



PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 42.592.257/0001-20

Mo montante de, inicialmente,

R\$ 400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2021/10, em 10 de 10 de 2021
Código ISIN das Cotas: BRBBG0CTF002
Código de Negociação das Cotas na B3: BBGO11
Tipo ANBIMA: Fil Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação “Híbrido”
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



O **BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), representado pelo seu administrador e gestor **BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.481 de 13 de agosto de 1990, com sede na Praça XV de Novembro, 20º, salas 301 e 302, Centro, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 20010-010, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 30.822.936/0001.69 (“**Administrador**” ou “**Gestor**”, conforme o caso), está realizando uma distribuição pública de, inicialmente, 4.000.000 (quatro milhões) de cotas (“**Cotas**”), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes de sua 1ª (primeira) emissão de Cotas (“**Oferta**” e “**Primeira Emissão**”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (“**Montante Inicial da Oferta**”). Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“**Montante Mínimo da Oferta**”). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), correspondente a até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador (“**Lote Adicional**”), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto), no Regulamento (conforme abaixo definido), neste Prospecto Preliminar e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Salvo exceções descritas na Seção “Características da Oferta e Destinação dos Recursos” (página 43), cada investidor (conforme definido neste Prospecto) deverá subscrever a quantidade mínima de 30 (trinta) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 3.000,00 (três mil reais). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os titulares de Cotas de emissão do Fundo (“**Cotistas**”).

A Oferta será coordenada pela **UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A., integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º e 9º andares, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 (“**Coordenador Líder**”), sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”) e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão (“**B3**”), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores (conforme definidos neste Prospecto) (“**Participantes Especiais**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. O Coordenador Líder atuará na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do “Documento de Constituição do BB BR 696 Fundo de Investimento Renda Fixa”, celebrado pelo Administrador em 25 de junho de 2021, que aprovou sua constituição e seu regulamento original. Em 12 de agosto de 2021, o Administrador firmou “Termo de Alteração” ao regulamento original do Fundo, de nome a alterar sua denominação para **BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO**. Em 28 de setembro de 2021, o Administrador firmou “Instrumento Particular de Alteração ao Regulamento”, por meio do qual realizou a alteração do regulamento do Fundo para sua versão atualmente em vigor (“**Regulamento**”), bem como aprovou a Primeira Emissão e a Oferta, cujos termos foram ratificados no “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do BB Fundo de Investimento de Crédito FIAGRO-Imobiliário”, datado de 05 de novembro de 2021.

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021 (“**Lei 14.130**”) e até que futura regulamentação da CVM sobre os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (“**Fiagro**”) seja editada, pela Instrução CVM 472, nos termos da Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 (“**Resolução CVM 39**”), bem como pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

As Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3. Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia Geral de Cotistas - Conflito de Interesses (conforme definido neste Prospecto). 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.

Os serviços de consultoria especializada serão prestados ao Fundo pelo **BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote “B”, Torres I, II e III, S/N, Edifício Banco do Brasil, Brasília (DF), CEP 70.040-912 (“**Consultor Especializado**”), cuja contratação deverá ser ratificada pelos cotistas do Fundo em assembleia geral, conforme descrito neste Prospecto.

O investimento em cotas de Fiagro representa um investimento de risco e, assim, os investidores que pretendam investir nas Cotas no âmbito da Oferta estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fiagro não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fiagro não apresentam um histórico de liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de serem negociadas em bolsa de valores. Além disso, o presente Fundo tem a forma de condomínio fechado, ou seja, não admite a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição das Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 (conforme abaixo definido). O investimento em cotas de Fiagro sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos relacionados à liquidez de suas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos do agronegócio integrantes da carteira do Fundo. Os investidores interessados em participar da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 65 a 81 deste Prospecto, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como daqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM em 28 de setembro de 2021, por meio do Sistema de Gestão de Fundos Estruturados (SGF), sob o Código CVM nº 0321142.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS. O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 28 DE SETEMBRO DE 2021, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 39, DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL ANÁLISE NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

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

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

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR, O GESTOR E O CONSULTOR ESPECIALIZADO 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” DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 65 A 81.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO, DE QUALQUER PRESTADOR DE SERVIÇOS DO FUNDO OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

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

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

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

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NOS ENDEREÇOS E PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 E DA CVM, INDICADOS NA SEÇÃO “IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR E GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO, DO AUDITOR INDEPENDENTE E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 17 DESTE PROSPECTO. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER, ÀS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À B3 E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADOR E GESTOR

CONSULTOR ESPECIALIZADO



ASSESSOR JURÍDICO

DEMAREST

A data deste Prospecto Preliminar é 08 de novembro de 2021





(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)



ÍNDICE

DEFINIÇÕES	7
IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR E GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DE CONSULTOR ESPECIALIZADO, DO AUDITOR INDEPENDENTE E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA	17
SUMÁRIO DA OFERTA	19
SUMÁRIO DO FUNDO	33
Base Legal	33
Forma de Condomínio	33
Prazo	33
Público-Alvo	33
Objeto	33
Política de Investimento	33
Administrador e Gestor	35
Breve Histórico	35
Principais Atribuições do Administrador	35
Principais Atribuições do Gestor	36
Taxa de Administração	37
Taxa de Performance	37
Remuneração do Custodiante	38
Substituição do Administrador e do Gestor	38
Assembleia Geral de Cotistas	39
Capital Autorizado e Novas Emissões	39
Política de Distribuição e de Retenção dos Resultados do Fundo	39
Demonstrações Financeiras	40
Indicação dos Cinco Principais Fatores de Risco	40
Riscos relacionados à Oferta	40
Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto	41
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta	41
Risco da possibilidade de devolução dos recursos aportados no Fundo sem qualquer remuneração/ acréscimo	41
Risco de conflitos de interesses	41
CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	43
A Oferta	43
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas	43
Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Cotas objeto da Oferta	43
Lote Adicional	43



Distribuição parcial	43
Regime de distribuição das Cotas	44
Preço de Emissão	44
Forma de Subscrição e Integralização	44
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo	45
Características, vantagens e restrições das Cotas	45
Público Alvo	45
Pedidos de Reserva	46
Período de Colocação	46
Procedimento de Alocação de Ordens	46
Plano de Distribuição	47
Oferta Institucional	48
Oferta Não Institucional	49
Critério de Colocação da Oferta Institucional	51
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	51
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	51
Coordenador Líder	51
Formador de Mercado	52
Procuração de Conflito de Interesses	52
Negociação no mercado secundário	53
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	53
Registro na CVM	54
Negociação e Custódia das Cotas no Mercado Negociação no Mercado	54
Inadequação de investimento	55
Contrato de Distribuição	55
Cronograma Indicativo	59
Demonstrativo do Custo da Distribuição	60
Custo Unitário de Distribuição	60
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	63
FATORES DE RISCO	65
Riscos relacionados à Oferta	65
Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto	66
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta	66
Risco da possibilidade de devolução dos recursos aportados no Fundo sem qualquer remuneração/ acréscimo	66
Risco relacionado à ausência de regulação específica para os FIAGRO	66



Risco regulatório	67
Riscos tributários e de alteração na legislação tributária	67
Risco relacionado à liquidez do investimento em Cotas	68
Risco relacionado à Política de Investimento	68
Riscos variados associados aos Ativos	69
Riscos relativos aos Ativos Agroindustriais.....	69
Risco relativo ao valor mobiliário (Cotas) face à propriedade dos Ativos.....	69
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização.....	69
Risco relacionado à instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19	70
Riscos relacionados ao desenvolvimento sustentável do agronegócio brasileiro.....	70
Riscos jurídicos.....	70
Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....	70
Risco relacionado à inexistência de ativos e de histórico	70
Risco relacionado à ausência de garantia	71
Risco de desempenho passado.....	71
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor	71
Risco de crédito	71
Riscos atrelados aos Fundos investidos	71
Risco decorrente da precificação de ativos	72
Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis.....	72
Risco decorrente da Possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação do Fundo.....	72
Risco de liquidação antecipada do Fundo	72
Risco de concentração da carteira	72
Risco de Liquidez.....	73
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos do Fundo	73
Risco proveniente da não obrigatoriedade de classificação de risco dos Ativos.....	73
Risco operacional	73
Risco de desenquadramento passivo involuntário	74
Risco do Estudo de Viabilidade.....	74
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	74
Risco de conflitos de interesses	74
Risco de não aprovação dos conflitos de interesse	75
Risco de potencial conflito de interesses entre os prestadores de serviços do Fundo.	76
Risco de responsabilidade dos Cotistas e inexistência de responsabilidade solidária dos prestadores de serviços do Fundo.....	76



Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital	76
Riscos de despesas extraordinárias	77
Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos	77
Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado.....	77
Risco relativo à concentração e pulverização.....	77
Risco de governança	77
Risco relativo a Novas Emissões de Cotas	77
Risco relativo à não substituição de prestadores de serviços do FUNDO.....	78
Risco relativo à ausência de novos investimentos em Ativos Agroindustriais	78
Risco decorrente das operações no mercado de derivativos.....	78
Risco de Não Colocação ou Colocação Parcial da Oferta	78
Não existência de garantia de eliminação de riscos	78
Risco relativo à forma de constituição do Fundo	79
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta	79
Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta.....	79
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e aprovação dos Cotistas em sede de Assembleia Geral de Cotistas - Conflito de Interesses.....	79
Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta.....	79
Risco do desligamento de Participante Especial.....	79
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	80
Risco relativo ao recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios do agronegócio.....	80
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA.....	80
Risco de execução das garantias atreladas aos CRA	81
Informações contidas neste Prospecto Preliminar	81
TRIBUTAÇÃO DOS FIAGRO	83
Tributação aplicável à carteira do Fundo	83
Tributação aplicável aos Cotistas.....	84
Cotistas residentes no exterior	84
PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	87
Administrador ou Gestor, Custodiante, Escriturador, Coordenador Líder, Auditor Independente e Consultor Especializado	87
Administrador e Gestor.....	87
Custodiante e Escriturador.....	88
Coordenador Líder.....	89
Auditor Independente	90
Consultor Especializado	90



REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	93
Remuneração dos Prestadores de Serviços do Fundo.....	93
Taxa de Administração	93
Taxa de Performance	93
Remuneração do Coordenador Líder.....	94
Remuneração do Custodiante.....	94
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA E CONFLITO DE INTERESSES	95
Relacionamento entre o Administrador ou Gestor e o Coordenador Líder.....	95
Relacionamento entre o Administrador ou Gestor e o Consultor Especializado	95
Relacionamento entre o Administrador ou Gestor e o Auditor Independente	95
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente.....	95
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador	95
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Consultor Especializado	95
Relacionamento entre o Consultor Especializado e o Auditor Independente	95
PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS	97
Informações aos Cotistas	97
Remessa de Informações à B3.....	98
ANEXOS	99
ANEXO I - Regulamento.....	101
ANEXO II - Instrumento de Constituição do Fundo.....	181
ANEXO III - Instrumentos de Aprovação da Oferta	185
ANEXO IV - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	195
ANEXO V - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	199
ANEXO VI - Informe Anual do Fundo - Anexo 39-V da Instrução CVM 472	203
ANEXO VII - Estudo de Viabilidade.....	219
ANEXO VIII - Manual de Exercício de Voto	237
ANEXO IX - Modelo de Procuração de Conflito de Interesses.....	243
ANEXO X - Modelo de Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência do Risco.....	249



(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)



DEFINIÇÕES

Principais termos e expressões utilizados neste Prospecto:

“Administrador” ou “Gestor”	BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício das atividades de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.481 de 13 de agosto de 1990, com sede na Praça XV de Novembro, 20º, salas 301 e 302, Centro, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ sob o nº 30.822.936/0001.69.
“ANBIMA”	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS – ANBIMA.
“Anúncio de Encerramento”	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“Anúncio de Início”	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º e do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“Assembleia Geral” ou “Assembleia Geral de Cotistas”	Assembleia Geral de Cotistas, realizada na forma dos artigos 39 a 49 do Regulamento e do item “Assembleia Geral” deste Prospecto.
“Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses”	Assembleia geral de cotistas, realizada nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 para aprovação prévia, específica e informada de: (i) aquisição de Ativos Conflitados; (ii) ratificação da contratação do Consultor Especializado; e (iii) admissibilidade de utilização de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472.
“Ativos Agroindustriais”	Considera-se como ativos agroindustriais, nos termos do Regulamento: (i) Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“ <u>CRA</u> ”); (ii) Letras de Crédito do Agronegócio (“ <u>LCA</u> ”); (iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (“ <u>CRI</u> ”); (iv) Letras de Crédito Imobiliário relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais (“ <u>LCI</u> ”); (v) Letras Imobiliárias Garantidas relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais (“ <u>LIG</u> ”); (vi) cotas de Fiagro; (vii) cotas de Fundo de Investimento Imobiliário (“ <u>FII</u> ”), de Fundo de Investimento em Participações (“ <u>FIP</u> ”) e/ou de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“ <u>FIDC</u> ”), desde que referidos FII, FIP e FIDC tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos Fiagro; (viii) debêntures, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de



	debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores autorizados nos termos da Instrução CVM 472, e cujas atividades preponderantes sejam relacionadas às relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; e (ix) outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que venham a ser permitidos aos Fiagro, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis
“Ativos”	Significam, quando em conjunto, os Ativos Agroindustriais e os Ativos de Liquidez.
“Ativos Conflitados”	Significam, os Ativos Agroindustriais que são (i) administrados ou geridos pelo Administrador e/ou Gestor; (ii) integrantes do patrimônio do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado ou de suas partes relacionadas; ou (iii) emitidos, originados, cedidos, alienados ou de qualquer forma transferidos ao Fundo pelo Consultor Especializado ou suas partes relacionadas, desde que observada a Política de Investimento, os limites de concentração previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável e atendidos determinados critérios indicados na Procuração de Conflito de Interesses, conforme modelo que consta do Anexo IX deste Prospecto.
“Ativos de Liquidez”	Significam os ativos em que o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio alocada, além dos Ativos Agroindustriais, o para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos no Capítulo XIX do Regulamento ou enquanto não aplicar em Ativos Agroindustriais: (i) moeda corrente nacional; (ii) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (iii) operações compromissadas em geral, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (iv) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja investimento nos ativos mencionados nos itens “ii” e “iii” anteriores; (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial; e (vi) outros ativos financeiros admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ao Fundo.
“Auditor” ou “Auditor Independente”	KPMG Auditores Independentes S.A. , empresa especializada para a prestação de serviços de auditoria, para auditoria independente das demonstrações financeiras e das demais contas do Fundo, com sede na Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar – Centro - 20021-290 - Rio de Janeiro/RJ – Brasil - Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ – Brasil - Telefone +55 (21) 2207-9400, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
“Aviso ao Mercado”	Aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“B3”	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, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.



“BACEN”	BANCO CENTRAL DO BRASIL.
“Carta Convite”	Carta convite por meio da qual as Participantes Especiais da Oferta irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
“CNPJ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“Código ANBIMA”	Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir de 01 de julho de 2021.
“Código Civil Brasileiro”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Consultor Especializado”	BANCO DO BRASIL S.A. , inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote “B”, Torres I, II e III, S/N, Edifício Banco do Brasil, Brasília (DF), CEP 70.040-912.
“Contrato de Consultoria”	<i>“Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria do Agronegócio e Outras Avenças”</i> , celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Consultor Especializado em 05 de novembro de 2021.
“Contrato de Distribuição”	<i>“Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação do BB Fundo de Investimento de Crédito FIAGRO-Imobiliário”</i> , celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder em 05 de novembro de 2021.
“Coordenador Líder” ou “UBS BB”	UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440 - 7º e 9º Andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73.
“Cotas”	Cotas de emissão do Fundo, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do patrimônio líquido do Fundo.
“Cotistas”	Titulares de Cotas.
“CRA”	Certificados de Recebíveis do Agronegócio, lastreados em créditos do agronegócio, emitidos nos termos da Lei 11.076, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
“Custodiante” ou “Escriturador” ou “Banco do Brasil”	BANCO DO BRASIL S.A. , instituição financeira, constituída na forma de sociedade de economia mista com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, S/N, Asa Sul - Brasília (DF), inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Liquidação das Cotas”	Data da subscrição e integralização das Cotas pelos Cotistas, observado o Investimento Mínimo por Investidor, conforme procedimentos internos da B3.



“DDA”	Sistema de Distribuição Primária de Ativos operacionalizado e administrado pela B3.
“Decreto 6.306”	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
“Destinação Inicial”	Quantidade mínima de 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas, correspondente a 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta, que será destinada, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, poderá aumentar essa quantidade até o valor total da Oferta, inclusive considerando as Cotas emitidas em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional.
“Dia Útil” ou “Dias Úteis”	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“Documentos da Oferta”	Significa toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo, mas não se limitando a: (i) este Prospecto Preliminar e seus anexos; (ii) o Prospecto Definitivo e seus anexos; (iii) o Regulamento; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Aviso ao Mercado; (vi) o Anúncio de Início; (vii) o Anúncio de Encerramento; (viii) o Material Publicitário; e (ix) o Pedido de Reserva.
“Emissão”	1ª (primeira) emissão pública de Cotas realizada pelo Fundo, de classe única e sem divisão em séries.
“Encargos do Fundo”	Têm o significado que lhes é atribuído no item “Taxas e Encargos do Fundo”, na seção “Características do Fundo” deste Prospecto e no artigo 55 do Regulamento.
“Estudo de Viabilidade”	Significa o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo VII deste Prospecto.
“FGC”	Fundo Garantidor de Créditos.
“Fiagro”	Significa os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas agroindustriais, termos da Lei 8.668, observado que o Fiagro – Imobiliário deverá observar, ainda, os termos da Instrução CVM 472, conforme estabelecido pela Resolução CVM 39.
“Formador de Mercado”	Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar no âmbito da Oferta, exclusivamente às expensas do Fundo, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário. A contratação de formador de mercado poderá ser realizada a qualquer momento e divulgada até o início da Oferta.



“Fundo”	BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, da categoria imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CPNJ sob o nº 42.592.257/0001-20, regido pelo Regulamento e disciplinado pela Lei 8.668, pela Lei 14.130, e, subsidiariamente, enquanto não há edição de regulamentação específica e definitiva sobre os Fiagro pela CVM, provisoriamente pela Instrução CVM 472, nos termos da Resolução CVM 39, bem como pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
“IBGE”	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IGP-M”	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Instituições Participantes da Oferta”	O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso.
“Instrução CVM 384”	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada e vigente.
“Instrução CVM 400”	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e vigente.
“Instrução CVM 472”	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e vigente.
“Instrução CVM 505”	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada e vigente.
“Instrução CVM 516”	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada e vigente.
“Instrução CVM 555”	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada e vigente.
“Investidores”	Significam os Investidores Institucionais e os Não Institucionais, quando mencionados em conjunto neste Prospecto Preliminar.
“Investidores Institucionais”	Significam os fundos de investimento registrados na CVM, fundos patrimoniais, clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, companhias seguradoras e sociedades de capitalização, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, investidores não residentes com qualificação análoga às categorias elencadas anteriormente nos seus respectivos países de origem, pessoas jurídicas com sede no Brasil ou pessoas físicas cuja ordem de investimento seja em quantidade igual ou superior a 10.000 (dez mil) Cotas, totalizando a importância de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).



“Investidores Não Institucionais”	Significam as pessoas físicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, cujo respectivo Pedido de Reserva não ultrapasse 10.000 (dez mil) Cotas, totalizando a importância de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).
“Investimento Mínimo por Investidor”	Significa a quantidade mínima de cotas que cada Investidor deverá subscrever e integralizar, qual seja, 30 (trinta) Cotas, equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) na Data de Liquidação das Cotas.
“IOF/Títulos”	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“IPCA”	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IR”	Imposto de Renda.
“Lei 6.385”	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei 6.404” ou “Lei das Sociedades por Ações”	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Lei 8.668”	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei 8.981”	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
“Lei 9.779”	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
“Lei 11.033”	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei 11.076”	Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“Lei 12.024”	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
“Lei nº 14.130”	Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, conforme alterada.
“Lote Adicional”	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, até R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), correspondente a 800.000 (oitocentas mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser total ou parcialmente acrescida ao Montante Inicial da Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, e de acordo com a faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
“Montante Inicial da Oferta”	Inicialmente, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sem prejuízo da possibilidade de distribuição pelo Montante Mínimo da Oferta, e observado que tal Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento) em virtude de eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional.
“Montante Mínimo da Oferta”	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) Cotas.



“Oferta” ou “Oferta Pública”	A presente distribuição de Cotas referente à Primeira Emissão.
“Oferta Institucional”	Significa o procedimento realizado após o atendimento dos Pedidos de Reserva, alocando as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional junto a Investidores Institucionais que apresentarem ordens de investimento exclusivamente ao Coordenador Líder, conforme descrito no âmbito do presente Prospecto.
“Oferta Não Institucional”	Significa o procedimento que os Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, tiveram que adotar, perante uma única Instituição Participante da Oferta, para apresentar suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, conforme descrito no âmbito do presente Prospecto.
“Opção de Lote Adicional”	Significa a opção do Administrador, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder, sem necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta, de aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM 400.
“Participantes Especiais”	As instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a atuar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta apenas como distribuidor. O participante especial deverá aderir à Oferta através de Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição ou por meio de Carta Convite disponibilizada pela B3.
“Pedido de Reserva”	Cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável (exceto na ocorrência de eventos previstos no próprio formulário e/ou neste Prospecto que poderão ensejar seu cancelamento), apresentado pelos Investidores Não Institucionais às Instituições Participantes da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, indicando, entre outras informações, o valor que pretende subscrever em Cotas, que não poderá ser montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. O Pedido de Reserva consiste em promessa firme e vinculante de subscrição das Cotas (exceto na ocorrência de eventos previstos no próprio Pedido de Reserva que poderão ensejar seu cancelamento), condicionada ao Montante Mínimo da Oferta, ao Investimento Mínimo por Investidor e aos demais termos e condições previstos nos Pedidos de Reserva. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o Período de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade de Cotas; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante do item “ii” anterior deverá indicar o desejo em adquirir: (a) a totalidade das Cotas equivalentes ao montante por ele indicado em seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso; ou (b) quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a



	quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixar de optar entre os itens “a” ou “b” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima. A desistência do Pedido de Reserva ocorrerá sem ônus para os subscritores apenas na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo.
“Período de Colocação”	A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas no âmbito da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
“Período de Reserva”	Período de apresentação dos Pedidos de Reserva, inclusive aqueles apresentados por Pessoas Vinculadas, compreendido entre 16 de novembro de 2021 e 09 de dezembro de 2021.
“Pessoas Vinculadas”	Significam os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) administradores, empregados, operadores e demais prepostos do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (ii) administradores, empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado; (iv) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, contratos de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “i” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens “i” a “viii” acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
“Plano de Distribuição”	Significa o plano de distribuição das Cotas a ser adotado pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, nos termos deste Prospecto e do Contrato de Distribuição.
“Política de Investimento”	Significa a política de investimento do Fundo, conforme descrita na seção “Política de Investimento” deste Prospecto e no artigo 4º do Regulamento.
“Preço de Emissão”	Significa o preço de emissão de cada Cota no âmbito da Primeira Emissão e da Oferta, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, definido pelo Administrador.



“Procuração de Conflito de Interesses”	Significa a procuração que poderá ser outorgada por qualquer Investidor, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o Investidor se torne Cotista, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e cujo modelo constitui o Anexo IX deste Prospecto e anexo ao Pedido de Reserva, para que seu(s) respectivo(s) outorgado(s) o represente(m) e vote(m) em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, que deliberar pela: (i) aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I da Procuração de Conflito de Interesses; (ii) pela ratificação da contratação do Consultor Especializado; e (iii) pela admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472. O Administrador disponibilizará aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Reserva, ou do envio de sua ordem de investimento, conforme o caso. Sem prejuízo da constituição de procuradores admitida no artigo 22 da Instrução CVM 472, recomenda-se que a Procuração de Conflito de Interesses seja outorgada por Investidores que assim optarem ao respectivo distribuidor perante o qual realizarem seus Pedidos de Reserva ou apresentarem suas ordens de investimento. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador, o Gestor ou parte a eles vinculada, com exceção do BB – Banco de Investimento S.A ou de outro distribuidor que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, desde que reflita o previsto no parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472. A admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses outorgadas a pessoa ligada do Administrador ou Gestor deverá ser expressamente aprovada pela maioria dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472. Para maiores informações acerca da Procuração de Conflito de Interesses e sobre a Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, vide Seção “Características da Oferta e Destinação dos Recursos - Procuração de Conflito de Interesses” na página 52 deste Prospecto. Será garantido aos Investidores, antes de outorgar a procuração, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto, no Manual de Exercício de Voto de Cotistas do Fundo e nos demais Documentos da Oferta. Desse modo, a procuração será outorgada por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos. A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, observado que esta poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista
--	---



	poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via <i>e-mail</i>) para o seguinte endereço eletrônico: fds.estruturados@bb.com.br ; (ii) envio de correio eletrônico (<i>e-mail</i>) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: fds.estruturados@bb.com.br ; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses para exercício do seu voto.
“Prospecto”	Significa, indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
“Prospecto Definitivo”	O prospecto definitivo da Oferta.
“Prospecto Preliminar”	Este prospecto preliminar da Oferta.
“Público Alvo”	A Oferta é destinada a quaisquer Investidores, conforme termo definido neste Prospecto. OS INVESTIDORES INTERESSADOS DEVEM TER CONHECIMENTO DA REGULAMENTAÇÃO QUE REGE O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA E DEVEM LER ATENTAMENTE ESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 65 A 81 DESTE PROSPECTO, BEM COMO O REGULAMENTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NO FUNDO E NAS COTAS.
“Regulamento”	Significa o instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador em 28 de setembro de 2021.
“Resolução CVM 11”	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.
“Resolução CVM 27”	Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 35”	Resolução da CVM nº 35, de 19 de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 39”	Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alterada.
“Taxa de Administração”	Significa a remuneração devida pelo Fundo ao Administrador e ou Gestor pela prestação de serviços de administração e gestão do Fundo, que inclui também as remunerações devidas ao Escriturador e ao Consultor Especializado, calculada conforme o disposto na página 87 deste Prospecto e no artigo 33 do Regulamento.
“Taxa DI”	Taxa DI-over, média, extra grupo, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (<i>overnight</i>), expressa na forma percentual, em base anual (252 dias úteis).
“Termo de Adesão”	Cada “ <i>Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação do BB Fundo de Investimento de Crédito FIAGRO-Imobiliário</i> ”, celebrado entre o Coordenador Líder e um Participante Especial da Oferta.
“Valor Nominal Unitário”	Significa o valor nominal unitário de cada Cota no âmbito da Oferta, na Data de Liquidação das Cotas, a saber, de R\$ 100,00 (cem reais).



IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR E GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DE CONSULTOR ESPECIALIZADO, DO AUDITOR INDEPENDENTE E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA

Administrador e Gestor

BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praça XV de Novembro, nº 20º, salas 301 e 302, Centro

CEP 20010-010 – Rio de Janeiro – RJ

At.: Isaac Marcovistz

Telefone: 0800 729 3886

E-mail: fds.estruturados@bb.com.br;
bbdtvm.produtos@bb.com.br

Website: www.bb.com.br/bbfiagro (clique em “Oferta Pública”, então clique em “Prospecto Preliminar”).

Coordenador Líder

UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440 - 7º e 9º andar, Itaim Bibi

CEP 04538-132 – São Paulo – SP

At.: Fernanda Motta

Telefone: (11) 2767-6183

E-mail: fernanda.motta@ubsbb.com

Website: <https://www.ubs.com.br/pt/ubsbb-investment-bank.html> (neste website, acessar “Informações”, clique em “Ofertas Públicas”, na seção Ofertas Públicas, clique em “BB Fundo de Investimento de Crédito FIAGRO – Imobiliário” e, então, clique em “Prospecto Preliminar”).

Assessor Legal

DEMAREST ADVOGADOS

Avenida Pedroso de Moraes, nº 1.201, Pinheiros

CEP 05419-001 – São Paulo – SP

At.: Thiago Giantomassi | Leticia Galdino Wanderley

Telefone: (11) 3556-1656

Fax: (11) 3356-1548

E-mail: tgiantomassi@demarest.com.br e
fiagro.ubsbb@demarest.com.br

Website: www.demarest.com.br

Consultor Especializado

BANCO DO BRASIL S.A

Avenida Paulista, nº 2163, 7º andar, Bela Vista

CEP 01311-300 – São Paulo – SP

At.: Juliana Abonanza Gragnani

Telefone: (11) 4297-9000

E-mail: dicre.gealc@bb.com.br

Website: www.bb.com.br



Auditor

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES

Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar –
Centro

CEP 20021-290 – Rio de Janeiro – RJ / CEP
20001-970 – Rio de Janeiro – RJ

At.: Edilézio Silveira

Telefone: (21) 2207-9400

E-mail: ESilveira@kpmg.com.br

Website: www.kpmg.com.br

Escriturador e Custodiante

BANCO DO BRASIL S.A

Rua Lélio Gama, 105 – 37º andar

CEP 20031-080 – Centro – Rio de Janeiro - RJ

At.: Roberto Fontes

Telefone: (21) 3808-2811

E-mail: disem.custodia.atende@bb.com.br

Website: www.bb.com.br

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º
(parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 – Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 – São Paulo – SP`

Telefone: (11) 2146-2000

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

Neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas em Análise”, depois clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “BB Fundo de Investimento de Crédito FIAGRO – Imobiliário” e, então, localizar o " Prospecto Preliminar "

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 – São Paulo – SP

Telefone: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

Website: www.b3.com.br

Neste website, acessar “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Negociação”, depois clicar em “Renda Variável”, depois clicar em “Fundos de Investimentos”, depois clicar em “FIAGRO”, e depois selecionar “FIAGROs - FII”.



SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao potencial investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e o Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 65 a 81 deste Prospecto.

Fundo	BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.
Gestão	Ativa.
Administrador	BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Gestor	BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Coordenador Líder	UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Custodiante	BANCO DO BRASIL S.A.
Escriturador	BANCO DO BRASIL S.A.
Autorização para Emissão	O Administrador aprovou a Primeira Emissão e a realização da Oferta no âmbito do “ <i>Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do BB Fundo de Investimento de Crédito FIAGRO-Imobiliário</i> ”, datado de 28 de setembro de 2021.
Ratificação da Autorização para Emissão	O Administrador ratificou a aprovação da Primeira Emissão e a realização da Oferta no âmbito do “ <i>Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do BB Fundo de Investimento de Crédito FIAGRO-Imobiliário</i> ”, datado de 05 de novembro de 2021.
Número da Emissão	1ª emissão pública de Cotas do Fundo, de classe única e sem divisão em séries.
Data de Emissão	Será a Data de Liquidação das Cotas.
Valor Nominal Unitário	R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Liquidação das Cotas.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sem prejuízo da possibilidade de distribuição pelo Montante Mínimo da Oferta, e observado que tal Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento) em virtude de eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional.



