AGROPAY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 63.894.284/0001-27

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração Financeira

Período de 12 de dezembro de 2025 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

NÃO AUDITADO

Conteúdo

Demonstração da posição financeira..... 1
Demonstração do resultado..... 2
Demonstração das mutações no patrimônio líquido..... 3
Demonstração do fluxo de caixa - método direto..... 4
Notas explicativas à demonstração financeira..... 5

NÃO AUDITADO

AGROPAY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 63.894.284/0001-27
Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração da posição financeira
Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	31/12/2025	% Sobre o patrimônio líquido
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	**684**	**1,14**
Títulos públicos federais	**650**	**1,08**
Letra Financeira do Tesouro - LFT	650	1,08
Cotas de fundos de investimento	**34**	**0,06**
Renda fixa	**34**	**0,06**
ID RF LP FIC FI	34	0,06
Investimentos (Nota 5)	**59.472**	**98,92**
Propriedades para investimentos	**59.472**	**98,92**
Fazenda Annalu	59.472	98,92
Total do ativo	**60.156**	**100,06**
Passivo		
Valores a pagar	**32**	**0,06**
Taxa de administração	22	0,04
Taxa de gestão	10	0,02
Total do passivo	**32**	**0,06**
Patrimônio líquido	**60.124**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido	**60.156**	**100,06**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NÃO AUDITADO

AGROPAY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 63.894.284/0001-27
Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração do resultado
Período de 12 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do período	De 12/12/2025 a 31/12/2025
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	**4**
Títulos públicos federais	**3**
Reconhecimento de ganhos	3
Cotas de fundos de investimento	**1**
Reconhecimento de ganhos	1
Despesas	**(60)**
Despesas cartorárias	(27)
Taxa de administração (Nota 11)	(23)
Taxa de gestão (Nota 11)	(10)
Resultado do período pertencente aos detentores de cotas classificadas no patrimônio líquido	**(56)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NÃO AUDITADO

AGROPAY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 63.894.284/0001-27
Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração das mutações no patrimônio líquido
Período de 12 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	De 12/12/2025 a 31/12/2025
Patrimônio líquido no início do período (Nota 9.b)	**60.180**
Emissão inicial representada por 60.180,000000 cotas a R$ 1.000,000000 cada	60.180
Resultado do período pertencente aos detentores de cotas classificadas no patrimônio líquido	**(56)**
Patrimônio líquido no final do período	**60.124**
Representado por 60.180,000000 cotas a R$ 999,073538 cada	60.124

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NÃO AUDITADO

AGROPAY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 63.894.284/0001-27
Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método direto
Período de 12 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 12/12/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Aquisição de imóveis	(59.472)
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(34)
Compra de títulos públicos federais	(647)
Pagamento de demais despesas	(27)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(60.180)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas emitidas	60.180
Caixa líquido das atividades de financiamento	**60.180**
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	**-**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	-
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	**-**
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais	
Resultado do período	**(56)**
Resultado com títulos públicos	(3)
Redução (aumento) de outros ativos	(60.152)
(Redução) aumento de outros passivos	32
Caixa líquido das atividades operacionais	**(60.180)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

NÃO AUDITADO

AGROPAY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 63.894.284/0001-27
Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 12 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outras formas)

1 Contexto operacional

O **Agropay Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, foi constituído em 1º de dezembro de 2025 sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 12 de novembro de 2025.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe").

Seu objetivo é a obtenção de renda preponderantemente por meio de investimento do seu patrimônio líquido na exploração de imóveis rurais mediante o arrendamento rural, parceria rural, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras formas de exploração dos direitos reais de imóveis rurais, inseridos na cadeia produtiva do agronegócio, incluindo, mas não se limitando a exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial, assim como a obtenção de ganho de capital, conforme orientação da gestora, por meio de compra, e venda dos imóveis. A obtenção de renda e de ganho de capital pode se dar por meio da titularidade direta dos imóveis ou indiretamente por meio da titularidade de cotas e/ou de ações de sociedades de propósito específico detentoras de direitos reais sobre os Imóveis SPEs Agro" e, em conjunto com imóveis.

O Fundo é destinado a investidores exclusivamente qualificados e profissionais, definidos como tal pela Resolução CVM nº 30/2021.

