteira/costistas por rec.de juros	7.264.031,26	Oferta - Caixa
	CRA022002XR	Rentabilizar carteira/costistas por rec.de juros	2.018.152,04	Oferta - Caixa
	CRA02400E76	Rentabilizar carteira/costistas por rec.de juros	6.986.869,37	Oferta - Caixa
	CRA02200DKY	Rentabilizar carteira/costistas por rec.de juros	2.799.552,87	Oferta - Caixa
	22K1802248	Rentabilizar carteira/costistas por rec.de juros	3.527.333,41	Oferta - Caixa
	CRA02300ASX	Rentabilizar carteira/costistas por rec.de juros	1.460.430,71	Oferta - Caixa
	CRA022008Y9	Rentabilizar carteira/costistas por rec.de juros	1.409.633,36	Oferta - Caixa
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O fundo distribuiu R\$1,40/cota em rendimentos acumulados no ano de 2024. O resultado do fundo no período foi fruto principalmente do carregamento de juros das operações de CRAs e CRIs alocadas, adicionados os fees das estruturas de CRAs proprietários e vendas de operações no secundário.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Em 2024, a economia brasileira apresentou inflação pouco acima da meta e juros em queda (porém ainda altos), impactando consumo e investimento. O agronegócio enfrentou queda nos preços de grãos, embora o volume produzido de soja tenha aumentado na última safra quando comparado à anterior. No caso do milho, houve atrasos no plantio em algumas regiões, principalmente por fatores climáticos. Os custos elevados de produção e insumos pressionaram as margens de produtores e distribuidores, e o movimento de pedidos de recuperação judicial (em alguns casos desnecessário), junto com incertezas jurídicas, criaram um cenário de atenção para o setor. O mercado de carne de aves e suína se beneficiou de exportações altas, aumento nos preços e custos reduzidos.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	A expectativa para o próximo ano é de crescimento econômico gradual, impulsionado pela demanda interna e externa, apesar de desafios fiscais persistentes. A perspectiva da Gestão para o cenário do agronegócio e mais especificamente para o portfólio do Fundo é positiva. Espera-se uma leve alta na oferta de soja, resultando em uma possível redução de preços (que entretanto se encontram em patamar mais elevado quando comparados ao primeiro semestre de 2024), mesmo com a demanda local e internacional crescente. O milho deve se recuperar em relação ao plantio anterior, beneficiado pela demanda interna por etanol e ração animal e pelo mercado exportador de proteínas animais em expansão. As margens para soja e milho deverão ser razoáveis, e o mercado de carne de aves e suína deve se manter favorável. A produção de açúcar também deve manter condições favoráveis, e terá uma safra possivelmente mais curta, pelo ritmo da colheita e da exportação.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	AAZQ11	465.500,00	SIM	0,00%
	CPTR11	390.289,40	SIM	0,00%
	FGAA11	628.992,60	SIM	0,00%
	JGPX11	225.760,00	SIM	0,00%
	KNCA11	1.020.000,00	SIM	0,00%
	RURA11	931.548,15	SIM	0,00%
	RZAG11	736.250,00	SIM	0,00%
	XPCA11	473.467,80	SIM	0,00%
	22K1802248	5.906.387,62	SIM	0,00%
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação			
	Os Ativos de Liquidez serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante. O manual está disponível para consulta no website: https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/politicas-manuais-documentos . Para as cotas de Fundos, consideramos o valor de Mercado das cotas de FII.			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informação apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
	Avenida Paulista, 1.793 - 2º andar https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais			
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
	O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço			

	indicado neste Regulamento. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.				
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.				
	Correio eletrônico, website do administrador fiduciário (https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais). A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (e-mail) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião. Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária do FUNDO, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas 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 de Cotistas ordinária, que passará a ser Assembleia Geral de Cotistas ordinária e extraordinária.				
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.				
	Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via e-mail) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia Geral de Cotistas a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.				
11.	Remuneração do Administrador				
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:				
	A Taxa de Administração será composta de 1,30% (um inteiro e trinta décimos por cento) ao ano, calculada sobre (i) o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (ii) o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, observado que em ambos os casos será devido o valor mínimo mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do FUNDO (em conjunto, a "Taxa de Administração").				
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:		
	NaN	NaN	NaN		
12.	Governança				
12.1	Representante(s) de cotistas				
	Não possui informação apresentada.				
12.2	Diretor Responsável pelo FII				
	Nome:	Erick Warner de Carvalho	Idade:	45	
	Profissão:	Diretor de Administração Fiduciária	CPF:	27764653861	
	E-mail:	erick.carvalho@bancodaycoval.com.br	Formação acadêmica:	Administração de Empresas	
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/08/2019	
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos				
	Não possui informação apresentada.				
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos				
	Evento	Descrição			
	Qualquer condenação criminal				
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas				
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.				
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF
	Até 5% das cotas				
	Acima de 5% até 10%				
	Acima de 10% até 15%	1,00	892.965,00	12,76%	12,76%
	Acima de 15% até 20%				
	Acima de 20% até 30%				
	Acima de 30% até 40%				
	Acima de 40% até 50%				
	Acima de 50%	1,00	6.107.035,00	87,24%	87,24%
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008				
	Não possui informação apresentada.				
15.	Política de divulgação de informações				

15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.
	https://ri.daycoval.com.br/pt/governanca-corporativa/visao-geral O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail). A publicação também deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	https://ri.daycoval.com.br/
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.
	https://ri.daycoval.com.br/ O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto: I.em sua página na rede mundial de computadores; II.no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e III.na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação. 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 DIREITO DE VOTO.
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.
	O Administrador possui equipes direcionadas para assecuração do cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo com segregação de funções para elaboração, validação e envio de informações.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:
	Não há.

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



ANEXO VI

MATERIAL PUBLICITÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO **VALORA HEDGE FUND AGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - FIAGRO – FII**

No montante de, inicialmente,
R\$ 80.000.005,12
(oitenta milhões, cinco reais e doze centavos)



VALORA
INVESTIMENTOS

Gestora

Banco **Daycoval**

Coordenador Líder

Banco **Daycoval**

Administrador

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

1

A Valora Investimentos

2

Visão Geral de Mercado

3

Valora Hedge Fund Agro

4

Estudo de Viabilidade da Oferta

5

Características da Oferta

6

Fatores de Risco

7

Contato e acesso aos documentos da oferta

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Disclaimer

Este material publicitário foi preparado pela **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**, na qualidade de gestora (“Gestora”) e pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, na qualidade de administradora do Fundo (a seguir definido) e de coordenador líder da oferta (“Coordenador Líder” e “Administradora” respectivamente), conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, de emissão de cotas, objeto da 2ª (segunda) emissão de cotas do **VALORA HEDGE FUND AGRO – FIAGRO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 51.658.280/0001-60 (“Oferta” e “Fundo”, respectivamente), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pela Gestora e as constantes do Regulamento (conforme abaixo definido), no Prospecto (conforme abaixo definido) e demais documentos da Oferta, e não implica, por parte do Coordenador Líder, nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Cotas objeto deste Material Publicitário e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados no “*Prospecto da Distribuição Pública Primária da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas do Valora Hedge Fund Agro – Fiagro – Imobiliário*” (“Prospecto”) e nos demais documentos da Oferta (em conjunto, os “Documentos da Oferta”).

Este Material Publicitário não deve ser considerado pelos destinatários como um substituto ao exercício de seu próprio julgamento. Quaisquer opiniões expressas neste Material Publicitário estão sujeitas à alteração sem aviso prévio. Nem o Fundo, nem o Coordenador Líder e seus respectivos representantes, agentes, dirigentes, parceiros e colaboradores são responsáveis por qualquer perda ou dano de qualquer espécie decorrentes do uso de toda ou qualquer parte deste Material Publicitário.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, não é um documento completo e, portanto, não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investir nas Cotas do Fundo, de modo que potenciais investidores devem ler o regulamento do Fundo (“Regulamento”), assim como no Prospecto, que está disponível nos endereços eletrônicos disponibilizados no slide “*Informações Adicionais*” deste Material Publicitário, em especial a seção “*Fatores de Risco*” do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, que devem ser considerados para o investimentos nas Cotas, bem como utilizar outros elementos que considerem necessários para avaliar o possível investimento. Qualquer decisão de investimento pelos investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento, no Prospecto e nos documentos da oferta, que conterão informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pela Gestora. O Regulamento assim como o Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, à Gestora, à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores das Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Disclaimer

O investimento nas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais investidores, os quais deverão tomar a decisão de investimento nas cotas do Fundo considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (*suitability*). Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento.

Este Material Publicitário foi preparado com finalidade exclusivamente informativa e não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas neste Material Publicitário sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Regulamento, o Prospecto e este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder o Gestor e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas no Regulamento, no Prospecto e neste Material Publicitário, (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário.

A decisão de investimento em Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento e do Prospecto pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Cotas do Fundo.

Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Regulamento e no Prospecto.

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado de capitais e do mercado em geral, tais como risco de crédito de ativos integrantes da carteira do Fundo e dos Ativos Alvo, , condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário, no Prospecto e no Regulamento, incluindo informações sobre o setor educacional e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.

Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Disclaimer

A OFERTA SERÁ REALIZADA DE ACORDO COM O PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO PARA REGISTRO DE OFERTAS PÚBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E O CONVÊNIO CELEBRADO PARA ESSE FIM, CONFORME ADITADO DE TEMPOS EM TEMPOS, ENTRE A CVM E A ANBIMA E O CONVÊNIO CVM-ANBIMA, A SER REALIZADA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008, CONFORME ALTERADA, DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 160, DE 13 DE JULHO DE 2022, CONFORME ALTERADA E DEMAIS LEIS E REGULAMENTAÇÕES APLICÁVEIS.

O REGISTRO DA OFERTA DAS NOVAS COTAS NÃO SE SUJEITOU À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, DE ACORDO COM O ARTIGO 26, INCISO VII, “D”, DA RESOLUÇÃO CVM 160, POR SE TRATAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SOB O RITO AUTOMÁTICO. AINDA, A OFERTA ESTÁ DISPENSADA DO ATENDIMENTO DE DETERMINADOS REQUISITOS E PROCEDIMENTOS OBSERVADOS EM OFERTAS PÚBLICAS DE VALORES MOBILIÁRIOS SOB O RITO ORDINÁRIO, COM OS QUAIS OS INVESTIDORES USUAIS DO MERCADO DE CAPITAIS POSSAM ESTAR FAMILIARIZADOS. NESTE SENTIDO, OS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO O PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO, LÂMINA, REGULAMENTO E NOS DOCUMENTOS DA OFERTA. A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, DA LÂMINA E DO REGULAMENTO DO FUNDO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, NO PROSPECTO, NA LÂMINA E NO REGULAMENTO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO REPRESENTA UM INVESTIMENTO SUJEITO A DIVERSOS RISCOS, ESTANDO OS INVESTIDORES SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS À LIQUIDEZ DAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E À OSCILAÇÃO DAS COTAÇÕES DAS COTAS EM MERCADO DE BOLSA.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO E DO PROSPECTO.

LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

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

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Visão Geral

VALORA

INVESTIMENTOS

Nossa Missão e Objetivos

- ✓ Nossa **missão** é proporcionar investimentos com resultados consistentes, risco / retorno controlado e disciplina de monitoramento conforme visão da gestora.
- ✓ **Produtos Diferenciados:** Fundos de Crédito Privado Estruturado, Fundos Imobiliários (FIIs), FIDCs, Fundos Agro (FIAGROs), de Infra e Private Equity
- ✓ **Estratégias de Valor:**
 - Originação proprietária e Underwriting** especializado
 - Aprovação de investimentos em **Comitês**
 - Gestão e Acompanhamento **ativo** das operações
- ✓ Permanente busca por **complementaridade** e disposição **associativa**
- ✓ Experiência de **Gestão Empresarial** como diferencial de valor



R\$17 bi sob gestão



71 fundos



96 colaboradores



+ de 970 mil investidores



+ de 20 parceiros de distribuição

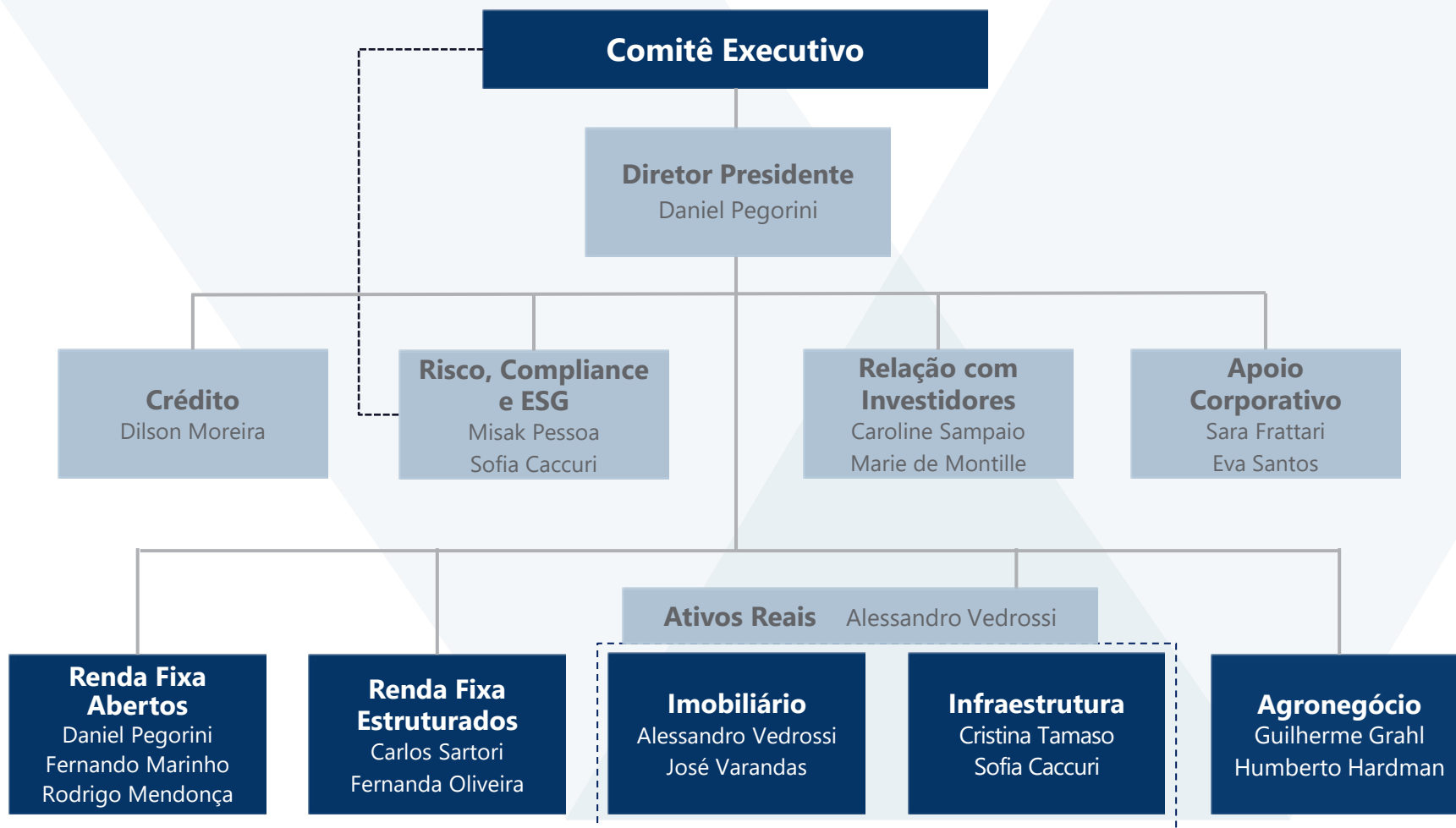
Fonte: Valora (data-base novembro/2024)

6

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Organograma



Fonte: Valora (data-base novembro/2024)

7

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Experiência da gestora

VALORA
INVESTIMENTOS

mais de
R\$ 5 bilhões
operados no **agronegócio**

FIAGRO

R\$ 874 milhões

Patrimônio Líquido sob gestão
(**VGIA11** e **VHFA11**)

CRA

mais de

R\$ 2 bilhões

estruturados

CPR-F

mais de

R\$ 380 milhões

operados com produtores

FIDC e FIM

R\$ 767 milhões

sob gestão em
7 fundos

mais de

R\$ 2,7 bilhões

operados em
FIDCs de agronegócio

Experiência da equipe no agronegócio inclui:

- Trading de commodities
- Diretoria de bancos
- Crédito e risco
- Finanças estruturadas
- Gestão de portfólios
- Atuação em diversos setores
- Rede de relacionamentos com empresas e produtores agrícolas

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIDA DE RESULTADOS FUTUROS. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO

Fonte: Valora (data-base novembro/2024)

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

1

A Valora Investimentos

2

Visão Geral de Mercado

3

Valora Hedge Fund Agro

4

Estudo de Viabilidade da Oferta

5

Características da Oferta

6

Fatores de Risco

7

Contato e acesso aos documentos da oferta

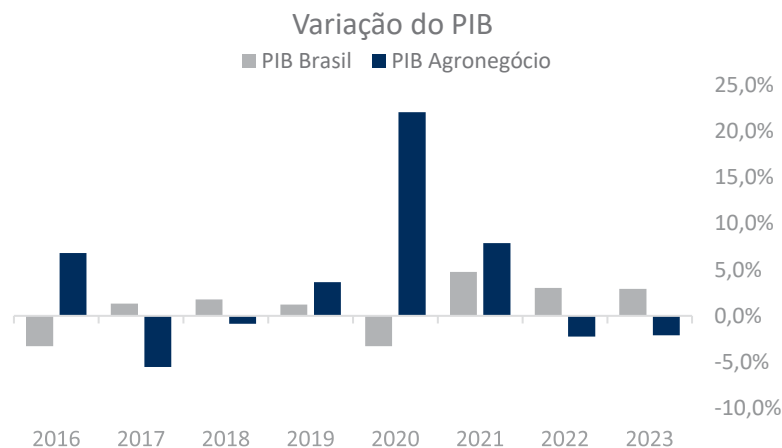
Fonte: Valora

9

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

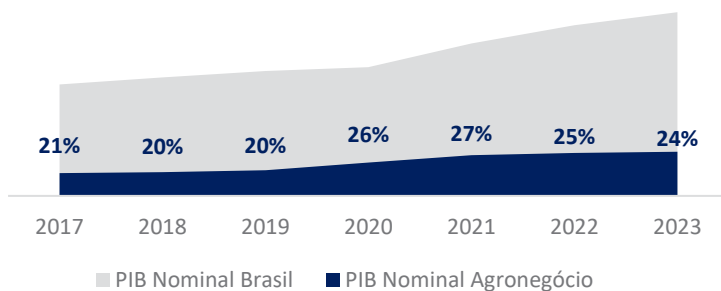
Visão Geral de Mercado

Importância do agronegócio para a economia brasileira nos últimos anos¹



De 2018 a 2023, o **PIB do Agro avançou 30,6%**

Participação do PIB do Agronegócio no PIB do Brasil



Em 2023, o PIB do Agro representou **24%** do PIB nacional

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIDA DE RESULTADOS FUTUROS. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO

Fonte: IBGE, CEPEA, CNA (data-base dezembro/2023)

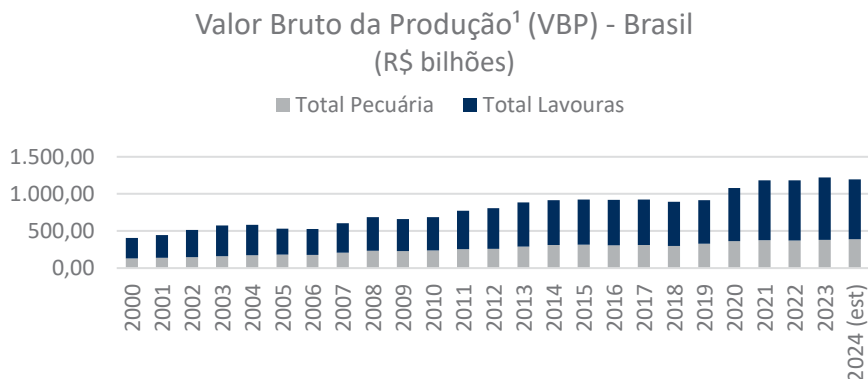
(1) Opinião da gestora

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

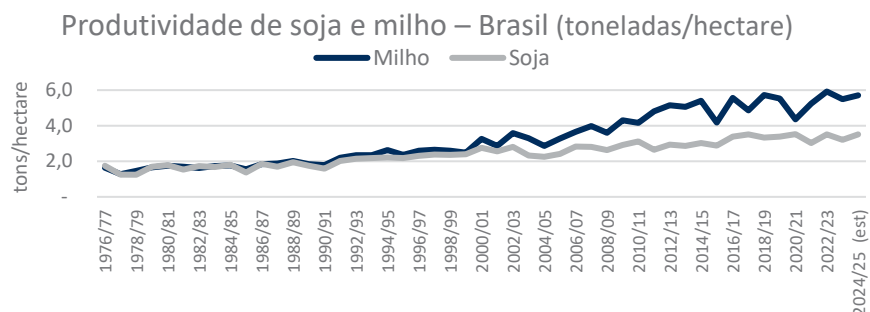
Visão Geral de Mercado

Crescimento da produção do agronegócio mostra a evolução do desempenho das lavouras e pecuária no Brasil¹

O **Valor Bruto da Produção Agropecuária** (VBP²) de **2023** fechou em **R\$ 1,223 trilhão**.



A **produtividade** de lavouras de soja e milho mais que dobrou entre 1990 e 2023 no Brasil



(1) O VBP mostra a evolução do desempenho das lavouras e da pecuária no decorrer do ano, correspondente ao faturamento dentro do estabelecimento. É calculado com base na produção agrícola e pecuária e nos preços recebidos pelos produtores nas principais praças do país dos 26 maiores produtos agropecuários nacionais. O valor real da produção é obtido, descontada da inflação, pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), da Fundação Getúlio Vargas (FGV). A periodicidade é mensal com atualização e divulgação até o dia 15 de cada mês.

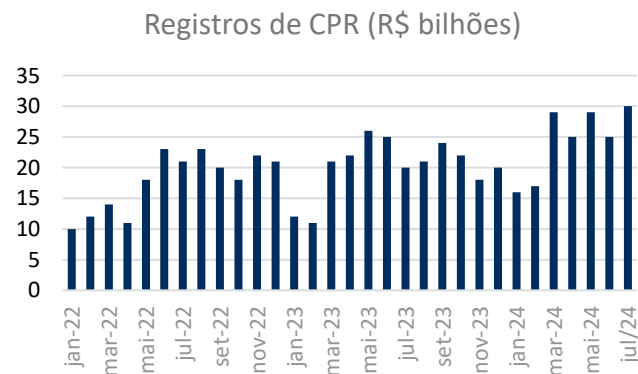
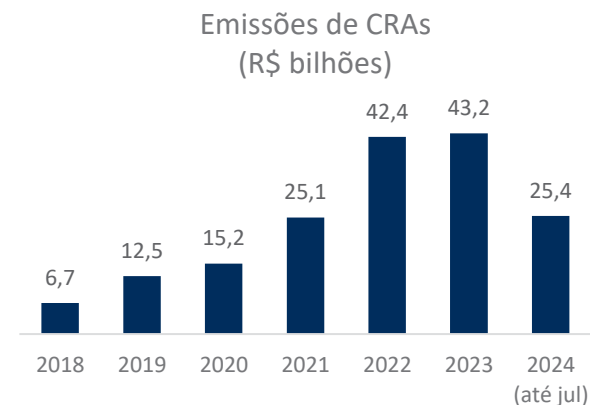
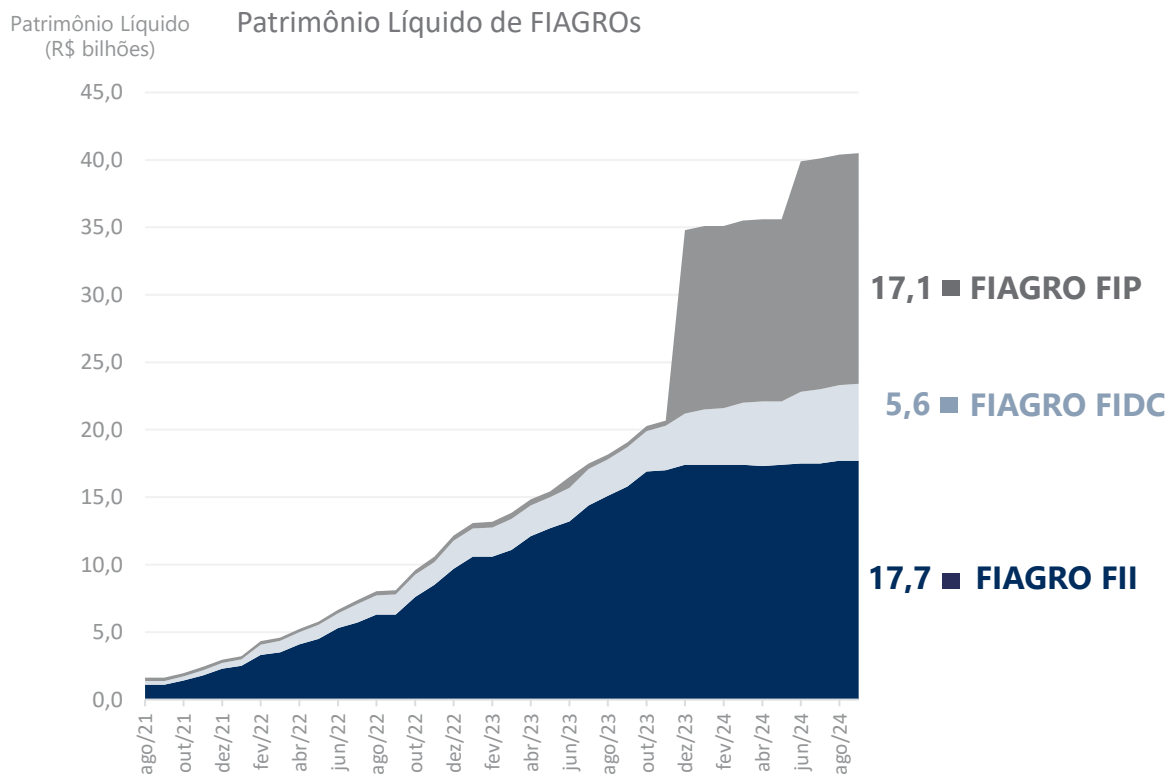
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIDA DE RESULTADOS FUTUROS. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO

Fonte: CGPOP/DAEP/SPA/MAPA, IBGE, LSPA, CONAB, Cepea/Esalq/USP, FGV/FGVDados (data-base setembro/2024)

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Visão Geral de Mercado

Crescimento dos FIAGROs como mecanismo de financiamento do agronegócio indicam mercado aquecido também pelo lado dos investidores¹



A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIDA DE RESULTADOS FUTUROS. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO

Fonte: Anbima, B3, CERC, CRDC, MAPA (data-base novembro/2024)