Quantidade total de Cotas da Oferta	4.000.000 (quatro milhões) de Cotas
Montante Mínimo da Oferta	R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) Cotas.
Investimento Mínimo por Investidor	30 (trinta) Cotas, equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais)
Distribuição Parcial	Será permitida a distribuição parcial de Cotas desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o Período de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade de Cotas; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante do item “ii” anterior deverá indicar o desejo em adquirir: (a) a totalidade das Cotas equivalentes ao montante por ele indicado em seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso; ou (b) quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixar de optar entre os itens “a” ou “b” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima. Caso a respectiva condição não seja implementada, o respectivo Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta após decorrido o Período de Colocação, a Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder, com anuência do Administrador, e o valor já integralizado será devolvido aos Investidores, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas eventuais aplicações realizadas pelo Fundo, na proporção correspondente à quantidade de Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do término do Período de Colocação. Para outras informações sobre a distribuição das Cotas, a realização da Oferta, bem como hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, vide a Seção “Características da Oferta e Destinação dos Recursos” nas páginas 43 deste Prospecto.



Opção de Lote Adicional	O Administrador terá a opção, após consulta e concordância prévia do Coordenador Líder, sem necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta, conforme artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, de aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas. As Cotas emitidas em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional serão destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no Procedimento de Alocação de Ordens e serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação. A Opção de Lote Adicional acima referida poderá ser exercida, total ou parcialmente, durante o Período de Colocação, nas mesmas condições e preço das Cotas no âmbito da Oferta.
Regime de Colocação	A distribuição das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder poderá contratar Participantes Especiais para auxiliá-lo no âmbito da Oferta como distribuidores, apenas no processo de recebimento de Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais.
Local de Admissão e Negociação de Cotas	As Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3.
Rentabilidade Pretendida	O Fundo não conta com um objetivo de retorno determinado.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação de Recursos	Observada a Política de Investimento e os limites de concentração previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos por meio do investimento, preponderantemente, em Ativos Agroindustriais e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez, observando que serão destinados à aplicação pelo Fundo, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, conforme aplicável, nos termos do Regulamento. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS VER ITEM “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” NA PÁGINA 63 DESTE PROSPECTO.



Procuração de Conflito de Interesses

Significa a procuração que poderá ser outorgada por qualquer Investidor, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o Investidor se torne Cotista, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e cujo modelo constitui o Anexo IX deste Prospecto e anexo ao Pedido de Reserva, para que seu(s) respectivo(s) outorgado(s) o represente(m) e vote(m) em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, que deliberar pela: **(i)** aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I da Procuração de Conflito de Interesses; **(ii)** pela ratificação da contratação do Consultor Especializado; e **(iii)** pela admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472. O Administrador disponibilizará aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Reserva, ou do envio de sua ordem de investimento, conforme o caso.

Sem prejuízo da constituição de procuradores admitida no artigo 22 da Instrução CVM 472, recomenda-se que a Procuração de Conflito de Interesses seja outorgada por Investidores que assim optarem ao respectivo distribuidor perante o qual realizarem seus Pedidos de Reserva ou apresentarem suas ordens de investimento.

A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador, o Gestor ou parte a eles vinculada, com exceção do BB – Banco de Investimento S.A ou de outro distribuidor que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, desde que reflita o previsto no parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472. A admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses outorgadas a pessoa ligada do Administrador ou Gestor deverá ser expressamente aprovada pela maioria dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações acerca da Procuração de Conflito de Interesses e sobre a Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, vide Seção “Características da Oferta e Destinação dos Recursos - Procuração de Conflito de Interesses” na página 52 deste Prospecto.

Será garantido aos Investidores, antes de outorgar a procuração, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto, no Manual de Exercício de Voto de Cotistas do Fundo e nos demais Documentos da Oferta. Desse modo, a procuração será outorgada por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos.



	A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, observado que esta poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via <i>e-mail</i>) para o seguinte endereço eletrônico: fds.estruturados@bb.com.br; (ii) envio de correio eletrônico (<i>e-mail</i>) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: fds.estruturados@bb.com.br; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses para exercício do seu voto. Para maiores informações sobre a Procuração de Conflito de Interesses, vide Seção “Características da Oferta e Destinação dos Recursos – Procuração de Conflito de Interesses”, na página 52 deste Prospecto e Item “Destinação de Recursos”, na página 63 deste Prospecto. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE” E “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO”, NAS PÁGINAS 74 E 76 DESTE PROSPECTO.
Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses	A (i) aquisição de Ativos Conflitados; (ii) ratificação da contratação do Consultor Especializado; e (iii) admissibilidade de utilização de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM, estão sujeitas a aprovação na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472 e do Regulamento, observado o disposto neste Prospecto referente à Procuração de Conflito de Interesses e a Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses. A (i) aquisição de Ativos Conflitados; (ii) ratificação da contratação do Consultor Especializado; e (iii) admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM, são consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, de



	acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, como forma de viabilizar a realização dos atos mencionados nos itens (i) a (iii) anteriores, será realizada a Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre: (i) aquisição de Ativos Conflitados; (ii) ratificação da contratação do Consultor Especializado; e (iii) admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM. Referida Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses será uma Assembleia Geral de Cotistas extraordinária e será realizada após o encerramento da Oferta com prazo de convocação de 15 (quinze) dias, nos termos do Regulamento e da Instrução CVM 472, de modo que, para fins exemplificativos: caso a oferta seja encerrada no dia 20 de dezembro de 2021, sendo a convocação publicada no Dia Útil subsequente, a Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses seria realizada na data de 03 de janeiro de 2022. De qualquer forma o Administrador divulgará comunicado ao mercado com a indicação do cronograma de realização da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, após o encerramento da Oferta.
Características, Vantagens e Restrições das Cotas	As Cotas (i) são emitidas em classe e série única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Todas as Cotas, independentemente da Data de Liquidação, 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 (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o



	Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Considerando que o Fundo foi constituído na forma de condomínio fechado, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.
Preço de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais).
Pedido de Reserva	O Pedido de Reserva consiste em promessa firme e vinculante de subscrição das Cotas (exceto na ocorrência de eventos previstos no próprio Pedido de Reserva e/ou neste Prospecto que poderão ensejar seu cancelamento), condicionada ao Montante Mínimo da Oferta, ao Investimento Mínimo por Investidor e aos demais termos e condições previstos nos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais às Instituições Participantes da Oferta no Período de Reserva, indicando, entre outras informações, o montante que pretende subscrever em Cotas. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o Período de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade de Cotas; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante do item “ii” anterior deverá indicar o desejo em adquirir: (a) a totalidade das Cotas equivalentes ao montante por ele indicado em seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso; ou (b) quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixar de optar entre os itens “a” ou “b” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima. A desistência do Pedido de Reserva ocorrerá sem ônus para os subscritores na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo.



Pessoas Vinculadas	Significam os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) administradores, empregados, operadores e demais prepostos do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (ii) administradores, empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado; (iv) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, contratos de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “i” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens “i” a “viii” acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
Período de Colocação	A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas no âmbito da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Período de Reserva	A subscrição das Cotas deverá ser realizada na Data de Liquidação das Cotas, sendo que os Pedidos de Reserva deverão ser apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive quando considerados Pessoas Vinculadas, de acordo com os procedimentos indicados no Prospecto pelo Coordenador Líder, no Período de Reserva, compreendido entre 16 de novembro de 2021 e 09 de dezembro de 2021.
Procedimento de Alocação de Ordens	Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido.



	Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. Nesse sentido, a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta deverá observar o Período de Reserva e demais etapas do cronograma da Oferta estabelecido neste Prospecto para demais Investidores. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 79 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.
Plano de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o Plano de Distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, que deverá assegurar: (i) tratamento justo e equitativo aos Investidores; (ii) adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de Pedido de Reserva de Investidores Não Institucionais; (ii) será utilizada sistemática que permita o recebimento de ordens de investimento de Investidores Institucionais, conforme indicado abaixo; (iii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas, observadas as limitações aplicáveis à participação de Pessoas Vinculadas e o plano de distribuição estabelecido para a Oferta; e (iii) deverá ser observado, ainda, o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos. Observada a regulação aplicável e o plano de distribuição estabelecido para a Oferta, não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica). O Plano de Distribuição terá os termos e condições no Contrato de Distribuição, conforme previsto no item “Plano de Distribuição”, na Seção “Características da Oferta e Destinação dos Recursos”, na página 43 deste Prospecto.
Público Alvo da Oferta	A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, referidos, em conjunto, como Investidores.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem objeto da Destinação Inicial serão colocadas junto a Investidores Institucionais que



	apresentarem ordens de investimento ao Coordenador Líder, conforme descrito no âmbito do presente Prospecto, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Para outras informações sobre a Oferta Institucional, consulte o item “Oferta Institucional” da Seção “Características da Oferta e Destinação dos Recursos” deste Prospecto, na página 48.
Oferta Não Institucional	Para participar da Oferta, os Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, terão que preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, conforme descrito no âmbito do presente Prospecto. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No mínimo, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas, ou seja, 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas emitidas em função do exercício do Lote Adicional) serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, poderá aumentar a quantidade de Cotas objeto da Destinação Inicial até o valor total da Oferta, inclusive considerando as Cotas emitidas em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional. Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte o item “Oferta Não Institucional” da Seção “Características da Oferta e Destinação dos Recursos” deste Prospecto, na página 49.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fiagro. Na Oferta Institucional poderão ser consideradas na alocação relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, que deverá assegurar: (i) tratamento justo e equitativo aos Investidores; (ii) adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.



Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à Destinação Inicial, conforme definida pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, decida por não aumentar a quantidade de Cotas objeto da Destinação Inicial, ou caso tal aumento não seja suficiente para atender a demanda total da Oferta Não Institucional, conforme o caso, o montante referente às Cotas destinadas à Oferta Não Institucional será rateado entre os Investidores Não Institucionais proporcionalmente ao respectivo montante indicado no respectivo Pedido de Reserva de cada Investidor para subscrição de Cotas e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, não sendo consideradas frações de Cotas. Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor. Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva apresentados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 79 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.



Formador de Mercado	O Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, poderá contratar instituição financeira para atuar no âmbito da Oferta, exclusivamente às expensas do Fundo, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário. A contratação de formador de mercado poderá ser realizada a qualquer momento e divulgada até o início da Oferta.
Registro na CVM	A Oferta e a Primeira Emissão serão registradas na CVM, nos termos da Instrução CVM 400, Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes. O registro da Oferta e da Primeira Emissão foi requerido em 28 de setembro de 2021.
Liquidação e Encerramento da Oferta	A liquidação financeira da Oferta será realizada pelo Coordenador Líder, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação das Cotas, de acordo com os procedimentos operacionais estabelecidos na Seção “Características da Oferta e Destinação dos Recursos”, na página 43 do Prospecto. Após a Data de Liquidação das Cotas, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400, independentemente do número de Cotas que vierem a ser subscritas e integralizadas, observado, no entanto, o Montante Mínimo da Oferta.
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta	O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.



	Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas intenções de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores 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 que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso. Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta nos termos deste item, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da desistência, suspensão ou cancelamento da Oferta, respectivamente, conforme o caso. Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. O Coordenador Líder e o Administrador deverão informar diretamente os Investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses Investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder na sua página da rede mundial de computadores. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM 400, todos os Investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os Investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção
--	--



	correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas intenções de investimento, no caso de suspensão da Oferta.
Inadequação de Investimento	O investimento nas Cotas representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fiagro não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fiagro encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Cotas negociadas em bolsa. Além disso, os Fiagro constituídos na forma de condomínio fechado não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de cotas de Fiagro por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 65 a 81 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAS.
Fatores de Risco	LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 65 A 81 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.
Informações adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Identificação do Administrador e Gestor, do Coordenador Líder, de Consultor Especializado, do Auditor Independente e Demais Entidades Envolvidas na Oferta”, na página 17 deste Prospecto Preliminar.



SUMÁRIO DO FUNDO

A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio.

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO, O QUAL SE ENCONTRA ANEXO AO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM SUA FORMA CONSOLIDADA, NA FORMA DO “ANEXO I” (PÁGINA 99). LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei 8.668, a Lei 14.130, a regulamentação aplicável da CVM, o Código ANBIMA e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Até que futura regulamentação da CVM sobre os Fiagro seja editada, o Fundo deverá observar a Instrução CVM 472, nos termos da Resolução CVM 39.

Forma de Condomínio

O Fundo é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, da categoria “Fiagro – Imobiliário”, constituído sob a forma de condomínio fechado.

Prazo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, o que implica a inexistência de uma data para o resgate das Cotas, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da assembleia geral de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

Público-Alvo

O Fundo, nos termos do artigo 2º do Regulamento, destina-se a investidores em geral, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Objeto

O Fundo, nos termos do artigo 3º do Regulamento, tem por objeto a realização de investimentos em ativos com origem nas cadeias produtivas agroindustriais, nos termos da Lei 8.668 e da Lei 14.130, especificamente nos Ativos Agroindustriais, desde que estritamente observada a Política de Investimento descrita no Regulamento e neste Prospecto e respeitados os limites de concentração contidos no Regulamento, neste Prospecto e na regulamentação aplicável, de forma a proporcionar aos Cotistas uma potencial remuneração para o investimento realizado, preponderantemente oriunda do fluxo de rendimentos e/ou pagamentos que venha a ser gerado pelos Ativos Agroindustriais, e do aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados de acordo com a Política de Investimentos descritas no Regulamento, preponderantemente em Ativos Agroindustriais, sob a responsabilidade do Gestor, conforme legislação e regulamentação aplicáveis observadas as seguintes disposições:

- (i) O Fundo terá por política básica realizar investimentos no agronegócio e em setores da cadeia agroindustrial, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos e rendimentos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Agroindustriais, nos termos Regulamento;
- (ii) A aquisição e/ou alienação dos Ativos Agroindustriais pelo Fundo observará os termos e condições estabelecidos na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no Regulamento. Eventuais imóveis localizados em qualquer parte do território nacional, bens e direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação por empresa especializada independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, na forma prevista no § 4º do artigo 45;



- (iii) As disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas, a critério do Gestor, em Ativos de Liquidez, observado o admitido pela Instrução CVM 472 e os critérios e limites de concentração estabelecidos pela Instrução CVM 555, conforme aplicável; e
- (iv) O Fundo poderá realizar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja sempre, no máximo, até o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Competirá exclusivamente ao Gestor a decisão sobre aquisição, alienação ou renegociação dos Ativos Agroindustriais e Ativos de Liquidez, independentemente de autorização específica dos Cotistas, desde que observado o disposto no Regulamento e na regulação e autorregulação aplicáveis.

O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Agroindustriais e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista no Regulamento e na regulação e autorregulação aplicáveis, não tendo o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, observada a Lei nº 14.130/21 e respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto no Regulamento.

Sem prejuízo da Política de Investimento acima prevista, poderão ainda compor a carteira de investimento do Fundo, direta ou indiretamente, outros bens e direitos, móveis ou imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre bens móveis ou imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Agroindustriais e/ou os Ativos de Liquidez, 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.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários: **(i)** deverão ser observados os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, ou norma posterior que venha a substituí-la, observado o disposto no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, ou norma posterior que venha regular os FIAGRO, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento previstas na Instrução CVM 555; e **(ii)** o Fundo poderá alocar até 100% (cem por cento) de seus recursos em Ativos de Liquidez representados por cotas de fundos investidos administrados pelo Administrador ou por empresas a ele ligadas, desde que a aquisição dos Ativos de Liquidez ocorra: **(a)** em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado; e **(b)** em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado ou que o Fundo contrataria com terceiros.

Conforme estabelecido no inciso I do parágrafo 1º do artigo 102 da Instrução CVM 555, para efeito do cálculo dos limites de alocação estabelecidos em tal norma, aplicáveis ao Fundo nos termos da Instrução CVM 472, considera-se emissor a pessoa natural ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou coobrigados pela liquidação do ativo financeiro.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral tomada de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento.



É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas no Regulamento em relação ao Administrador: **(i)** aplicar recursos na aquisição de quaisquer ativos que não observem a Política de Investimento; **(ii)** locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto na forma admitida pela Instrução CVM 472; e **(iii)** realizar operações classificadas como “*day trade*”.

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.

Administrador e Gestor

O Fundo é administrado e gerido pela **BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício das atividades de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.481 de 13 de agosto de 1990, com sede na Praça XV de Novembro, 20º, salas 301 e 302, Centro, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 20010-010, inscrito no CNPJ sob o nº 30.822.936/0001.69.

As funções de administração e gestão do Fundo são ambas exercidas pela **BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sem prejuízo da prerrogativa do Administrador de contratar terceiro para atuar como gestor, nos termos do Regulamento e da regulação aplicável.

Breve Histórico

Principais Atribuições do Administrador

Constituem obrigações do Administrador, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições do Regulamento, os seguintes:

- (i)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a)** o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (b)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - (c)** a documentação relativa, caso aplicável, aos Ativos, aos imóveis, às operações e ao patrimônio do FUNDO;
 - (d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO;
 - (e)** o arquivo dos relatórios do auditor independente, do GESTOR e, quando for o caso, do Representante dos Cotistas (abaixo definido) ou dos prestadores de serviços contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.
- (ii)** celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
- (iii)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- (iv)** custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- (v)** agir sempre no único e exclusivo benefício do FUNDO e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;
- (vi)** manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (vii)** no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (i) acima até o término do procedimento;
- (viii)** dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM 472 e no Regulamento;
- (ix)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;





- (x) observar as disposições constantes do Regulamento e deste Prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xi) 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, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, se algum, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum;
- (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; e
- (xiv) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos sobre tais bens imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo, que tais ativos, bem como seus frutos e rendimentos: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, observado o previsto no Regulamento.

Principais Atribuições do Gestor

A gestão do Fundo será realizada pelo Administrador, podendo ser denominado apenas Gestor, caso a referida função seja tratada separadamente no contexto deste Regulamento. Constituem obrigações do Gestor, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições do Regulamento, os seguintes:

- (i) adquirir, alienar e gerenciar os Ativos da carteira de investimentos do Fundo, observada a Política de Investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do FUNDO previstos no Regulamento e na legislação e regulamentação vigente;
- (ii) conduzir, gerir e executar estratégia de investimento em Ativos, buscando obter a melhor rentabilidade para o Fundo, analisando e selecionando tais Ativos;
- (iii) adquirir, alienar, permutar e/ou transferir, sob qualquer forma legítima, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, observado o disposto no Regulamento;
- (iv) realizar a prospecção e originação de CRA, CRI e/ou demais Ativos;
- (v) fornecer ao Administrador todos os documentos que amparam os Ativos apresentados ao Fundo, inclusive documentos representativos de direitos creditórios e/ou outros ativos que sirvam de lastro de operações de securitização ou investimento por outros Fundos;
- (vi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, incluindo o monitoramento do desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (vii) 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 a referidos Ativos, de acordo com a política do Gestor registrada na ANBIMA, cujo teor pode ser encontrado no seguinte endereço: www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/bb-dtvm/fundos/politica-de-voto;



- (viii) analisar os documentos de eventuais garantias relativas aos Ativos, bem como acompanhar e tomar providências para a execução das eventuais garantias constituídas em favor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo; e
- (ix) recomendar 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.

O Gestor adota política de exercício de direito de voto 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 do Gestor em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares direito de voto, de acordo com os requisitos mínimos da ANBIMA e da regulação aplicável, a qual se encontra disponível para acesso em www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/bb-dtvm/fundos/politica-de-voto.

Taxa de Administração

O Administrador receberá, pelos serviços prestados nos termos do Regulamento, a quantia equivalente a 0,85% (oitenta e cinco décimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal abaixo estabelecido.

A Taxa de Administração será apurada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e paga, mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.

Sem prejuízo do percentual indicado acima, a Taxa de Administração engloba a remuneração dos serviços de gestão e de escrituração das Cotas, bem como a remuneração a ser repassada pelo Administrador ao Consultor Especializado.

O valor de R\$70.000,00 (setenta mil reais), referente à remuneração mínima mensal referente à Taxa de Administração, será corrigido anualmente, sempre no mês de Janeiro, pela variação do Índice de Preços ao consumidor da FIPE (IPC - FIPE) do ano anterior, ou por qualquer outro índice que venha a substituí-lo.

Taxa de Performance

O Gestor 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 dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = \{ 0,10 \times [(Va \text{ m-1}) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)] \} + TPN_{(s-1)}$$

Va = rendimento apurado aos Cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor apurado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_N^M \text{Rendimento mês} \times \text{Índice de Correção (M)}$$

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 do mês anterior ao mês da provisão acrescido do valor de 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 deduzido eventuais amortizações de cotas.

TPN_(s-1) = Eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior

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



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 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.

Remuneração do Custodiante

A taxa máxima de custódia a ser cobrada pelos serviços prestados pelo Custodiante ao Fundo será de 0,03% (três centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com um valor mínimo de R\$10.000,00 (dez mil reais) mensais, sendo que essa remuneração é considerada um encargo do Fundo, nos termos artigo 47 da Instrução CVM 472. A taxa de custódia aqui prevista será apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga mensalmente, no último Dia Útil do mês da prestação dos serviços.

Substituição do Administrador e do Gestor

O Administrador e/ou o Gestor deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia e de descredenciamento pela CVM, nos termos previstos na Instrução CVM 472, ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

No caso de renúncia do Administrador, este deverá permanecer em seu cargo por até 30 (trinta) dias contados de sua renúncia, até que haja sua substituição pela Assembleia Geral. Não tendo os Cotistas deliberado pela escolha do substituto dentro de referido prazo máximo, ou pela liquidação do Fundo, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do Fundo.

Na hipótese de descredenciamento do Administrador ou do Gestor para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.

No caso de descredenciamento do Administrador, a CVM deverá nomear Administrador temporário até a eleição de nova administração.

No caso de descredenciamento do Gestor, o Administrador exercerá temporariamente as funções do Gestor até a eleição do respectivo substituto ou até a deliberação pela liquidação do Fundo.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo 4º do Artigo 30.

Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador e/ou gestor no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do Administrador e/ou Gestor assim nomeado.

A Assembleia Geral que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade dos bens integrantes do patrimônio do Fundo.





Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à assembleia geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 39 do Regulamento;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no parágrafo 2º do Artigo 39 do Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador ou do Gestor e escolha de seu substituto nos casos de renúncia, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (iv) emissão de novas Cotas pelo Fundo, observado o previsto no Artigo 11;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento ou de forma diversa da disciplinada no Regulamento;
- (vii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Artigo 50 do Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e
- (xii) alteração da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance.

Capital Autorizado e Novas Emissões

O patrimônio autorizado do Fundo corresponde a R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Patrimônio Autorizado"), estando incluído o Montante Inicial da Oferta.

Após a 1ª (Primeira) Emissão, novas emissões de Cotas, inclusive em diferentes séries ("Novas Emissões"), poderão ser realizadas pelo Fundo desde que aprovadas previamente pela Assembleia Geral, nos termos do Regulamento, observado que, em caso de obtenção de autorização da CVM nesse sentido, o Administrador poderá, independentemente de aprovação de Assembleia Geral, emitir Cotas em diferentes emissões e séries em valor limitado ao montante de Patrimônio Autorizado.

Política de Distribuição e de Retenção dos Resultados do Fundo

A critério do Gestor, o saldo de caixa eventualmente existente no Fundo poderá ser reinvestido em Ativos ou distribuído aos Cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá determinar a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou de principal, cujo pagamento aos Cotistas será realizado pelo Administrador.

O Fundo poderá distribuir aos Cotistas, a título de distribuição de rendimentos e independentemente da realização de Assembleia Geral, os lucros auferidos pelo Fundo, cabendo ao Gestor deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados.

A distribuição de rendimentos prevista acima poderá ser realizada mensalmente pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos ou auferimento dos lucros pelo Fundo, cabendo ao Gestor deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados.





Farão jus aos valores de que tratam as previsões acima, os titulares de cotas do Fundo (inclusive Cotas da 1ª Emissão, ainda que a distribuição de rendimentos ocorra durante a Oferta) no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Eventual saldo de resultado do Fundo distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

O saldo de caixa existente no Fundo que não for reinvestido em Ativos ou distribuído aos Cotistas será aplicado em qualquer um dos Ativos de Liquidez, a critério do Gestor, até que este encontre Ativos que atendam à Política de Investimento estabelecida no Regulamento.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto total efetivamente recebido, decorrente dos ativos do Fundo, do recebimento de pagamentos, de juros, de encargos e de eventuais rendimentos oriundos de Ativos, deduzidos os tributos aplicáveis e as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na legislação e regulamentação aplicável.

Demonstrações Financeiras

Em razão da constituição do Fundo e da presente Primeira Emissão, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a ser disponibilizadas para consulta nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> – na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar pelo Fundo, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”).

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

Indicação dos Cinco Principais Fatores de Risco

Riscos relacionados à Oferta

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja a colocação do Volume Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com as Instituições Participantes da Oferta, poderá decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado para a aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

No entanto, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, observando-se, neste caso, o procedimento previsto na Seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” deste Prospecto. Neste caso, a expectativa de rentabilidade dos Investidores poderá ser prejudicada.

Caso, ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Cotas subscritas por tais Pessoas Vinculadas. Neste caso, serão devolvidos às Pessoas Vinculadas que tiverem suas ordens de investimento canceladas, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data do término do Prazo de Colocação: (i) o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo. Não obstante, caso não haja excesso de demanda no âmbito da Oferta, será permitida a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta





poderá: **(a)** reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e **(b)** prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

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

As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, dos Ativos Agroindustriais e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

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

As Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Sendo assim, o Investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Risco da possibilidade de devolução dos recursos aportados no Fundo sem qualquer remuneração/acréscimo

Caso a Oferta seja suspensa, modificada ou cancelada, serão devolvidos ao Investidor: o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, sendo certo que não incidirá qualquer remuneração ou acréscimo, podendo implicar em perdas financeiras para o Investidor.

Risco de conflitos de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas e entre o Fundo e o Representante dos Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, nos termos do Capítulo XXIII do Regulamento e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações e as contratações dos demais prestadores de serviço do Fundo não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou Consultor Especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.





Assim, tendo em vista que a (i) aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I da Procuração de Conflito de Interesses; (ii) a ratificação da contratação do Consultor Especializado; e (iii) a admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472, dependerão de aprovação prévia de Cotistas reunidos na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, da: (i) aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I da Procuração de Conflito de Interesses; (ii) ratificação da contratação do Consultor Especializado; e (iii) admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472, com validade até o encerramento da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção “Características da Oferta e Destinação dos Recursos – Procuração de Conflito de Interesses”, na página 52 deste Prospecto Preliminar e Item “Destinação dos Recursos”, na página 63 deste Prospecto Preliminar.





CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e desde que cumpridas as condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

Os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta, dentre outras matérias, foram aprovados e pelo Administrador no âmbito do “*Instrumento Particular de Alteração do BB Fundo de Investimento de Crédito Fiagro-Imobiliário*”, datado de 28 de setembro de 2021.

Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizará a distribuição pública de, inicialmente, 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, todas nominativas e escriturais, em série e classe única, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), podendo o Montante da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da distribuição do Lote Adicional, ou **(ii)** diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante da Oferta poderá ser acrescido total ou parcialmente do Lote Adicional, ou seja, ser aumentado em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), correspondente a até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador.

Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.

Distribuição parcial

Será permitida a distribuição parcial de Cotas desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o Período de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição **(i)** da totalidade de Cotas; ou **(ii)** de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante do item “ii” anterior deverá indicar o desejo em adquirir: **(a)** a totalidade das Cotas equivalentes ao montante por ele indicado em seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso; ou **(b)** quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixar de optar entre os itens “a” ou “b” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima. Caso a respectiva condição não seja implementada, o respectivo Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta após decorrido o Período de Colocação, a Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder, com anuência do Administrador, e o valor já integralizado será devolvido aos Investidores, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas eventuais aplicações realizadas pelo Fundo, na proporção correspondente à quantidade de Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do término do Período de Colocação.





Para outras informações sobre a distribuição das Cotas, a realização da Oferta, bem como hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, vide a Seção “Características da Oferta e Destinação dos Recursos” nas páginas 53 deste Prospecto.

Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Cotas e o não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, veja a seção “Fatores de Risco – Risco de Não Colocação ou Colocação Parcial da Oferta”, na página 78 deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item “Distribuição Parcial” acima (página 43).

Preço de Emissão

O Preço de Emissão de cada Cota no âmbito da Primeira Emissão e da Oferta será equivalente a R\$100,00 (cem reais) por Cota, definido pelo Administrador, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Forma de Subscrição e Integralização

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a subscrição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, observadas na Seção “Características da Oferta e Destinação dos Recursos”, no Item “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 51 deste Prospecto Preliminar, e na Seção “Características da Oferta e Destinação dos Recursos”, no Item “Critério de Colocação da Oferta Institucional”, na página 51 deste Prospecto Preliminar, respectivamente.

A integralização de Cotas será realizada na Data de Liquidação das Cotas, de acordo com o Preço de Emissão, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva, conforme aplicável.

Após a integralização das Cotas, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a distribuição parcial, nos termos definidos neste Prospecto e no Regulamento.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Colocação, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação das Cotas, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.





Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O Investimento Mínimo por Investidor é de 30 (trinta) Cotas, totalizando a importância de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses de rateio previstas na Seção “Características da Oferta e Destinação dos Recursos”, na página 43 deste Prospecto Preliminar.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas **(i)** são emitidas em classe e série única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas assembleias gerais de Cotistas, **(ii)** correspondem a frações ideais do patrimônio Líquido do Fundo, **(iii)** não são resgatáveis, **(iv)** terão a forma nominativa e escritural; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e **(vii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista, sem emissão de certificados. Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver, observada a data de corte estabelecida para distribuição de rendimentos, conforme descrito no item “Política de Distribuição e Retenção de resultados do Fundo” deste Prospecto.

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

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: **(i)** os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou **(iii)** todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei 6.404, conforme o §2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Considerando que o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Público Alvo

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e Investidores não Institucionais, a saber:

- (i) Investidores Institucionais: os fundos de investimento registrados na CVM, fundos patrimoniais, clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, companhias seguradoras e sociedades de capitalização, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, investidores não residentes com qualificação análoga às categorias elencadas anteriormente nos seus respectivos países de origem, pessoas jurídicas com sede no Brasil, ou pessoas físicas cuja ordem de investimento seja em quantidade igual ou superior a 10.000 (dez mil) Cotas, totalizando a importância de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).
- (ii) Investidores Não-Institucionais: as pessoas físicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, cujo respectivo Pedido de Reserva não ultrapasse 10.000 (dez mil) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).





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

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

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

OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA E SUBSCREVER COTAS DEVEM TER CONHECIMENTO DA REGULAMENTAÇÃO QUE REGE A MATÉRIA, EM ESPECIAL O FUNDO, A OFERTA E AS COTAS, E LER ATENTAMENTE ESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 65 A 81 DESTES PROSPECTO, BEM COMO O REGULAMENTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NO FUNDO E NAS COTAS.

Pedidos de Reserva

O Pedido de Reserva consiste em promessa firme e vinculante de subscrição das Cotas (exceto na ocorrência de eventos previstos no próprio Pedido de Reserva e/ou neste Prospecto que poderão ensejar seu cancelamento), condicionada ao Montante Mínimo da Oferta, ao Investimento Mínimo por Investidor e aos demais termos e condições previstos nos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais às Instituições Participantes da Oferta no Período de Reserva, indicando, entre outras informações, o montante que pretende subscrever em Cotas.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o Período de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (i) da totalidade de Cotas; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante do item “ii” anterior deverá indicar o desejo em adquirir: (a) a totalidade das Cotas equivalentes ao montante por ele indicado em seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso; ou (b) quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixar de optar entre os itens “a” ou “b” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima.