A administração do Fundo, em conformidade com a Resolução nº 5.111 do Conselho Monetário Nacional e da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023 classificou o Fundo como uma "Entidade de Investimento". Essa classificação foi estabelecida com base no cumprimento simultâneo das seguintes condições:

a) Captam recursos de um ou mais investidores para investir em um ou mais ativos;
b) É gerido, discricionariamente, por agente habilitado e autorizado para o exercício dessa atividade, conforme exigido pela legislação; e
c) Define em seu regulamento e nos demais documentos constitutivos, quando houver, estratégias a serem utilizadas para geração de retorno ao investidor, consistindo em uma ou mais das seguintes estratégias:

- Investimento e desinvestimento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, observada a estratégia, as condições de mercado e, quando aplicável, o prazo nela estabelecido, de forma a maximizar o retorno para os cotistas;

- Investimento e manutenção, no todo ou em parte, dos ativos que compõem a carteira do Fundo de acordo com sua política de investimentos até a liquidação de tais ativos, por meio de seu pagamento ou de qualquer forma de negociação de tais ativos ou até a liquidação do Fundo, objetivando retorno na forma de apreciação do capital,

NÃO AUDITADO

renda ou ambos; e

- Investimento e manutenção dos ativos que compõem a carteira do Fundo, sem prazo definido para liquidação ou desinvestimento, buscando a apreciação do capital investido e a realização de retorno por meio de resgate ou de amortização de cotas ou de mecanismos que assegurem a negociação de cotas no mercado secundário.

O Fundo está sujeito a um conjunto de riscos, incluindo flutuações de mercado, riscos de liquidez, concentração de ativos e inadimplência de devedores, que devem ser cuidadosamente considerados pelos investidores antes de realizarem qualquer investimento.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM n° 175/22.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios, regulamentados pela Instrução nº 489/11 e Resolução nº 175/22, ambas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 12 de dezembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 em função do início das atividades do Fundo, portanto, não adota o método comparativo.

A demonstração financeira foi aprovada pela administração do Fundo em 27 de março de 2026 que autorizou sua divulgação.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

NÃO AUDITADO

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

c) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo de sua classificação contábil.

d) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos de investimento e pelos títulos públicos federais.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. Esta categoria está composta pelas propriedades adquiridas para investimento.

e) Títulos e valores mobiliários

NÃO AUDITADO

O Fundo classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria "mensurados ao valor justo por meio do resultado".

Títulos públicos federais

Os títulos públicos federais são ajustados ao valor justo com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais. Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de "Títulos públicos federais – Prejuízos/receitas".

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas no resultado na rubrica em "Reconhecimento de ganhos".

f) Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedades para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado "Ativos financeiros de natureza imobiliária – "Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento".

4 Títulos e valores mobiliários

Composição da carteira

	31/12/2025		
Descrição	**Qtde**	**Valor de mercado**	**Faixa de vencimento**
Títulos públicos federais	**36**	**650**	
Letra Financeira do Tesouro - LFT	36	650	Acima de 1 ano
Cotas de fundos			
Renda fixa	**25**	**35**	
ID RF Longo Prazo FIC FI **(a)**	25	35	Sem vencimento

a) O **ID RF Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Longo Prazo, CNPJ: 50.269.714/0001-78**, administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários

NÃO AUDITADO

S.A., CNPJ da administradora: 16.695.922/0001-09, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 01 de julho de 2023 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos, de forma preponderante, em ativos de renda fixa, inclusive cotas de fundos de investimento, com carteira de longo prazo, disponíveis no mercado. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de julho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 23 de outubro de 2025, com opinião sem modificação.

O Fundo obteve os seguintes resultados com títulos e valores mobiliários:

Títulos e valores mobiliários	De 12/12/2025 (¹) a 31/12/2025
Títulos públicos federais	3
Cotas de fundos de investimento	1
Total	**4**

(¹) data de início das atividades do Fundo.

5 Investimentos

a) Propriedades para investimento

A composição da carteira do Fundo aplicada em propriedades para investimentos está assim representada:

Investimentos	Tipo ativo	Aquisição	Ajuste a valor justo	Valor contábil 31/12/2025
Fazenda Annalu – Deodápolis/MT (**i**)	Fazenda	59.472	-	59.472
Total		**59.472**	**-**	**59.472**

(i) Fazenda Annalu – Deodápolis/MT

O imóvel rural denominado Fazenda Annalu, registrado sob a matrícula nº 8974, encontra-se localizado no município de Deodápolis, Estado do Mato Grosso do Sul, totalizando área de 1.622,13 hectares.

O imóvel foi adquirido pelo Fundo em 12 de dezembro de 2025, por meio de contrato particular de compra e venda, pelo montante de R$ 58.283, tendo o Fundo incorrido adicionalmente em custos de aquisição no valor de R$ 1.189, referentes a ITBI e despesas cartorárias, totalizando custo contábil de R$ 59.472. A aquisição foi realizada com o objetivo de valorização e posterior alienação, em linha com a política de investimentos prevista no regulamento do Fundo, sendo os ativos classificados como imóveis para investimento.