(1) Opinião da gestora

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

1

A Valora Investimentos

2

Visão Geral de Mercado

3

Valora Hedge Fund Agro

4

Estudo de Viabilidade da Oferta

5

Características da Oferta

6

Fatores de Risco

7

Contato e acesso aos documentos da oferta

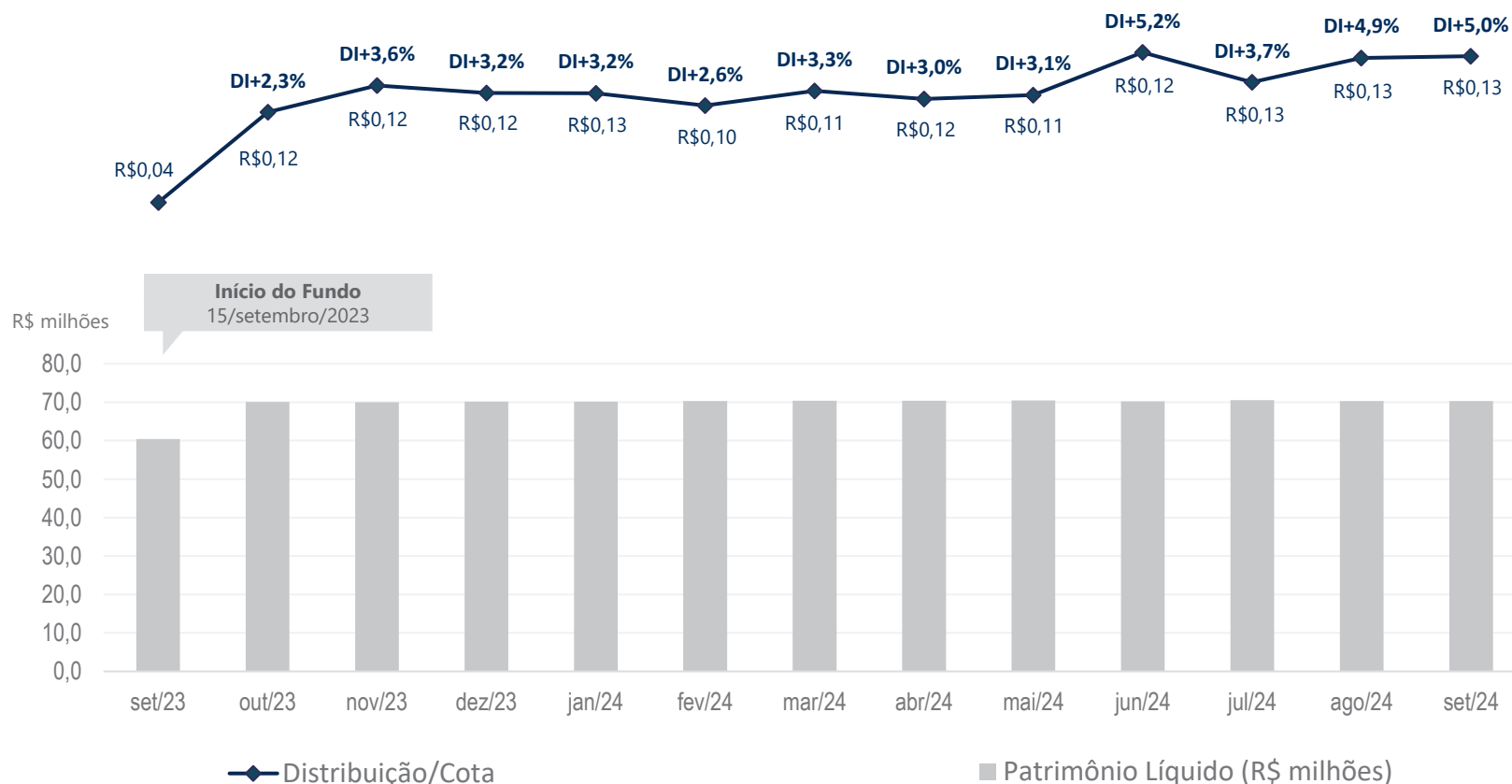
Fonte: Valora

13

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

VHFA11 – Histórico de Patrimônio Líquido e Distribuição de Rendimentos



A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIDA DE RESULTADOS FUTUROS. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO

Fonte: Valora (data-base setembro/2024) – rentabilidades DI+ calculadas sobre valor patrimonial da cota do mês anterior

14

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

VHFA11 – Histórico de Rentabilidade e Distribuição

	jul/24	ago/24	set/24	2024	Desde o Início
Receitas (Entradas de Caixa)	1.258.496,16	562.440,63	731.068,17	8.205.809,79	11.704.497,68
CRA - Receita	1.237.404,91	721.166,12	706.850,14	8.206.599,55	11.608.183,37
CRA - Negociação	0	(179.800,79)	0,00	(179.800,79)	(179.800,79)
Outros Ativos	21.091,25	21.075,30	24.218,03	179.011,03	276.115,10
Despesas Recorrentes	(12.529,08)	(96.128,19)	(14.033,85)	(194.467,55)	(355.226,66)
Despesas não-recorrentes ¹	(134.258,00)	(98.664,35)	(90.917,69)	(638.480,43)	(638.480,43)
Resultado	1.111.709,08	367.648,09	626.116,63	7.372.861,81	10.710.790,59
Distribuição Total	875.000,00	910.000,00	875.000,00	7.420.000,00	10.145.000,00
Distribuição/Cota	R\$ 0,13	R\$ 0,13	R\$ 0,13	R\$ 1,06	R\$ 1,46
Dias úteis no período	23	22	21	190	261
Cota Patrimonial	10,08	10,05	10,04		
<i>Dividend Yield (anualizado)</i>					
Cota Patrimonial (a.a)	CDI + 3,7%	CDI + 4,9%	CDI + 5,0%	CDI + 3,8%	CDI + 3,4%

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIDA DE RESULTADOS FUTUROS. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO

Fonte: Valora (data-base setembro/2024) – rentabilidades DI+ calculadas sobre valor patrimonial da cota do mês anterior

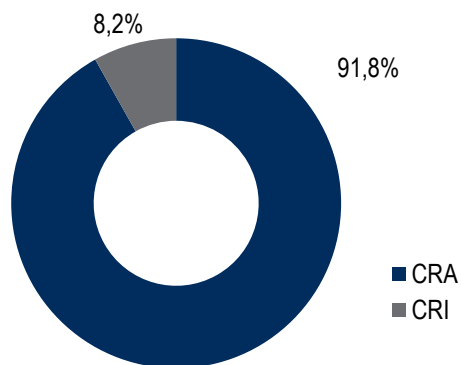
15

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

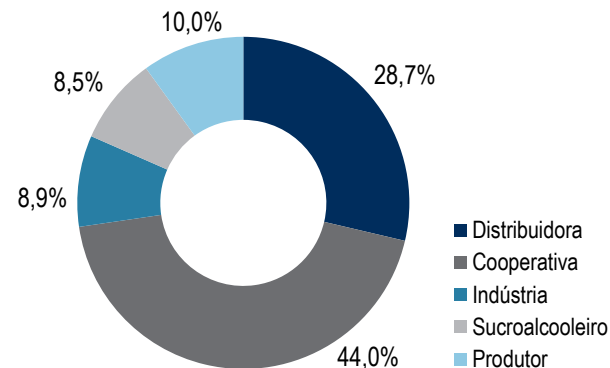
MATERIAL PUBLICITÁRIO

VHFA11 – Carteira (data-base 30/setembro/2024)

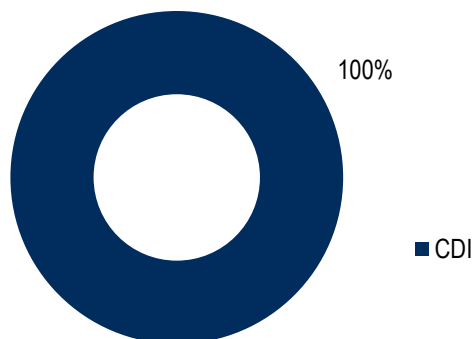
Alocação por tipo de ativo (% do PL do fundo)



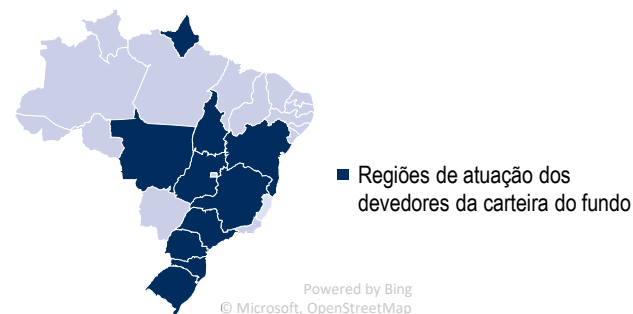
Alocação por segmento (% da carteira de CRA e CRI)



Alocação por indexador (% do PL do fundo)



Exposição geográfica (regiões de atuação dos devedores)



A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIDA DE RESULTADOS FUTUROS. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO

Fonte: Valora (data-base setembro/2024)

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

VHFA11 – Carteira (data-base 30/setembro/2024)