A desistência do Pedido de Reserva ocorrerá sem ônus para os subscritores na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, na Assembleia Geral de Cotistas– Conflito de Interesses, da (i) aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I da Procuração de Conflito de Interesses; (ii) ratificação da contratação do Consultor Especializado; e (iii) admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção “Características da Oferta e Destinação dos Recursos – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 52 deste Prospecto Preliminar e Item “Destinação dos Recursos”, na página 63 deste Prospecto Preliminar.

Período de Colocação

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM 400, e do Prospecto Definitivo. A distribuição das Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Procedimento de Alocação de Ordens

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido.





Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. Nesse sentido, a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta deverá observar o Período de Reserva e demais etapas do cronograma da Oferta estabelecido neste Prospecto para demais Investidores.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 79 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o Plano de Distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, que deverá assegurar: **(i)** tratamento justo e equitativo aos Investidores; **(ii)** adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: **(i)** será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais; **(ii)** será utilizada sistemática que permita o recebimento de ordens de investimento para os Investidores Institucionais, conforme indicado abaixo; **(iii)** buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas, observadas as limitações aplicáveis à participação de Pessoas Vinculadas; e **(iii)** deverá ser observado, ainda, o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica).

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

- (i)** a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais;
- (ii)** a partir da publicação do Aviso ao Mercado e da disponibilização deste Prospecto Preliminar, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores selecionados pelo Coordenador Líder (*roadshow* e/ou *one-on-ones*);
- (iii)** após as apresentações para potenciais Investidores, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Alocação de Ordens;
- (iv)** concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas;
- (v)** após o deferimento do registro da Oferta pela CVM, na forma da Instrução CVM 400, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início, a Oferta terá início;
- (vi)** iniciada a Oferta: **(a)** os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva, e/ou **(b)** os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimento nas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta e o Investimento Mínimo por Investidor, e tiveram suas ordens de investimento alocadas, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador, em conjunto com o Coordenador Líder.





Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio do preenchimento do Pedido de Reserva, que (1) o acesso ao Prospecto e ao Regulamento e (2) tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da taxa de administração devida ao Administrador, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito;

- (vii) a liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação das Cotas, posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição;
- (viii) até as 10:00 horas da Data de Liquidação das Cotas, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva ou a ordem de investimento tenham sido realizados, entregará a cada Investidor o recibo de Cotas correspondente ao montante objeto do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento que efetivamente foi atendida, ressalvadas as possibilidades de desistência previstas no Item “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” previstos no Pedido de Reserva e no Prospecto Preliminar;
- (ix) o recibo de integralização de cota se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3; e
- (x) caso, na Data de Liquidação das Cotas, estas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da Data de Liquidação das Cotas, pelo Valor Nominal Unitário, sem prejuízo da possibilidade do Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante da Oferta, a Oferta será cancelada e o Fundo deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 1ª Emissão.

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

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

Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento aos Coordenadores, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3





(um terço) da quantidade de Cotas ofertada (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 79 DESTES PROSPECTO;**

- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (a) do Montante Mínimo da Oferta; ou (b) de uma quantidade de Cotas maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, sendo certo que nesse caso o Investidor Institucional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista neste item (b), pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Institucional em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;
- (v) até o final do dia de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção “Características da Oferta e Destinação dos Recursos”, no Item “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 53 deste Prospecto Preliminar.

Oferta Não Institucional

Para participar da Oferta, os Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, terão que preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, conforme descrito no âmbito do presente Prospecto. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas, ou seja, 30% do Montante Inicial da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, poderá aumentar a quantidade de Cotas objeto da Destinação Inicial até o valor total da Oferta, inclusive considerando as Cotas emitidas em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional.

Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas;





- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma quantidade de Cotas maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, sendo certo que nesse caso o Investidor Não Institucional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Não Institucional em receber a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Pedido de Reserva atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o final do dia de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva;
- (iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (ii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, até as 11:00 horas da Data de Liquidação (conforme indicada no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta abaixo). Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta;
- (v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional; e
- (vi) os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na Seção “Características da Oferta e Destinação dos Recursos”, no Item “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 53 deste Prospecto Preliminar.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 65 A 81 PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS DE UM PEDIDO DE RESERVA POR INVESTIDOR; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.



Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local

Na Oferta Institucional poderão ser consideradas na alocação relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, que deverá assegurar: **(i)** tratamento justo e equitativo aos Investidores; **(ii)** adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior 30% (trinta por cento) do Montante da Oferta, conforme definido pelos Coordenadores, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, decidam por não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas.

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

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

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

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 79 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Coordenador Líder





UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A. integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440 - 7º e 9º Andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73.

Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar no âmbito da Oferta, exclusivamente às expensas do Fundo, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário. A contratação de formador de mercado poderá ser realizada a qualquer momento e divulgada até o início da Oferta.

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

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

Procuração de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas por qualquer Investidor, **de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o Investidor se torne Cotista**, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e cujo modelo constitui o Anexo IX deste Prospecto e anexo ao Pedido de Reserva, para que seu(s) respectivo(s) outorgado(s) o represente(m) e vote(m) em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, que deliberar pela: **(i)** aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I da Procuração de Conflito de Interesses; **(ii)** ratificação da contratação do Consultor Especializado; e **(iii)** admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472. Referidas Procurações de Conflito de Interesses constarão orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não ou se abstenha com: **(i)** aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I da Procuração de Conflito de Interesses; **(ii)** ratificação da contratação do Consultor Especializado; e **(iii)** admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472.

Sem prejuízo da constituição de procuradores admitida no artigo 22 da Instrução CVM 472, recomenda-se que a Procuração de Conflito de Interesses seja outorgada por Investidores que assim optarem ao respectivo distribuidor perante o qual realizarem seus Pedidos de Reserva ou apresentarem suas ordens de investimento.

A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador, o Gestor ou parte a eles vinculada, com exceção do BB – Banco de Investimento S.A ou de outro distribuidor que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, desde que reflita o previsto no parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472. A admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses outorgadas a pessoa ligada do Administrador ou Gestor deverá ser expressamente aprovada pela maioria dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472.

Observada a aprovação nesse sentido em Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, deverá observar os seguintes critérios cumulativos, os quais serão também estabelecidos nas Procurações de Conflito de Interesses:





- (i) possuam limite de concentração de até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, para os Ativos Conflitados considerados em conjunto, e de 10% (dez por cento), quando considerados, individualmente, cada patrimônio separado de Ativos Conflitados;
- (ii) possuam, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 (vinte) anos;
- (iii) possuam previsão de remuneração que sigam os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição; e
- (iv) sigam o disposto no Regulamento do Fundo, inclusive em relação aos limites de alocação por ativo e por emissor.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: fds.estruturados@bb.com.br; (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: fds.estruturados@bb.com.br; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses.

Será garantido aos Investidores, antes de outorgar a Procuração de Conflito de Interesse, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto, no Manual de Exercício de Voto de Cotistas do Fundo e nos demais Documentos da Oferta. Desse modo, a Procuração de Conflito de Interesse será outorgada por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos.

Para maiores informações, vide Item “Destinação de Recursos”, na página 63 deste Prospecto Preliminar.

Negociação no mercado secundário

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia Geral de Cotistas - Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação), que será posteriormente informada aos Investidores.

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.





Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas intenções de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores 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 que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta nos termos deste item, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da desistência, suspensão ou cancelamento da Oferta, respectivamente, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro, ou **(b)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder e o Administrador deverão informar diretamente os Investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses Investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder na sua página da rede mundial de computadores. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM 400, todos os Investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os Investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas intenções de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

Registro na CVM

A Oferta e a Primeira Emissão serão registradas na CVM, nos termos da Instrução CVM 400, Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes. O registro da Oferta e da Primeira Emissão foi requerido em 28 de setembro de 2021.

Negociação e Custódia das Cotas no Mercado

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, bem como da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele





adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata, bem como da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. A admissão à negociação das Cotas foi solicitada em 28 de setembro de 2021 junto à B3, sujeita à obtenção do registro na CVM.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo.

Adicionalmente, o investimento em cotas de Fiagro não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fiagro encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Cotas negociadas em bolsa. Além disso, os Fiagro constituídos na forma de condomínio fechado não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de cotas de Fiagro por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 65 a 81 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS.

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, a ser firmado entre o Coordenador Líder e o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Administrador contratará o Coordenador Líder para estruturar a Oferta e para liderar e coordenar, em regime de melhores esforços, a distribuição das Cotas. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede do Administrador a partir da divulgação do Anúncio de Início.

O Coordenador Líder poderá convidar Participantes Especiais, caso entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas no âmbito da Oferta.

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil (“Condições Precedentes”):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a distribuição da Cotas, incluindo os comitês jurídico, *environmental and social risk* (“ESR”) e *compliance*;
- (ii) aceitação, pelo Coordenador Líder e pelo Administrador, da contratação do Assessor Legal e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta, dentre eles, os auditores independentes, entre outros, conforme aplicável, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Gestor;



- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação, do Fundo, das Cotas, da Oferta e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatórias às Partes e ao Assessor Legal e em conformidade à legislação e regulamentação aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro definitivo para a distribuição pública das Cotas expedido pela CVM com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento, bem como aprovação pelas demais autoridades competentes sobre as características da Oferta, conforme aplicável;
- (v) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta e da constituição regular do Fundo, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e ao Administrador, elaboradas pelo Assessor Legal, incluindo o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, o material de *marketing* a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Cotas a investidores, fatos relevantes, declarações de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;
- (vi) realização de *Bringdown Due Diligence Call* previamente ao início do *Road Show* e à Data de Liquidação;
- (vii) registro do Regulamento do Fundo e dos atos que aprovarão a Oferta, bem como formalização da estrutura de contratos e demais acordos que dão ao Fundo condições plenas e eficazes de funcionamento;
- (viii) obtenção do registro das Cotas, conforme o caso, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;
- (ix) manutenção do registro do Gestor perante a CVM;
- (x) fornecimento pelo Fundo, pelo Gestor e pelo Administrador, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal de todos documentos e informações verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes para atender às normas aplicáveis à Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal, sendo que o Administrador e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos deste Contrato;
- (xi) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor, pelo Administrador e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor, o Administrador e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos deste Contrato;
- (xii) recebimento, com antecedência de 2 (dois) dias úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de parecer legal do Assessor Legal (*legal opinion*) atestando: (a) a legalidade dos Documentos da Oferta em relação às normas aplicáveis; (b) a consistência das informações fornecidas pelo Administrador e pelo Gestor, conforme aplicável; bem como (c) a legalidade, a validade e a exequibilidade da Emissão, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xiii) acordo entre o Administrador e o Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta, por qualquer meio, para potenciais investidores interessados em adquirir as Cotas, com o uso, a critério do Coordenador Líder da logomarca do Administrador e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado, observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição;
- (xiv) obtenção pelo Fundo, pelo Gestor e pelo Administrador, pelas afiliadas destes, bem como pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência,



formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente do Gestor e do Administrador, conforme o caso;

- (xv) obtenção de declaração pelo Administrador, na data de início da distribuição das Cotas, ratificando que todas as informações e declarações feitas exclusivamente pelo Administrador, constantes nos documentos da Emissão, sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas;
- (xvi) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xvii) 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, lavagem de dinheiro, crimes contra o sistema financeiro e o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993, a Lei nº 12.846/13, o Decreto 8.420, de 18 de março de 2015, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável, ou qualquer legislação ou regulamentação aplicável que implemente o *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*, conforme aplicáveis, o Código Penal Brasileiro e a Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429/1992) ("Leis Anticorrupção e Antilavagem") pelo Fundo, pelo Gestor e pelo Administrador, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades que detenham participação no Administrador ou no Gestor (diretas ou indiretas) e/ou por qualquer de suas respectivas afiliadas, acionistas, administradores ou funcionários;
- (xviii) nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos Documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xix) não ocorrência de: (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum ou afiliadas ou subsidiárias ("Grupo Econômico"); (b) pedido de autofalência do Administrador e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico e não devidamente elidido por estas antes da data de realização da Oferta; e (d) propositura ou ingresso pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, de pedido de liquidação extrajudicial, intervenção e regime de administração especial temporária ("RAET") independentemente de seu deferimento ou concessão pelo juízo competente;
- (xx) não ocorrência de alterações supervenientes à assinatura deste Contrato, na legislação e regulamentação relativa aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, que não possam ser dirimidas mediante aplicação da Cláusula 12 do Contrato de Distribuição (*Market Flex*) e/ou que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;



- (xxi) não ocorrência de alteração adversa superveniente à assinatura deste Contrato, nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder e/ou que comprometa a realização da Primeira Emissão;
- (xxii) cumprimento, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Emissão objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA vigente nesta data;
- (xxiii) cumprimento, pelo Administrador, pelo Gestor e pelo Fundo, conforme o caso, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes deste Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxiv) recolhimento de quaisquer tarifas ou tributos incidentes, incluindo a taxa relativa ao registro para a realização da Oferta na CVM nos termos da legislação aplicável, bem como a taxa de listagem do Fundo na B3 e de admissão das Cotas para negociação na B3, pagas pelo próprio Fundo, ou pelo Gestor e posteriormente reembolsadas pelo Fundo, a critério do Gestor, nos termos da regulamentação aplicável;
- (xxv) atendimento, pela Emissão, dos requisitos do Código de Administração de Recursos de Terceiros vigente nesta data, quando aplicáveis;
- (xxvi) rigoroso cumprimento pelo Administrador, pelo Gestor e por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios, incluindo, mas não se limitando a, questões relacionadas a trabalho em condição análoga de escravo ou trabalho infantil, incentivo à prostituição, emprego de silvícolas, crime contra o meio ambiente, à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas aplicáveis e legislação trabalhista em vigor, incluindo com relação à segurança e medicina do trabalho, bem como das normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego – MTE e da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República (“Legislação Socioambiental”) e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxvii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Fundo, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do seu Grupo Econômico perante o Coordenador Líder e as respectivas afiliadas do Coordenador Líder; e
- (xxviii) que os documentos apresentados pelo Fundo e pelo Administrador não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Emissão e da Oferta e/ou o que está estabelecido nos documentos da Emissão e da Oferta.

O Contrato de Distribuição foi celebrado em 05 de novembro de 2021, será disponibilizado para consulta nas sedes do Administrador e do Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção “Identificação do Administrador e Gestor, do Coordenador Líder, de Consultor Especializado, do Auditor Independente e Demais Entidades Envolvidas na Oferta”, na página 17 deste Prospecto Preliminar.



Cronograma Indicativo

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	28/09/2021
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	08/11/2021
3	Início Período de Reserva	16/11/2021
4	Encerramento do Período de Reserva	09/12/2021
5	Obtenção do Registro da Oferta pela CVM	10/12/2021
6	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo (data prevista para o início da Oferta)	13/12/2021
7	Procedimento de Alocação de Ordens	13/12/2021
8	Data de Liquidação da Oferta ⁽³⁾	17/12/2021
9	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento (data prevista para o término/resultado da Oferta) ⁽⁴⁾	13/06/2022

⁽¹⁾ As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item “Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta”, na seção “Plano de Distribuição”, na página 47 deste Prospecto Preliminar.

⁽³⁾ A subscrição e integralização das Cotas somente ocorrerá após a concessão, pela CVM, do registro da Oferta.

⁽⁴⁾ O período de distribuição poderá ser prorrogado pela CVM, mediante pedido do Administrador.

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Coordenador Líder e da CVM.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação (inclusive em caso de prorrogação) ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado e divulgado ao mercado por meio de comunicados ao mercado (“Comunicado ao Mercado”). Os Comunicados ao Mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o Item “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, na página 53 deste Prospecto.

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 08 de novembro de 2021 nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes websites:

- (i) **Administrador:** www.bb.com.br/bbfiagro (neste website, clicar em “Oferta Pública”, e então clicar em “Aviso ao Mercado”).
- (ii) **Coordenador Líder:** <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html> (neste website, acessar “Informações”, clicar em “Ofertas Públicas”, na seção Ofertas Públicas, clicar em “BB Fundo de Investimento de Crédito FIAGRO – Imobiliário” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”).
- (iii) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas em Análise”, depois clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “BB Fundo de Investimento de Crédito FIAGRO – Imobiliário” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”).



- (iv) **B3:** www.b3.com.br (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "BB Fundo de Investimento de Crédito FIAGRO – Imobiliário", "Aviso ao Mercado").
- (v) **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e eventuais Comunicados ao Mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, quando divulgados, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, da mesma forma que o Aviso ao Mercado.

Demonstrativo do Custo da Distribuição

Segue abaixo tabela com o custo máximo da distribuição das Cotas:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta¹ (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em relação ao Montante da Oferta¹
Comissão de Estruturação e Coordenação	4.800.000,00	1,20	1,2000%
Comissão de Distribuição	9.200.000,00	2,30	2,3000%
Impostos sobre Comissões	1.495.296,07	0,37	0,3738%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,08	0,0793%
Taxa de Registro B3	22.713,83	0,01	0,0057%
Taxa de Distribuição B3	177.064,11	0,04	0,0443%
Taxa de Registro na ANBIMA	15.420,00	0,00	0,0039%
Assessores Legais (impostos incluídos)	275.482,09	0,07	0,0689%
Marketing	15.350,00	0,00	0,0038%
TOTAL	16.318.640,46	4,08	4,0797%

⁽¹⁾ Os valores das despesas acima se baseiam no Montante Inicial da Oferta (R\$400.000.000,00). Ademais, os valores finais das despesas podem vir a ser diferentes, pois algumas despesas são vinculadas ao volume total de Cotas subscrito e integralizado, que poderá ser menor ou maior que o Montante Inicial da Oferta.

Custo Unitário de Distribuição

A tabela a seguir apresenta o custo unitário de distribuição das Cotas:

Custo unitário de Distribuição das Cotas (em R\$)	
Custo Total da Distribuição	16.318.640,46
Número de Cotas	4.000.000,00
Custo de Distribuição por Cota	R\$ 4,08
Custo Percentual Unitário	4,0797%

Ressalte-se que o Coordenador Líder foi contratado para realizar a distribuição pública das Cotas por meio do Contrato de Distribuição, cuja cópia encontra-se disponível para consulta na sede do Coordenador Líder.

Os custos de distribuição indicados acima serão arcados integralmente pelo Fundo e pagos em até 5 (cinco) dias da apresentação pelo Coordenador Líder dos documentos comprobatórios da respectiva despesa, afetando o patrimônio líquido do Fundo.



Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

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

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

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



(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)



DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

A **(i)** aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I da Procuração de Conflito de Interesses; **(ii)** ratificação da contratação do Consultor Especializado; e **(iii)** admissão de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM, estão sujeitas a aprovação na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472 e do Regulamento, observado o disposto neste Prospecto referente à Procuração de Conflito de Interesses e a Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses.

A potencial **(i)** aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I da Procuração de Conflito de Interesses; **(ii)** ratificação da contratação do Consultor Especializado; e **(iii)** admissão de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472, são consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, como forma de viabilizar eventual aquisição, a ratificação da referida contratação e a outorga da Procuração de Conflito de Interesses, será realizada a Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre: **(i)** aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I da Procuração de Conflito de Interesses; **(ii)** ratificação da contratação do Consultor Especializado; e **(iii)** admissão de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472.

Para tanto, o Administrador disponibilizará aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Reserva, ou do envio de sua ordem de investimento, conforme o caso, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses que deliberar sobre a referida aquisição, sobre a ratificação da contratação do Consultor Especializado e sobre a outorga da Procuração de Conflito de Interesses, preferencialmente ao BB – Banco de Investimento S.A ou a outro distribuidor que for da preferência dos Cotistas, sem prejuízo do direito dos Cotistas de constituir outros procuradores, nos termos descritos no Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Sem prejuízo da constituição de procuradores admitida no artigo 22 da Instrução CVM 472, recomenda-se que a Procuração de Conflito de Interesses seja outorgada por Investidores que assim optarem ao respectivo distribuidor perante o qual realizarem seus Pedidos de Reserva ou apresentarem suas ordens de investimento.

A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador, o Gestor ou parte a eles vinculada, com exceção do BB – Banco de Investimento S.A ou de outro distribuidor que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, desde que reflita o previsto no parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da





Instrução CVM 472. A admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses outorgadas a pessoa ligada do Administrador ou Gestor deverá ser expressamente aprovada pela maioria dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472.

Será garantido aos Investidores, antes de outorgar a procuração, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto, no Manual de Exercício de Voto de Cotistas do Fundo e nos demais Documentos da Oferta. Desse modo, a procuração será outorgada por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: fds.estruturados@bb.com.br; (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: fds.estruturados@bb.com.br; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses.

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

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE” E “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO”, NA PÁGINA 74 E 76 DESTE PROSPECTO.





FATORES DE RISCO

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

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 não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

Riscos relacionados à Oferta

A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja a colocação do Volume Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Volume Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com as Instituições Participantes da Oferta, poderá decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado para a aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

No entanto, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, hipótese na qual os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, observando-se, neste caso, o procedimento previsto na Seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” deste Prospecto. Neste caso, a expectativa de rentabilidade dos Investidores poderá ser prejudicada.

Caso, ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Volume Total da Oferta, será vedada a colocação de Cotas a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Cotas subscritas por tais Pessoas Vinculadas. Neste caso, serão devolvidos às Pessoas Vinculadas que tiverem suas ordens de investimento canceladas, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data do término do Prazo de Colocação: **(i)** o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e **(ii)** a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo. Não obstante, caso não haja excesso de demanda no âmbito da Oferta, será permitida a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(a)** reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e **(b)** prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.





Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

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

As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, dos Ativos Agroindustriais e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

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

As Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Sendo assim, o Investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Risco da possibilidade de devolução dos recursos aportados no Fundo sem qualquer remuneração/acrécimo

Caso a Oferta seja suspensa, modificada ou cancelada, serão devolvidos ao Investidor: o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, sendo certo que não incidirá qualquer remuneração ou acréscimo, podendo implicar em perdas financeiras para o Investidor.

Risco relacionado à ausência de regulação específica para os FIAGRO

O Fundo foi recentemente criado pela Lei nº 14.130/21 e ainda deverá ser especificamente regulamentado pela CVM. Por enquanto, a CVM publicou a Resolução CVM 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os FIAGRO. De acordo com tal norma, os Fiagro podem ser registrados perante a CVM desde que sigam as regras aplicáveis a Fundos estruturados já presentes na regulamentação vigente, quais sejam, os Fundos de investimento em direitos creditórios – FIDC, os Fundos de investimento em participações – FIP ou os Fundos de investimento imobiliário – FII, a depender da composição da carteira de investimentos do Fiagro. Desse modo, o Fundo foi constituído tendo como base a Instrução CVM 472, bem como demais normativos aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliário, tendo o FUNDO se submetido a processo de registro automático perante a CVM nos termos de referidas normas.

Ainda que haja a Resolução CVM 39, a ausência de regulamentação específica e completa sobre os FIAGRO pode sujeitar os investidores do Fundo a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação específica da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos FIAGRO que podem ser diferentes da estrutura aplicável aos FII, utilizada por analogia para o Fundo, conforme orientação da Resolução CVM 39.

Dessa forma, por se tratar de um Fundo de investimento recém-criado pela Lei nº 14.130/21, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM 472, as regras e procedimentos atualmente adotados para o presente Fundo poderão vir a ser alterados e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Ademais, o Regulamento pode vir a ser alterado por conta da entrada em vigor de resolução da CVM especificamente aplicável aos Fiagro, com ou sem necessidade de aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral, a depender do que dispuseram as regras transitórias aplicáveis. Sendo assim, os Cotistas podem estar sujeitos a alterações involuntárias das características do Fundo por conta da nova regulamentação, o que poderá impactar a estrutura originária do investimento no Fundo e impactar negativamente seus direitos de governança ou até mesmo a rentabilidade das Cotas.





Além disso, por se tratar de um mercado recente no Brasil, os Fiagro ainda não estão sujeitos a jurisprudência pacificada e consolidada, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras ou interpretações que os direcionem, gerando, assim, uma insegurança jurídica e um risco específico aos FIAGRO, uma vez que os órgãos reguladores e o poder judiciário poderão, ao analisar os Fiagro e eventuais matérias a eles relacionadas: (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre os Fiagro, bem como: (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis ao investimento em Fiagro, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o Fundo e o investimento em Cotas, e, conseqüentemente, os Cotistas.

Eventual deferimento do pedido de registro do Fundo pela CVM não implica aos investidores qualquer garantia de rentabilidade, estabilidade ou regularidade da estrutura proposta ao Fundo, não havendo garantia, portanto, que os investidores serão indenizados pelo Administrador, pelo Consultor Especializado, por qualquer prestador de serviço do Fundo ou pela CVM em virtude de eventuais impactos adversos decorrentes do investimento em Cotas ou pela alteração da regulamentação aplicável aos Fiagro.

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 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, 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.

Não obstante os riscos abaixo mencionados, poderá haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, não podendo o Administrador ser responsabilizado por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do Fundo, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do Fundo. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao Administrador qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os Cotistas em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas Cotas.

Riscos tributários e de alteração na legislação tributária

Alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e/ou aplicação podem impactar a carga tributária incidente sobre o investimento no Fundo e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, sem limitação: (i) eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor, (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) criação de tributos; bem como, (iv) diferentes interpretações da legislação tributária por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo, sobretudo dada a recente criação do Fiagro por meio da Lei nº 14.130/21, que ainda pende de regulamentação pelas autoridades fiscais. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados. No entanto, poderão sujeitar o Fundo e os Cotistas a recolhimentos em montante superior aos previstos atualmente ou àqueles propostos em projetos em discussão no Congresso Nacional. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas ou extintas, inclusive no contexto de eventual reforma tributária.

Nesse sentido, embora as regras tributárias dos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais estejam vigentes desde a alteração da Lei nº 8.668/93 pela Lei nº 14.130/21, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Nesse contexto, recentemente, o Governo apresentou ao Congresso Nacional: (i) o Projeto de Lei nº 3.887/20, que pretende alterar a tributação sobre receitas; e (ii) o Projeto de Lei nº 2.337/21, que prevê alterações na tributação sobre a



renda, inclusive quanto às regras de tributação de investimentos nos mercados de capitais e financeiro brasileiro. Não é possível determinar com antecedência se as proposições serão aprovadas. Dessa forma, através do acompanhamento regular dos trâmites legislativos, é possível identificar potenciais impactos futuros adversos que afetem os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) admissão das Cotas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso essas hipóteses não se configurem, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Risco relacionado à liquidez do investimento em Cotas

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, de modo que os Cotistas não poderão realizar quaisquer resgates das suas Cotas antes do prazo de vencimento de suas Cotas. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do FUNDO, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário.

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de Fundos de investimento apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM.

Como os Fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais são uma nova modalidade de investimento no mercado brasileiro, que ainda não possuem histórico de movimentação de grandes volumes de recursos, com um número incerto de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em conduzir transações no mercado secundário.

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

Adicionalmente, os Ativos Agroindustriais objeto de investimento pelo FUNDO podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes, ou, em caso de direitos creditórios, ter sua liquidez atrelada a negociações privadas. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Agroindustriais pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Risco relacionado à Política de Investimento

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

Pode ocorrer que as Cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria o Administrador a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das Cotas de uma determinada emissão não garante que o Fundo encontrará Ativos Agroindustriais com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes aos Cotistas. Em último caso, o Administrador poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das Cotas ou sua liquidação, sujeitas a aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.



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

Riscos variados associados aos Ativos

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

Riscos relativos aos Ativos Agroindustriais

Os riscos aos quais o Fundo está sujeito ao investir em Ativos Agroindustriais podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, pragas ou outros fatores naturais que afetem negativamente o setor agrícola e varejista em geral, impactando preços de commodities do setor agrícola nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito e outros eventos que possam afetar as atividades, o faturamento e/ou despesas da devedora do respectivo Ativo Agroindustrial e consequentemente, sua condição econômico-financeira e capacidade de pagamento do respectivo Ativo Agroindustrial. Crises econômicas também podem afetar o setor agrícola a que se destina o financiamento atrelado aos Ativos Agroindustriais. Adicionalmente, falhas na constituição ou formalização dos Ativos Agroindustriais, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e valores mobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o seu fluxo de pagamentos ao Fundo.

Risco relativo ao valor mobiliário (Cotas) face à propriedade dos Ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por Ativos Agroindustriais e Ativos de Liquidez, a propriedade de Cotas não confere aos seus titulares propriedade sobre os ativos supra mencionados, bem como a ativos a eles subjacentes ou que sejam dados em garantia.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

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

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

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

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





Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco relacionado à instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e que resultou em um aumento substancial da volatilidade nos mercados de capitais globais.

Adicionalmente, não há como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em sucessivas ondas de contaminação de âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo, uma vez que pode resultar em maiores restrições às viagens e transportes públicos, novos fechamentos de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos e/ou logística.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade e a capacidade de pagamento relacionadas aos Ativos Agroindustriais, e, consequentemente, pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e o desempenho de sua carteira de investimentos.

Riscos relacionados ao desenvolvimento sustentável do agronegócio brasileiro

Não há como assegurar que, no futuro, o agronegócio brasileiro (i) terá taxas de crescimento sustentável, e (ii) não apresentará perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, redução de preços de commodities do agronegócio nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito para produtores nacionais, tanto da parte de órgãos governamentais como de entidades privadas, que possam afetar a renda dos devedores dos Ativos Agroindustriais e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento, bem como outras crises econômicas e políticas que possam afetar o agronegócio. A redução da capacidade de pagamento dos Ativos Agroindustriais poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, resultar em perdas aos Cotistas.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Risco relacionado à inexistência de ativos e de histórico

O Fundo foi constituído em 25 de junho de 2021 e está realizando sua primeira captação de recursos, não possuindo em sua carteira, na presente data, em sua carteira qualquer projeto operacional ou outros ativos com histórico consistente.





Risco relacionado à ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Escriturador, do Custodiante, do Consultor Especializado ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Risco de desempenho passado

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

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor

A aquisição de Ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um ativo para a destinação de recursos do Fundo em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, 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, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do FUNDO não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do FUNDO estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, 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. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos atrelados aos Fundos investidos

O Administrador e o Gestor desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos Fundos em cujas cotas o FUNDO venha a investir, hipóteses em que o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências adversas que possam impactar o Fundo e/ou seus Cotistas.





Risco decorrente da precificação de ativos

A precificação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos, direitos creditórios e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e do Regulamento. Por sua vez, caso o Fundo venha a ter bens móveis ou imóveis em sua composição, os mesmos, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente, no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado ou outras formas de avaliação de créditos, poderão causar variações nos valores dos Ativos, incluindo bens, imóveis, direitos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fiagro advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516, aplicáveis por força da Resolução CVM 39. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de investimento imobiliários. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de investimento imobiliários, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco decorrente da Possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação do Fundo

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

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral pela liquidação antecipada do Fundo ou nas demais hipóteses de liquidação do Fundo previstas no Regulamento, os Cotistas poderão receber ativos 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; e (ii) a alienação de tais direitos por um cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Risco de concentração da carteira

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





Risco de Liquidez

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Não existe no Brasil garantia de liquidez no mercado secundário para investimentos aplicados pelo Fundo. Se o Fundo necessitar alienar os ativos, ativos financeiros títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

Além disso, os FIAGRO são uma modalidade de investimento recente e pouco disseminada no mercado de capitais brasileiro e, portanto, não é possível prever a liquidez que terão suas cotas em tal mercado. 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. Adicionalmente, o Fundo será constituído na forma de condomínio fechado, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos do Fundo

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 critérios de concentração estabelecidos no Regulamento e na regulação aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco proveniente da não obrigatoriedade de classificação de risco dos Ativos

O processo de análise e seleção de ativos componentes do Fundo será executado levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado agroindustrial e financeiro e a análise fundamentalista dos Ativos potenciais do Fundo. Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido do FUNDO em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos Ativos e/ou de seus emissores por agência de classificação de risco, e/ou apresentação de classificação de risco.