NÃO AUDITADO

Conforme laudo de avaliação emitido em 18 de dezembro de 2025 pela empresa Terra Soluções Ambientais e Agrárias Ltda., foi apurado o valor de mercado de R$ 170.303 para o imóvel, sendo que o investimento realizado pelo Fundo no montante de R$ 58.283 representa aproximadamente 34,22% de participação na propriedade, enquanto o valor registrado contabilmente pelo Fundo, incluindo custos de aquisição, totaliza R$ 59.472.

A mensuração a valor justo foi realizada com base em laudo de avaliação pelo (i) método comparativo para o cálculo do valor da terra nua; (ii) método do valor econômico (VE) para as benfeitorias reprodutivas (produções vegetais comerciais); e (iii) método da quantificação de custo para benfeitorias não reprodutivas (construções, instalações e equipamentos). Após apuração da avaliação que utilizou os métodos mencionados, concluiu-se pela avaliadora uma média de R$ 121,62 por m² para a propriedade, chegando ao valor de mercado total representado no respectivo documento.

O imóvel está localizado na região sudoeste do estado do Mato Grosso do Sul, em área inserida na bacia hidrográfica do Rio Ivinhema, pertencente à bacia do Rio Paraná, caracterizada como importante polo produtor de grãos, cana-de-açúcar e pecuária de corte. A região apresenta clima tropical, com temperatura média anual aproximada de 23,6 °C e precipitação média anual em torno de 1.350 mm, com regime de chuvas concentrado na maior parte do ano. O local possui relevo predominantemente plano a suavemente ondulado, com altitude entre 280 e 310 metros, solos argilosos de média fertilidade, classificados principalmente como latossolo vermelho distrófico, argilossolo vermelho distrófico e argilossolo vermelho-amarelo distrófico, apresentando aptidão para agricultura e pecuária, sendo atualmente utilizada para cultivo de culturas anuais e pecuária de corte, com irrigação por pivô central, além de recursos hídricos formados por córregos em suas divisas e no interior do imóvel, bem como reservatórios artificiais. O imóvel conta ainda com infraestrutura para exploração agrícola, incluindo benfeitorias, instalações operacionais, equipamentos e maquinários necessários ao desenvolvimento das atividades produtivas.

6 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Riscos associados ao mercado, ao Brasil, a fatores macroeconômicos e a eventos extraordinários

Risco de mercado

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, vez que todos os seus ativos e operações estão localizados no Brasil, estando sujeita, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo. 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

NÃO AUDITADO

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

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

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, a administradora e as instituições participantes de eventuais ofertas, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

O investimento em cotas de um FIAGRO representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do coordenador líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado.

NÃO AUDITADO

Riscos de flutuações no valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo

O Fundo poderá deter imóveis rurais, inseridos na cadeia produtiva dos imóveis ou direitos relativos aos imóveis política de investimentos prevista no Anexo. O valor dos Imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Além disso, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FIAGROs pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos imobiliários do agronegócio adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de ativos imobiliários do agronegócio objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no artigo 47 do regulamento, destinadas à manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos imobiliários do agronegócio poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos imobiliários do agronegócio e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização dos ativos imobiliários do agronegócio. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto das ofertas e a efetiva data de aquisição dos ativos imobiliários do agronegócio, os recursos obtidos com as ofertas serão aplicados em ativos financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de liquidez das cotas

Os FIAGROs, por serem um veículo recentemente criados, poderão encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, e se tornar em uma modalidade de investimento pouco disseminada no mercado de capitais brasileiro. Adicionalmente, os FIAGROs podem ser constituídos na forma de condomínios abertos ou fechados em decorrência do artigo 20-B da Lei 8.668, sendo que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo admissível, portanto, a possibilidade de resgate das cotas por seus respectivos titulares. Dessa forma,

NÃO AUDITADO

o Investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar ciente de que (a) não poderá resgatar suas cotas, senão quando da dissolução ou liquidação, antecipada ou não, do Fundo, (b) os rendimentos obtidos pelo Fundo serão apurados semestralmente, sendo certo que a distribuição dos lucros semestrais dependerá de determinação da gestora, em conjunto com o consulto imobiliário, e, portanto, a depender da determinação realizada, os lucros semestrais poderão ser integralmente reinvestidos pelo Fundo, sem que seja realizada a distribuição de quaisquer valores aos cotistas, e (c) poderá enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo que as referidas cotas sejam admitidas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Risco de liquidez da carteira do Fundo

Tendo em vista o investimento preponderante do Fundo consistente na aquisição de ativos imobiliários do agronegócio, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de cotas, na hipótese de liquidação do Fundo.

Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no brasil poderão ter um efeito adverso nos negócios do Fundo

O Fundo, todos os seus ativos e operações estão localizados no Brasil, tendo como resultado, variáveis exógenas tais como a ocorrência de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, eventos de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição de resultados, ou (b) na liquidação, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

O governo federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais variados impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados futuros poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez do mercado financeiro e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

NÃO AUDITADO

Quaisquer dos fatores acima podem gerar maior incerteza política, o que pode ter um efeito adverso substancial na economia brasileira e, consequentemente, impactar adversamente o Fundo, suas cotas, e seus investimentos. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do governo federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e inclusive afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Riscos relacionados à inflação e medidas governamentais para contê-la

O Brasil historicamente tem experiência com altas taxas de inflação. A inflação e as medidas tomadas pelo governo brasileiro para controlá-la muitas vezes incluíram uma política monetária rígida com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito, reduzindo o crescimento econômico. Tais medidas de combate à inflação e especulações públicas sobre as futuras ações governamentais também contribuíram para as incertezas nos rumos da economia brasileira e aumentaram consideravelmente a volatilidade nos mercados brasileiros de capital. Neste sentido, as taxas de juros variaram significativamente nos últimos anos.

O Brasil pode ter altos índices de inflação no futuro. Períodos de inflação mais elevada podem retardar a taxa de crescimento da economia brasileira o que poderia resultar em uma queda da demanda pelos imóveis do Fundo. A inflação pode aumentar, também, alguns dos custos e despesas que não podem ser repassados aos ocupantes dos imóveis e, consequentemente, o Fundo terá sua rentabilidade reduzida. A inflação e seus efeitos sobre as taxas de juros no mercado interno podem também levar à redução da liquidez no mercado de capitais doméstico, o que poderia afetar a capacidade do Fundo em acessar esses mercados e obter recursos.

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, o mercado de classe de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos imobiliários do agronegócio. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários do agronegócio. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou

NÃO AUDITADO

endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Riscos relacionados à variação cambial

A moeda brasileira tem se desvalorizado periodicamente durante as últimas quatro décadas. Durante esse período, o governo brasileiro implementou vários planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo repentinas desvalorizações e minidesvalorizações, nos quais a frequência dos ajustes variou de diária para mensal, sistemas de câmbio flutuante, controles de câmbio e mercados paralelos de taxas de câmbio. Desde 1999, quando o Brasil implementou um sistema cambial flutuante, houve flutuações significativas nas taxas de câmbio entre a moeda brasileira e o dólar norte-americano e outras moedas.

Dessa maneira, não existem garantias que o real não irá valorizar-se ou desvalorizar- se frente ao dólar no futuro. A desvalorização ou depreciação do real em relação ao dólar norte-americano pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, aumentando de forma geral o preço dos produtos importados e requerendo políticas governamentais recessivas para conter a demanda agregada. Por outro lado, a valorização do real em relação ao dólar norte-americano pode levar à deterioração em conta corrente e no saldo da balança de pagamento, bem como prejudicar o crescimento impulsionado pelas exportações. Não é possível determinar o impacto potencial da taxa de câmbio flutuante e das medidas do governo brasileiro para estabilizar o real, de modo que é impossível antever qual o efeito dessas políticas para os resultados do Fundo.

Riscos de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos, podendo prejudicar as atividades do Fundo e inclusive afetar adversamente o valor de mercado das cotas.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária (risco tributário)

NÃO AUDITADO

As regras tributárias aplicáveis aos FIAGROs podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente 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 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 100 cotistas; (ii) não ter cotista que seja titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos relacionados ao investimento em cotas de FIAGROs

Como os FIAGROs são uma modalidade de investimento recente e em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos se comparados a mercados mais desenvolvidos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor ainda deve observar o fato de que os FIAGROs poderão ser constituídos na forma de condomínios abertos ou fechados, sendo certo que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. O investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo ainda quando as cotas venham a ser objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Risco regulatório

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 classes de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo,

NÃO AUDITADO

bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo

Risco jurídico

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

Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo

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

Risco proveniente do uso de derivativos

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

Riscos relativos ao mercado imobiliário rural e aos ativos imobiliários do agronegócio

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

NÃO AUDITADO

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, imóveis que ainda não tenham obtido todas as licenças aplicáveis, bem como o desenvolvimento de atividades agropecuárias nos imóveis adquiridos pelo Fundo poderá estar sujeita a obtenção de licenças, o que poderá atrasar sua plena utilização. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis ou, ainda, da obtenção das licenças necessárias para o desenvolvimento das atividades agropecuárias nos referidos Imóveis, poderá provocar a impossibilidade de utilizá-los como pretendido inicialmente e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e aos seus cotistas.