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Coupon	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRA Belmiro Catelan	Ecoagro	CRA02300ASX	Produtor	na	7.107.404,94	10,11%	CDI +	5,50%	20/11/2029	2,1	semestral
CRA Fiagril IV	Província	CRA0230053D	Distribuidora	na	7.030.677,16	10,00%	CDI +	4,95%	08/05/2028	1,7	mensal
CRA Belagrícola II	Província	CRA02200DKY	Distribuidora	na	6.924.603,44	9,85%	CDI +	4,20%	31/10/2028	1,7	mensal
CRA Cotrisul III	Província	CRA0240073P	Cooperativa	na	6.777.513,98	9,64%	CDI +	4,25%	25/07/2029	2,6	mensal
CRA Rodoil 2S	Opea	CRA022002XR	Distribuidora	na	6.494.297,33	9,24%	CDI +	4,00%	09/03/2028	1,7	mensal
CRI Cibrafertil	True	22K1802248	Indústria	na	6.335.496,64	9,01%	CDI +	4,90%	01/09/2028	1,7	mensal
CRA Mano Julio	Província	CRA024006HD	Produtores	na	6.253.915,64	8,90%	CDI +	4,50%	10/04/2030	2,6	semestral
CRA Coopermil	Província	CRA024006N4	Cooperativa	na	6.043.134,07	8,60%	CDI +	4,00%	12/06/2029	2,5	mensal
CRA Cotrisoja	Opea	CRA0240058X	Cooperativa	na	6.039.821,77	8,59%	CDI +	4,00%	13/06/2029	2,5	mensal
CRA Santa Fé	Ecoagro	CRA022008Y9	Sucroalcooleiro	na	6.036.682,20	8,59%	CDI +	4,50%	18/11/2027	1,5	mensal
CRA Cotribá 1S	Ecoagro	CRA022001JL	Cooperativa	na	5.177.060,53	7,37%	CDI +	4,70%	31/08/2027	1,6	mensal
CRA Cotrisel II	Província	CRA023002BD	Cooperativa	na	4.081.116,76	5,81%	CDI +	5,00%	07/06/2029	2,1	mensal
CRA Cotricampo	Província	CRA02200ASY	Cooperativa	na	3.281.734,38	4,67%	CDI +	5,00%	31/07/2028	1,9	mensal
Patrimônio Líquido					70.286.204,37	100,00%	Duration médio da carteira			2,0	

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIDA DE RESULTADOS FUTUROS. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO

Fonte: Valora (data-base setembro/2024)

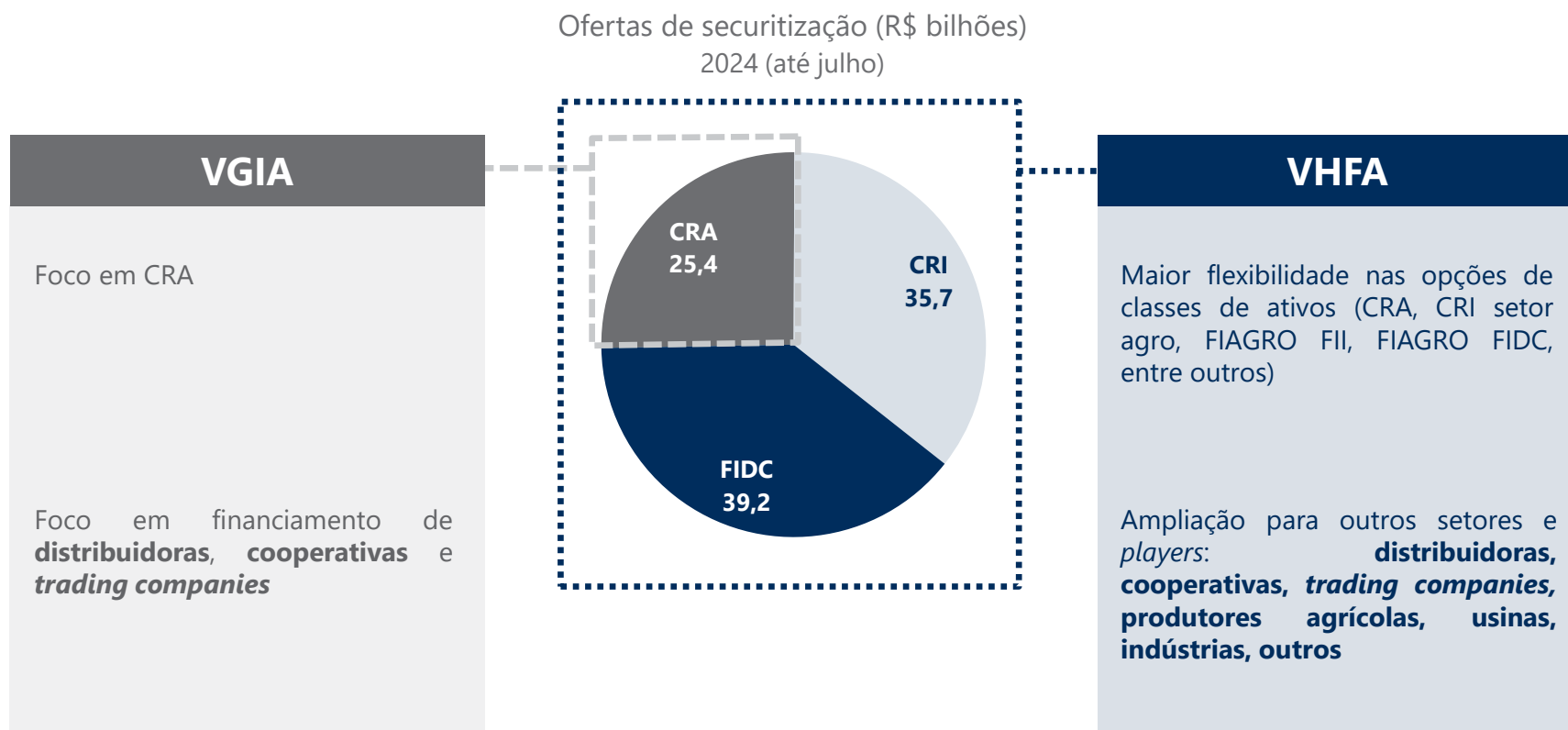
17

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Valora CRA Fiagro FII vs. Valora Hedge Fund Agro Fiagro FII

Classes de ativos e setores da cadeia agro



A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIDA DE RESULTADOS FUTUROS. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO

Fonte: Anbima, Valora (data-base julho/2024)

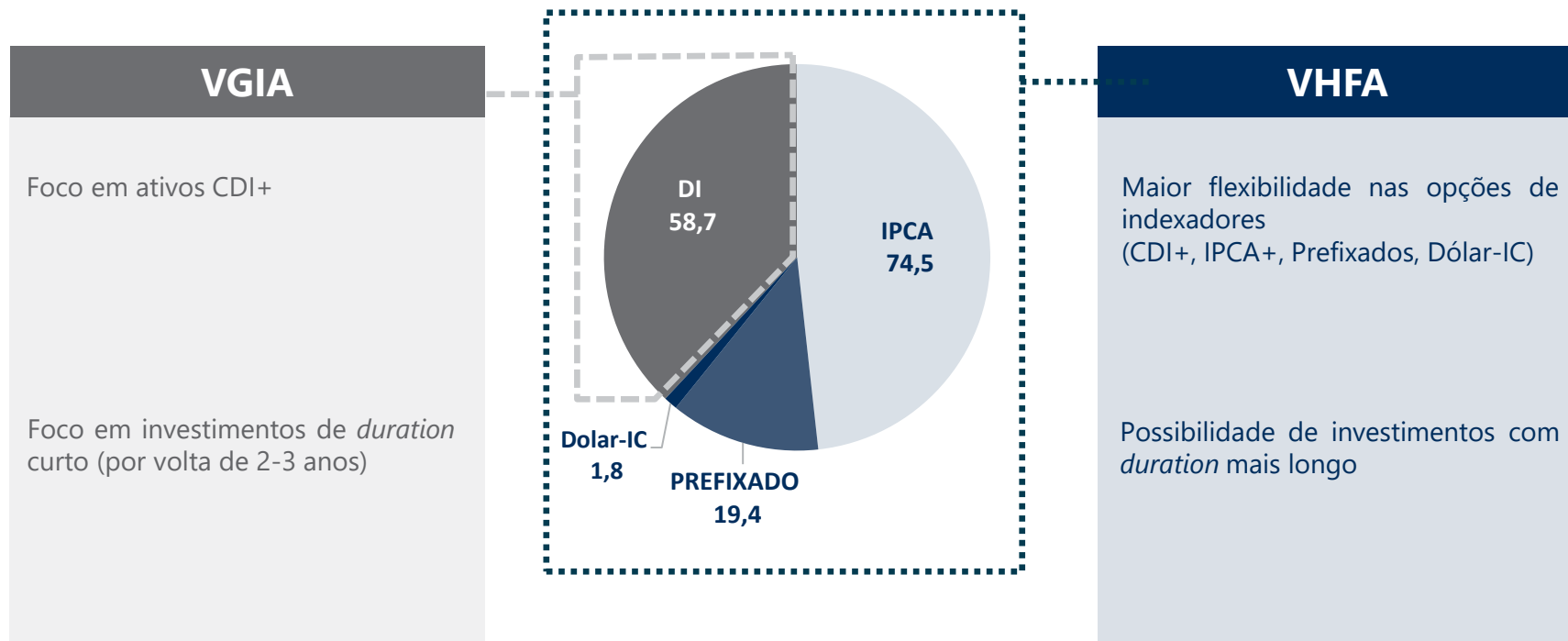
18

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Valora CRA Fiagro FII vs. Valora Hedge Fund Agro Fiagro FII

Indexadores e *duration*

Volume de CRAs por indexador¹ (R\$ bilhões)
novembro/2024



A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIDA DE RESULTADOS FUTUROS. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO

¹ Volume de CRAs em circulação, calculados multiplicando os preços unitários de emissão pelas quantidades dos CRA emitidos que constam no cadastro de instrumentos financeiros da B3. Fonte: B3, Valora (data-base novembro/2024)

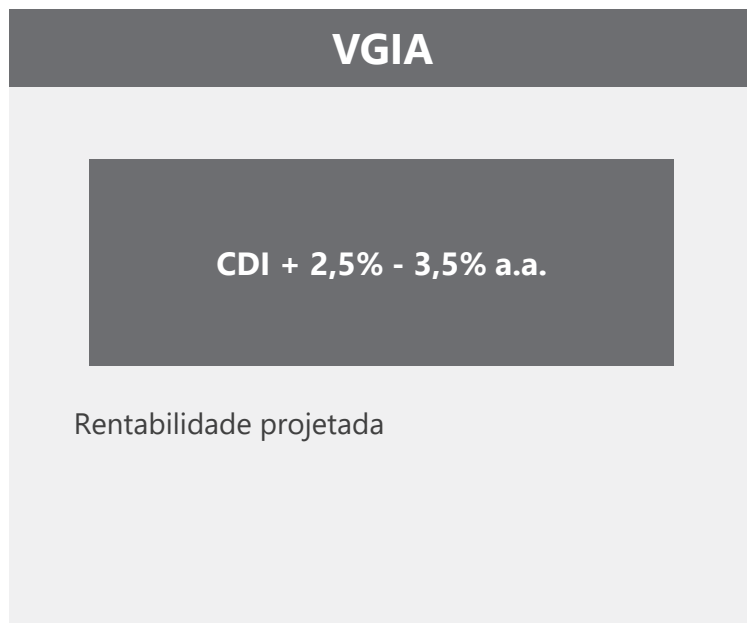
19

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

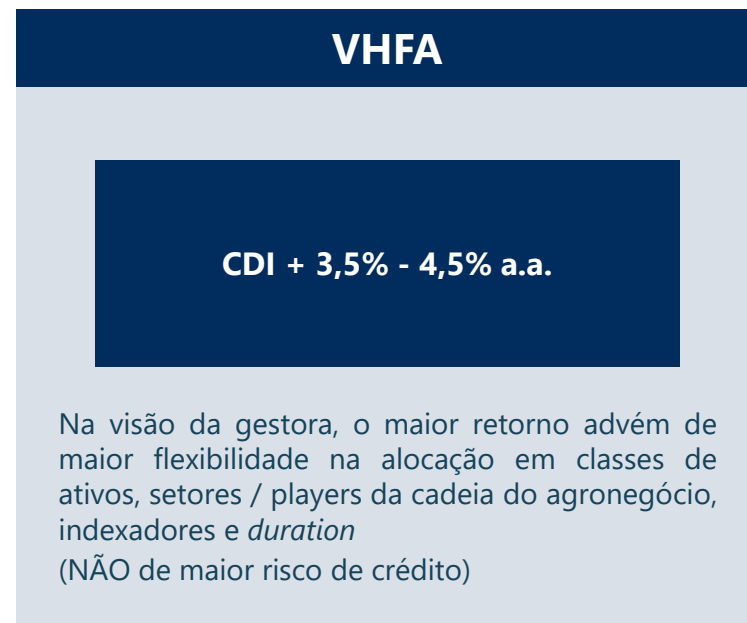
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Valora CRA Fiagro FII vs. Valora Hedge Fund Agro Fiagro FII

Rentabilidade projetada



+ 50 a
100 bps



A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIDA DE RESULTADOS FUTUROS. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

Fonte: Valora (data-base novembro/2024)

20

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Tese de Investimento

GERAÇÃO DE VALOR E RENDA AOS COTISTAS

FOCO NA MANUTENÇÃO DE UMA CARTEIRA DE ATIVOS DIVERSIFICADA E EQUILIBRADA DENTRO DO AGRONEGÓCIO, BUSCANDO MAXIMIZAR O RETORNO DO INVESTIMENTO



Gestão Valora

- Equipe de gestão sênior com experiência nos setores de investimento, securitização, crédito estruturado e financiamento ao agronegócio
- Análise fundamentalista (*bottom-up*) e constante monitoramento e acompanhamento dos ativos
- Longo histórico de gestão de fundos e estruturação de CRAs, CRIs e FIDCs
- Aproveitamento da capacidade de originação proprietária da gestora e acesso a operações exclusivas
- Rede consolidada de relacionamentos com empresas e produtores



Estratégia de Investimento

- Alocação diversificada em diversas classes de ativos e indexadores, com melhor aproveitamento dos ciclos de mercado
- Geração de renda consistente
- Principais vantagens que vemos para o investidor de Fiagro-FII: Isenção de IR (conforme regulamentação) e acesso direto a operações do agronegócio, sem intermediários
- Negociação das cotas no ambiente da B3



Ambiente macro-econômico favorável

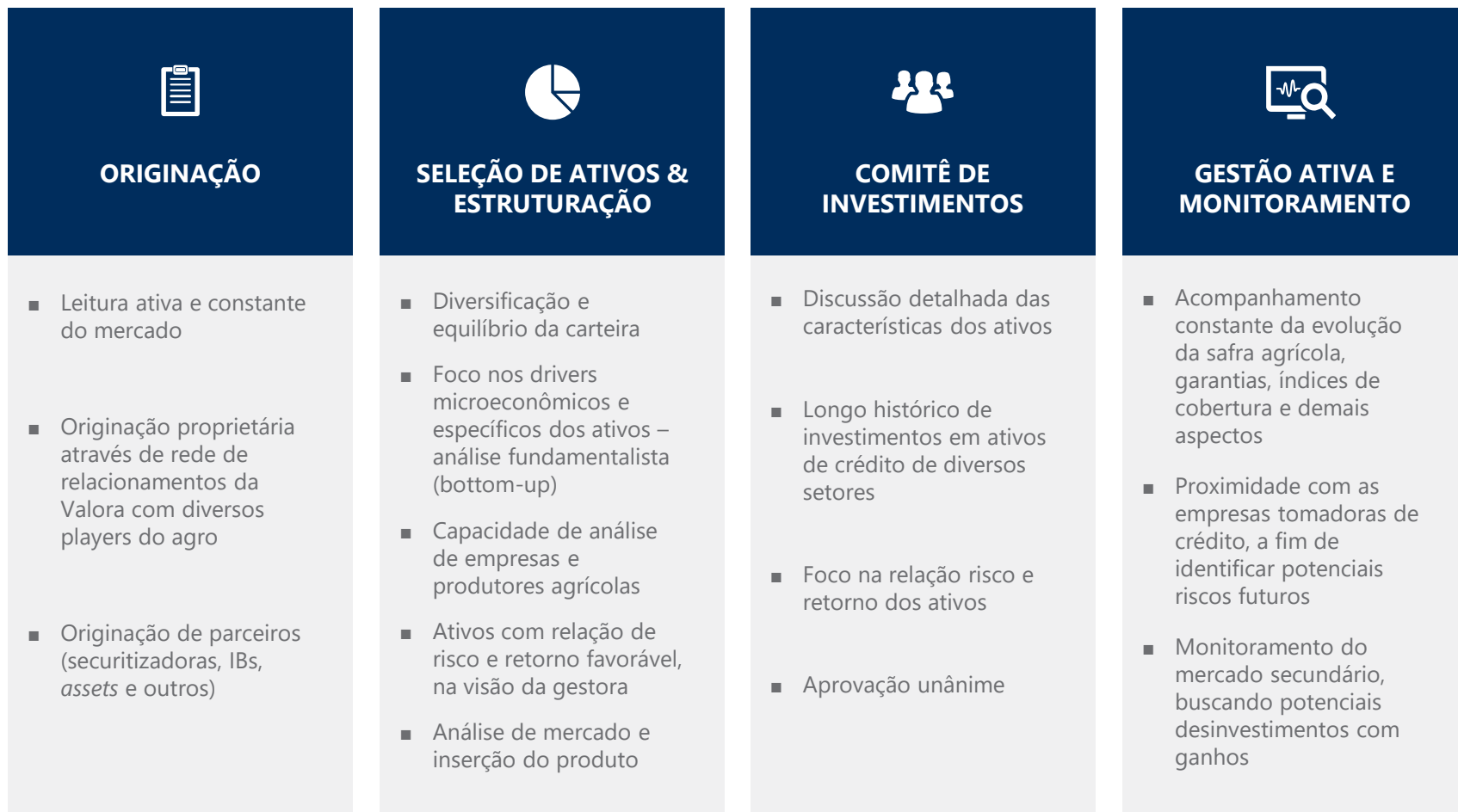
- Na visão da Gestora, o setor do agronegócio tem boa perspectiva de crescimento nos próximos anos
- Acreditamos ser crescente a demanda global e a importância do Brasil no fornecimento mundial de produtos agropecuários
- Momento de consolidação do mercado de FIAGRO

Fonte: Valora (data-base novembro/2024)

21

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Processo de Investimento e Gestão



Fonte: Valora (data-base novembro/2024)

22

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Principais Vantagens do VALORA HEDGE FUND AGRO FIAGRO FII

Na visão da Gestora, o investimento no Fundo apresenta diversas vantagens, especialmente quando comparado à aquisição direta de ativos, incluindo:

GESTÃO EXPERIENTE

Equipe com experiência comprovada no mercado do agronegócio

PULVERIZAÇÃO

Possibilidade de investimento em carteira composta por múltiplos ativos

GESTÃO ATIVA

Aproveitar os melhores pontos de entrada do mercado do agronegócio

RENDA

Distribuição mensal de dividendos

ACESSO DIRETO

Investimento direto em operações sem pagar taxas a intermediários

Fonte: Valora (data-base novembro/2024)

23

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

1

A Valora Investimentos

2

Visão Geral de Mercado

3

Valora Hedge Fund Agro

4

Estudo de Viabilidade da Oferta

5

Características da Oferta

6

Fatores de Risco

7

Contato e acesso aos documentos da oferta

Fonte: Valora

24

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade

Pipeline indicativo

PIPELINE PROPRIETÁRIO INDICATIVO							
Ativo	Volume Aquisição (R\$ mil)	Indexador	Spread	Prazo (meses)	Risco	Segmento	Mês de Alocação
1	12.000	CDI +	4,50%	60	Distribuidoras	Insumos	1
2	12.000	CDI +	5,00%	60	Cooperativas	Grãos	1
5	12.000	IPCA +	12,00%	72	Produtores	Grãos	1
3	10.000	CDI +	5,00%	48	Cooperativas	Grãos	1
4	10.000	CDI +	5,50%	48	Distribuidoras	Insumos	2
6	8.000	CDI +	3,50%	48	Transportadoras	Logística	2
7	10.000	CDI +	10,00%	48	Usinas	Sucroalcooleiro	2
8	6.000	CDI +	20,00%	48	Transportadoras	Logística	3
	80.000						

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIDA DE RESULTADOS FUTUROS. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

Fonte: Valora (data-base novembro/2024)

25

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade

Resumo da projeção de resultados anuais do Fundo

(valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Patrimônio Líquido	150.286.209	150.286.209	150.286.209	150.286.209	150.286.209
Ativos alvo	147.583.459	147.583.459	147.583.459	147.583.459	147.583.459
Ativos de Liquidez	2.702.751	2.702.751	2.702.751	2.702.751	2.702.751
Receitas	26.579.619	26.474.313	26.474.313	26.474.313	26.474.313
Custos e Despesas	-4.538.653	-4.592.421	-4.592.421	-4.592.421	-4.592.421
Resultado Líquido	22.040.966	21.881.891	21.881.891	21.881.891	21.881.891
Distribuição	22.040.966	21.881.891	21.881.891	21.881.891	21.881.891
# cotas	14.968.128	14.968.128	14.968.128	14.968.128	14.968.128
Distribuição/cota	15,7%	15,3%	15,3%	15,3%	15,3%

Premissas utilizadas

Indicadores Econômicos	mês 1	mês 2	mês 3	mês 4	mês 5	mês 6	mês 7	mês 8	mês 9	mês 10	mês 11	mês 12	ANO 1	ANOS 2-5
	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25		
CDI	0,92%	0,94%	0,94%	0,94%	0,94%	0,94%	0,94%	0,94%	0,94%	0,92%	0,92%	0,88%	11,78%	11,40%
IPCA	0,55%	0,43%	0,61%	0,35%	0,38%	0,27%	0,23%	0,22%	0,17%	0,25%	0,35%	0,28%	4,16%	4,03%

RESULTADOS ASSUMINDO REINVESTIMENTO DOS RENDIMENTOS RECEBIDOS EM NOVAS COTAS DO FUNDO, CONSIDERANDO O PREÇO DE EMISSÃO DESTA OFERTA. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIDA DE RESULTADOS FUTUROS. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

Fonte: Valora, Banco Central do Brasil (data-base novembro/2024)

26

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

1

A Valora Investimentos

2

Visão Geral de Mercado

3

Valora Hedge Fund Agro

4

Estudo de Viabilidade da Oferta

5

Características da Oferta

6

Fatores de Risco

7

Contato e acesso aos documentos da oferta

Fonte: Valora

27

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Características da Oferta

Oferta	nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e demais leis e regulamentações aplicáveis
Emissão	2ª (Segunda) Emissão de Cotas
Coordenador Líder	Banco Daycoval
Assessores Legais	Madrona Fialho Advogados
Preço de Subscrição	R\$ 10,04 (dez reais e quatro centavos)
Montante Inicial da Oferta	até R\$80.000.005,12 (oitenta milhões, cinco reais e doze centavos).
Quantidade Inicial de Cotas	até 7.968.128 (sete milhões, novecentas e sessenta e oito mil e cento e vinte oito) de Novas Cotas
Montante Mínimo da Oferta	796.813 (setecentas e noventa e seis mil oitocentos e treze) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$8.000.002,52 (oito milhões, dois reais e cinquenta e dois centavos)
Investimento Mínimo	100 (cem) Novas Cotas, correspondente a R\$1.004,00 (um mil e quatro reais)

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Características da Oferta

Lote Adicional	Não
Lote Suplementar	Não
Destinação dos Recursos	Ativos-Alvo, conforme definições do Prospecto da Oferta , isto é, CRA; CRI; Cotas de Fiagro; Cotas de FII; Cotas de FIDC; Cotas de FIM; Debêntures; LCA; LIG; Imóveis; Outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, conforme venham a ser permitidos aos Fiagro.
Público Alvo	Investidores em geral
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que observado o 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. 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 pela Administradora.
Inadequação de Investimento	O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR FUNDOS DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Características da Oferta

Taxa de Administração

A taxa de administração do Fundo será composta de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, observado que em ambos os casos será devido o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), , apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo (“Taxa de Administração”).

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços 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.

Taxa de Performance

Além de parcela da Taxa de Administração, a Gestora fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”) a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo a Gestora. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Características da Oferta

Taxa de Performance (continuação)

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)]$$

Va = lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, adiciona o lucro apurado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_N^M \text{lucro caixa apurado no mês} * \text{Índice de Correção (M)}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = 100% (cem por cento) da variação do CDI + 1% (um por cento) ao ano.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de Cotas durante o Prazo de Duração do FUNDO pelos investidores (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados pro rata temporis no período de apuração.

Tipo e Prazo do Fundo

Condomínio fechado, com prazo indeterminado

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta ANBIMA	11/12/2024
2	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	29/01/2025
3	Data de Corte para identificação dos cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	03/02/2025
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	05/02/2025
5	Início do Período de Subscrição	07/02/2025
6	Início das apresentações a potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	07/02/2025
7	Fim do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	17/02/2025
8	Fim do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	18/02/2025
9	Data de Liquidação do Direito de Preferência	19/02/2025
10	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	20/02/2025
11	Primeira Data de Liquidação	21/02/2025
12	Última Data da Liquidação da Oferta	01/07/2025
13	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	02/07/2025 ⁽²⁾

- (1) As datas previstas acima 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 uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto e da Lâmina.
- (2) Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, caso não haja a distribuição da totalidade das Novas Cotas objeto desta Oferta anteriormente a referido prazo, conforme artigo 76 da Resolução CVM 160, o anúncio de encerramento da distribuição deverá ser divulgado findo esse prazo máximo para encerramento da Oferta.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

1

A Valora Investimentos

2

Visão Geral de Mercado

3

Valora Hedge Fund Agro

4

Estudo de Viabilidade da Oferta

5

Características da Oferta

6

Fatores de Risco

7

Contato e acesso aos documentos da oferta

Fonte: Valora

33

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

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

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

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

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

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

Risco de mercado dos Ativos do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Continua na próxima página

34

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

Risco de crédito

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Os Fiagro representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e por essa razão encontram pouca liquidez em tal mercado. Adicionalmente, os Fiagro, por força regulamentar, são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas sob nenhuma hipótese. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Novas Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo

Continua na próxima página

35

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

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

Continua na próxima página

36

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

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

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, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, (iv) o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino “Hamas” e o estado de Israel (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados financeiro e de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora ou a Gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (i) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (ii) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (iii) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala qualitativa de risco: Maior

Continua na próxima página

37

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco Relativo ao investimento em Ativos imobiliários

A variação negativa dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos Ativos aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber Ativos, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Continua na próxima página

38

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI e os CRA

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

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

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI e dos CRA de honrar as obrigações decorrentes dos CRI e dos CRA depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos do agronegócio que lastreiam a emissão dos CRI e dos CRA e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos do agronegócio e créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliários e 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 CRI e dos CRA não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI e dos CRA dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários e do agronegócio, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI e 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 CRI e dos CRA pela companhia securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento nas Cotas

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

Continua na próxima página

39

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

mercado das Cotas.

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

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos

O valor dos ativos que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI e aos CRA ou de debêntures pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de imóveis ou de insumos que representam direitos creditórios do agronegócio, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação de imóveis em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante neste Prospecto, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em due diligence, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na

Continua na próxima página

40

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado do agronegócio, dos Ativos 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 a perspectiva do Prospecto.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto 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 do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos institucionais

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

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente o setor do agronegócio e seus respectivos resultados. O ambiente político

Continua na próxima página

41

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos tributários

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. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente daquela da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei 11.033”), quais sejam: (i) ter, no mínimo, 100 (cem) 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.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O

Continua na próxima página

42

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Maior

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 CRI e 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 CRI e 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 CRI e em CRA, e conseqüente afetando adversamente as suas Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Continua na próxima página

43

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor de securitização e às companhias securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI e CRA nos termos do Regulamento, 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 CRI ou CRA deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI e dos CRA, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI e os CRA e, conseqüentemente, afetar negativamente as Cotas do Fundo e de modo adverso o Cotista.