Nesse sentido, a avaliação dos riscos relativos à aquisição de títulos emitidos por empresas privadas que vierem a ser adquiridos pelo Fundo poderá não levar em consideração todas as variáveis usualmente consideradas pelas agências de classificação de riscos, podendo (i) ocasionar a perda total ou parcial dos investimentos e/ou (ii) impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador, 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 do Administrador, seja na qualidade de Administrador, Gestor, custodiante e/ou escriturador do Fundo, bem como 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





Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do FUNDO. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos 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 do Estudo de Viabilidade

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

O fundo não possui qualquer rentabilidade alvo ou esperada ou pretendida. Qualquer rentabilidade prevista no estudo de viabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado e as instituições intermediárias responsáveis pela distribuição pública das Cotas não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes dos prospectos e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da oferta pública de distribuição de suas Cotas, incluindo o estudo de viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data dos prospectos e/ou do referido material de divulgação e do estudo de viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de conflitos de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas e entre o Fundo e o Representante dos Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, nos termos do Capítulo XXIII do Regulamento e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações e as contratações dos demais prestadores de serviço do Fundo não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou





exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou Consultor Especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Assim, tendo em vista que a: (i) aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I da Procuração de Conflito de Interesses; (ii) ratificação da contratação do Consultor Especializado; e (iii) admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472, dependerão de aprovação prévia de Cotistas reunidos na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, da: (i) aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I da Procuração de Conflito de Interesses; (ii) ratificação da contratação do Consultor Especializado; e (iii) admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472, com validade até o encerramento da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção “Características da Oferta e Destinação dos Recursos – Procuração de Conflito de Interesses”, na página 52 deste Prospecto Preliminar e Item “Destinação dos Recursos”, na página 63 deste Prospecto Preliminar.

Risco de não aprovação dos conflitos de interesse

Considerando a necessidade de aprovação na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses da aquisição dos Ativos Conflitados, da (i) aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I da Procuração de Conflito de Interesses; (ii) ratificação da contratação do Consultor Especializado; e (iii) admissão de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472, dependerão de aprovação prévia de Cotistas reunidos na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472, em razão da caracterização de conflitos de interesses, o Administrador disponibilizará aos Investidores, quando da ordem de investimento ou da assinatura do Pedido de Reserva, conforme o caso, a minuta da Procuração de Conflito de Interesses. Dessa forma, caso os itens (i) a (iii) anteriores não sejam aprovadas na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, a continuidade do Fundo poderá não ser perseguida. Nesta hipótese, o Administrador: (i) deverá, imediatamente, devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro *rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo, e (ii) caso a continuidade do Fundo não seja necessária, poderá proceder com a liquidação do Fundo.





Risco de potencial conflito de interesses entre os prestadores de serviços do Fundo.

O Administrador, o Gestor, o Custodiante, o Escriturador e o Consultor Especializado são a mesma pessoa jurídica e/ou partes relacionadas integrantes do mesmo grupo econômico, conforme o caso. A concentração de tais atribuições em uma única pessoa jurídica ou em partes relacionadas pode, em determinados casos, colocar a BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e/ou o Banco do Brasil S.A. em situações em que os diferentes interesses decorrentes dos direitos e obrigações assumidos não convirjam com os melhores interesses do Fundo ou dos Cotistas, hipótese na qual as ações ou decisões por ele(s) tomadas podem resultar em uma potencial situação de conflito de interesses, que pode ocasionar, consequentemente, prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de responsabilidade dos Cotistas e inexistência de responsabilidade solidária dos prestadores de serviços do Fundo

Na máxima extensão permitida pela legislação e regulamentação aplicáveis, e para os respectivos fins, inclusive, sem limitação, aqueles de que trata o Código Civil Brasileiro, (i) no caso de o Fundo apresentar patrimônio líquido negativo, eventual responsabilização do Cotista estará limitada ao valor de subscrição de suas respectivas Cotas, sem qualquer solidariedade dos Cotistas entre si ou com o Fundo, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis; e (ii) cada prestador de serviços do Fundo atuará sem qualquer solidariedade entre si ou com o Fundo, no que tange à responsabilidade civil, observado o previsto no Capítulo XIII do Regulamento, exceto em caso de solidariedade estabelecida contratualmente ou pela regulação aplicável. O regime de responsabilidade limitada dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, assim como o regime de insolvência dos Fundos de investimento, são inovações legais recentes que, até a data do Regulamento, não foram regulamentadas pela CVM ou, tampouco, submetidas à revisão judicial. Caso o Fundo seja colocado em regime de insolvência, e a responsabilidade limitada dos Cotistas seja questionada em juízo, decisões desfavoráveis podem afetar o Fundo e os Cotistas de forma adversa e material.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

O investimento em cotas de um FIAGRO representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, alterou o Código Civil Brasileiro e estabeleceu que os regulamentos dos Fundos de investimento podem limitar a responsabilidade de seus cotistas ao valor de suas cotas, sujeito a regulamentação adicional da CVM. Até a presente data, a Cvm não editou qualquer regulamentação sobre o assunto e, consequentemente, (i) não é possível assegurar que a limitação da responsabilidade possa ser aplicável ao FUNDO, ou que a versão atual do Regulamento possa estar em cumprimento com as futuras exigências da CVM sobre o assunto; e (ii) a CVM poderá exigir, para esse fim, o determinado cumprimento de condições adicionais, os quais podem ou não ser cumpridas pelo FUNDO. Além disso, a CVM e os tribunais brasileiros ainda não emitiram decisões interpretando a limitação da responsabilidade dos Cotistas, e não há jurisprudência administrativa ou judicial sobre o assunto, nem sobre o processo de insolvência aplicável a Fundos de investimento após a promulgação de tal lei. Assim, caso o FUNDO não disponha de recursos suficientes para cumprir as suas obrigações, a sua insolvência poderá ser (i) exigida por qualquer um dos seus credores; (ii) determinada por decisão da Assembleia Geral; ou (iii) determinada pela CVM. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.





Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos, 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, por exemplo.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o FUNDO detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado

Os Ativos de Liquidez e determinados Ativos Agroindustriais em que o Fundo venha a investir 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 da Cota poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

Risco relativo à concentração e pulverização

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 que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais Assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (iii) empresas ligadas ao Administrador, 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. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco relativo a Novas Emissões de Cotas

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





Risco relativo à não substituição de prestadores de serviços do FUNDO

Durante a vigência do Fundo, o Administrador, o Custodiante e Escriturador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do Banco Central do Brasil, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco relativo à ausência de novos investimentos em Ativos Agroindustriais

Os Cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimentos para o Fundo, hipótese em que os recursos do Fundo permanecerão aplicados em Ativos Agroindustriais ou Ativos de Liquidez, nos termos previstos no Regulamento.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

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

Risco de Não Colocação ou Colocação Parcial da Oferta

A Assembleia geral poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas.

Caso a Assembleia Geral autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

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.

Além disso, poderá haver outros riscos no futuro não previstos no Prospecto. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou do FGC, não podendo o Administrador ser responsabilizada por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do Fundo, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do Fundo. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao Administrador qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas Cotas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

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





Risco relativo à forma de constituição do Fundo

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

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

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

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e aprovação dos Cotistas em sede de Assembleia Geral de Cotistas - Conflito de Interesses

Conforme previsto no item “Negociação e Custódia das Cotas na B3”, na página 54 deste Prospecto Preliminar, os recibos das Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta, a finalização dos procedimentos operacionais da B3 e a realização da Assembleia Geral de Cotistas - Conflito de Interesses (seja em primeira ou segunda convocação), que será posteriormente informada aos Investidores. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

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

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

Risco do desligamento de Participante Especial

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





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

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Risco relativo ao recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios do agronegócio

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

A atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio está sujeita, ainda, à instrução da CVM nº 600, de 2018, conforme alterada ("Instrução CVM 600"), no que se refere a distribuições públicas de certificados de recebíveis do agronegócio. Como a Instrução CVM 600 foi recentemente publicada, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Instrução CVM 600.

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

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA

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

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





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

Risco de execução das garantias atreladas aos CRA

O investimento do Fundo em CRA inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRA em que o Fundo investiu, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRA. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRA pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRA. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRA poderá afetar de forma adversa o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Informações contidas neste Prospecto Preliminar

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

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

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

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

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





(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)



TRIBUTAÇÃO DOS FIAGRO

O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

O disposto neste item foi elaborado com base na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar, bem como em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo, sem pretender exaurir os possíveis impactos fiscais inerentes à estrutura de investimento, assumindo, para esse fim, que o Fundo atenderá aos requisitos de diversificação de portfólio previstos na legislação e regulamentação aplicáveis, inclusive a Lei nº 8.668/93, a Resolução CVM nº 39 e outros diplomas legais e regulatórios correlatos. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto e no Regulamento para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento.

Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo do recinto de negociação ou de seu regime de tributação, qualificação, domicílio ou residência. Recomenda-se aos Cotistas que consultem os seus assessores legais sobre a tributação específica a que estarão sujeitos, conforme as regras vigentes à época de cada investimento e sobre os potenciais impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis. O tratamento tributário pode sofrer alterações em função de mudanças futuras na legislação pertinente ou na sua interpretação e aplicação, de modo que é importante a análise regular das possíveis alterações e impactos tributários sobre os investimentos.

Tributação aplicável à carteira do Fundo

(1) Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pelo Fundo não estarão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda (“IR”).

Excepcionalmente, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável realizadas no nível da carteira do Fundo estarão sujeitos à incidência do IR Retido na Fonte (“IRRF”), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os ativos listados no item (a), abaixo, há isenção de IRRF, sendo ainda possível defender, com base em razoável interpretação da lei, a mesma 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”), Letra de Crédito do Agronegócio (“LCA”), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”) e Cédula do Produtor Rural com Liquidação Financeira (“CPR-F”) nos termos da legislação;
- (b) cotas de Fiagro e cotas de Fundos de Investimento Imobiliários (“FII”), em ambos os casos, desde que as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; e, ainda,
- (c) Letras Hipotecárias (“LH”), Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e Letra de Crédito Imobiliário (“LCI”).

Considerando que a Política de Investimento prevê a aplicação, também, em ativos não mencionados entre as exceções acima, o Fundo poderá estar sujeito à tributação do IRRF em conexão com rendimentos auferidos em certos ativos de sua carteira. Eventual IRRF incidente ao nível da carteira do Fundo poderá ser compensado com o IRRF devido por ocasião da distribuição de ganhos e rendimentos aos Cotistas, quando aplicável, de modo proporcional à participação do Cotista tributado, segundo as regras vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar.

(2) IOF-Títulos

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 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 às transações ocorridas após este eventual aumento.



Tributação aplicável aos Cotistas

(1) Imposto de Renda

Cotistas residentes no Brasil

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no Brasil, bem como aqueles decorrentes da amortização das Cotas ou seu resgate em decorrência do término do prazo de duração ou liquidação antecipada do Fundo, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

Excepcionalmente, conforme o disposto na Lei nº 11.033/04, na redação introduzida pela Lei nº 14.130/21, o Cotista pessoa física residente no Brasil ficará isento do IRRF sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo na hipótese de, cumulativamente:

- (a) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (b) o Fundo possuir Cotistas em número igual ou superior a 50 (cinquenta); e
- (c) o Cotista pessoa física não possuir participação em Cotas em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo ou ser 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.

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

O IR sobre os ganhos será considerado: (i) definitivo, no caso de Cotistas pessoas físicas, e (ii) antecipação da tributação corporativa aplicável aos Cotistas pessoas jurídicas. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a incidência do IRRF à alíquota de 0,005% sobre os ganhos decorrentes de negociações de Cotas em ambiente de bolsa ou mercado de balcão com intermediação, ficando responsável pelo recolhimento a instituição intermediadora que receber a ordem diretamente do cliente.

Cotistas residentes no exterior

Como regra geral, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior estarão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas residentes e domiciliados no Brasil.

Não obstante, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior estarão sujeitos a um regime de tributação diferenciado, desde que: (i) não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430/96 e da Instrução Normativa nº 1.037/10; e (ii) invistam no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373/14 (“Cotistas 4.373”).

Em regra, os rendimentos auferidos pelos Cotistas 4.373 estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa nº 1.585/15. Os rendimentos auferidos pelos Cotistas que residem em jurisdição com tributação favorecida, conforme o art. 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.037/10, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). A isenção de IRRF prevista para pessoa física com residência no Brasil, conforme as condições citadas acima, alcança os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em jurisdição com tributação favorecida.





Os ganhos auferidos pelos Cotistas 4.373 na alienação de cotas estarão sujeitos à incidência do IR à alíquota de 15% (quinze por cento), no caso de alienações dentro ou fora de bolsa (operações realizadas em mercado de balcão organizado qualificam como operações em bolsa de valores e assemelhadas para fins fiscais), existindo a possibilidade de se sustentar que, na alienação de Cotas realizadas em bolsa de valores seria razoável aplicar a isenção de IR prevista para as operações de renda variável em bolsa de valores, apesar de as autoridades fiscais apresentarem um entendimento diferente.

Os ganhos auferidos na alienação de cotas pelos Cotistas que residem em jurisdição com tributação favorecida estarão sujeitos à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) no caso de alienações dentro ou fora de bolsa de valores, assumindo um investimento estrangeiro nos termos da Resolução nº 4.373/14. Não podemos descartar, contudo, o risco de as autoridades fiscais eventualmente sustentarem que, na alienação de Cotas realizada fora de bolsa de valores, haveria a incidência do IR à alíquota majorada de 25% (vinte e cinco por cento). Conforme visto acima, a tributação do ganho de capital auferido na alienação de Cotas por Cotistas residentes e domiciliados no exterior pode variar a depender do recinto de negociação do ativo (dentro ou fora de bolsa) ou da jurisdição em que reside o Cotista. Por isso, aconselhamos que os Cotistas residentes e domiciliados no exterior consultem os seus assessores legais.

O investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, regra geral, são aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (ou 17%, conforme as disposições da Instrução Normativa nº 1.530/14 e da Portaria nº 488/14), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes, nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430/96. No entender das autoridades fiscais, as jurisdições de tributação favorecida seriam aquelas listadas no art. 1º da Instrução Normativa nº 1.037/10.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e de subcapitalização, o que estaria em consonância com os termos da Solução de Consulta nº 575/10, não se pode descartar o risco de as autoridades fiscais tentarem futuramente estender a aplicação do conceito de “regime fiscal privilegiado” para outras questões tributárias. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem os seus assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à qualificação como “regime fiscal privilegiado”, conforme previsto no art. 24-A da Lei nº 9.430/96 e no art. 2º da Instrução Normativa nº 1.037/10.

(2) IOF-Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, 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.

(3) IOF-Câmbio

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





(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)



PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

Administrador ou Gestor, Custodiante, Escriturador, Coordenador Líder, Auditor Independente e Consultor Especializado

Administrador e Gestor

A BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma empresa especialista na gestão de recursos de terceiros e na administração dos fundos de investimento dos clientes do Banco do Brasil, distribuídos na maior rede de atendimento bancário do país. A empresa iniciou suas atividades em 1986 e ao longo desses anos passou por mudanças para aperfeiçoar sua estrutura. A BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é líder da indústria nacional de fundos de investimento e carteiras administradas, com patrimônio superior a R\$ 1,3 trilhão, conforme ranking da ANBIMA de julho de 2021.

Com sede no Rio de Janeiro e escritório em São Paulo, a Gestora atua na distribuição de títulos e valores mobiliários, administração de carteiras, além de instituir, organizar, administrar e gerir fundos e clubes de investimento. Na execução de suas atividades, todas as áreas da BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. seguem princípios éticos e legais em conformidade com a legislação vigente e com o Código de Ética do conglomerado Banco do Brasil.

Com um time de profissionais selecionados, com alto nível de qualificação, capacitação e comprometimento, a BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. presta atendimento com excelência e exclusividade, adequando soluções às necessidades específicas para cada perfil de investidor.

Em parceria com o Banco do Brasil, a BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. atua em diversos segmentos: varejo, alta renda, private, middle market, corporate, investidores não residentes, entidades abertas e fechadas de previdência complementar, poder público, regimes próprios de previdência social, sociedades seguradoras e resseguradoras, sociedades de capitalização e de arrendamento mercantil, fundos e clubes de investimento.

A BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. adota as melhores práticas de governança. Possui Conselho de Administração próprio e sua Diretoria Executiva é composta por um Diretor Presidente e três Diretores Executivos, todos estatutários. Possui, ainda, Conselho Fiscal para assegurar a fiscalização dos atos de gestão. A BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., por decisões das Assembleias Gerais de Acionistas datadas de 27 de abril 2004, 26 de abril 2012 e 01 de dezembro 2017, aderiu aos regimes de Comitê de Auditoria, Comitê de Remuneração, Comitê de Elegibilidade para as Entidades Ligadas ao Banco do Brasil e Comitê de Riscos e Capital do Conglomerado BB, conforme facultado nas Resoluções CMN n.º 3.198/2004, CMN n.º 3.921/2010, Decreto n.º 8.945/2016 e CMN n.º 4.557/2017, respectivamente.

A empresa adota modelo de administração baseado na decisão colegiada em todos os níveis, tendo estruturados comitês internos com instâncias deliberativas. A decisão colegiada, além de minimizar os riscos, possibilita a integração de diversas visões e análises sobre os temas, o que agrega valor e qualidade à decisão, promovendo o compartilhamento de conhecimentos e responsabilidades.

A adoção das boas práticas de governança enseja o monitoramento periódico dos documentos que regulam os aspectos comportamentais a serem observados na condução dos negócios e atividades da organização, incluindo as políticas da empresa, o que reforça o compromisso de sua administração com a ética, a transparência, a consistência, a equidade e a responsabilidade socioambiental, em alinhamento às políticas e práticas adotadas pelo Controlador. Com o objetivo de fortalecer o controle, a regulação e autorregulação, o planejamento e a adoção das melhores práticas de governança corporativa, tais processos foram segregados em área específica, a gerência de governança, regulação e conformidade, reforçando assim o compromisso de atuar cada vez mais com confiabilidade, consistência, transparência e comprometimento.





Reforçando o compromisso relacionado aos temas governança corporativa e sustentabilidade, desde novembro de 2010 a BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é signatária dos Princípios para o Investimento Responsável (PRI), iniciativa de investidores globais apoiada pelas Nações Unidas, propondo-se a aplicar em seus processos de análise e decisões de investimento práticas que favoreçam a integração de temas ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG). A BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. desenvolveu metodologia própria de avaliação de crédito e de ações de empresas, por meio da qual incorpora critérios de avaliação de ativos com base nos pilares de desempenho econômico-financeiro, governança corporativa e aspectos ambientais e sociais.

Desde 2012, o processo de análise de risco de crédito da BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. possui a "Certificação Internacional ISO 9001" para seu sistema de gestão da qualidade, um dos mais renomados títulos em qualidade de serviços. A certificação foi renovada em 2018, pela Fundação Vanzolini, com migração para a norma ISO 9001:2015.

A BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em outubro de 2016, aderiu ao Código AMEC de Princípios e Deveres dos Investidores Institucionais – Stewardship, uma iniciativa da Associação de Investidores no Mercado de Capitais (AMEC), que tem como objetivo iniciar um processo de mudança de cultura de gestão e propriedade de valores mobiliários ao longo do tempo, promovendo a adoção de boas práticas de governança corporativa.

Em dezembro de 2016, a BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. assinou a Declaração do Investidor em apoio ao relatório “Dever Fiduciário do Século XXI”, iniciativa do PRI, em conjunto com a UNEP FI e *The Generation Foundation*. A Declaração do Investidor tem como objetivo convidar os formuladores de políticas internacionais e os governos nacionais a esclarecer as obrigações e deveres dos investidores e outras organizações no sistema de investimento.

Em 2018, a empresa aderiu aos Princípios de Empoderamento das Mulheres (*Women’s Empowerment Principles – WEPs*), criados pela ONU Mulheres em parceria com o Pacto Global. Os WEPs são um conjunto de medidas que ajudam a comunidade empresarial a incorporar em seus negócios valores e práticas que visam a equidade de gênero e o empoderamento feminino.

Confirmando a robustez dos seus processos de gestão de recursos de terceiros, a BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. recebeu nota máxima em gestão de recursos por duas das principais agências classificadoras de rating. A Moody’s atribuiu o rating MQ1, nota máxima em qualidade de gestão (revalidada em 2020), e Fitch Rating a Carta de Confirmação de Rating “Excelente”, que representa a nota máxima de uma escala de 5 (cinco) níveis (revalidada em 2019).

Custodiante e Escriturador

Fundado em 12 de outubro de 1808, o Banco do Brasil S.A. foi a primeira instituição bancária a operar no país e a primeira empresa a realizar uma oferta pública de ações no mercado de capitais brasileiro. Com sede em Brasília, o Banco do Brasil é um banco múltiplo constituído sob a forma de sociedade anônima aberta de economia mista e tem como acionista controlador a União.

O Banco do Brasil é um dos maiores conglomerados financeiros do País em termos de ativos, com 17,6% de participação de mercado, de acordo com os últimos dados divulgados pelo Banco Central, em dezembro de 2020. É também, com base nos mesmos dados, o maior banco em gestão de ativos de terceiros, com 23,4% de participação de mercado, nos empréstimos ao agronegócio, com participação de mercado de 54,1%; e no crédito consignado, com 21,3% de participação de mercado. Mantém, ainda, a liderança na indústria de fundos de investimentos, mais de R\$ 1,3 trilhão em recursos administrados.





Em mais de 210 anos de existência, sua principal força está no varejo bancário. Por meio de parcerias estratégicas, empresas coligadas e controladas, oferece uma ampla variedade de serviços.

No Banco do Brasil, todas as unidades têm por tradição agir em consonância com os princípios éticos, as normas e a cultura da organização. Além disso, todos na Empresa são responsáveis pela promoção de condutas e práticas pautadas por nobres valores.

Essa forte cultura do Banco do Brasil, construída ao longo de mais de 200 anos de história, reforça a utilização de práticas administrativas e negociais baseadas em integridade, transparência, respeito e responsabilidade socioambiental.

Coordenador Líder

O UBS BB foi constituído em 2020 por meio da combinação das operações de banco de investimentos do UBS e do Banco do Brasil, incluindo, entre outras, atividades de mercado de capitais de renda fixa e variável, fusões e aquisições, além de corretagem de títulos e valores mobiliários no segmento institucional. Essa parceria abrange o Brasil, assim como em outros países da América Latina, incluindo Argentina, Chile, Paraguai, Peru e Uruguai.

Essa combinação de forças cria uma plataforma única de banco de investimentos, oferecendo para nossos clientes o melhor da plataforma do UBS, como presença e conhecimento global, *research*, plataforma de análise de dados exclusiva, rede de distribuição com alcance em todos os principais mercados mundiais e uma das maiores corretoras do Brasil, e o melhor da plataforma do Banco do Brasil, com seu forte relacionamento com clientes e conhecimento local sem paralelo dos clientes, principalmente em Corporate Banking. O Banco do Brasil também traz uma posição de liderança em mercados de capital de dívida e histórico comprovado de operações de ECM, *project finance* e M&A no país, além de uma incrível capacidade de distribuição de varejo.

O UBS AG, acionista majoritário, é um banco sediado em Zurich na Suíça e conta com escritórios espalhados nos maiores centros financeiros globais, onde emprega mais de 70.000 funcionários. O sucesso do UBS baseia-se em seu modelo de negócio diversificado, composto pelas áreas de: *Wealth Management*, *Investment Bank*, *Personal & Corporate Banking* e *Asset Management*, e detém mais de US\$2,6 trilhões em ativos sob gestão e uma cadeia de relacionamento em mais de 50 países.

Esse modelo que vem sendo consistentemente reconhecido em todos seus segmentos, com o UBS tendo recebido inúmeros prêmios de prestígio ao longo dos anos, tendo sido reconhecido em 2017, pelo terceiro ano consecutivo, “*Best Global Investment Bank*” e em 2019, pelo quarto ano consecutivo, “*Best M&A Bank*” pela Global Finance. O UBS também foi nomeado “*Most innovative Investment Bank for IPOs and equity raisings*” nos anos de 2019 e 2018 e, em 2020 “*ECM Bank of the Year for Financial Institutions*” e “*Investment Bank of the Year for Equity Raising, and Best Technology Innovation in Investment Banking*” pelo The Banker. Ainda, em 2019, o UBS foi nomeado como “*Best Bank for Swiss Francs*”, “*Best Equity Bank for Western Europe*” e “*Best Investment Bank in China, Hong Kong and Singapore*”. Além disso, recebeu o primeiro lugar na categoria “*Bank of the Year*” como parte dos Prêmios IFR em 2015, considerado um dos prêmios mais prestigiados da indústria global de mercados de capitais. Em 2020, ganhamos o prêmio da *Latin Finance* como *Cross-Border M&A Deal of the Year* na compra da Avon pela Natura. Outras plataformas do UBS também têm se destacado, como a de *Private Banking* que foi reconhecida como “*Best Global Private Bank*” pela Euromoney em 2021.

O Banco do Brasil, cuja subsidiária BB – Banco de Investimento S.A. detém participação acionista minoritária, de forma indireta, no capital social do Coordenador Líder, em seus mais de 210 anos de existência, acumulou experiências e pioneirismos, promovendo o desenvolvimento econômico do Brasil e tornando-se parte integrante da cultura e história brasileira. Sua marca é uma das mais conhecidas no país, ocupando pela 28ª vez consecutiva a primeira colocação na categoria “Bancos” do Prêmio Top of Mind 2018, do Instituto Data Folha, sendo reconhecido como Melhor Banco no Brasil em 2020 pela Euromoney, Banco do Ano na América Latina em 2019 pela *The Banker* e Banco mais Inovador da América Latina em 2019 e 2020 pela *Global Finance*.





Ao final do 4º trimestre de 2020, o Banco do Brasil apresentou aproximadamente R\$1,7 trilhão de ativos totais e presença em 99% dos municípios brasileiros, resultado do envolvimento de 92 mil funcionários, distribuídos entre 4.367 (quatro mil, trezentas e sessenta e sete) agências, 15 (quinze) países e mais de 60.200 (sessenta mil e duzentos) pontos de atendimento.

No Brasil e América Latina, a parceria estratégica, por meio de seus acionistas, teve forte atuação em fusões e aquisições, tendo participado em importantes transações como: a aquisição do Éxito pelo Grupo Pão de Açúcar, a aquisição da Avon pela Natura & Co, a aquisição da *The Body Shop* pela Natura, aquisição da Vale Fertilizantes pela Mosaic, fusão entre a BM&Fbovespa e Cetip, aquisição de participação pela Salic na Minerva Foods e fechamento de capital da Souza Cruz.

Desempenhou também um papel importante em emissões de ações, tendo atuado em diversas ofertas públicas de ações na região, incluindo as ofertas da Telefônica, Terrafina, Senior Solution, Bioserv, Smiles, Tupy, CPFL Renováveis, BB Seguridade, Fibra Uno, Avianca Holdings, Volaris, Grupo Financiero Inbursa, Oi, Ourofino Saúde Animal, OHL México, Santander México, Volaris, Via Varejo, Unifin Financiera, Grupo Financiero Galicia, Gerdau, Rumo Logística, Azul Linhas Aéreas, CCR, Lojas Americanas, Magazine Luiza, BR Distribuidora, Grupo NotreDame Intermedica, Arco Platform, Banco BTG Pactual, Petrobras, IRB Brasil Resseguros, Centauro, Neoenergia, Banco Inter, Movida, Afya, XP Inc., Vasta Platform, Quero Quero, D1000, Estapar, Moura Dubeux, Minerva Foods, Marfrig, Marisa, Pague Menos, entre outros.

Além disso, no mercado doméstico de renda fixa coordenou, em 2020, 50 (cinquenta) emissões que totalizaram o valor de R\$ 8,5 bilhões e 5,5% de *market share*, encerrando o período em 6º lugar no Ranking ANBIMA de Originação por Valor de Renda Fixa Consolidado Acumulado de 2020. No mesmo período, foram estruturadas 11 operações de securitização, sendo 1 CRI e 10 CRA, com volume total de R\$ 1,7 bilhão.

A parceria estratégica também conta com a maior corretora institucional do país em volume de transações na B3 em 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020.

Auditor Independente

A KPMG é uma organização global de firmas independentes que prestam serviços profissionais nas áreas de Audit, Tax e Advisory. Estamos presentes em 146 países e territórios e no exercício financeiro de 2020 o total de profissionais atuando nas firmas-membro em todo o mundo era de aproximadamente 227.000. Cada firma é uma entidade legal independente e separada e descreve-se como tal. A KPMG International Limited é uma empresa inglesa privada, de responsabilidade limitada. A KPMG International Limited e suas entidades relacionadas não prestam serviços a clientes.

No Brasil, são aproximadamente 5.000 profissionais distribuídos em 13 Estados e Distrito Federal, 22 cidades e escritórios situados em São Paulo (sede), Belém, Belo Horizonte, Brasília, Campinas, Cuiabá, Curitiba, Florianópolis, Fortaleza, Goiânia, Joinville, Londrina, Manaus, Osasco, Porto Alegre, Recife, Ribeirão Preto, Rio de Janeiro, Salvador, São Carlos, São José dos Campos e Uberlândia.

Orientada pelo seu propósito de empoderar a mudança, a KPMG tornou-se uma empresa referência no segmento em que atua. Compartilhamos valor e inspiramos confiança no mercado de capitais e nas comunidades há mais de 100 anos, transformando pessoas e empresas e gerando impactos positivos que contribuem para a realização de mudanças sustentáveis em nossos clientes, governos e sociedade civil.

Consultor Especializado

O Administrador propõe contratar um Consultor Especializado para prestar serviços de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Gestor em suas atividades de análise e avaliação de Ativos Agroindustriais e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, por meio do Contrato de Consultoria.





O Consultor Especializado será contratado como Consultor Especializado do Fundo e será responsável pela prestação dos serviços de consultoria técnica especializada, cabendo a ela, sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas nos termos do Contrato de Consultoria e do Regulamento, o serviço de detalhamento e qualificação das informações disponíveis sobre os emissores dos ativos elegíveis para aquisição pela carteira do fundo, ampliando assim a percepção em relação ao risco de crédito, para a tomada de decisão pelo Gestor para a construção da carteira do fundo.

A proposta de contratação do Banco do Brasil S.A como Consultor Especializado se justifica pelo nível de abrangência e o grande histórico de operações que a referida instituição detém em relação às empresas e produtores atuantes na cadeia produtiva do agronegócio brasileiro, agregando expertise na análise do mercado de agronegócios e em seus emissores que poderá qualificar de maneira importante a tomada de decisão na seleção de ativos.