Riscos relativos à aquisição dos ativos imobiliários do agronegócio

Os investimentos nos ativos imobiliários do agronegócio e, consequentemente, no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda dos imóveis e impactando adversamente seu preço. Ademais, aquisições podem expor o Fundo a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do ativo imobiliário do agronegócio. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos ativos imobiliários do agronegócio. A aquisição de imóveis rurais no Brasil, em particular, está sujeita a questões que envolvem restrições ambientais para o uso da área adquirida, demarcação de terras indígenas, demarcação de terras quilombolas, regularização fundiária envolvendo terras devolutas e bens públicos, a reforma agrária e a invasão de imóveis rurais por movimentos sociais, dentre outros. O processo de análise (due diligence) a ser realizado pela gestora, e posteriormente validado pelo administrador, dos ativos imobiliários do agronegócio, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos ativos imobiliários do agronegócio, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo, podendo tais procedimentos serem realizados com escopo restrito. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários do agronegócio ou de direitos relativos aos ativos imobiliários do agronegócio; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos imobiliários do agronegócio pelo Fundo; ou (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do ativo imobiliário do agronegócio pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco de não execução integral da estratégia de negócios do Fundo

Não é possível garantir que os objetivos e estratégias do Fundo serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir ativos imobiliários do agronegócio com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios, mesmo depois da celebração de compromissos de compra e venda ou outros instrumentos visando a aquisição de ativos

NÃO AUDITADO

imobiliários do agronegócio. Não é possível garantir que os projetos e estratégias de expansão do portfólio do Fundo serão integralmente realizados no futuro. Adicionalmente, a adequação de determinados ativos imobiliários do agronegócio poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos. Caso o Fundo enfrente dificuldades no financiamento, na aquisição e na adequação dos ativos imobiliários do agronegócio, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses ativos imobiliários do agronegócio, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das cotas.

Risco do arrendatário e parceiro rural

Os arrendatários e os parceiros rurais dos imóveis adquiridos pelo Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio. Essas dificuldades podem prejudicar o pleno cumprimento de suas obrigações perante o Fundo, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de arrendatários ou parceiros rurais dos imóveis nos quais o Fundo vier a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de desvalorização dos imóveis

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

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

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do setor imobiliário 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. O desenvolvimento da atividades agropecuárias nos ativos imobiliários do agronegócio, em particular, e, por consequência, a performance e os rendimentos obtidos mediante a celebração de arrendamentos e parcerias rurais, está sujeito constantemente a (a) questões climáticas, a exemplo de índices pluviométricos muito baixos ou muito altos e inadequados para o regular desenvolvimento das atividades agropecuárias, geadas, (b) questões que

NÃO AUDITADO

envolvem o controle de pragas ambientais, a exemplo de fungos e nuvens de gafanhotos, (c) quaisquer outras questões que envolvem o desenvolvimento de atividades no campo, a exemplo de queimadas e contaminações do solo e do lençol freático. 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.

Risco ambiental

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em ativos imobiliários do agronegócio que estão vinculados, direta ou indiretamente, a Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou estiagens, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos arrendatários ou parceiros rurais nos imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Ainda, conforme a regulamentação ambiental, a responsabilidade por danos ambientais atinge não somente aqueles que provocaram diretamente o dano ambiental, como também os proprietários dos imóveis onde ocorrer o dano ambiental. Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os arrendatários ou parceiros rurais e/ou, indiretamente, o Fundo, na qualidade de proprietária direta ou indireta do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitas a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os arrendatários e parceiros rurais podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). 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 arrendatários, parceiros rurais ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos arrendatários e parceiros rurais, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer

NÃO AUDITADO

dos eventos acima poderá fazer com que os arrendatários tenham dificuldade em honrar com seus compromissos perante o Fundo, podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas. 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.

Risco de desapropriação e de sinistro

Dado que o objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em ativos imobiliários do agronegócio, tais ativos poderão ser objeto de desapropriação pelo poder público. Os imóveis rurais no Brasil, em particular, estão sujeitos ao risco de desapropriação oriundo de diversos motivos, a exemplo de demarcação de terras indígenas, demarcação de terras quilombolas, regularização fundiária envolvendo terras devolutas e bens públicos, a reforma agrária, dentre outros. As eventuais desapropriações, parciais ou totais, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos ativos imobiliários do agronegócio poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre ativos imobiliários do agronegócio. Não existe garantia de que eventual indenização paga pelo poder público ao proprietário do imóvel desapropriado seja equivalente ao valor dos títulos de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos ativos imobiliários do agronegócio, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis vinculados aos ativos imobiliários do agronegócio objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Riscos relacionados ao Fundo

Risco do investimento nos ativos financeiros

O Fundo poderá investir em ativos financeiros e tais ativos financeiros, 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 financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% a 15,0%, dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos atrelados ao investimento no Fundo

NÃO AUDITADO

Pode não ser possível para a administradora e para a gestora identificar falhas na administração ou na gestão do Fundo relacionados à seleção, controle e acompanhamento do Fundo. Tais falhas poderão acarretar perdas ao Fundo e aos cotistas.