A Lei 14.430, conforme alterada, possibilita que os direitos creditórios imobiliários e do agronegócio, conforme o caso, sejam segregados dos demais ativos e passivos da companhia securitizadora. Ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da companhia securitizadora no que se refere aos créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe a Lei 14.430. Apesar de a Lei 14.430 prever que “a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, a Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, 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”. Ademais, em seu parágrafo único, estabelece 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”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da companhia securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos, poderão concorrer com o Fundo, como titular de CRI ou de CRA, sobre o produto da realização dos créditos que lastreiam a emissão do referido CRI ou CRA, em caso de falência da companhia securitizadora.

Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com o Fundo, como titular de CRI ou de CRA, de forma privilegiada sobre o produto da realização do patrimônio separado. Nesta hipótese, é possível que os recursos do patrimônio separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI e dos CRA após o cumprimento das obrigações da companhia securitizadora perante estes credores, o que pode gerar efeitos

Continua na próxima página

44

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

adversos sobre o investimento do Fundo no referido CRI ou CRA e, conseqüentemente, afetar de forma adversa as Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Recente regulamentação específica acerca do investimento em certificados de recebíveis do agronegócio e imobiliários

A atividade de securitização de direitos creditórios imobiliários e do agronegócio está sujeita à Lei 14.430, à Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, à Lei 11.076, à e à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”) no que se refere a distribuições públicas de certificados de recebíveis. Como a Resolução CVM 60 foi recentemente publicada, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Resolução CVM 60, o que pode gerar efeitos adversos sobre o investimento do Fundo em CRI e em CRA e, conseqüentemente, afetar de forma adversa as Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

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 nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fiagro editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras do Fiagro, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e

Continua na próxima página

45

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos jurídicos

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de execução das garantias atreladas aos CRA e aos CRI

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

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRA e dos CRI em que o Fundo investir, respeitada a Política de Investimentos, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRA e dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRA e dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRA ou CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Continua na próxima página

46

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco imobiliário

Os Imóveis, poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) imóvel(is) seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (iv) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (v) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (vi) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (vii) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário e do agronegócio, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário e do agronegócio, incluindo em relação aos Ativos.

Continua na próxima página

47

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário e do agronegócio.

Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório dos FIAGRO

A Resolução CVM 214, de 30 de setembro de 2024 (“Resolução CVM 214”), acrescentou o Anexo Normativo VI e os Suplementos O, P e Q na Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), de modo a determinar regras específicas dos fundos de investimento das cadeias produtivas do agronegócio – Fiagro. Os Fiagro que estejam em funcionamento na data de início da Resolução CVM 214 devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 30 de setembro de 2025.

Considerando que o Fundo deverá se adequar às novas regras decorrentes da Resolução CVM 175, conforme alterada pela Resolução CVM 214, o Regulamento poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, para se adequar a essas novas regras.

Dessa forma, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos à nova regulamentação, cujas alterações incluem, mas não se limitam, aos limites de concentração por modalidade de ativos e dos prestadores de serviços do Fundo, entre outros. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos.

Escala qualitativa de risco: Médio

Continua na próxima página

48

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

Ainda, em caso de Distribuição Parcial (conforme adiante definido), 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.

Escala qualitativa de risco: Médio

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

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de Investidores que não sejam Cotistas não terem seus Documentos de Aceitação da Oferta atendidos

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, a totalidade das Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente à oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta poderá a vir a não ser realizada.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado sua subscrição na forma prevista no artigo 74 da Resolução CVM 160 e no item “Distribuição Parcial” na página 46 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Escala qualitativa de risco: Médio

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

Os rendimentos do Fundo que estejam relacionados com o setor do agronegócio estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de

Continua na próxima página

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

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

Escala qualitativa de risco: Médio

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

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do 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 de qualquer um do 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. As projeções financeiras e o Estudo de Viabilidade têm caráter informativo e se baseiam em análises vigentes no momento de sua elaboração. A falta de atualização das projeções pode levar os cotistas a tomarem decisões de investimento com base em dados que não refletem mais a realidade, aumentando o risco de perdas financeiras, e impactando a expectativa de retorno de investimento pelos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos Ativos

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

Escala qualitativa de risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos ambientais

Os imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do fundo (incluindo seus proprietários e locatários) podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais

Continua na próxima página

50

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$500,00 (quinhentos reais) a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Continua na próxima página

51

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Risco de desapropriação

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco operacional

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Continua na próxima página

52

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo a eventual substituição do Gestor

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

Escala qualitativa de risco: Menor

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

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira

Continua na próxima página

53

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora 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.

Escala qualitativa de risco: Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Menor

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora na figura de Coordenador Líder, as quais 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. Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Os titulares das Cotas farão jus exclusivamente aos rendimentos tratados no Regulamento, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial (conforme adiante definido), será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem quaisquer juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável. Nesse sentido, cada Investidor deverá

Continua na próxima página

54

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: (i) sua Administradora ou sua Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens “(i)” a “(vi)” acima, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Continua na próxima página

55

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Risco de liquidação antecipada do Fundo

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de sua liquidação

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Continua na próxima página

56

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência, constituída nos termos do Regulamento para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com referidas despesas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor de capital autorizado previsto no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em assembleia geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre a amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos. A ocorrência da hipótese prevista acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à forma de constituição do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas, salvo na hipótese de liquidação

Continua na próxima página

57

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

do Fundo. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo ao final do Período de Migração, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

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

Continua na próxima página

58

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de potencial conflito de interesse

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

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Continua na próxima página

59

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Risco relativo à propriedade do valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída predominantemente por Ativos, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos que integram o patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas pelo respectivo Cotista.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à não existência de garantia de eliminação de riscos

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

Escala qualitativa de risco: Menor

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Continua na próxima página

60

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Riscos de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de aporte de recursos adicionais

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relacionado à aquisição de Imóveis onerados

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais existam ônus, somente no cenário de excussão de garantias, o que pode dificultar a formalização da transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação ou excussão de garantia até a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante o registro do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários perante eventuais terceiros credores, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos

Continua na próxima página

61

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e

Continua na próxima página

62

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

O Fundo, a Administradora, a Gestora 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Não Obtenção de Quórum em Deliberações das Assembleias de Cotistas

Nos termos do Regulamento não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: (i) sua Administradora a Gestora; (ii) os sócios, diretores e

Continua na próxima página

63

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens “(i)” a “(v)” acima, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Ainda, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão 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 de Liquidez que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado

Continua na próxima página

64

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

negativamente. Desse modo, a Administradora, pode ser obrigada a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do uso de derivativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DO BANCO DAYCOVAL, NA QUALIDADE DE ADMINISTRADORA DO FUNDO E COORDENADOR LÍDER, BEM COMO DA GESTORA 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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

1

A Valora Investimentos

2

Visão Geral de Mercado

3

Valora Hedge Fund Agro

4

Estudo de Viabilidade da Oferta

5

Características da Oferta

6

Fatores de Risco

7

Contato e acesso aos documentos da oferta

Fonte: Valora

66

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Acesso aos documentos da oferta

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Gestora, da CVM e da B3, por meio do Fundos.NET, indicados abaixo: (i) este Prospecto; (ii) os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; (iii) informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; (iv) informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; (v) informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas; e (vi) quaisquer outras informações referentes à Oferta:

Coordenador Líder: <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste website clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar “Valora Hedge Fund Agro – Fiagro – Imobiliário” e, então, clicar em “+ Detalhes” e, então, clicar em “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada)

Administradora: <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste website clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar “Valora Hedge Fund Agro – Fiagro – Imobiliário” e, então, clicar em “+ Detalhes” e, então, clicar em “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada)

Gestora: <http://www.valorainvest.com.br> (neste website clicar em “Fundos” e, na seção “Disponíveis para Investimento”, na subseção “Agro”, clicar em “VHFA11 – FIAGRO” e, na seção “Notícias relacionadas ao VHFA11 – FIAGRO”, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas em Análise” e, na coluna “Primárias”, selecionar o volume em R\$ para “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Valora Hedge Fund Agro – Fiagro – Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e

B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos registrados”, buscar por e acessar “Valora Hedge Fund Agro – Fiagro – Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Contato

Coordenador Líder e Administrador

BancoDaycoval

BANCO DAYCOVAL S.A.

Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César

CEP 01311-200, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3138-1623 | (11) 3138-1678

E-mail: adm.fii@bancodaycoval.com.br

Gestor

VALORA
INVESTIMENTOS

VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, CEP 04543-900, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3016-0927 | 3016-0922

E-mail: daniel.pegorini@valorainvest.com.br alessandro.vedrossi@valorainvest.com.br

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

VALORA
INVESTIMENTOS

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA
2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO

VALORA HEDGE FUND AGRO - FIAGRO - IMOBILIÁRIO

ADMINISTRADORA

BancoDaycoval

BANCO DAYCOVAL S.A.

VALORA
INVESTIMENTOS

VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.