Com base no resultado apurado pelo Banco do Brasil S.A. no 2T21, a instituição financeira detém pouco mais de R\$ 205 bilhões em operações de crédito com emissores do agronegócio, representando 26,8% de sua carteira de crédito ampliada. (dados disponíveis no Sumário do Resultado do Banco do Brasil S.A. para o 2T21, disponível em <https://ri.bb.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>. Consulta realizada em 27/09/2021.)

Segundo dados do Sistema de Informações de Créditos (SCR) do Banco Central do Brasil para as carteiras ativas para a modalidade Rural e Agroindustrial, o Banco do Brasil S.A. detém cerca de 65% das operações de crédito ao segmento no mercado bancário nacional, o que evidencia a escala da instituição na análise de tais participantes do mercado. (tabela “Dados do SCR por sub-região para junho/2021, disponível em <https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/scrdadosubregiao>. Consulta realizada em 27/09/2021.)

Em que pese todo o histórico de conhecimento do mercado do agronegócio pelo Consultor Especializado, a atuação deste e do Gestor não elimina o risco de crédito pelos ativos investidos pela carteira do fundo.

O Consultor Especializado poderá renunciar o seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 60 (sessenta) dias de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os Cotistas do Fundo, sobre tal renúncia, não sendo devida, nesta hipótese, qualquer modalidade de indenização, compensatória ou não compensatória, ou qualquer outro valor, a qualquer título ou pretexto, exceto pela remuneração acordada no Regulamento, devida de forma *pro rata temporis*.

O Consultor Especializado deverá permanecer no exercício de suas funções até o término do prazo previsto no parágrafo acima ou até sua efetiva substituição por outra instituição devidamente habilitada, o que ocorrer primeiro.

Entre a data descrita acima e a efetiva contratação de novo Consultor Especializado, o Administrador exercerá as atividades relativas ao Consultor Especializado e fará jus à remuneração daí decorrente.





(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)



REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Remuneração dos Prestadores de Serviços do Fundo

Taxa de Administração

O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo a quantia equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$70.000,00 (setenta mil reais) (“Taxa de Administração”).

A Taxa de Administração será apurada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e paga, mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.

Sem prejuízo do percentual indicado acima, a Taxa de Administração engloba a remuneração dos serviços de gestão do fundo, de escrituração das Cotas, bem como a remuneração a ser repassada pelo Administrador ao Consultor Especializado.

O Administrador é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do Fundo.

Taxa de Performance

O Gestor 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 dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = \{ 0,10 \times [(Va \text{ m}-1) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)] \} + TPN_{(s-1)}$$

Va = rendimento apurado aos Cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor apurado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_N^M \text{Rendimento mês} \times \text{Índice de Correção (M)}$$

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 do mês anterior ao mês da provisão acrescido do valor de 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 deduzido eventuais amortizações de cotas.

TPN_(s-1) = Eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior

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

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 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.



Remuneração do Coordenador Líder

Nos termos do Contrato de Distribuição, será devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, pela coordenação, estruturação e distribuição das Cotas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação das Cotas, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder (exceto quanto à remuneração de descontinuidade abaixo definida), a seguinte remuneração:

- (i) *Comissão de Coordenação e Estruturação*: a esse título, o Fundo pagará, condicionado à colocação do Montante Mínimo da Oferta, ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas Adicionais, se emitidas;
- (ii) *Comissão de Distribuição*: a esse título, o Fundo pagará ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas Adicionais, se eventualmente emitidas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, a critério do Coordenador Líder, às Instituições Participantes da Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente os Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente da comissão prevista neste item, paga ao Coordenador Líder.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder, conforme o caso, no âmbito do Contrato de Distribuição serão integralmente suportados pelo Fundo, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer tributos, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Para fins deste Prospecto, sem prejuízo de quaisquer outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

Remuneração do Custodiante

A taxa máxima de custódia a ser cobrada pelos serviços prestados pelo Custodiante ao Fundo será de 0,03% (três centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com um valor mínimo de R\$10.000,00 (dez mil reais) mensais, sendo que essa remuneração é considerada um encargo do Fundo, nos termos artigo 47 da Instrução CVM 472. A taxa de custódia aqui prevista será apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga mensalmente, no último Dia Útil do mês da prestação dos serviços.



RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA E CONFLITO DE INTERESSES

Relacionamento entre o Administrador ou Gestor e o Coordenador Líder

O Administrador ou Gestor pertence ao grupo econômico do Banco do Brasil S.A., cuja subsidiária BB – Banco de Investimento S.A. detém participação acionária minoritária, de forma indireta, no capital do Coordenador Líder. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Relacionamento entre o Administrador ou Gestor e o Consultor Especializado

O Consultor Especializado pertence ao grupo econômico do Banco do Brasil S.A., cujo Gestor, BB Gestão de Recursos S.A. DTVM, é sua subsidiária integral. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses no Relacionamento entre o Consultor Especializado e o Gestor.

Relacionamento entre o Administrador ou Gestor e o Auditor Independente

O Administrador, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com o Auditor Independente.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente

O Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com o Auditor Independente.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

O Escriturador pertence ao grupo econômico do Banco do Brasil S.A., cuja subsidiária BB – Banco de Investimento S.A. detém participação acionária minoritária, de forma indireta, no capital do Coordenador Líder. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Consultor Especializado

O Consultor Especializado pertence ao grupo econômico do Banco do Brasil S.A., cuja subsidiária BB – Banco de Investimento S.A. detém participação acionária minoritária, de forma indireta, no capital do Coordenador Líder. O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Relacionamento entre o Consultor Especializado e o Auditor Independente

O Administrador, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com o Auditor Independente.



(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)



PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

Informações aos Cotistas

O Administrador deve prestar aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico que reflita o conteúdo do Anexo 39 – I da Instrução CVM 472;
- (ii) Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico que reflita o conteúdo do Anexo 39 – II da Instrução CVM 472;
- (iii) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras;
 - (b) o relatório do auditor independente; e
 - (c) o formulário eletrônico que reflita o conteúdo do Anexo 39 – V da Instrução CVM 472;
- (iv) Anualmente, tão logo o receba, o relatório do Representante dos Cotistas, se aplicável;
- (v) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas pela Assembleia Geral; e
- (vii) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou às suas operações, 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, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas.

As informações relativas ao Fundo serão divulgadas na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantidas disponíveis aos Cotistas em sua sede.

O Administrador deverá manter o Regulamento sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, em sua versão vigente e atualizada.

Os documentos ou informações referidos no presente artigo e seus parágrafos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação das informações referida no parágrafo anterior, enviar as seguintes informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores:

- (i) edital de convocação, proposta da administração, se aplicável, e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, se houver;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas pela Assembleia Geral; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas.



Remessa de Informações à B3

Devido ao fato de as Cotas serão negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, o Administrador também deverá enviar à B3 toda a documentação enviada normalmente à CVM, inclusive as informações sobre atos ou eventos relevantes pertinentes ao Fundo.

Caberá a B3 divulgar tais informações por meio de sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>).



ANEXOS

- ANEXO I - REGULAMENTO
- ANEXO II - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO III - INSTRUMENTOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA
- ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER,
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO V - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR,
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VI - INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472
- ANEXO VII - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VIII - MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO
- ANEXO IX - MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES
- ANEXO X - MODELO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DO RISCO





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ANEXO I

REGULAMENTO





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, **BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.481 de 13 de agosto de 1990, com sede na Praça XV de Novembro, 20º, salas 201, 202, 301 e 302, Centro, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 20010-010, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 30.822.936/0001.69 (“Administrador”), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administrador do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 42.592.257/0001-20 (“Fundo”), tendo em vista que, na presente data, o Fundo não iniciou suas atividades e não apresenta qualquer cotista em seus registros, **RESOLVE**:

- (i) Aprovar a alteração do regulamento do Fundo, passando o regulamento a vigorar em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo I ao presente instrumento (“Regulamento”);
- (ii) Ratificar a aprovação da 1ª emissão de cotas do Fundo, a ser realizada nos termos do Regulamento e do “*Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do BB Fundo de Investimento de Crédito Fiagro-Imobiliário*” (“Prospecto”), anteriormente aprovada no “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do BB Fundo de Investimento de Crédito Fiagro-Imobiliário*”, datado de 28 de setembro de 2021, com as seguintes características:
 - (a) **Número da Emissão:** 1ª emissão pública de cotas do Fundo, de classe única e sem divisão em séries;
 - (b) **Data de Emissão:** será a data de liquidação das Cotas (“Data de Emissão”);
 - (c) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão;
 - (d) **Montante Inicial da Oferta:** **Inicialmente:** R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sem prejuízo da possibilidade de distribuição pelo Montante Mínimo da Oferta, e observado que tal Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento) em virtude de eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido no Prospecto);





- (e) **Quantidade Total de Cotas da Oferta:** 4.000.000 (quatro milhões) de cotas;
- (f) **Montante Mínimo da Oferta:** R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) cotas;
- (g) **Investimento Mínimo por Investidor:** 30 (trinta) cotas, equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais);
- (h) **Preço de Emissão:** R\$ 100,00 (cem reais);
- (i) **Regime de Colocação:** A distribuição das cotas será realizada pelo **UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A e integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º e 9º andares, CEP 04538-132, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder poderá contratar Participantes Especiais (conforme definido no Prospecto) para auxiliá-lo no âmbito da Oferta, apenas no processo de recebimento de Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais (conforme definido no Prospecto);
- (j) **Destinação de Recursos:** Observada a Política de Investimento (conforme definido no Regulamento) e os limites de concentração previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto), serão aplicados, sob a gestão do Gestor, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos por meio do investimento, preponderantemente, em Ativos Agroindustriais (conforme definido no Regulamento) e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento), observando que serão destinados à aplicação pelo Fundo, de forma ativa e discricionária pelo Gestor (conforme definido no Regulamento), sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos





artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, conforme aplicável, nos termos do Regulamento;

- (k) Plano de Distribuição:** Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição das cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o Plano de Distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, que deverá assegurar: **(i)** tratamento justo e equitativo aos Investidores; **(ii)** adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo do Fundo; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta (conforme definido no Prospecto) recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. O Plano De Distribuição terá os termos e condições no *“Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação do BB Fundo de Investimento de Crédito FIAGRO-Imobiliário”*, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder em 05 de novembro de 2021; e
- (l) Requisitos da Oferta:** a Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: **(a)** será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais; **(b)** será utilizada sistemática que permita o recebimento de ordens de investimento para os Investidores Institucionais, conforme indicado abaixo; **(c)** buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas, observadas as limitações aplicáveis à participação de Pessoas Vinculadas; e **(d)** deverá ser observado, ainda, o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica).





- (iii) Ratificar todas as demais matérias aprovadas no “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do BB Fundo de Investimento de Crédito Fiagro-Imobiliário*”, datado de 28 de setembro de 2021.

São Paulo, 05 de novembro de 2021.

BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Por: Marconi José Queiroga Maciel
Cargo: Gerente Executivo

Por: Isaac Marcovistz
Cargo: Gerente Executivo





ANEXO I

REGULAMENTO DO BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO

REGULAMENTO DO BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO – IMOBILIÁRIO
CNPJ: 42.592.257/0001-20





Fiagro_BB_-_IPA+_Regulamento_V final.pdf

Documento número #c1a2b145-ccd7-489a-bce6-b847b658ee46

Hash do documento original (SHA256): 44ee91bae4c4a838c6c09e08de0f6044077bc0b2695b78b47f303ed5cd189ea6

Hash do PAdES (SHA256): 72051577c9c719e629e3a7c81774d47e43f7d1847196ba5dba13a069969b0788

Assinaturas

✓ Isaac Marcovistz

CPF: 084.491.667-64

Assinou em 05 nov 2021 às 15:21:39

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 11 jan 2024

✓ Marconi Jose Queiroga Maciel

CPF: 601.883.594-00

Assinou em 05 nov 2021 às 15:11:24

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 27 out 2023

Log

05 nov 2021, 14:59:54	Operador com email robertapmartins@bb.com.br na Conta 490bd993-996d-4436-8de1-e1b0975fdd34 criou este documento número c1a2b145-ccd7-489a-bce6-b847b658ee46. Data limite para assinatura do documento: 05 de dezembro de 2021 (14:57). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
05 nov 2021, 14:59:58	Operador com email robertapmartins@bb.com.br na Conta 490bd993-996d-4436-8de1-e1b0975fdd34 adicionou à Lista de Assinatura: marconi@bb.com.br, para assinar, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marconi Jose Queiroga Maciel e CPF 601.883.594-00.
05 nov 2021, 14:59:58	Operador com email robertapmartins@bb.com.br na Conta 490bd993-996d-4436-8de1-e1b0975fdd34 adicionou à Lista de Assinatura: isaacmtz@bb.com.br, para assinar, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Isaac Marcovistz e CPF 084.491.667-64.
05 nov 2021, 15:02:29	Operador com email robertapmartins@bb.com.br na Conta 490bd993-996d-4436-8de1-e1b0975fdd34 removeu da Lista de Assinatura: marconi@bb.com.br para assinar.
05 nov 2021, 15:02:33	Operador com email robertapmartins@bb.com.br na Conta 490bd993-996d-4436-8de1-e1b0975fdd34 removeu da Lista de Assinatura: isaacmtz@bb.com.br para assinar.
05 nov 2021, 15:03:29	Operador com email robertapmartins@bb.com.br na Conta 490bd993-996d-4436-8de1-e1b0975fdd34 adicionou à Lista de Assinatura: isaacmtz@bb.com.br, para assinar, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Isaac Marcovistz e CPF 084.491.667-64.





05 nov 2021, 15:03:29	Operador com email robertapmartins@bb.com.br na Conta 490bd993-996d-4436-8de1-e1b0975fdd34 adicionou à Lista de Assinatura: marconi@bb.com.br, para assinar, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marconi Jose Queiroga Maciel e CPF 601.883.594-00.
05 nov 2021, 15:11:24	Marconi Jose Queiroga Maciel assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 601.883.594-00. IP: 170.66.1.61. Componente de assinatura versão 1.160.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
05 nov 2021, 15:21:39	Isaac Marcovistz assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 084.491.667-64. IP: 170.66.1.234. Componente de assinatura versão 1.160.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
05 nov 2021, 15:21:40	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número c1a2b145-ccd7-489a-bce6-b847b658ee46.



Para validar este documento assinado, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo ao, e deve ser considerado parte do, documento número c1a2b145-ccd7-489a-bce6-b847b658ee46, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign disponível em www.clicksign.com.





REGULAMENTO DO BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO – IMOBILIÁRIO
CNPJ: 42.592.257/0001-20

CAPÍTULO I
DO FUNDO

Artigo 1º. O **BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO – IMOBILIÁRIO** (“**FUNDO**”) é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (“**FIAGRO**”), da categoria imobiliário, regido pelo presente regulamento (“**Regulamento**”) e disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668/93**”), pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, conforme alterada (“**Lei nº 14.130/21**”), e, subsidiariamente, enquanto não há edição de regulamentação específica e definitiva para os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), provisoriamente pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, ou norma que venha a sucedê-la (“**Instrução CVM 472**”), nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 39**”), bem como pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, observado o previsto neste Regulamento em relação à sua liquidação.

Parágrafo 2º. O **FUNDO** é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que as cotas de sua emissão (“**Cotas**”) somente poderão ser resgatadas ao término do prazo de duração do **FUNDO**, ou em virtude de sua liquidação, conforme disposto neste Regulamento.

Parágrafo 3º. O **FUNDO** é administrado e gerido pela **BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício das atividades de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.481, datado de 13 de agosto de 1990, com sede na Praça XV de Novembro, 20º, salas 201, 202, 301 e 302, Centro, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 20010-010, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 30.822.936/0001.69 (“**ADMINISTRADOR**” ou “**GESTOR**”, conforme o caso). O nome do diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br).

Parágrafo 4º. 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 do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.bbdsvm.com.br.





Parágrafo 5º. Adicionalmente, enquanto não há emissão de regulamentação específica pela CVM em relação às normas contábeis aplicáveis ao FUNDO, as regras e disposições aqui previstas nesse sentido seguirão o disposto na Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada (“Instrução CVM 516”), que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário regidos pela Instrução CVM 472, em complemento às leis e outras normas previstas no *caput* deste Artigo 1º.

CAPÍTULO II DO PÚBLICO ALVO

Artigo 2º. O FUNDO destina-se a investidores em geral, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Parágrafo único. O presente Regulamento não impõe valor mínimo para manutenção de investimentos no FUNDO após a aplicação inicial de cada investidor, tampouco para o investimento na aquisição de Cotas em negociação no mercado secundário onde as Cotas estiverem registradas para negociação.

CAPÍTULO III DO OBJETO

Artigo 3º. O FUNDO tem por objeto a realização de investimentos em ativos com origem nas cadeias produtivas agroindustriais, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Lei 14.130/21 em Ativos Agroindustriais (abaixo definido), desde que estritamente observada a Política de Investimento (abaixo definido) descrita neste Regulamento e respeitados os limites de concentração contidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, de forma a proporcionar aos titulares de Cotas (“Cotistas”) uma remuneração, para o investimento realizado, preponderantemente oriunda do fluxo de rendimentos e/ou pagamentos gerado pelos Ativos Agroindustriais, e do aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

Parágrafo 1º. Considera-se como Ativos Agroindustriais: **(i)** Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”); **(ii)** Letras de Crédito do Agronegócio (“LCA”); **(iii)** Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (“CRI”); **(iv)** Letras de Crédito Imobiliário relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais (“LCI”); **(v)** Letras Imobiliárias Garantidas relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais (“LIG”); **(vi)** cotas de FIAGRO; **(vii)** cotas de fundo de investimento imobiliário (“FII”), de fundo de investimento em participações (“FIP”) e/ou de fundo de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), desde que referidos FII, FIP e FIDC tenham como política de investimento atividades preponderantes que





sejam permitidas aos FIAGRO; **(viii)** debêntures, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores autorizados nos termos da Instrução CVM 472, e cujas atividades preponderantes sejam relacionadas às relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; e **(ix)** outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que venham a ser permitidos aos FIAGRO, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (sendo os ativos mencionados nas alíneas “i” a “ix” anteriores referidos em conjunto como “Ativos Agroindustriais”).

Parágrafo 2º. Além dos Ativos Agroindustriais, o Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos no Capítulo XIX deste Regulamento ou enquanto não aplicar em Ativos Agroindustriais, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em: **(i)** moeda corrente nacional; **(ii)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(iii)** operações compromissadas em geral, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; **(iv)** cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja investimento nos ativos mencionados nos itens “ii” e “iii” anteriores; **(v)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial; e **(vi)** outros ativos financeiros admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (sendo os ativos mencionados nas alíneas “i” a “vi” anteriores referidos, em conjunto, como “Ativos de Liquidez”, referidos, em conjunto com os Ativos Agroindustriais, simplesmente como “Ativos”).

Parágrafo 3º. As aplicações realizadas pelo FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, 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 outros prestadores de serviços contratados pelo FUNDO e/ou por seu ADMINISTRADOR, de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Parágrafo 4º. 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 do ADMINISTRADOR, sendo que o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no FUNDO.

CAPÍTULO IV

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 4º. Os recursos do FUNDO serão aplicados de acordo com a Política de Investimentos descritas neste Capítulo IV, preponderantemente em Ativos Agroindustriais, sob a responsabilidade do GESTOR, conforme legislação e regulamentação aplicáveis observadas as seguintes disposições (“Política de Investimento”):





- (i) O FUNDO terá por política básica realizar investimentos no agronegócio e em setores da cadeia agroindustrial, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos e rendimentos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Agroindustriais, nos termos do *caput* deste Artigo e do Artigo 3º acima;
- (ii) A aquisição e/ou alienação dos Ativos Agroindustriais pelo FUNDO observará os termos e condições estabelecidos na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento. Eventuais imóveis localizados em qualquer parte do território nacional, bens e direitos reais a serem adquiridos pelo FUNDO devem ser objeto de prévia avaliação por empresa especializada independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução 472, na forma prevista no § 4º do artigo 45;
- (iii) As disponibilidades financeiras do FUNDO poderão ser aplicadas, a critério do GESTOR, em Ativos de Liquidez, observado o admitido pela Instrução CVM 472 e os critérios e limites de concentração estabelecidos pela Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, ou norma que venha a sucedê-la (“Instrução CVM 555”), conforme aplicável; e
- (iv) O FUNDO poderá realizar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial das posições detidas à vista, cuja exposição seja sempre, no máximo, até o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo 1º. Competirá exclusivamente ao GESTOR a decisão sobre aquisição, alienação ou renegociação dos Ativos Agroindustriais e Ativos de Liquidez, independentemente de autorização específica dos Cotistas, desde que observado o disposto neste Regulamento e na regulação e autorregulação aplicáveis.

Parágrafo 2º. O GESTOR terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Agroindustriais e dos Ativos de Liquidez da carteira do FUNDO, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista neste Regulamento e na regulação e autorregulação aplicáveis, não tendo o GESTOR nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, observada a Lei nº 14.130/21 e respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do FUNDO em valores mobiliários, conforme previsto neste Regulamento.

Parágrafo 3º. Sem prejuízo da Política de Investimento acima prevista, poderão ainda compor a carteira de investimento do FUNDO, direta ou indiretamente, outros bens e direitos, móveis ou imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre bens móveis ou imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades





e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Agroindustriais e/ou os Ativos de Liquidez, 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.

Artigo 5º. Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários: **(i)** deverão ser observados os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, ou norma posterior que venha a substituí-la, observado o disposto no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, ou norma posterior que venha regular os FIAGRO, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento previstas na Instrução CVM 555; e **(ii)** o FUNDO poderá alocar até 100% (cem por cento) de seus recursos em Ativos de Liquidez representados por cotas de fundos investidos administrados pelo ADMINISTRADOR ou por empresas a ele ligadas, desde que a aquisição dos Ativos de Liquidez ocorra: **(a)** em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado; e **(b)** em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado ou que o FUNDO contrataria com terceiros.

Parágrafo 1º. Conforme estabelecido no inciso I do parágrafo 1º do artigo 102 da Instrução CVM 555, para efeito do cálculo dos limites de alocação estabelecidos em tal norma, aplicáveis ao FUNDO nos termos da Instrução CVM 472, considera-se emissor a pessoa natural ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou coobrigados pela liquidação do ativo financeiro.

Parágrafo 2º. Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica, observado que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses, tal investimento dependerá de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Artigo 6º. O objeto do FUNDO e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

Artigo 7º. É vedado ao FUNDO, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento em relação ao ADMINISTRADOR: **(i)** aplicar recursos na aquisição de quaisquer ativos que não observem a Política de Investimento; **(ii)** locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos





e valores mobiliários, exceto na forma admitida pela Instrução CVM 472; e (iii) realizar operações classificadas como “day trade”.

Artigo 8º. 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 V DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E DAS EMISSÕES DE COTAS

Artigo 9º. O patrimônio do FUNDO será formado pelas Cotas, em uma única classe, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e liquidação descritos neste Regulamento.

Parágrafo 1º. O patrimônio inicial do FUNDO será formado pelas Cotas representativas da 1ª (primeira) emissão (“1ª Emissão”), em classe e série únicas, no valor de, inicialmente, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões reais), observada a possibilidade de realização de distribuição parcial com colocação do montante mínimo de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) e cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição da 1ª Emissão, bem como de emissão de lote adicional de Cotas da 1ª Emissão. As Cotas da 1ª Emissão serão objeto de distribuição pública regulada pela Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e demais normas aplicáveis, nos termos a serem definidos pelo ADMINISTRADOR no ato de sua aprovação.

Parágrafo 2º. O patrimônio líquido do FUNDO será calculado diariamente, somando-se o valor de todos os ativos de sua carteira de investimentos, apurado conforme parágrafo 3º abaixo, o eventual saldo de caixa, e subtraído de todas as despesas, provisões e diferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração e Taxa de Performance.

Parágrafo 3º. Os ativos integrantes da carteira do FUNDO serão avaliados todo dia útil, de acordo com critérios consistentes e passíveis de verificação, amparados por informações externas e internas que levem em consideração aspectos relacionados ao respectivo devedor ou emissor, aos seus garantidores e às características da correspondente operação, conforme a seguinte metodologia de apuração:

- (i) Os Ativos que sejam valores mobiliários ou outros ativos financeiros deverão ser registrados e ter seus valores ajustados a valor de mercado (*mark-to-market*), observadas as regras e os procedimentos definidos no manual de marcação a mercado do ADMINISTRADOR e de acordo com as normas aplicáveis;





- (ii) Os ajustes dos valores dos Ativos que sejam valores mobiliários ou outros ativos financeiros, decorrentes da aplicação dos critérios estabelecidos neste Regulamento, serão registrados em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa no resultado do período, observados os procedimentos definidos no plano contábil;
- (iii) As perdas e provisões com Ativos que sejam valores mobiliários ou outros ativos financeiros serão reconhecidas no resultado do período, observadas as regras e os procedimentos definidos na regulamentação aplicável em vigor. O valor ajustado em razão do reconhecimento das referidas perdas e provisões passará a constituir a nova base de custo, admitindo-se a reversão destas desde que por motivo justificado subsequente ao que levou ao reconhecimento, limitada aos seus respectivos valores, acrescidos dos rendimentos auferidos;
- (iv) Tendo em vista que não há mercado ativo para determinados Ativos que podem integrar a carteira do FUNDO, estes terão seu valor calculado, na data de apuração, pelo respectivo custo de aquisição, atualizado pela respectiva taxa de cessão, se houver, e líquido de provisões relativas a eventual inadimplência;
- (v) Caso o FUNDO venha a ter bens móveis ou imóveis em sua composição, os mesmos, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente, no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável; e
- (vi) As perdas e provisões relacionadas aos Ativos adquiridos pelo FUNDO que estejam vencidos e não pagos serão suportadas única e exclusivamente pelo FUNDO e serão reconhecidas no resultado do período, nos termos da regulação aplicável ao FUNDO.

Parágrafo 4º. A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo ADMINISTRADOR, independentemente de aprovação em Assembleia Geral, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do FUNDO.

Artigo 10. As ofertas públicas de Cotas se darão através de instituições integrantes e autorizadas a operar no sistema de distribuição do mercado brasileiro de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral ou em ato do ADMINISTRADOR, conforme aplicável, que deliberar acerca da respectiva emissão, bem como no boletim de subscrição, conforme aplicável, ou respectivo documento de aceitação da Oferta, conforme aplicável, nos termos da regulamentação da CVM.





Artigo 11. As Cotas serão inicialmente objeto de oferta pública de distribuição e, enquanto não se encerrar cada distribuição das Cotas, as importâncias recebidas na integralização serão depositadas em instituição financeira autorizada a receber depósitos em nome do FUNDO e aplicadas pelo GESTOR em conformidade com o disposto no parágrafo 3º do artigo 11 da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento.

Artigo 12. Após a 1ª Emissão, novas emissões de Cotas, inclusive em diferentes séries (cada, uma “Nova Emissão”), poderão ser realizadas pelo FUNDO desde que aprovadas previamente pela Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento, observado que, em caso de obtenção de autorização da CVM nesse sentido, o ADMINISTRADOR poderá, independentemente de aprovação de Assembleia Geral, emitir Cotas em diferentes emissões e séries em valor limitado ao montante de Patrimônio Autorizado (abaixo definido).

Parágrafo 1º. O patrimônio autorizado do FUNDO corresponde a R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (“Patrimônio Autorizado”), estando incluído o valor da 1ª Emissão.

Parágrafo 2º. A deliberação referente a Novas Emissões, pela Assembleia Geral ou pelo ADMINISTRADOR, conforme o caso, deverá dispor, dentre outros aspectos, sobre as características da emissão, a modalidade, o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, as condições de subscrição e integralização das Cotas e os prestadores de serviços contratados necessários à consecução das Novas Emissões, que poderá ser realizada em moeda corrente nacional, bens ou direitos, desde que observados os termos de aprovação de cada Nova Emissão, bem como o presente Regulamento e a regulação aplicável.

Parágrafo 3º. O ato de subscrição de cotas do FUNDO, mediante assinatura do boletim de subscrição, conforme aplicável, e do termo de adesão ao presente Regulamento pelo subscritor, será considerado como manifestação expressa de ciência e concordância do subscritor com o teor deste Regulamento e com os termos e condições de subscrição e integralização das Cotas.

Parágrafo 4º. Aos Cotistas cujas Cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas em data de corte a ser determinada na respectiva aprovação da Nova Emissão, poderá ser assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência, na proporção do número de Cotas que tais Cotistas possuírem, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis para seu exercício, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada Nova Emissão (“Direito de Preferência”). Caberá à respectiva documentação da aprovação da Nova Emissão estabelecer a aplicabilidade do Direito de Preferência, bem como atribuir a data para apuração dos Cotistas elegíveis ao exercício do Direito de Preferência, que poderá, se assim previsto na documentação da Nova Emissão, ser objeto de cessão entre os Cotistas ou de Cotistas a terceiros, observados os procedimentos operacionais adotados pela B3 e o estabelecido nos documentos da Nova





Emissão, neste Regulamento e na regulação aplicável a cada Nova Emissão. Não haverá qualquer direito de preferência de Cotistas na negociação de Cotas no mercado secundário, de forma pública ou privada, de modo que as Cotas podem ser livremente transferidas, desde que observados os termos deste Regulamento, da regulação aplicável e das normas da B3.

Parágrafo 5º. No caso de ofertas primárias de distribuição de Cotas, os encargos relativos à referida distribuição, bem como o registro das cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pelo ADMINISTRADOR, bem como pelos subscritores através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão e conforme estabelecido nos respectivos documentos da oferta pública.

Parágrafo 6º. O valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral, ou pelo ato do ADMINISTRADOR em caso de emissão dentro do Patrimônio Autorizado, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: **(i)** o valor patrimonial das Cotas e **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do FUNDO, ou ainda, **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas.

Parágrafo 7º. As cotas objeto das Novas Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. No entanto, as Novas Emissões poderão estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da Nova Emissão, durante o qual as referidas Cotas não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à Nova Emissão, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Parágrafo 8º. O ADMINISTRADOR deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes de eventuais laudos de avaliação que sejam aplicáveis aos ativos que vierem integrar a carteira do FUNDO sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

Parágrafo 9º. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior, observados, quando aplicável, os prazos de novas distribuições estabelecido na regulamentação em vigor.

Parágrafo 10. É admitido que, nas Novas Emissões, a deliberação da Assembleia Geral, ou do ADMINISTRADOR em caso de emissão dentro do Patrimônio Autorizado, 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 admitido pela regulação aplicável à respectiva oferta pública. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as





disposições específicas da regulação da CVM de ofertas públicas.

Parágrafo 11. A integralização das Cotas poderá ser realizada à vista, no ato da subscrição, ou em prazo determinado no boletim de subscrição, conforme aplicável, e/ou nos demais documentos relacionados à Nova Emissão.

Parágrafo 12. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas, podendo ser dispensado 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 da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, ou outra norma que venha a substituí-la.

CAPÍTULO VI

DAS CARACTERÍSTICAS E DAS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS

Artigo 13. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do FUNDO e possuem a forma nominativa e escritural, sendo representadas pelo extrato de contas de depósito, mantidas na instituição financeira responsável pela escrituração das Cotas.