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

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio desta 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. Conforme disposto nesta seção de afetados pela baixa liquidez de suas cotas no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos cotistas.

Riscos de concentração da carteira

O investimento do Fundo deverá observar os limites de concentração previstos no regulamento, caso aplicável. Sem prejuízo, alguns ativos poderão representar percentual significativo dos investimentos do Fundo e eventuais prejuízo sofrido pelo Fundo, no âmbito destes investimentos, poderá acarretar a perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Risco da marcação a mercado

Os ativos financeiros objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os ativos financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos financeiros do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então Assim, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i)

NÃO AUDITADO

transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no subitem "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos imobiliários do agronegócio e dos ativos financeiros do Fundo será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos das ofertas

Os materiais das ofertas do Fundo, incluindo os prospectos, quando aplicável, conterão, quando distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos, 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 essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos materiais das ofertas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe os investidores aos riscos a que o Fundo está sujeita, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Risco de execução das garantias atreladas aos ativos financeiros

Considerando que o Fundo poderá investir em ativos financeiros, o investimento em ativos financeiros, incluindo certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos ativos financeiros, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos ativos financeiros pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal ativo financeiro. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos ativos financeiros poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

NÃO AUDITADO

Observadas as regras e limitações previstas no regulamento, o Fundo poderá adquirir ativos imobiliários do agronegócio sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes ativos imobiliários do agronegócio pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao ativo imobiliário do agronegócio. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos imobiliários do agronegócio pelo Fundo, O Fundo poderá estar sujeita ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos cotistas.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos financeiros

Os ativos financeiros 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 ao limite de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela gestora de ativos que estejam de acordo com a política de investimentos. 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.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituída sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, eles terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

Risco relativo à inexistência de ativos imobiliários do agronegócio e/ou de ativos financeiros que se enquadrem na política de investimentos

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos imobiliários do agronegócio e/ou de ativos financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da administradora e da gestora, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimentos, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos imobiliários do agronegócio e/ou de ativos financeiros para aquisição pelo fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos que propiciem rentabilidade às cotas.

NÃO AUDITADO

Risco relativo às projeções do Fundo

O Fundo e a administradora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de eventual prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou de ofertas, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do respectivo prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo não sejam suficientes para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeita, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos ativos imobiliários do agronegócio, 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.

Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno do fundo em caso de distribuição parcial

Existe a possibilidade de distribuição parcial das cotas do Fundo desde que seja atingido o montante mínimo das ofertas a serem realizadas, hipótese em que a respectiva oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que o Fundo tenha um patrimônio líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio estimado pelo Fundo, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, consequentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

Risco de alteração do regulamento

O regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia de cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Risco relativo à não substituição da administradora
Durante a vigência do Fundo, a administradora poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela assembleia de cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento e na Resolução CVM

NÃO AUDITADO

nº 175. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de cotistas suficientes para a tomada de decisão em assembleia de cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum. Não podem votar nas assembleias de cotistas: (a) o prestador de serviço, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;; (d) o cotista cujo interesse seja conflitante com o Fundo ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade exceto quando forem os únicos cotistas, no momento de seu ingresso no Fundo conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos (a) a (d) ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos cotistas do Fundo, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela administradora manifestada na própria assembleia de cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia de cotistas em que se dará a permissão de voto 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 nº 6.404/76, conforme o parágrafo 5º do artigo 12 do anexo normativo VI da Resolução CVM nº 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas determinadas matérias que são objeto de assembleia de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que FIAGROs 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.

O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios

O Fundo não pode garantir que seus objetivos e estratégias serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos ativos imobiliários do agronegócio com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios.

O Fundo não pode garantir que os projetos e estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro

O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias.

NÃO AUDITADO

O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição de ativos imobiliários do agronegócio. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, pode precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que os mesmos serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar na disponibilidade desses recursos:

- grau de interesse dos investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;
- capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;
- atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos; e
- research reports sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e demonstrações financeiras do Fundo.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos cotistas.

Risco de concentração de propriedade das cotas

Conforme o regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer uma situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial das emissões de cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas assembleias de cotistas do Fundo (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimentos e a estratégia do Fundo), fragilizando, assim, a posição dos cotistas minoritários.

Risco de diluição da participação dos cotistas

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia de cotistas.

Risco de patrimônio negativo e da responsabilidade limitada

Caso seja identificado patrimônio líquido negativo do Fundo e não seja possível regularizar a situação por meio das medidas previstas na regulamentação vigente, poderá ser requerida a declaração judicial de insolvência do Fundo. O regime de responsabilidade limitada dos cotistas, aplicável no contexto de insolvência das classes de investimento, é uma inovação

NÃO AUDITADO

legal recente que ainda não passou por revisão judicial. Dessa forma, há a possibilidade de que tal regime seja contestado, desconsiderado e/ou envolva disputas judiciais;

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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 emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIAGROs, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco referente à participação das pessoas vinculadas nas ofertas

A participação de investidores que sejam pessoas vinculadas em ofertas poderá ter um efeito adverso na liquidez das cotas no mercado secundário. A administradora e a gestora não têm como garantir que a aquisição das cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que referidas pessoas vinculadas não optarão por manter estas cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das cotas.