Artigo 14. 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, conforme disposto no Art. 26 da Resolução CVM nº 33, de 19 de maio de 2021 e demais regras aplicáveis.

Artigo 15. A qualidade de Cotista comprova-se pelo registro de Cotistas ou pelo extrato de contas de depósito. Os extratos de contas de depósito comprovam a propriedade do número inteiro de Cotas pertencentes ao Cotista, conforme os registros do FUNDO.

Artigo 16. As Cotas conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

Parágrafo 1º. A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais e o Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do FUNDO.

Parágrafo 2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais: **(i)** o ADMINISTRADOR ou o GESTOR; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR; **(iii)** empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os demais 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 de patrimônio do FUNDO; e **(vi)** o cotista cujo interesse seja





conflitante com o interesse do FUNDO.

Parágrafo 3º. Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: **(i)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens (i) a (vi) do parágrafo 2º acima; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes em Assembleia Geral dos Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou, especificamente **(iii)** todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o respectivo laudo, se aplicável, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 4º. Os Cotistas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições e participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas.

Parágrafo 5º. 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, sendo certo que Nova Emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da Nova Emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da Nova Emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à Nova Emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Parágrafo 6º. Os Cotistas: **(i)** não têm qualquer direito real sobre os imóveis cujos créditos lastreiam a emissão dos Ativos Agroindustriais integrantes do patrimônio do FUNDO, ou que venham a integrar o patrimônio do FUNDO como Ativos, conforme o caso, mas serão os únicos beneficiários de seus frutos e rendimentos, nos termos e condições estabelecidas neste Regulamento; **(ii)** não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever ou em caso de ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do FUNDO, na proporção de sua participação no capital do FUNDO; e **(iii)** está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no melhor interesse do FUNDO.

Artigo 17. O valor patrimonial da Cota será calculado dividindo-se o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO, apurado conforme o disposto na regulamentação em vigor, pela quantidade de Cotas emitidas, e divulgado mensalmente ao mercado e aos Cotistas.





Artigo 18. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e com a Instrução CVM 472, as Cotas não serão resgatáveis por ser o FUNDO um condomínio fechado, exceto no evento de liquidação do FUNDO.

Artigo 19. As Cotas, após integralizadas, quando o FUNDO estiver devidamente constituído e em funcionamento, poderão ser negociadas por seus titulares no mercado secundário em bolsa da B3. As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

Parágrafo único. A negociação de Cotas deverá observar o prazo e os requisitos previstos na regulação aplicável e nos procedimentos operacionais do mercado de bolsa da B3.

Artigo 20. O subscritor não poderá, qualquer que seja a forma, transferir a terceiros as Cotas que tiver subscrito de uma determinada emissão, enquanto não tiver integralizado a totalidade das séries subscritas, ainda que parcialmente.

Parágrafo único. Sem prejuízo do disposto no Artigo 17 acima, caberá à instituição intermediária verificar se o investidor interessado em adquirir Cotas em mercado secundário e a transação a ser realizada por este atendem aos requisitos estabelecidos neste Regulamento para o investimento inicial no FUNDO.

CAPÍTULO VII

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

Artigo 21. A critério do GESTOR, o saldo de caixa eventualmente existente no FUNDO poderá ser reinvestido em Ativos ou distribuído aos Cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o GESTOR deverá determinar a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou de principal, cujo pagamento aos Cotistas será realizado pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 1º. O FUNDO poderá distribuir aos Cotistas, a título de distribuição de rendimentos e independentemente da realização de Assembleia Geral, os lucros auferidos pelo FUNDO, cabendo ao GESTOR deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados.

Parágrafo 2º. A distribuição de rendimentos prevista no parágrafo acima poderá ser realizada mensalmente pelo ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos ou auferimento dos lucros pelo FUNDO, cabendo ao GESTOR deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados.





Parágrafo 3º. Farão jus aos valores de que tratam as previsões acima, os titulares de cotas do FUNDO (inclusive Cotas da 1ª Emissão, ainda que a distribuição de rendimentos ocorra durante a Oferta) no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador. As distribuições de rendimentos realizadas por meio da B3 seguirão os prazos e procedimentos dispostos na legislação e regulamentação aplicável e abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

Parágrafo 4º. Eventual saldo de resultado do FUNDO distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do FUNDO.

Parágrafo 5º. O saldo de caixa existente no FUNDO que não for reinvestido em Ativos ou distribuído aos Cotistas será aplicado em qualquer um dos Ativos de Liquidez, a critério do GESTOR, até que este encontre Ativos que atendam à Política de Investimento estabelecida no Regulamento.

Parágrafo 6º. Entende-se por resultado do FUNDO, o produto total efetivamente recebido, decorrente dos ativos do FUNDO, do recebimento de pagamentos, de juros, de encargos e de eventuais rendimentos oriundos de Ativos, deduzidos os tributos aplicáveis e as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na legislação e regulamentação aplicável.

Parágrafo 7º. O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste artigo.

CAPÍTULO VIII

DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Artigo 22. Os Ativos, bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO serão adquiridos pelo ADMINISTRADOR, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do FUNDO e de seus Cotistas, cabendo-lhe administrar e dispor desses bens ou direitos com o fim exclusivo de realizar o objeto do FUNDO e sua Política de Investimento.

Parágrafo 1º. Os Ativos, bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR, constituindo um patrimônio separado, devendo-se observar, quanto a esses bens e direitos, as seguintes restrições legais:





- (i) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
- (ii) não respondem, direta ou indiretamente, por quaisquer dívidas ou obrigações do ADMINISTRADOR;
- (iii) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
- (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
- (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Parágrafo 2º. Nos instrumentos de aquisição e de alienação de Ativos, bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, será destacado o caráter fiduciário do ato praticado pelo ADMINISTRADOR, devendo esse ressaltar que o pratica por conta e em benefício do FUNDO.

Parágrafo 3º. O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos e/ou recebidos pelo FUNDO, nos termos deste Regulamento, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Parágrafo 4º. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e os empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO ou sobre quaisquer outros Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo 5º. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e aos empreendimentos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO, ou a quaisquer outros Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO.

CAPÍTULO IX

DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS AO FUNDO

Artigo 23. Compete ao ADMINISTRADOR, observadas as demais competências previstas e as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento, pelas demais regulações aplicáveis ou por deliberação da Assembleia Geral:

- (i) administrar o FUNDO, fixando a orientação geral de seus negócios e praticando todos os atos necessários à adequada gestão patrimonial do FUNDO;





- (ii) convocar e presidir a Assembleia Geral, sem prejuízo do disposto no Artigo 39 deste Regulamento;
- (iii) contratar o auditor independente do FUNDO;
- (iv) prestar os demais serviços estabelecidos neste Regulamento, inclusive nas capacidades de Escriturador e Custodiante, conforme Capítulo XXI abaixo; e
- (v) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável.

Parágrafo 1º. No uso de suas atribuições o ADMINISTRADOR tem poderes para:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias em nome do FUNDO;
- (iv) transigir e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor; e
- (v) representar o FUNDO em juízo ou fora dele; e
- (vi) cumprir com as demais competências a ele atribuídas pela regulação aplicável.

Parágrafo 2º. Os serviços de gestão dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO e atividades relacionadas a esse serviço serão realizados pelo GESTOR, que tem e continuará a ter, durante toda a vigência do FUNDO, competência para realizar todos os atos necessários para gerir o patrimônio do FUNDO, inclusive no que se refere à representação do FUNDO para adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos Ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, podendo praticar todos os atos necessários para tanto.

Parágrafo 3º. Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao GESTOR pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura do Cotista no boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, nos termos da





regulamentação, mediante a assinatura aposta pelo Cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas no mercado secundário.

Parágrafo 4º. O ADMINISTRADOR, às suas expensas, observada aprovação e ratificação nesse sentido em Assembleia Geral nos termos deste Regulamento e do artigo 34 da Instrução CVM 472, contratará o **BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote “B”, Torres I, II e III, S/N, Edifício Banco do Brasil, Brasília (DF), CEP 70.040-912, para prestar o serviço de consultoria especializada ao FUNDO e atividades relacionadas a esse serviço, nos termos do artigo 31, inciso II da Instrução CVM 472 (“Consultor Especializado”).

CAPÍTULO X DO ADMINISTRADOR

Artigo 24. Constituem obrigações do ADMINISTRADOR, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, os seguintes:

- (i) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - (c) a documentação relativa, caso aplicável, aos Ativos, aos imóveis, às operações e ao patrimônio do FUNDO;
 - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO;
 - (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, do GESTOR e, quando for o caso, do Representante dos Cotistas (abaixo definido) ou dos prestadores de serviços contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.
- (ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
- (iii) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- (iv) custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;





- (v) agir sempre no único e exclusivo benefício do FUNDO e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;
- (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;
- (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item (i) acima até o término do procedimento;
- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- (x) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xi) 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, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, se algum, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum;
- (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; e





- (xiv) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar, caso aplicável, nas matrículas dos bens imóveis e direitos sobre tais bens imóveis que venham a integrar o patrimônio do FUNDO, que tais ativos, bem como seus frutos e rendimentos: **(a)** não integram o ativo do ADMINISTRADOR; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e **(f)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, observado o previsto neste Regulamento.

Artigo 25. 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.

Artigo 26. 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.

CAPÍTULO XI DO GESTOR

Artigo 27. A gestão do Fundo será realizada pelo GESTOR. Constituem obrigações do GESTOR, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento, os seguintes:

- (i) adquirir, alienar e gerenciar, sob qualquer forma legítima, os Ativos da carteira de investimentos do FUNDO, observada a Política de Investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do FUNDO previstos neste





Regulamento e na legislação e regulamentação vigente;

- (ii) conduzir, gerir e executar estratégia de investimento em Ativos, buscando obter a melhor rentabilidade para o FUNDO, analisando e selecionando tais Ativos;
- (iii) adquirir, alienar, permutar e/ou transferir, sob qualquer forma legítima, os Ativos integrantes da carteira do FUNDO, observado o disposto neste Regulamento;
- (iv) realizar a prospecção e originação de CRA, CRI e/ou demais Ativos;
- (v) fornecer ao ADMINISTRADOR todos os documentos que amparam os Ativos apresentados ao FUNDO, inclusive documentos representativos de direitos creditórios e/ou outros ativos que sirvam de lastro de operações de securitização ou investimento por outros fundos;
- (vi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, incluindo o monitoramento do desempenho do FUNDO, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do FUNDO;
- (vii) 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 a referidos Ativos, de acordo com a política do GESTOR registrada na ANBIMA, cujo teor pode ser encontrado no seguinte endereço: www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/bb-dtvm/fundos/politica-de-voto;
- (viii) analisar os documentos de eventuais garantias relativas aos Ativos, bem como acompanhar e tomar providências para a execução das eventuais garantias constituídas em favor dos Ativos integrantes da carteira do FUNDO; e
- (ix) recomendar 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.

Artigo 28. O GESTOR adota política de exercício de direito de voto 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 do GESTOR em assembleias de detentores de





ativos que confirmam aos seus titulares direito de voto, de acordo com os requisitos mínimos da ANBIMA e da regulação aplicável.

CAPÍTULO XII

DAS RESTRIÇÕES ÀS OPERAÇÕES DO FUNDO

Artigo 29. É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no exercício de suas atribuições, com recursos ou ativos do FUNDO:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (v) aplicar no exterior os recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio FUNDO;
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, entre o FUNDO e o Representante dos Cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor, ressalvado o disposto no parágrafo 3º do Artigo 63 deste Regulamento;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;





- (xii) 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;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º. O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 2º. É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR: **(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, não sendo incluídas nessa vedação eventuais transações ou contratações aprovadas em Assembleia Geral no contexto de atos que caracterizam conflitos de interesse com ADMINISTRADOR e GESTOR e/ou suas partes relacionadas e dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento e do artigo 34 da Instrução CVM 472; e **(ii)** valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante operações de compra ou venda de Cotas.

CAPÍTULO XIII

DA RESPONSABILIDADE

Artigo 30. O ADMINISTRADOR, dentre as atribuições conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas responsabilidades, é responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: **(i)** atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e **(ii)** atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação do Representante dos Cotistas (conforme definido abaixo), ou ainda, de determinação da Assembleia Geral.

Parágrafo único. O ADMINISTRADOR não é responsabilizado 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 eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves e outros similares.

Artigo 31. O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas nos Artigos acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir, em até 10 (dez) dias contados do recebimento da solicitação o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo 1º. A obrigação de ressarcimento prevista no *caput* deste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam comprovadamente decorrer de qualquer processo.

Parágrafo 2º. O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Parágrafo 3º. A obrigação de ressarcimento prevista neste artigo está condicionada a que o ADMINISTRADOR, o GESTOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO e o Representante dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através do Representante dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir “*ad referendum*”, a previsão necessária suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação.

Parágrafo 4º. Para referência, são exemplos de violação do dever de lealdade do ADMINISTRADOR: (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, deixou 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.

CAPÍTULO XIV DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 32. O ADMINISTRADOR deve prestar aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as seguintes





informações periódicas sobre o FUNDO:

- (i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico que reflita o conteúdo do Anexo 39 – I da Instrução CVM 472;
- (ii) Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico que reflita o conteúdo do Anexo 39 – II da Instrução CVM 472;
- (iii) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras;
 - (b) o relatório do auditor independente; e
 - (c) o formulário eletrônico que reflita o conteúdo do Anexo 39 – V da Instrução CVM 472;
- (iv) Anualmente, tão logo o receba, o relatório do Representante dos Cotistas, se aplicável;
- (v) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas pela Assembleia Geral; e
- (vii) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou às suas operações, 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, sendo vedado ao ADMINISTRADOR valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas.

Parágrafo 1º. As informações relativas ao FUNDO serão divulgadas na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantidas disponíveis aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º. O ADMINISTRADOR deverá manter o Regulamento sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 3º. Os documentos ou informações referidos no presente artigo e seus parágrafos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do ADMINISTRADOR.





Parágrafo 4º. O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à divulgação das informações referida no parágrafo anterior, enviar as seguintes informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores:

- (i) edital de convocação, proposta da administração, se aplicável, e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, se houver;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas pela Assembleia Geral; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas.

CAPITULO XV DA REMUNERAÇÃO

Artigo 33. O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços prestados nos termos deste Regulamento, a quantia equivalente a 0,85% (oitenta e cinco décimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do FUNDO, observado o valor mínimo mensal abaixo estabelecido (“Taxa de Administração”).

Parágrafo 1º. A Taxa de Administração será apurada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e paga, mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.

Parágrafo 2º. Sem prejuízo do percentual indicado no *caput*, a Taxa de Administração engloba a remuneração dos serviços de gestão e de escrituração das Cotas, bem como a remuneração a ser repassada pelo ADMINISTRADOR ao Consultor Especializado.

Parágrafo 3º. O ADMINISTRADOR é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do





FUNDO. Todas as demais serão debitadas do FUNDO, conforme disposto neste Regulamento.

Parágrafo 4º. O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados.

Parágrafo 5º. O valor de R\$70.000,00 (setenta mil reais), referente à remuneração mínima mensal referente à Taxa de Administração, mencionada no Artigo 31, acima, será corrigido anualmente, sempre no mês de Janeiro, pela variação do Índice de Preços ao consumidor da FIPE (IPC - FIPE) do ano anterior, ou por qualquer outro índice que venha a substituí-lo.

Parágrafo 6º. A taxa máxima de custódia a ser cobrada pelos serviços prestados pelo Custodiante ao FUNDO será de 0,03% (três centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO, com um valor mínimo de R\$10.000,00 (dez mil reais) mensais, sendo que essa remuneração é considerada um encargo do FUNDO, nos termos artigo 47 da Instrução CVM 472. A taxa de custódia aqui prevista será apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga mensalmente, no último Dia Útil do mês da prestação dos serviços.

Artigo 34. O GESTOR 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 dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo FUNDO ao GESTOR. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = \{ 0,10 \times [(Va \text{ m-1}) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)] \} + TPN(s-1)$$

Va = rendimento apurado aos Cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor apurado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_N^M \text{Rendimento mês} \times \text{Índice de Correção (M)}$$

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 do mês anterior ao mês da provisão acrescido do valor de 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 deduzido eventuais amortizações de cotas.

TPN(s-1) = Eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior





Parágrafo 1º As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Parágrafo 2º. 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.

Parágrafo 3º. 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.

Parágrafo 4º. O FUNDO não possui taxas de ingresso e saída.

CAPÍTULO XVI

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 35. O ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia e de descredenciamento pela CVM, nos termos previstos na Instrução CVM 472, ou destituição por deliberação da Assembleia Geral, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1º. Na hipótese de renúncia ou de descredenciamento do ADMINISTRADOR ou do GESTOR pela CVM, o ADMINISTRADOR fica obrigado a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após a sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a assembleia de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 3º. No caso de renúncia do ADMINISTRADOR, este deverá permanecer em seu cargo por até 30 (trinta) dias contados de sua renúncia, até que haja sua substituição pela Assembleia Geral. Não tendo os Cotistas deliberado pela escolha do substituto dentro de referido prazo máximo, ou pela liquidação do FUNDO, caberá ao ADMINISTRADOR adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do FUNDO.





Parágrafo 4º. No caso de renúncia, o ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, as matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata de assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 5º. Na hipótese de descredenciamento do ADMINISTRADOR ou do GESTOR para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 6º. No caso de descredenciamento do ADMINISTRADOR, a CVM deverá nomear ADMINISTRADOR temporário até a eleição de nova administração.

Parágrafo 7º. No caso de descredenciamento do GESTOR, o ADMINISTRADOR exercerá temporariamente as funções do GESTOR até a eleição do respectivo substituto ou até a deliberação pela liquidação do FUNDO.

Artigo 36. No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo 1º. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo 4º do Artigo 30.

Parágrafo 2º. Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador e/ou gestor no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do ADMINISTRADOR e/ou GESTOR assim nomeado.

Parágrafo 3º. Nas hipóteses referidas no Parágrafo 1º do Artigo 35, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do





patrimônio do FUNDO, caso aplicável.

Artigo 37. A Assembleia Geral que destituir o ADMINISTRADOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

Artigo 38. Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e dos direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo único. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

CAPÍTULO XVII DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 39. Compete privativamente à assembleia geral de Cotistas (“Assembleia Geral”) deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo administrador, nos termos do parágrafo 1º desde Artigo;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no parágrafo 2º deste Artigo;
- (iii) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR ou do GESTOR e escolha de seu substituto nos casos de renúncio, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (iv) emissão de novas Cotas pelo FUNDO, observado o previsto no Artigo 11;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- (vi) dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento ou de forma diversa da disciplinada neste Regulamento;
- (vii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;





- (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Artigo 50, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do FUNDO;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e
- (xii) alteração da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance.

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

Parágrafo 2º. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone;
- (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

Parágrafo 3º. As alterações referidas nos incisos I e II do Parágrafo 2º acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo 4º. A alteração referida no inciso III do Parágrafo 2º acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Artigo 40. Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º. A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no





mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Parágrafo 2º. A convocação da Assembleia Geral poderá ser efetuada por meio físico ou eletrônico, a critério do ADMINISTRADOR, ou ainda por meio do sistema digital Fundos.Net. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral, sendo admitida, desde que permitida pela regulação da CVM, assembleia virtual ou a distância.

Parágrafo 3º. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo 4º. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com:

- (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização no caso de Assembleia Geral Ordinária; e
- (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização no caso de Assembleia Geral Extraordinária.

Parágrafo 5º. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 6º. 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.

Parágrafo 7º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 8º. O pedido de inclusão de matérias na ordem do dia deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deverá ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 9º. O percentual acima será calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 10. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.





Artigo 41. As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 42. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR, aos Cotistas, para resposta no prazo de **(i)** 30 (trinta) dias quando se tratar de Assembleia Geral Ordinária ou **(ii)** 15 (quinze) dias quando se tratar de Assembleia Geral Extraordinária, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Parágrafo 1º. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao ADMINISTRADOR, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Parágrafo 2º. A ausência de resposta nos termos do Parágrafo 1º acima no prazo previsto no caput será considerado como abstenção nas deliberações realizadas por meio de processo de consulta.

Artigo 43. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 44. As deliberações das Assembleias Gerais, regularmente convocadas e instaladas, ou por meio de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas no Artigo 45 abaixo.

Artigo 45. Dependerão da aprovação de Cotistas, conforme percentuais abaixo, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (vii), (x), (xi) e (xii) do Artigo 39 deste Regulamento:

- (i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o FUNDO esteja com mais de 100 (cem) cotistas na data da convocação da Assembleia Geral; ou
- (ii)** metade, no mínimo, das cotas emitidas caso o FUNDO esteja com até 100 (cem) cotistas na data da convocação da Assembleia Geral.

Artigo 46. Somente poderão votar, na Assembleia Geral, os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de sua convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.





Artigo 47. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo ADMINISTRADOR até o Dia Útil anterior ao da respectiva Assembleia Geral, no respectivo endereço indicado na convocação da Assembleia, observado o disposto neste Regulamento.

Artigo 48. O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 1º. É facultado a qualquer Cotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I.

Parágrafo 2º. O ADMINISTRADOR que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º deste artigo deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 3º. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo 1º deste artigo deverá apresentar ao ADMINISTRADOR o pedido com (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido e (ii) cópias dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR, em nome de Cotistas, nos termos do Parágrafo 2º deste artigo, serão arcados pelo FUNDO.

Artigo 49. Desde que admitido pela regulação da CVM em vigor, as Assembleias Gerais poderão ser realizadas eletronicamente, por meio de teleconferência, videoconferência ou outros sistemas admitidos pela CVM e pelo mercado de negociação das cotas do FII.

CAPÍTULO XVIII DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 50. A Assembleia Geral dos Cotistas pode eleger 1 (um) ou 2 (dois) representantes dos





Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representante dos Cotistas”). A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 1º. A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

Parágrafo 2º. O Representante dos Cotistas será eleito com mandato de até 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral Ordinária, sendo permitida a reeleição.

Artigo 51. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR e/ou no GESTOR ou no controlador do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, em sociedades por ele 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 do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros FIAGRO;
- (v) não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.





Parágrafo único. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 52. Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto a emissão realizada no âmbito do Patrimônio Autorizado, já aprovada nos termos do Regulamento –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- (iii) denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral, 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 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 por ele detida;
 - (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, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

Parágrafo 1º. O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.





Parágrafo 2º. O Representante dos Cotistas pode solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3º. Os pareceres e opiniões do Representante de Cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

Artigo 53. O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

Artigo 54. O Representante dos Cotistas tem os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo único. O Representante dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

CAPÍTULO XIX

DOS ENCARGOS, HONORÁRIOS E DESPESAS DO FUNDO

Artigo 55. Constituem encargos do FUNDO:

- (i) Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- (ii) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- (iii) Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- (iv) Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o que for estabelecido na respectiva documentação de emissão das Cotas e/ou de sua oferta pública de distribuição, que poderá optar por alocar essa despesa aos





investidores participantes da Oferta, observada a regulação aplicável;

- (v) Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- (vi) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compoñham seu patrimônio;
- (vii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) Honorários e despesas relacionadas às atividades de **(a)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR e, se for o caso, o GESTOR, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos agroindustriais e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO, observado que, especificamente em relação ao Consultor Especializado, a remuneração devida será arcada pelo próprio ADMINISTRADOR; **(b)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, se aplicável; e **(c)** de formador de mercado para as Cotas, se for o caso;
- (ix) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;
- (x) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral;
- (xi) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- (xii) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;





- (xiv) Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista;
- (xv) Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) Honorários e despesas relacionadas às atividades de Representante dos Cotistas.

Parágrafo único. Quaisquer despesas não expressamente previstas na Instrução CVM 472 como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO XX DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 56. O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR, elaboradas de acordo com as normas expedidas pela CVM, sendo auditadas anualmente pelo auditor independente.

Parágrafo 1º. O exercício social do FUNDO terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º. As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do FUNDO.

Parágrafo 3º. O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XXI DA ESCRITURAÇÃO E DA CUSTÓDIA

Artigo 57. A escrituração das cotas do FUNDO, assim como os serviços de processamento, controladoria e custódia qualificada dos Ativos integrantes da carteira de investimentos do FUNDO, será realizada pelo **BANCO DO BRASIL S.A.**, instituição financeira, constituída na forma de sociedade de economia mista com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, S/N, Asa Sul - Brasília (DF), inscrita no CNPJ sob o n.º 00.000.000/0001-91, autorizada pela CVM, ou a instituição financeira devidamente habilitada a prestar tais serviços que vier a substituir o atual escriturador das Cotas (“Escriturador” e “Custodiante”, conforme o caso).





CAPÍTULO XXII

DA LIQUIDAÇÃO E DISSOLUÇÃO DO FUNDO

Artigo 58. O FUNDO terá prazo de duração indeterminado e será liquidado: **(i)** por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim; ou **(ii)** pelo ADMINISTRADOR, na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

Parágrafo 1º. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do FUNDO obedecerão ao disposto na Instrução CVM 472 e, no que couber, ao disposto na Instrução CVM 555.

Parágrafo 2º. São eventos de liquidação do FUNDO, independentemente de deliberação em Assembleia Geral nesse sentido, para fins do item (ii) do *caput*:

- (i)** a exclusivo critério do ADMINISTRADOR, caso o FUNDO passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do FUNDO, representado pelas Cotas da primeira emissão do FUNDO;
- (ii)** descredenciamento, destituição, ou renúncia do ADMINISTRADOR, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do FUNDO; e
- (iii)** ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do FUNDO, bem como após a alienação dos Ativos de Liquidez.

Parágrafo 3º. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo FUNDO, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou, se for o caso, em ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do FUNDO ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

Artigo 59. Observado o previsto no Artigo 60, a liquidação do FUNDO e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo único. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente resultante da divisão entre o montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO pelo número total de Cotas.





Artigo 60. Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no Artigo 59, o ADMINISTRADOR resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos Agroindustriais e Ativos de Liquidez que compõem a carteira do FUNDO, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do FUNDO e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no Parágrafo Primeiro deste artigo. O procedimento de entrega dos Ativos Agroindustriais e Ativos de Liquidez que compõem a carteira do FUNDO aos Cotistas será realizado fora do ambiente da B3.

Parágrafo 1º. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente resultante da divisão entre o montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO, somado ao preço dos demais ativos não liquidados que se encontram contabilizados na carteira do FUNDO, pelo número de Cotas a serem resgatadas.

Parágrafo 2º. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do FUNDO para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Parágrafo 3º. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do FUNDO serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

Parágrafo 4º. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 5º. O Administrador permanecerá na posição de custodiante dos ativos do FUNDO pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no parágrafo acima, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o ADMINISTRADOR poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do FUNDO, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

Artigo 61. Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente do FUNDO deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

Parágrafo único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO





análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 62. Após a partilha dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM:

- (i) No prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:
 - (a) Termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; e
 - (b) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do FUNDO.
- (ii) No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o Artigo 61, acompanhada do relatório do auditor independente.

CAPÍTULO XXIII DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 63. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e seus prestadores de serviços dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º. 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 do ADMINISTRADOR, do GESTOR, 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 o ADMINISTRADOR, o GESTOR, do Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;





- (iv) a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, para prestação dos seguintes serviços para o FUNDO: **(a)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR e o GESTOR, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos agroindustriais e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO, inclusive, conforme indicado no parágrafo 4º do Artigo 24 deste Regulamento, o Consultor Especializado; **(b)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, se aplicável; e **(c)** de formador de mercado para as Cotas, se for o caso; e
- (v) a aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 2º. Consideram-se pessoas ligadas:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do Consultor Especializado, 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.

Parágrafo 3º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR, AO GESTOR ou ao Consultor Especializado.





CAPÍTULO XXIV DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Tributação aplicável à carteira do FUNDO

Artigo 64. Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pelo FUNDO não estarão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda ("IR").

Parágrafo 1º. Excepcionalmente, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável realizadas no nível da carteira do Fundo estarão sujeitos à incidência do IR Retido na Fonte ("IRRF"), observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os ativos listados no item (i), abaixo, há isenção de IRRF, sendo ainda possível defender, com base em razoável interpretação da lei, a mesma isenção de IRRF para os itens (ii) e (iii):

- (i) Certificado de Depósito Agropecuário ("CDA"), Warrant Agropecuário ("WA"), Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio ("CDCA"), Letra de Crédito do Agronegócio ("LCA"), Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA") e Cédula do Produtor Rural com Liquidação Financeira ("CPR-F") nos termos da legislação;
- (ii) cotas de FIAGRO e cotas de Fundos de Investimento Imobiliários ("FII"), em ambos os casos, desde que as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; e, ainda,
- (iii) Letras Hipotecárias ("LH"), Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e Letra de Crédito Imobiliário ("LCI").

Parágrafo 2º. Considerando que a Política de Investimento prevê a aplicação, também, em ativos não mencionados entre as exceções acima, o FUNDO poderá estar sujeito à tributação do IRRF em conexão com rendimentos auferidos em certos ativos de sua carteira. Eventual IRRF incidente ao nível da carteira do FUNDO poderá ser compensado com o IRRF devido por ocasião da distribuição de ganhos e rendimentos aos Cotistas, quando aplicável, de modo proporcional à participação do Cotista tributado, segundo as regras vigentes na data deste Regulamento.

Artigo 65. 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 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 às transações ocorridas após este eventual aumento.





Tributação aplicável aos Cotistas

Artigo 66. Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos Cotistas residentes no Brasil, bem como aqueles decorrentes de amortização das Cotas ou liquidação antecipada do FUNDO, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1º. Excepcionalmente, conforme o disposto na Lei nº 11.033/04, na redação introduzida pela Lei nº 14.130/21, o Cotista pessoa física residente no Brasil ficará isento do IRRF sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo na hipótese de, cumulativamente:

- (i) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (ii) o FUNDO possuir Cotistas em número igual ou superior a 50 (cinquenta); e
- (iii) o Cotista pessoa física não possuir participação em Cotas em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do FUNDO ou ser 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.

Parágrafo 2º. Os ganhos na alienação de Cotas estarão sujeitos à tributação do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), sendo o ganho apurado: **(i)** conforme a sistemática de ganhos líquidos, no caso de **(a)** pessoas jurídicas, em operações dentro ou fora de bolsa, e **(b)** pessoas físicas, em operações realizadas em bolsa; e **(ii)** de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital na alienação de bens ou de direitos de qualquer natureza, quando auferidos por pessoa física em operações realizadas fora de bolsa.

Parágrafo 3º. O IR sobre os ganhos será considerado: **(i)** definitivo, no caso de Cotistas pessoas físicas, e **(ii)** antecipação da tributação corporativa aplicável aos Cotistas pessoas jurídicas. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a incidência do IRRF à alíquota de 0,005% sobre os ganhos decorrentes de negociações de Cotas em ambiente de bolsa ou mercado de balcão com intermediação, ficando responsável pelo recolhimento a instituição intermediadora que receber a ordem diretamente do cliente.

Artigo 67. Como regra geral, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior estarão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas residentes e domiciliados no Brasil.

Parágrafo 1º Não obstante, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior estarão sujeitos a um regime de tributação diferenciado, desde que: **(i)** não sejam residentes ou domiciliados em





jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430/96 e da Instrução Normativa nº 1.037/10; e (ii) invistam no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373/14 (“Cotistas 4.373”).

Parágrafo 2º Em regra, os rendimentos auferidos pelos Cotistas 4.373 estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa nº 1.585/15. Os rendimentos auferidos pelos Cotistas que residem em jurisdição com tributação favorecida, conforme o art. 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.037/10, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). A isenção de IRRF prevista para pessoa física com residência no Brasil, conforme as condições citadas acima, alcança os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em jurisdição com tributação favorecida.

Parágrafo 3º Os ganhos auferidos pelos Cotistas 4.373 na alienação de cotas estarão sujeitos à incidência do IR à alíquota de 15% (quinze por cento), no caso de alienações dentro ou fora de bolsa (operações realizadas em mercado de balcão organizado qualificam como operações em bolsa de valores e assemelhadas para fins fiscais), existindo a possibilidade de se sustentar que, na alienação de Cotas realizadas em bolsa de valores seria razoável aplicar a isenção de IR prevista para as operações de renda variável em bolsa de valores, apesar de as autoridades fiscais apresentarem um entendimento diferente.

Parágrafo 4º Os ganhos auferidos na alienação de cotas pelos Cotistas que residem em jurisdição com tributação favorecida estarão sujeitos à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) no caso de alienações dentro ou fora de bolsa de valores, assumindo um investimento estrangeiro nos termos da Resolução nº 4.373/14. Não podemos descartar, contudo, o risco de as autoridades fiscais eventualmente sustentarem que, na alienação de Cotas realizada fora de bolsa de valores, haveria a incidência do IR à alíquota majorada de 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo 5º Como descrito nos parágrafos acima, a tributação do ganho de capital auferido na alienação de Cotas por Cotistas residentes e domiciliados no exterior pode variar a depender do recinto de negociação do ativo (dentro ou fora de bolsa) ou da jurisdição em que reside o Cotista. Os Cotistas residentes e domiciliados no exterior deverão consultar seus assessores legais em relação à tributação a eles aplicável.

Parágrafo 5º O investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, regra geral, são aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (ou 17%, conforme as disposições da Instrução Normativa nº 1.530/14 e da Portaria nº 488/14), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes, nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430/96.





No entender das autoridades fiscais, as jurisdições de tributação favorecida seriam aquelas listadas no art. 1º da Instrução Normativa nº 1.037/10.

Parágrafo 6º A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e de subcapitalização, o que estaria em consonância com os termos da Solução de Consulta nº 575/10, não se pode descartar o risco de as autoridades fiscais tentarem futuramente estender a aplicação do conceito de “regime fiscal privilegiado” para outras questões tributárias. Os Cotistas residentes e domiciliados no exterior deverão consultar seus assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à qualificação como “regime fiscal privilegiado”, conforme previsto no art. 24-A da Lei nº 9.430/96 e no art. 2º da Instrução Normativa nº 1.037/10.

Artigo 68. O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, 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.

Artigo 69. As liquidações das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF-Câmbio”). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente às transações ocorridas após este eventual aumento.

Disposições Gerais

Artigo 70. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, o ADMINISTRADOR 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.

Parágrafo único. A tributação aplicável ao FUNDO e/ou aos seus Cotistas será informada, em linha com a regulação então em vigor, nos materiais de divulgação da distribuição de Cotas, inclusive o prospecto, se houver.

Artigo 71. O disposto neste Capítulo: **(i)** foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Regulamento, ou seja, em 05 de novembro de 2021;





(ii) tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao FUNDO, sem pretender exaurir os possíveis impactos fiscais inerentes à estrutura de investimento; (iii) assume, para esse fim, que o FUNDO atenderá aos requisitos de diversificação de portfólio previstos na Lei nº 8.668/93; e (iv) não será atualizado pelo Administrador ou Gestor, que não, inclusive, são aptos a prover consultoria tributária aos Cotistas. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Regulamento para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento. Recomenda-se aos Cotistas que consultem os seus assessores legais quanto à tributação específica que estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis. O tratamento tributário pode sofrer alterações em função de mudanças futuras na legislação pertinente ou na sua interpretação e aplicação, de modo que é importante a análise regular das possíveis alterações e impactos tributários sobre os investimentos.

CAPÍTULO XXV DOS FATORES DE RISCO

Artigo 72. O investimento nas Cotas apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados nos itens a seguir. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, e não obstante a diligência do ADMINISTRADOR 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, conforme o caso, e no informe anual do FUNDO, nos termos do anexo 39-V da Instrução CVM 472 ou norma posterior que venha a regular os FIAGRO, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do ADMINISTRADOR prevista neste Regulamento. Antes de subscrever Cotas, os investidores devem considerar cuidadosamente os diversos fatores de risco e incertezas a que os investimentos do FUNDO estão sujeitos, inclusive os riscos abaixo descritos, bem como as demais informações contidas neste Regulamento, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

Parágrafo Único. Não poderá o ADMINISTRADOR e/ou quaisquer outros prestadores de serviços do FUNDO, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos Ativos da carteira do FUNDO ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos Cotistas, exceto pelos atos, fatos 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.





Artigo 73. Na forma da Resolução CVM 39, aplicar-se-ão ao FUNDO, conforme orientação da CVM, as regras para fundos de investimento imobiliário previstas na Instrução CVM 472, no que forem aplicáveis e compatíveis com o FUNDO. A ausência de regulamentação específica e completa sobre os FIAGRO pode sujeitar os investidores do FUNDO a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos FIAGRO que podem ser diferentes da estrutura aplicável aos fundos de investimento imobiliário, utilizada por analogia ao FUNDO.

Risco relacionado à ausência de regulação específica para os FIAGRO

O FUNDO foi recentemente criado pela Lei nº 14.130/21 e ainda deverá ser especificamente regulamentado pela CVM. Por enquanto, a CVM publicou a Resolução CVM 39, que regulamenta, em caráter provisório e experimental, os FIAGRO. De acordo com tal norma, os FIAGRO podem ser registrados perante a CVM desde que sigam as regras aplicáveis a fundos estruturados já presentes na regulamentação vigente, quais sejam, os fundos de investimento em direitos creditórios – FIDC, os fundos de investimento em participações – FIP ou os fundos de investimento imobiliário – FII, a depender da composição da carteira de investimentos do FIAGRO. Desse modo, o FUNDO foi constituído tendo como base a Instrução CVM 472, bem como demais normativos aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, tendo o FUNDO se submetido a processo de registro automático perante a CVM nos termos de referidas normas. Ainda que haja a Resolução CVM 39, a ausência de regulamentação específica e completa sobre os FIAGRO pode sujeitar os investidores do FUNDO a riscos regulatórios, considerando que eventual regulamentação específica da CVM pode atribuir características, restrições e mecanismos de governança aos FIAGRO que podem ser diferentes da estrutura aplicável aos FII, utilizada por analogia para o FUNDO, conforme orientação da Resolução CVM 39.

Dessa forma, por se tratar de um fundo de investimento recém criado pela Lei nº 14.130/21, e ainda não possuir uma norma específica expedida pela CVM para regulamentá-lo, adotando-se, provisoriamente, a Instrução CVM 472, as regras e procedimentos atualmente adotados para o presente FUNDO poderão vir a ser alterados e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Ademais, o Regulamento pode vir a ser alterado por conta da entrada em vigor de resolução da CVM especificamente aplicável aos FIAGRO, com ou sem necessidade de aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral, a depender do que disporem as regras transitórias aplicáveis. Sendo assim, os Cotistas podem estar sujeitos a alterações involuntárias das características do FUNDO por conta da nova regulamentação, o que poderá impactar a estrutura originária do investimento no FUNDO e impactar negativamente seus direitos de governança ou até mesmo a rentabilidade das Cotas.





Além disso, por se tratar de um mercado recente no Brasil, os FIAGRO ainda não estão sujeitos a jurisprudência pacificada e consolidada, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras ou interpretações que os direcionem, gerando, assim, uma insegurança jurídica e um risco específico aos FIAGRO, uma vez que os órgãos reguladores e o poder judiciário poderão, ao analisar os FIAGRO e eventuais matérias a eles relacionadas: (i) editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre os FIAGRO, bem como (ii) proferir decisões que podem ser desfavoráveis ao investimento em FIAGRO, o que em qualquer das hipóteses, poderá afetar adversamente o FUNDO e o investimento em Cotas, e, consequentemente, os Cotistas.

Eventual deferimento do pedido de registro do FUNDO pela CVM não implica aos investidores qualquer garantia de rentabilidade, estabilidade ou regularidade da estrutura proposta ao FUNDO, não havendo garantia, portanto, que os investidores serão indenizados pelo ADMINISTRADOR, pelo Consultor Especializado, por qualquer prestador de serviço do FUNDO ou pela CVM em virtude de eventuais impactos adversos decorrentes do investimento em Cotas ou pela alteração da regulamentação aplicável aos FIAGRO.

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 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, 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.

Não obstante os riscos abaixo mencionados, poderá haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, não podendo o ADMINISTRADOR ser responsabilizado por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do FUNDO. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os Cotistas em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de suas Cotas.





Riscos tributários e de alteração na legislação tributária

Alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem impactar a carga tributária incidente sobre o investimento no FUNDO e o tratamento fiscal dos Cotistas.

Essas alterações incluem, sem limitação: **(i)** eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor, **(ii)** possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, **(iii)** criação de tributos; bem como, **(iv)** diferentes interpretações ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do FUNDO, sobretudo dada a recente criação dos FIAGRO por meio da Lei nº 14.130/21, que ainda pende de regulamentação pelas autoridades fiscais. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados, no entanto, poderão sujeitar o Fundo e os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, inclusive no contexto de eventual reforma tributária.

Nesse contexto, recentemente, o Governo apresentou ao Congresso Nacional **(i)** o Projeto de Lei nº 3.887/2020, que pretende alterar a tributação sobre receitas; e **(ii)** o Projeto de Lei nº 2.337/2021, que prevê alterações na tributação sobre a renda, inclusive quanto às regras de tributação de investimentos nos mercados de capitais e financeiro brasileiro. Não é possível determinar com antecedência se as proposições serão aprovadas. Dessa forma, por meio do acompanhamento regular dos trâmites legislativos pode ser possível identificar potenciais impactos futuros adversos que afetem os resultados do FUNDO e a rentabilidade dos Cotistas.

Além disso, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: **(i)** ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e **(ii)** as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso essas hipóteses não se configurem, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Embora as regras tributárias dos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais estejam vigentes desde a alteração da Lei nº 8.668/93 pela Lei nº 14.130/21, criadora do FIAGRO, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária ou caso os vetos presidenciais referentes ao regime tributário aplicável ao FUNDO sejam revertidos pelo Congresso Nacional.

Por fim, o risco tributário engloba também o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos aplicáveis ao FUNDO e/ou seus Cotistas, 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.

Eventuais alterações supervenientes ao regime de tributação do FUNDO e/ou de seus Cotistas poderá ter impacto nos rendimentos efetivamente distribuídos aos Cotistas em decorrência do desempenho da carteira do FUNDO.

Risco relacionado à liquidez do investimento em Cotas

O FUNDO foi constituído como condomínio fechado, de modo que os Cotistas não poderão realizar quaisquer resgates das suas Cotas antes do prazo de vencimento de suas Cotas. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do FUNDO, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário.

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM.

Como os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais são uma nova modalidade de investimento no mercado brasileiro, que ainda não possuem histórico de movimentação de grandes volumes de recursos, com um número incerto de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em conduzir transações no mercado secundário.

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

Adicionalmente, os Ativos Agroindustriais objeto de investimento pelo FUNDO podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes, ou, em caso de Direitos Creditórios, ter sua liquidez atrelada a negociações privadas. Nestas condições, o ADMINISTRADOR poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Agroindustriais pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o FUNDO poderá enfrentar problemas de liquidez.





Risco relacionado à Política de Investimento

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

Pode ocorrer que as Cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria o ADMINISTRADOR a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das Cotas de uma determinada emissão não garante que o FUNDO encontrará Ativos Agroindustriais com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes aos Cotistas. Em último caso, o ADMINISTRADOR poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto neste Regulamento, a amortização parcial das Cotas ou sua liquidação, sujeitas a aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

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

Riscos variados associados aos Ativos

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

Riscos relativos aos Ativos Agroindustriais

Os riscos aos quais o FUNDO está sujeito ao investir em Ativos Agroindustriais podem variar significativamente, e podem incluir, sem limitação, perdas em decorrência de condições





climáticas desfavoráveis, pragas ou outros fatores naturais que afetem negativamente o setor agrícola e varejista em geral, impactando preços de *commodities* do setor agrícola nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito e outros eventos que possam afetar as atividades, o faturamento e/ou despesas da devedora do respectivo Ativo Agroindustrial e consequentemente, sua condição econômico-financeira e capacidade de pagamento do respectivo Ativo Agroindustrial. Crises econômicas também podem afetar o setor agrícola a que se destina o financiamento atrelado aos Ativos Agroindustriais. Adicionalmente, falhas na constituição ou formalização dos Ativos Agroindustriais, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e valores mobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o seu fluxo de pagamentos ao FUNDO.

Risco relativo ao recente desenvolvimento da securitização de direitos creditórios do agronegócio

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

A atividade de securitização de direitos creditórios do agronegócio está sujeita, ainda, à instrução da CVM nº 600, de 2018, conforme alterada ("Instrução CVM 600"), no que se refere a distribuições públicas de certificados de recebíveis do agronegócio. Como a Instrução CVM 600 foi recentemente publicada, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Instrução CVM 600.

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

Riscos Relativos às Operações de Securitização do Agronegócio e Imobiliária e às Companhias





Securitizadoras.

Os CRA e CRI 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 Certificados deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos certificados, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os Certificados de Recebíveis. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos certificados no recebimento dos créditos que compõem o lastro dos certificados. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos que servem de lastro à emissão dos certificados e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos certificados.

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRA

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

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





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

Risco de execução das garantias atreladas aos CRA

O investimento do FUNDO em CRA inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do FUNDO ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRA em que o FUNDO investiu, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo FUNDO, na qualidade de investidor dos CRA. adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRA pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRA. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRA poderá afetar de forma adversa o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no FUNDO.

Risco relativo ao valor mobiliário (Cotas) face à propriedade dos Ativos

Apesar de o FUNDO ter sua carteira de investimentos constituída por Ativos Agroindustriais e Ativos de Liquidez, a propriedade de Cotas não confere aos seus titulares propriedade sobre os ativos supra mencionados, bem como a ativos a eles subjacentes ou que sejam dados em garantia.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o FUNDO desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando portanto sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira





e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o agronegócio.

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

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

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

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo o ADMINISTRADOR, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco relacionado à instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e que resultou em um aumento substancial da volatilidade nos mercados de capitais globais.

Adicionalmente, não há como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em sucessivas ondas de contaminação de âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do FUNDO, uma vez que pode resultar em maiores restrições às viagens e transportes públicos, novos fechamentos de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos e/ou logística.





Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade e a capacidade de pagamento relacionadas aos Ativos Agroindustriais, e, consequentemente, pode impactar negativamente a rentabilidade do FUNDO e o desempenho de sua carteira de investimentos.

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

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário e agroindustrial, o mercado de fundo de investimento, o FUNDO e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário e do agronegócio, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário e do agronegócio. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Riscos relacionados ao desenvolvimento sustentável do agronegócio brasileiro

Não há como assegurar que, no futuro, o agronegócio brasileiro (i) terá taxas de crescimento sustentável, e (ii) não apresentará perdas em decorrência de condições climáticas desfavoráveis, redução de preços de *commodities* do agronegócio nos mercados nacional e internacional, alterações em políticas de concessão de crédito para produtores nacionais, tanto da parte de órgãos governamentais como de entidades privadas, que possam afetar a renda dos devedores dos Ativos Agroindustriais e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento, bem como outras crises econômicas e políticas que possam afetar o agronegócio. A redução da capacidade de pagamento dos Ativos Agroindustriais poderá afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO e, consequentemente, resultar em perdas aos Cotistas.





Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste FUNDO considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Risco relacionado à inexistência de ativos e de histórico

O FUNDO foi constituído em 25 de junho de 2021 e está realizando sua primeira captação de recursos, não possuindo em sua carteira, na presente data, em sua carteira qualquer projeto operacional ou outros ativos com histórico consistente.

Risco relacionado à ausência de garantia

As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do Escriturador, do Custodiante, do Consultor Especializado ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas nos prospectos e/ou em qualquer material de divulgação do FUNDO que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o ADMINISTRADOR, o GESTOR e o Consultor Especializado tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados





futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo FUNDO no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco de discricionariedade de investimento pelo GESTOR

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

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do FUNDO não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do FUNDO estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Ativos desses emissores. Nestas condições, o ADMINISTRADOR poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos do FUNDO poderá impactar negativamente o patrimônio do FUNDO, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção





da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos atrelados aos fundos investidos

O ADMINISTRADOR e o GESTOR desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o ADMINISTRADOR identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos em cujas cotas o FUNDO venha a investir, hipóteses em que o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR não responderão pelas eventuais consequências adversas que possam impactar o FUNDO e/ou seus Cotistas.

Risco decorrente da precificação de ativos

A precificação dos Ativos integrantes da carteira do FUNDO será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos, direitos creditórios e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e do Regulamento. Por sua vez, caso o FUNDO venha a ter bens móveis ou imóveis em sua composição, os mesmos, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente, no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado ou outras formas de avaliação de créditos, poderão causar variações nos valores dos Ativos, incluindo bens, imóveis, direitos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do FUNDO e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIAGRO advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516, aplicáveis por força da Resolução CVM 39. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliários. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações





e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do FUNDO.

Risco decorrente da Possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação do Fundo

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

Risco de liquidação antecipada do FUNDO

No caso de aprovação em Assembleia Geral pela liquidação antecipada do FUNDO ou nas demais hipóteses de liquidação do FUNDO previstas neste Regulamento, os Cotistas poderão receber ativos 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; e **(ii)** a alienação de tais direitos por um cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Risco de concentração da carteira

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

Risco de Liquidez

Os Ativos integrantes da carteira do FUNDO poderão ter liquidez baixa em comparação a outras





modalidades de investimento. Não existe no Brasil garantia de liquidez no mercado secundário para investimentos aplicados pelo FUNDO. Se o FUNDO necessitar alienar os ativos, ativos financeiros títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do FUNDO e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

Além disso, os FIAGRO são uma modalidade de investimento recente e pouco disseminada no mercado de capitais brasileiro e, portanto, não é possível prever a liquidez que terão suas cotas em tal mercado. 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. Adicionalmente, o FUNDO será constituído na forma de condomínio fechado, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos do FUNDO

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 critérios de concentração estabelecidos neste Regulamento e na regulação aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo GESTOR de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o GESTOR poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo FUNDO, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do FUNDO e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo FUNDO, pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco proveniente da não obrigatoriedade de classificação de risco dos Ativos

O processo de análise e seleção de ativos componentes do FUNDO será executado levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado agroindustrial e financeiro e a análise fundamentalista dos Ativos potenciais do FUNDO. Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido do FUNDO em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos Ativos e/ou de seus emissores por agência de classificação de risco, e/ou apresentação de classificação de risco.

Nesse sentido, a avaliação dos riscos relativos à aquisição de títulos emitidos por empresas privadas que vierem a ser adquiridos pelo FUNDO poderá não levar em consideração todas as variáveis usualmente consideradas pelas agências de classificação de riscos, podendo (i) ocasionar a perda total ou parcial dos investimentos e/ou (ii) impactar negativamente na





rentabilidade do FUNDO.

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo FUNDO serão administrados e geridos pelo ADMINISTRADOR e GESTOR, 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 do ADMINISTRADOR, seja na qualidade de administrador, gestor, custodiante e/ou escriturador do FUNDO, bem como 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

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do FUNDO, a CVM poderá determinar ao ADMINISTRADOR, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: **(i)** transferência da administração ou da gestão do FUNDO, ou de ambas; **(ii)** incorporação a outro fundo, ou **(iii)** liquidação do FUNDO. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do FUNDO. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos 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 do Estudo de Viabilidade

As estimativas do estudo de viabilidade foram elaboradas pelo GESTOR e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no estudo de viabilidade derivam da opinião do GESTOR e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O estudo de viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o estudo de viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de





que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do estudo de viabilidade serão alcançadas.

O FUNDO não possui qualquer rentabilidade alvo ou esperada ou pretendida. Qualquer rentabilidade prevista no estudo de viabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

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

O FUNDO, o ADMINISTRADOR, o GESTOR, o Consultor Especializado e as instituições intermediárias responsáveis pela distribuição pública das Cotas não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes dos prospectos e/ou de qualquer material de divulgação do FUNDO e/ou da oferta pública de distribuição de suas Cotas, incluindo o estudo de viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data dos prospectos e/ou do referido material de divulgação e do estudo de viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de conflitos de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas e entre o FUNDO e o Representante dos Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do Capítulo XXIII deste Regulamento 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.

Este Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e os prestadores de serviço ou entre o FUNDO e o GESTOR que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR, GESTOR, Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR, GESTOR, Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, GESTOR ou Consultor Especializado uma vez caracterizada a





inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas, e **(v)** a aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Risco de potencial conflito de interesses entre os prestadores de serviços do Fundo.

O Administrador, o Gestor, o Custodiante, o Escriturador e o Consultor Especializado são a mesma pessoa jurídica e/ou partes relacionadas, conforme o caso. A concentração de tais atribuições em uma única pessoa jurídica ou em partes relacionadas pode, em determinados casos, colocar a BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e/ou o Banco do Brasil S.A. em situações em que os diferentes interesses decorrentes dos direitos e obrigações assumidos não convirjam com os melhores interesses do FUNDO ou dos Cotistas, hipótese na qual as ações ou decisões por ele(s) tomadas podem resultar em uma potencial situação de conflito de interesses, que pode ocasionar, consequentemente, prejuízos ao FUNDO e aos Cotistas.

Risco de potencial conflito de interesses entre os prestadores de serviços do Fundo.

O Administrador, o Gestor, o Custodiante, o Escriturador e o Consultor Especializado são a mesma pessoa jurídica e/ou partes relacionadas, conforme o caso. A concentração de tais atribuições em uma única pessoa jurídica ou em partes relacionadas pode, em determinados casos, colocar a BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e/ou o Banco do Brasil S.A. em situações em que os diferentes interesses decorrentes dos direitos e obrigações assumidos não convirjam com os melhores interesses do FUNDO ou dos Cotistas, hipótese na qual as ações ou decisões por ele(s) tomadas podem resultar em uma potencial situação de conflito de interesses, que pode ocasionar, consequentemente, prejuízos ao FUNDO e aos Cotistas.

Risco de não aprovação dos conflitos de interesse

A eficácia da contratação do Consultor Especializado depende de aprovação em Assembleia Geral, em razão da caracterização de conflitos de interesses. Dessa forma, caso a a ratificação da contratação do Consultor Especializado não seja aprovada na Assembleia Geral, o Consultor Especializado não prestará seus serviços ao FUNDO e o FUNDO poderá contratar outra pessoa para prestação desses serviços nos termos da Instrução CVM 472, sendo que a ausência de prestação desses serviços pode ocasionar prejuízos ao FUNDO e aos Cotistas.





Risco de responsabilidade dos Cotistas e inexistência de responsabilidade solidária dos prestadores de serviços do FUNDO

Na máxima extensão permitida pela legislação e regulamentação aplicáveis, e para os respectivos fins, inclusive, sem limitação, aqueles de que trata o Código Civil Brasileiro, **(i)** no caso de o FUNDO apresentar patrimônio líquido negativo, eventual responsabilização do Cotista estará limitada ao valor de subscrição de suas respectivas Cotas, sem qualquer solidariedade dos Cotistas entre si ou com o FUNDO, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis; e **(ii)** cada prestador de serviços do Fundo atuará sem qualquer solidariedade entre si ou com o Fundo, no que tange à responsabilidade civil, observado o previsto no Capítulo XIII deste Regulamento, exceto em caso de solidariedade estabelecida contratualmente ou pela regulação aplicável. O regime de responsabilidade limitada dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, assim como o regime de insolvência dos fundos de investimento, são inovações legais recentes que, até a data do Regulamento, não foram regulamentadas pela CVM ou, tampouco, submetidas à revisão judicial. Caso o Fundo seja colocado em regime de insolvência, e a responsabilidade limitada dos Cotistas seja questionada em juízo, decisões desfavoráveis podem afetar o Fundo e os Cotistas de forma adversa e material.

Riscos de o FUNDO vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

O investimento em cotas de um FIAGRO representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do Consultor Especializado, de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no FUNDO é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. A Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, alterou o Código Civil Brasileiro e estabeleceu que os regulamentos dos FUNDOS de investimento podem limitar a responsabilidade de seus cotistas ao valor de suas cotas, sujeito a regulamentação adicional da CVM. Até a presente data, a Cvm não editou qualquer regulamentação sobre o assunto e, consequentemente, **(i)** não é possível assegurar que a limitação da responsabilidade possa ser aplicável ao FUNDO, ou que a versão atual deste Regulamento possa estar em cumprimento com as futuras exigências da CVM sobre o assunto; e **(ii)** a CVM poderá exigir, para esse fim, o determinado cumprimento de condições adicionais, os quais podem ou não ser cumpridas pelo FUNDO. Além disso, a CVM e os tribunais brasileiros ainda não emitiram decisões interpretando a limitação da responsabilidade dos Cotistas, e não há jurisprudência administrativa ou judicial sobre o assunto, nem sobre o processo de insolvência aplicável a fundos de investimento após a promulgação de tal lei. Assim, caso o FUNDO não disponha de recursos suficientes para cumprir





as suas obrigações, a sua insolvência poderá ser **(i)** exigida por qualquer um dos seus credores; **(ii)** determinada por decisão da Assembleia Geral; ou **(iii)** determinada pela CVM. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do FUNDO, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias

O FUNDO estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. O FUNDO estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos, 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, por exemplo.

Risco de o FUNDO não captar a totalidade dos recursos

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo FUNDO, o que, consequentemente, fará com que o FUNDO detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução na expectativa de rentabilidade do FUNDO.

Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado

Os Ativos de Liquidez e determinados Ativos Agroindustriais em que o FUNDO venha a investir 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 da Cota poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

Risco relativo à concentração e pulverização

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 que somente





podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais Assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do FUNDO.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto: **(i)** o ADMINISTRADOR; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR; **(iii)** empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, 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. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco relativo a Novas Emissões de Cotas

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

Risco relativo à não substituição de prestadores de serviços do FUNDO

Durante a vigência do FUNDO, o ADMINISTRADOR, o GESTOR, o Custodiante e Escriturador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do Banco Central do Brasil, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o FUNDO será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

Risco relativo à ausência de novos investimentos em Ativos Agroindustriais

Os Cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimentos para o FUNDO, hipótese em que os recursos do FUNDO permanecerão aplicados





em Ativos Agroindustriais ou Ativos de Liquidez, nos termos previstos neste Regulamento.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

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

Risco de Não Colocação ou Colocação Parcial da Oferta

A Assembleia Geral poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do FUNDO ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas.

Caso a Assembleia Geral autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o ADMINISTRADOR obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período.

Parágrafo único. Não obstante a diligência do ADMINISTRADOR em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do FUNDO estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o ADMINISTRADOR mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para o Cotista. O ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades sob controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da carteira do FUNDO ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da distribuição dos resultados ou amortização de Cotas, se for caso, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO XXVI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 74. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como forma de correspondência válida nas comunicações entre o ADMINISTRADOR, o GESTOR, o





Consultor Especializado, a instituição intermediária da distribuição pública das Cotas, o Custodiante, o Escriturador e os Cotistas.

Artigo 75. Na máxima extensão permitida pela legislação e regulamentação aplicáveis, e para os respectivos fins, inclusive, sem limitação, aqueles de que trata o Código Civil Brasileiro, **(i)** no caso de o FUNDO apresentar patrimônio líquido negativo, eventual responsabilização do Cotista estará limitada ao valor de subscrição de suas respectivas Cotas, sem qualquer solidariedade dos Cotistas entre si ou com o FUNDO, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis; e **(ii)** cada prestador de serviços do Fundo atuará sem qualquer solidariedade entre si ou com o Fundo, no que tange à responsabilidade civil, observado o previsto no Capítulo XIII deste Regulamento, exceto em caso de solidariedade estabelecida contratualmente ou pela regulação aplicável.

Artigo 76. O presente Regulamento será regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.

Artigo 77. O FUNDO, seus Cotistas e o ADMINISTRADOR obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Regulamento e nas normas editadas pela CVM que lhe sejam aplicáveis, sendo vedado o julgamento por equidade.

Parágrafo único. As despesas incorridas pelas partes envolvidas nos procedimentos de arbitragem instalados em conformidade com o *caput* deste artigo deverão ser pagos pela parte vencida.

Este Regulamento passa a vigorar a partir do dia 05 de novembro de 2021.

BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Marconi José Queiroga Maciel
Gerente Executivo

Isaac Marcovistz
Gerente Executivo





BB FIAGRO - Regulamento-051121.pdf

Documento número #2287787a-e795-4a86-827e-3fa6d1a29cd5

Hash do documento original (SHA256): 9980a365bc9fa2b5b305268ef1e288ba9319b39629fb59033d2f6d063c0ceab8

Hash do PAdES (SHA256): 7cf39f93f86a6d1ecdd8b121318d46d564f5bcf913d83b85bf87fd0e0b7ebc14

Assinaturas

✓ Isaac Marcovistz

CPF: 084.491.667-64

Assinou em 05 nov 2021 às 16:34:22

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 11 jan 2024

✓ Marconi Jose Queiroga Maciel

CPF: 601.883.594-00

Assinou em 05 nov 2021 às 16:37:33

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 27 out 2023

Log

05 nov 2021, 16:30:01	Operador com email robertapmartins@bb.com.br na Conta 490bd993-996d-4436-8de1-e1b0975fdd34 criou este documento número 2287787a-e795-4a86-827e-3fa6d1a29cd5. Data limite para assinatura do documento: 05 de dezembro de 2021 (16:27). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
05 nov 2021, 16:31:21	Operador com email robertapmartins@bb.com.br na Conta 490bd993-996d-4436-8de1-e1b0975fdd34 adicionou à Lista de Assinatura: isaacmtz@bb.com.br, para assinar, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Isaac Marcovistz e CPF 084.491.667-64.
05 nov 2021, 16:31:21	Operador com email robertapmartins@bb.com.br na Conta 490bd993-996d-4436-8de1-e1b0975fdd34 adicionou à Lista de Assinatura: marconi@bb.com.br, para assinar, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marconi Jose Queiroga Maciel e CPF 601.883.594-00.
05 nov 2021, 16:34:22	Isaac Marcovistz assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 084.491.667-64. IP: 170.66.1.234. Componente de assinatura versão 1.160.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
05 nov 2021, 16:37:54	Marconi Jose Queiroga Maciel assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 601.883.594-00. IP: 170.66.1.61. Componente de assinatura versão 1.160.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
05 nov 2021, 16:37:55	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 2287787a-e795-4a86-827e-3fa6d1a29cd5.





Para validar este documento assinado, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo ao, e deve ser considerado parte do, documento número 2287787a-e795-4a86-827e-3fa6d1a29cd5, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign disponível em www.clicksign.com.