Riscos de alteração da legislação aplicável aos FIAGROs e seus cotistas

A legislação aplicável aos FIAGROs, seus cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de classes de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo BACEN e pela CVM, está sujeita a alterações. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das respectivas cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, 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 nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destaca-se o risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária, referente ao risco de modificação na legislação tributária aplicável aos FIAGROs, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FIAGROs, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos cotistas do Fundo.

Risco operacional

Os ativos imobiliários do agronegócio e aplicações em ativos financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela administradora e pela gestora, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da administradora, da gestora, do

NÃO AUDITADO

custodiante, do escriturador e do auditor independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Outros riscos

Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a administradora, entre o Fundo e a gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% das cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do inciso II do artigo 31 do anexo normativo VI da Resolução CVM nº 175. Ainda, é possível que a administradora apresente interesses divergentes daqueles manifestados pelos cotistas, de maneira que os atos que configurarem interesses divergentes, poderão ser levados à aprovação pela assembleia de cotistas.
Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela assembleia geral de cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da assembleia de cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos cotistas.

Além disso, se a administradora e a gestora exercem atividades similares em outros FIAGROs e em classes de fundos de investimento, poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Risco referente à estudos de viabilidade

Quando o Fundo apresentar estudo de viabilidade, este pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Neste sentido, como o estudo de viabilidade se baseará em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

O estudo de Viabilidade eventualmente apresentado será elaborado pela gestora existindo, portanto, risco de conflito de interesses, devendo o investidor ter cautela na análise das informações apresentadas no estudo de viabilidade que foi elaborado por pessoa

NÃO AUDITADO

responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o estudo de viabilidade poderá não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade eventualmente elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a administradora, a gestora e o coordenador líder das ofertas não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de eventual estudo de viabilidade, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou de oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data da elaboração do estudo de viabilidade e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiam estejam incorretas.

b) Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da administradora e da gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a diversos tipos de riscos e, mesmo que a administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que se incorra em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada administradora, através o monitoramento prospectivo e retrospectivo dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

7 Instrumentos financeiros derivativos

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

NÃO AUDITADO

No período de 12 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8 Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

Período	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio	
De 12/12/2025 a 31/12/2025	999,073538	(0,09%)	59.142	
Em 12/12/2025 (1)	1.000,000000	-	-	-

(1) Data do início da subclasse de cotas do Fundo.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

9 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Características das cotas

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo escriturais e mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos cotistas. O Fundo será de Classe Única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175 e as disposições da CVM acerca do assunto.

Todas as cotas serão escriturais e serão mantidas em conta de depósito em nome dos cotistas pelo custodiante, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das cotas.

As cotas terão uma única subclasse (não se admitindo subclasses).

b) Emissões e integralizações de cotas

Será admitida a colocação parcial das cotas, não havendo valor mínimo para as ofertas, a não ser que disposto de forma diversa no regulamento.

A integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, ainda, a integralização em ativos a que se refere ao Art. 20-E da Lei nº 8.668/93.

No período de 12 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, houve a emissão de 60.180,000000 cotas no valor de R$ 60.180.

c) Amortizações e resgates de cotas

NÃO AUDITADO

Pelo fato do Fundo ser constituído sob a forma de condomínio fechado, o resgate final das cotas apenas poderá acontecer com os eventos de liquidação do Fundo, nos termos previstos no regulamento.

As cotas poderão ser amortizadas, a critério da administradora, conforme orientação conjunta da gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio líquido.

No período de 12 de dezembro de 2025 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não houve amortização e/ou resgate de cotas.

d) Negociação das cotas

Os titulares das cotas poderão negociá-las em mercado secundário, observados os prazos e as condições previstas no regulamento.

10 Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Berkana Investimentos e Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

Os títulos públicos federais são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

11 Encargos do Fundo

NÃO AUDITADO

Taxa de Administração. A taxa de administração, paga à administradora, corresponderá a 0,20% ao ano calculado sobre o valor total do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o valor mínimo mensal de R$ 20.

Taxa de Gestão. A taxa de gestão, paga à gestora, corresponde ao valor mínimo de 0,35% ao ano calculado sobre o valor total do patrimônio líquido do Fundo.

Os valores acima são pagos mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, calculada e provisionada todo dia útil como despesa do Fundo, em uma base de 252 dias, de acordo com a variação positiva do IPCA no período.

A taxa de distribuição será fixada pela assembleia de cotistas, observado que colocações privadas de cotas não estão sujeitas a taxa de distribuição.

Não são cobradas taxas de ingresso, saída ou performance.

As despesas estão assim representadas:

	De 12/12/2025 (1) a 31/12/2025
Taxa de administração	(23)
Taxa de gestão	(10)
Total	**(33)**

(1) data de início das atividades do Fundo.

12 Classificação por agência classificadora de risco

O item V do artigo 13 do Anexo Normativo II da Resolução CVM nº 175/22 estabelece que a contratação de agência classificadora de risco é obrigatória somente nos casos em que a subclasse de cotas seniores (se houver) seja distribuída ao público em geral. Para as demais hipóteses, essa contratação é facultativa. Por esse motivo, as cotas do Fundo em questão não são avaliadas por agência classificadora de risco.

13 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Conforme dispõe o artigo 69, parágrafo único, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, a auditoria das demonstrações financeiras não é obrigatória para fundos e classes em atividade há menos de 90 dias.

Considerando que o início operacional do Fundo ocorreu em 12 de dezembro de 2025 e o encerramento do exercício social em 31 de dezembro de 2025 há dispensa de apresentação de parecer de auditoria sobre a demonstração financeira.

NÃO AUDITADO

14 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

15 Legislação Tributária

Imposto de renda

a) Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda nem ao IOF.

b) Cotistas

I) Imposto de renda

Conforme as alterações ocorridas na tributação de fundos de investimentos decretadas pela Lei nº 14.754/2023, e demais normativos vigentes, os rendimentos dos cotistas serão tributados conforme abaixo:

1. Fundo sujeito a regra geral

1.1 Longo prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- **Tributação periódica:** Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 15% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e

- **Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate:** Em que são sujeitas as seguintes alíquotas:

  - 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias;
  - 20,0% em aplicações com prazo de 181 a 360 dias;
  - 17,5% em aplicações com prazo de 361 a 720 dias;
  - 15,0% em aplicações com prazo superior a 720 dias.

1.2 Curto prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

NÃO AUDITADO

- **Tributação periódica:** Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 20% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e

- **Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate:** Em que são sujeitas as seguintes alíquotas:

    - 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias;
    - 20,0% em aplicações com prazo acima de 181 dias.

2. Fundo não sujeito a regra geral

A regra geral não é aplicada para os seguintes fundos:

- Fundo de Investimento em Participações (FIP) enquadrados como entidade de investimento;
- Fundo de Investimento em Índice de Mercado enquadrados como entidade de investimento, com exceção dos ETFs de Renda Fixa;
- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios enquadrados como entidade de investimento com carteira composta de, no mínimo, 67% de direitos creditórios; e
- Fundo de investimento que invista, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido nos fundos acima citados.

Nestes casos, os fundos são tributados em apenas um momento:

- **Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate:** Em que é sujeita à alíquota de 15%.

As regras tributárias acima descritas não se aplicam aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

IOF (Decreto nº 6.306/07, de 14 de dezembro de 2007)

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estarão sujeitos à cobrança de IOF. A alíquota do IOF será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança desse IOF.

Os cotistas isentos, imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e ou IOF.

Decreto nº 12.499/2025 sobre IOF em Aplicações em FIDC

De acordo com o Decreto nº 12.499/2025, as aplicações em Fundos de Investimento em

NÃO AUDITADO

Direitos Creditórios (FIDC) ficam sujeitas à incidência de IOF, à alíquota de 0,38%, aplicável nas emissões primárias de cotas.

16 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 11 o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Cotas de fundos

A administradora do Fundo também é administradora do seguinte fundo investido:

- ID RF Fundo de Investimento Financeiro Renda Fixa Longo Prazo.

17 Alterações estatutárias

No período de 12 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não houve alterações estatutárias.

18 Eventos subsequentes

- Em 05 de fevereiro de 2025, por meio do ato do administrador, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:
  - ✓ alteração do art. 1 do anexo descritivo da classe única do regulamento do Fundo; e
  - ✓ consolidar a nova versão do regulamento do Fundo.
- Em 09 de fevereiro de 2025, por meio do ato da administradora, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:
  - ✓ alteração do art. 1 do anexo descritivo da classe única do regulamento do Fundo;
  - ✓ retificação da denominação social na descrição do anexo descritivo da Classe Única do regulamento do Fundo;
  - ✓ consolidar a nova versão do regulamento do Fundo.

19 Diretor e contador

David Rosset	**Igor de Carvalho Pimenta Fernandes**
Diretor	Contador CRC RJ – 124459/O

NÃO AUDITADO

AGROPAY FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 63.894.284/0001-27
Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Período de 12 de dezembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outras formas)

*****

NÃO AUDITADO