ANEXO II

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





DOCUMENTO DE CONSTITUIÇÃO

Por este instrumento particular, a **BB GESTÃO DE RECURSOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sediada no Rio de Janeiro - RJ, na Praça XV de Novembro nr. 20, salas 201, 202, 301 e 302, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.822.936/0001-69, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 333.0001980-4, em 04.06.86, Carta Patente nº 9910756/86, de 27.05.86, neste ato representada por seus Gerentes, Sr. Rafael Alcântara da Silva, brasileiro, bancário, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro - RJ, inscrito no CPF sob o n.º 102.962.917-06, portador da Carteira Nacional de Habilitação n.º 04392343484, DETRAN/RJ e Sra. Alexandra Gonçalves Galhego Bueno, brasileira, bancária, residente e domiciliada na cidade de Niterói - RJ, inscrita no CPF sob o n.º 010.241.307-03, portadora da Carteira de Identidade n.º 301743500, DETRAN/RJ.

RESOLVE

- 1 - Constituir o **BB BR 696 FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA**, em regime de condomínio aberto, tendo o mesmo sede na cidade do Rio de Janeiro (RJ), na Praça XV de Novembro, nº 20, salas 201, 202, 301 e 302 - Centro;
- 2 - Aceitar desempenhar as funções de **ADMINISTRADORA**, na forma do regulamento neste ato promulgado, sendo representada por seus Gerentes, Sr. Rafael Alcântara da Silva e Sra. Alexandra Gonçalves Galhego Bueno acima qualificados;
- 3 – Promulgar o regulamento do **BB BR 696 FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA**.

Rio de Janeiro, 25 de junho de 2021.

**BB GESTÃO DE RECURSOS – DISTRIBUIDORA
DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rafael Alcântara da Silva
Gerente de Soluções

Alexandra G. Galhego Bueno
Gerente de Soluções





TERMO DE ALTERAÇÃO

Por este instrumento particular, a **BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede no Rio de Janeiro (RJ), Praça XV de Novembro, 20, salas 201, 202, 301 e 302, inscrita no CNPJ sob o nº 30.822.936/0001-69, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 333.0001980-4, de 04.06.86, Carta Patente nº 9910756/86, de 27.05.86, neste ato representada por seus Gerentes, Sr. Marconi José Queiroga Maciel, brasileiro, bancário, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro - RJ, inscrito no CPF sob o n.º 601.883.594-00, portador da Carteira de Identidade Profissional n.º 5012, CORECON/DF e Sra Alexandra Gonçalves Galhego Bueno, brasileira, residente e domiciliado na cidade de Niterói - RJ, inscrito no CPF sob o n.º 010.241.307-03, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº301743500, DETRAN-RJ.

RESOLVE, POR ATO ADMINISTRATIVO:

Alterar o Regulamento do fundo **BB BR 696 FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA**, inscrito no CNPJ sob o nº **42.592.257/0001-20**, no seguinte:

- Alteração do nome para **BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO**;
- Alteração do regulamento para adequação à nova classe e nome.

Rio de Janeiro (RJ), 12 de agosto de 2021.

BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM S.A.

Marconi José Queiroga Maciel
Gerente Executivo

Alexandra Gonçalves Galhego Bueno
Gerente de Soluções





ANEXO III

INSTRUMENTOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, **BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.481 de 13 de agosto de 1990, com sede na Praça XV de Novembro, 20º, salas 201, 202, 301 e 302, Centro, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 20010-010, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 30.822.936/0001.69 (“Administrador”), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administrador do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 42.592.257/0001-20 (“Fundo”), tendo em vista que, na presente data, o Fundo não iniciou suas atividades e não apresenta qualquer cotista em seus registros, **RESOLVE**:

- (i) Aprovar a alteração do regulamento do Fundo, passando o regulamento a vigorar em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo I ao presente instrumento (“Regulamento”);
- (ii) Ratificar a aprovação da 1ª emissão de cotas do Fundo, a ser realizada nos termos do Regulamento e do “*Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do BB Fundo de Investimento de Crédito Fiagro-Imobiliário*” (“Prospecto”), anteriormente aprovada no “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do BB Fundo de Investimento de Crédito Fiagro-Imobiliário*”, datado de 28 de setembro de 2021, com as seguintes características:
 - (a) **Número da Emissão:** 1ª emissão pública de cotas do Fundo, de classe única e sem divisão em séries;
 - (b) **Data de Emissão:** será a data de liquidação das Cotas (“Data de Emissão”);
 - (c) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão;
 - (d) **Montante Inicial da Oferta:** **Inicialmente:** R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sem prejuízo da possibilidade de distribuição pelo Montante Mínimo da Oferta, e observado que tal Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento) em virtude de eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido no Prospecto);





- (e) **Quantidade Total de Cotas da Oferta:** 4.000.000 (quatro milhões) de cotas;
- (f) **Montante Mínimo da Oferta:** R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) cotas;
- (g) **Investimento Mínimo por Investidor:** 30 (trinta) cotas, equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais);
- (h) **Preço de Emissão:** R\$ 100,00 (cem reais);
- (i) **Regime de Colocação:** A distribuição das cotas será realizada pelo **UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A e integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º e 9º andares, CEP 04538-132, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.819.125/0001-73 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação. O Coordenador Líder poderá contratar Participantes Especiais (conforme definido no Prospecto) para auxiliá-lo no âmbito da Oferta, apenas no processo de recebimento de Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais (conforme definido no Prospecto);
- (j) **Destinação de Recursos:** Observada a Política de Investimento (conforme definido no Regulamento) e os limites de concentração previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto), serão aplicados, sob a gestão do Gestor, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos por meio do investimento, preponderantemente, em Ativos Agroindustriais (conforme definido no Regulamento) e, de maneira remanescente, em Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento), observando que serão destinados à aplicação pelo Fundo, de forma ativa e discricionária pelo Gestor (conforme definido no Regulamento), sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos





artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, conforme aplicável, nos termos do Regulamento;

- (k) **Plano de Distribuição:** Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a distribuição das cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme o Plano de Distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, que deverá assegurar: (i) tratamento justo e equitativo aos Investidores; (ii) adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo do Fundo; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta (conforme definido no Prospecto) recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. O Plano De Distribuição terá os termos e condições no “*Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação do BB Fundo de Investimento de Crédito FIAGRO-Imobiliário*”, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder em 05 de novembro de 2021; e
- (l) **Requisitos da Oferta:** a Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (a) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais; (b) será utilizada sistemática que permita o recebimento de ordens de investimento para os Investidores Institucionais, conforme indicado abaixo; (c) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas, observadas as limitações aplicáveis à participação de Pessoas Vinculadas; e (d) deverá ser observado, ainda, o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica).





- (iii) Ratificar todas as demais matérias aprovadas no “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do BB Fundo de Investimento de Crédito Fiagro-Imobiliário*”, datado de 28 de setembro de 2021.

São Paulo, 05 de novembro de 2021.

BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Por: Marconi José Queiroga Maciel
Cargo: Gerente Executivo

Por: Isaac Marcovistz
Cargo: Gerente Executivo





ANEXO I

REGULAMENTO DO BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO

REGULAMENTO DO BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO – IMOBILIÁRIO
CNPJ: 42.592.257/0001-20





Fiagro_BB_-_IPA+_Regulamento_V final.pdf

Documento número #c1a2b145-ccd7-489a-bce6-b847b658ee46

Hash do documento original (SHA256): 44ee91bae4c4a838c6c09e08de0f6044077bc0b2695b78b47f303ed5cd189ea6

Hash do PAdES (SHA256): 72051577c9c719e629e3a7c81774d47e43f7d1847196ba5dba13a069969b0788

Assinaturas

✓ Isaac Marcovistz

CPF: 084.491.667-64

Assinou em 05 nov 2021 às 15:21:39

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 11 jan 2024

✓ Marconi Jose Queiroga Maciel

CPF: 601.883.594-00

Assinou em 05 nov 2021 às 15:11:24

Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 27 out 2023

Log

05 nov 2021, 14:59:54	Operador com email robertapmartins@bb.com.br na Conta 490bd993-996d-4436-8de1-e1b0975fdd34 criou este documento número c1a2b145-ccd7-489a-bce6-b847b658ee46. Data limite para assinatura do documento: 05 de dezembro de 2021 (14:57). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
05 nov 2021, 14:59:58	Operador com email robertapmartins@bb.com.br na Conta 490bd993-996d-4436-8de1-e1b0975fdd34 adicionou à Lista de Assinatura: marconi@bb.com.br, para assinar, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marconi Jose Queiroga Maciel e CPF 601.883.594-00.
05 nov 2021, 14:59:58	Operador com email robertapmartins@bb.com.br na Conta 490bd993-996d-4436-8de1-e1b0975fdd34 adicionou à Lista de Assinatura: isaacmtz@bb.com.br, para assinar, com os pontos de autenticação: email (via token); Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Isaac Marcovistz e CPF 084.491.667-64.
05 nov 2021, 15:02:29	Operador com email robertapmartins@bb.com.br na Conta 490bd993-996d-4436-8de1-e1b0975fdd34 removeu da Lista de Assinatura: marconi@bb.com.br para assinar.
05 nov 2021, 15:02:33	Operador com email robertapmartins@bb.com.br na Conta 490bd993-996d-4436-8de1-e1b0975fdd34 removeu da Lista de Assinatura: isaacmtz@bb.com.br para assinar.
05 nov 2021, 15:03:29	Operador com email robertapmartins@bb.com.br na Conta 490bd993-996d-4436-8de1-e1b0975fdd34 adicionou à Lista de Assinatura: isaacmtz@bb.com.br, para assinar, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Isaac Marcovistz e CPF 084.491.667-64.





05 nov 2021, 15:03:29	Operador com email robertapmartins@bb.com.br na Conta 490bd993-996d-4436-8de1-e1b0975fdd34 adicionou à Lista de Assinatura: marconi@bb.com.br, para assinar, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marconi Jose Queiroga Maciel e CPF 601.883.594-00.
05 nov 2021, 15:11:24	Marconi Jose Queiroga Maciel assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 601.883.594-00. IP: 170.66.1.61. Componente de assinatura versão 1.160.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
05 nov 2021, 15:21:39	Isaac Marcovistz assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 084.491.667-64. IP: 170.66.1.234. Componente de assinatura versão 1.160.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
05 nov 2021, 15:21:40	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número c1a2b145-ccd7-489a-bce6-b847b658ee46.



Para validar este documento assinado, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo ao, e deve ser considerado parte do, documento número c1a2b145-ccd7-489a-bce6-b847b658ee46, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign disponível em www.clicksign.com.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER,
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

O UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira pertencente ao grupo UBS BB Serviços de Assessoria Financeira e Participações S.A. e integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º e 9º andares, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 02.819.125/0001-73 (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituído sob a forma de condomínio fechado, da categoria “fiagro-imobiliário”, inscrito no CNPJ sob o nº 17.870.926/0001-30 (respectivamente, “Oferta”, “Cotas” e “Fundo”), regido pelo “Regulamento do BB Fundo de Investimento de Crédito Fiagro – Imobiliário”, celebrado pelo Administrador em 28 de setembro de 2021 (“Regulamento”), e disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e vigente (“Lei 8.668”), pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021 (“Lei 14.130”) e até que futura regulamentação da CVM sobre os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (“Fiagro”) seja editada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), nos termos da Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 (“Resolução CVM 39”), bem como pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, exclusivamente para fins do processo de registro da Oferta perante a CVM, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), **declara** que:

- (i) tomou e tomará todas as cautelas e agiu e agirá com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta grave de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pelo Fundo, representado por seu administrador, a **BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício das atividades de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.481 de 13 de agosto de 1990 com sede na Praça XV de Novembro, nº 20º, salas 201, 202, 301 e 302, Centro, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 20010-010, inscrito no CNPJ sob o nº 30.822.936/0001-69 (“Administrador”), são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do Estudo de Viabilidade econômico financeiro do Fundo que integram o prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”) e o prospecto definitivo (“Prospecto Definitivo”) são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.





O Coordenador Líder declara, ainda que: **(a)** Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, na data de sua respectiva disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das cotas do Fundo, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que **(b)** o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 05 de novembro de 2021

UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Por: _____ Cargo: _____ Antonio Emilio B. Ruiz Procurador	Por: <i>Claudia A. G. Silva</i> Cargo: <i>PROCURADORA</i>
---	---



ANEXO V

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR,
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício das atividades de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.481 de 13 de agosto de 1990 com sede na Praça XV de Novembro, nº 20º, salas 201, 202, 301 e 302, Centro, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 20010-010, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 30.822.936/0001-69 (“Administrador” ou “Gestor”), na qualidade de administrador do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, constituído sob a forma de condomínio fechado, da categoria “fiagro-imobiliário”, inscrito no CNPJ sob o nº 42.592.257/0001-20 (“Fundo”), regido pelo pelo “Regulamento do BB Fundo de Investimento de Crédito Fiagro – Imobiliário”, celebrado pelo Administrador em 28 de setembro de 2021 (“Regulamento”), e disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e vigente (“Lei 8.668”), pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021 (“Lei 14.130”) e até que futura regulamentação da CVM sobre os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (“Fiagro”) seja editada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), nos termos da Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 (“Resolução CVM 39”), bem como pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, **declara** que, no âmbito da distribuição pública primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (respectivamente, “Oferta” e “Cotas”), exclusivamente para fins do processo de registro da Oferta perante a CVM, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”):

- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das cotas do Fundo;
- (ii) as informações prestadas pelo Fundo, representado pelo Administrador, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Administrador declara, ainda que: (a) o prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”) contém e o prospecto definitivo da Oferta (“Prospecto Definitivo”) conterá, na data de sua respectiva disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das cotas do Fundo, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (b) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 04 de novembro de 2021





BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

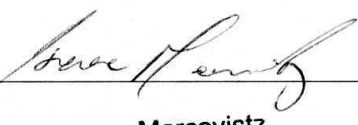
Por:

Cargo:


Marconi J. Q. Maciel
Gerente Executivo

Por:

Cargo:


Isaac Marcovistz
Gerente Executivo





ANEXO VI

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





INFORME ANUAL DO FUNDO
Anexo 39-V da Instrução CVM 472

Nome do Fundo	CNPJ do Fundo	Data de Funcionamento
BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO	42.592.257/0001-20	Pendente a obtenção do registro de funcionamento perante a CVM
Público Alvo (Investidores em geral, Investidor Qualificado ou Profissional)	Código ISIN	Quantidade de cotas emitidas
Investidores em geral.	BRBBGOCTF002	N/A
Fundo Exclusivo (Sim ou Não)	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar (Sim ou Não)	
Não	Não	
Classificação autorregulação (se houver)		
FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa		
Prazo de Duração	Encerramento do exercício social	
Indeterminado.	31 de dezembro	
Mercado de negociação das cotas (Bolsa/MBO/MB não organizado)	Entidade administradora de mercado organizado	
Bolsa	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	
Nome do Administrador	CNPJ do Administrador	
BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	30.822.936/0001-69	
Endereço	Telefones	

DA #11719468 v3





Praça XV de Novembro, nº 20º, salas 201, 202, 301 e 302, Centro CEP 20010-010 – Rio de Janeiro – RJ At.: Aguinaldo Barbieri		Telefone: (21) 3808-7500
Site www.bb.com.br/bbfiagro (neste website, clicar em “Regulamento”)	E-mail fds.estruturados@bb.com.br;	
Competência	Não aplicável	
1.	Prestadores de serviços	CNPJ / Endereço / Telefone
1.1	Gestor: BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	30.822.936/0001-69 Praça XV de Novembro, nº 20º, salas 201, 202, 301 e 302, Centro CEP 20010-010 – Rio de Janeiro – RJ Telefone: (21) 3808-7500
1.2	Custodiante: BANCO DO BRASIL S.A.	00.000.000/0001-91 Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote “B”, Torres I, II e III, S/N, Edifício Banco do Brasil CEP 70040-912 - Brasília - DF Telefone: (61) 3493-6805
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes S.A	CNPJ nº 57.755.217/0001-29.



		Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar – Centro - 20021-290 - Rio de Janeiro/RJ – Brasil - Caixa Postal 2888 - Telefone +55 (21) 2207-9400
1.4	Distribuidor de cotas: UBS BRASIL CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	02.819.125/0001-73 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440 - 7º e 9º andares CEP 04538-132 - São Paulo- SP Telefone: (11) 2767-6183
1.5	Consultor Especializado: BANCO DO BRASIL S.A.	00.000.000/0001-91 Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote “B”, Torres I, II e III, S/N, Edifício Banco do Brasil CEP 70040-912 - Brasília - DF Telefone: 0800 729 0722
1.6	Outros prestadores de serviços: N/A	
	Prestador de serviços 1: N/A	
	Prestador de serviços 2: N/A	
	Prestador de serviços N: N/A	
2.	Investimentos do EII	
2.1	Descrição dos negócios realizados no período	
	N/A	
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos
	N/A	Relação dos Ativos





				adquiridos no período
	Ativo 1	N/A		Ativo 1
	Ativo 2	N/A		Ativo 2
	Ativo N	N/A		Ativo N
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: Conforme definido em seu regulamento, o Fundo terá por Política de Investimento principal realizar investimentos no agronegócio e em setores da cadeia agroindustrial, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos e rendimentos decorrentes da rentabilidade dos Ativos Agroindustriais.			
4	Análise do administrador sobre:			
4.1	<i>Resultado do fundo no exercício findo</i>			
	N/A			
4.2	<i>Conjuntura econômica do segmento do agronegócio de atuação relativo ao período findo</i>			
	N/A			
4.3	<i>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</i>			
	N/A			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FIAGRO:			
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	



	N/A	N/A	N/A
	Ativo 1		
	Ativo 2		
	Ativo N		
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	N/A		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes:		
	N/A		
	Processo 1, 2, 3,..., N.		
	Nº do Processo	Juízo	Instância
	Partes no processo:		
	Principais fatos		
	Chance de perda (provável, possível ou remota)		
	Análise do impacto em caso de perda do processo:		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes:		
	N/A		
	Processo 1, 2, 3,..., N.		
	Nº do Processo	Valores envolvidos	
	Causa da contingência:		



9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: N/A
10.	Assembleia Geral
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Praça XV de Novembro, nº 20º, salas 201, 202, 301 e 302, Centro CEP 20010-010 – Rio de Janeiro – RJ At.: Aguinaldo Barbieri Telefone: (21) 3808-7500 E-mail: bbdvtm@bb.com.br; fds.estruturados@bb.com.br. Website: www.bb.com.br/bbfiagro
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. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia, que passará a ser ordinária e extraordinária.



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. A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas. As deliberações das Assembleias Gerais, regularmente convocadas e instaladas, ou por meio de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas no Regulamento. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador, aos Cotistas, para resposta no prazo de (i) 30 (trinta) dias quando se tratar de Assembleia Geral Ordinária ou (ii) 15 (quinze) dias quando se tratar de Assembleia Geral Extraordinária, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto. O Administrador poderá enviar pedido de procuração, mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, que deverá satisfazer aos seguintes requisitos: Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; Facultar ao Cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e Ser dirigido a todos os Cotistas.
10.4	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. Desde que admitido pela regulação da CVM em vigor, as Assembleias Gerais poderão ser realizadas eletronicamente, por meio de teleconferência, videoconferência ou outros sistemas admitidos pela CVM e pelo mercado de negociação das cotas do Fundo. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio



11.	Remuneração do Administrador		
11.1	O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo a quantia equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo (“Taxa de Administração”). A Taxa de Administração será apurada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e paga, mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil de cada mês. Sem prejuízo do percentual indicado acima, a Taxa de Administração engloba a remuneração dos serviços de escrituração das Cotas, bem como a remuneração a ser repassada pelo Administrador ao Consultor Especializado. O Administrador é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do Fundo.		
	Valor pago no ano de referência (R\$): N/A		Valor pago no ano de referência (R\$): N/A
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	N/A		
	Nome:		
	Idade:		
	Profissão:		
	CPF/CNPJ:		
	E-mail:		
	Formação acadêmica:		



Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):				
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:
Quantidade de cotas detidas do FII:				
Quantidade de cotas do FII compradas no período:			Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	
Data da eleição em Assembleia Geral: N/A				
Término do Mandato: N/A				
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos				
N/A				
Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
Empresa 1				
Empresa 2				
Empresa N				
Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas	Data da eleição em Assembleia Geral	Término do mandato		
Fundo 1				
Fundo 2				
Fundo N				
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos				



	Evento	Descrição		
12.2	Qualquer condenação criminal			
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			
	Diretor Responsável pelo FII			
	Nome: Aginaldo Barbieri			
	Idade: 53 anos			
	Profissão: Bancário			
	CPF: 090.163.728-90			
	E-mail: bbdvtm@bb.com.br			
	Formação acadêmica: Direito			
	Quantidade de cotas detidas do FII: N/A			
	Quantidade de cotas do FII compradas no período: N/A		Quantidade de cotas do FII vendidas no período: N/A	
Data de início na função: julho de 2020				
Principais experiência profissionais durante os últimos 5 anos				
Nome da empresa		Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
BB Americas Bank		Abr/2018 a Jul/19	CEO	Atuar como reponsável pela BB Américas Bank - Miami





	Banco do Brasil	09/2013 a 02/2015	Gerente Geral	Atuar como responsável da Unidade de Relação com Investidores			
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos							
	Evento		Descrição				
	Qualquer condenação criminal		N/A				
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		N/A				
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	% detido por PJ
	Até 5% das cotas						
	Acima de 5% até 10%						
	Acima de 10% até 15%						
	Acima de 15% até 20%						
	Acima de 20% até 30%						
	Acima de 30% até 40%						
	Acima de 40% até 50%						
	Acima de 50%						





Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
14.	N/A					
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	Ativo 1					
	Ativo 2					
	Ativo N					
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. O Administrador deve prestar aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: (i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico que reflita o conteúdo do Anexo 39 – I da Instrução CVM 472; (ii) Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico que reflita o conteúdo do Anexo 39 – II da Instrução CVM 472; (iii) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do auditor independente; e (c) o formulário eletrônico que reflita o conteúdo do Anexo 39 – V da Instrução CVM 472; (iv) Anualmente, tão logo o receba, o relatório do Representante dos Cotistas, se aplicável; (v) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral; (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas pela Assembleia Geral; e (vii) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, 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,					





	sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas. As informações relativas ao Fundo serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantidas disponíveis aos Cotistas em sua sede. O Administrador deverá manter o Regulamento sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, em sua versão vigente e atualizada. Os documentos ou informações referidos no presente artigo e seus parágrafos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador: na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, 20º andar, salas 201, 202, 301 e 302, e http://www.bb.com.br/bbdtvm, respectivamente.
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. As Cotas devem ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
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. O Administrador adota política de exercício de direito de voto 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 do Administrador em assembleias de detentores de ativos que confiram aos seus titulares direito de voto, de acordo com os requisitos mínimos da ANBIMA e da regulação aplicável, a qual se encontra disponível para acesso em: www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/bb-dtvm/fundos/politica-de-voto.
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. N/A





16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: N/A
-----	--





ANEXO VII

ESTUDO DE VIABILIDADE





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ESTUDO DE VIABILIDADE

BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO – IMOBILIÁRIO

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo de viabilidade (“Estudo”) foi elaborado pela **BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (“Gestor” ou “**BB DTVM**”) gestor do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais (“Fiagro”), da categoria “fiagro-imobiliário”, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento (“Regulamento”) e disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, conforme alterada (“Lei 14.130”), e até que futura regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sobre os Fiagro, seja editada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), nos termos da Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 39”), bem como pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 42.592.257/0001-20 (“Fundo”). O presente estudo considerou premissas que tiveram como base fatos históricos do setor agroindustrial, visão da situação atual e, principalmente, as expectativas futuras da economia brasileira, o mercado de crédito no setor agroindustrial local, a visão do panorama atual e perspectivas para o mercado do agronegócio brasileiro de uma forma geral, além da visão do Gestor para o Fundo e seus ativos-alvo durante os próximos anos, considerando, inclusive e quando aplicável, os efeitos econômicos da pandemia de Coronavírus (COVID-19) percebidos no Brasil e seu agravamento decorrente das variantes do vírus.

No Estudo foram utilizados dados históricos e, também, projeções baseadas em expectativas e premissas do Gestor aplicáveis na data de realização deste Estudo.

O objetivo do presente Estudo é: **(i)** explorar os critérios do mercado de crédito agroindustrial adotados pelo Gestor na alocação dos possíveis recursos disponíveis em caixa no Fundo, conforme previstos em seu regulamento (“Regulamento”) e na respectiva política de investimentos; e **(ii)** avaliar a viabilidade financeira para as cotas do Fundo (“Cotas”) a serem emitidas no âmbito do lançamento de Oferta (conforme abaixo definida).

A intenção do Fundo é realizar investimentos em ativos relacionados às cadeias produtivas agroindustriais ou relativos a imóveis rurais, objetivando, fundamentalmente, auferir ganhos e rendimentos decorrentes da rentabilidade de tais ativos, nos termos do Regulamento. Referidos investimentos deverão somar o valor aproximado de R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), líquidos dos valores incorridos para cobrir os custos inerentes à oferta pública de distribuição primária da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (“Oferta”), bem como demais despesas previstas em seu Regulamento e no prospecto da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no “*Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO*”





FIAGRO – IMOBILIÁRIO ("Prospecto", sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

2. GESTOR

O Gestor adota práticas de alto nível de governança do setor de gestão de recursos e administração de carteiras de valores mobiliários. Possui conselho de administração próprio e sua diretoria executiva é composta por um Diretor Presidente e três Diretores Executivos, todos estatutários. Além disso, possui conselho fiscal para assegurar a fiscalização dos atos de gestão.

O Gestor adota modelo de administração baseado na decisão colegiada em todos os níveis, tendo estruturados comitês internos com instâncias deliberativas. A decisão colegiada, além de minimizar os riscos, possibilita a integração de diversas visões e análises sobre os temas, o que agrega valor e qualidade à decisão, promovendo o compartilhamento de conhecimentos e responsabilidades.

A adoção das boas práticas de governança enseja o monitoramento periódico dos documentos que regulam os aspectos comportamentais a serem observados na condução dos negócios e atividades da organização, incluindo as políticas da empresa, o que reforça o compromisso de sua administração com a ética, a transparência, a consistência, a equidade e a responsabilidade socioambiental.¹

Com o objetivo de fortalecer o Controle, a Regulação e Autorregulação, o Planejamento e a adoção das melhores práticas de Governança Corporativa, tais processos foram segregados em área específica, reforçando assim o compromisso de atuar cada vez mais com confiabilidade, consistência, transparência e comprometimento.²

A total segregação entre a gestão do patrimônio de terceiros e a área de operações financeiras dos recursos próprios do Banco do Brasil segue o conceito de "*Chinese Wall*" exigido pelo Banco Central do Brasil e garante a transparência e a equidade na condução das operações da BB DTVM.

Periodicamente a BB DTVM revisa sua estrutura, visando uma melhor adequação da empresa ao mercado, cada vez mais dinâmico e competitivo. Essas medidas possibilitam a criação de um mecanismo de gestão entre a área de clientes e de operações, originando uma busca constante por performance, evolução da qualidade dos serviços prestados e um maior entendimento das necessidades dos clientes.

Todo processo de gestão é acompanhado pela Área de Riscos, que atua com completa independência e autonomia e pelo *Compliance*. Ambas se reportam diretamente ao Diretor Presidente da BB DTVM.

¹ Fonte: Carta Anual de Políticas Públicas e Governança BB DTVM 2021

² Fonte: Carta Anual de Políticas Públicas e Governança BB DTVM 2021





Os gestores são responsáveis pela elaboração da estratégia e os operadores executam as movimentações da carteira. Essa segregação permite que os administradores sejam menos influenciados em momentos de "stress" do mercado, podendo assim traçar cenários e estratégias que tenham por base uma análise de conjuntura econômica sólida e que reflitam a realidade das empresas, sustentada por uma análise fundamentalista.³

Destaques em relação ao Gestor:

- Ocupa posição de liderança⁴ na indústria de fundos de investimento no Brasil, com aproximadamente R\$1,3 trilhão sob gestão.
- É subsidiária integral do Banco do Brasil.
- Oferece soluções de investimento para todos os segmentos e perfis de investidores.

Rating e Certificações do Gestor⁵:

- Moody's, atesta que o gestor possui um ambiente de qualidade de gestão e controle excelentes. Certificação desde 2006, com reavaliação em janeiro de 2020.
- A nota da Fitch ("Excelente") reflete que a capacidade de gestão de ativos do Gestor é considerada extremamente robusta comparada às melhores práticas adotadas pelos gestores de recursos internacionais. Certificação desde 2012, com reavaliação em agosto de 2021.
- IG SEST Nível 1, que atesta a nota máxima no indicador. Governança, desenvolvido pelo Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. Certificação desde 2018, com ratificação em agosto de 2019.
- ISO 9001:2015. Processo de Análise de Risco e de Crédito Fundação Vanzolini, representa um dos mais renomados títulos internacionais em qualidade de serviços e processos. Certificação desde 2012, com revalidação em agosto de 2018.



Para atuar na assessoria em relação à análise de crédito dos ativos integrantes da carteira do Fundo, o administrador do Fundo contratará, observado que tal contratação somente será concretizada se aprovado pelos investidores em assembleia geral, às suas expensas, o Banco do Brasil S.A. ("BB" ou "Banco do Brasil"), para prestar o serviço de consultoria especializada ao FUNDO e atividades relacionadas a esse serviço, nos termos do artigo 31, inciso II da Instrução CVM 472. Nos termos da regulação aplicável e do Regulamento, a contratação de referido consultor especializado será objeto de aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo, a ser realizada após a liquidação da Oferta, conforme descrito no prospecto da Oferta.

³ Fonte: <https://www.bb.com.br/pbb/pagina-inicial/bb-dtvm/gestao#/>

⁴ Fonte: Ranking de Gestores de Fundos de Investimento ANBIMA Agosto/2021 - https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/gestores.htm

⁵ Fonte: Carta Anual de Políticas Públicas e Governança Corporativa BB DTVM 2021





O Consultor Especializado será responsável pela prestação dos serviços de consultoria técnica especializada, cabendo a ele, sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas nos termos do Contrato de Consultoria e do Regulamento, o serviço de detalhamento e qualificação das informações disponíveis sobre os emissores dos ativos elegíveis para aquisição pela carteira do fundo, ampliando assim a percepção em relação ao risco de crédito, para a tomada de decisão pelo Gestor para a construção da carteira do fundo

A proposta de contratação do Banco do Brasil S.A como Consultor Especializado se justifica pelo nível de abrangência e o grande histórico de operações que a referida instituição detém em relação às empresas e produtores atuantes na cadeia produtiva do agronegócio brasileiro, agregando expertise na análise do mercado de agronegócios e em seus emissores que poderá qualificar de maneira importante a tomada de decisão na seleção de ativos.

Com base no resultado apurado pelo Banco do Brasil S.A. no segundo trimestre de 2021, a instituição financeira detém pouco mais de R\$ 205 bilhões em operações de crédito com emissores do agronegócio, representando 26,8% de sua carteira de crédito ampliada.⁶



Fundado em 12 de outubro de 1808, o Banco do Brasil S.A. foi a primeira instituição bancária a operar no país e a primeira empresa a realizar uma oferta pública de ações no mercado de capitais brasileiro. Com sede em Brasília, o BB é um banco múltiplo constituído sob a forma de sociedade anônima aberta de economia mista e tem como acionista controlador a União.

O Banco do Brasil é um dos maiores conglomerados financeiros do País em termos de ativos, com 17,6% de participação de mercado, de acordo com os últimos dados divulgados pelo Banco Central (dez/20). É também, com base nos mesmos dados, o maior banco em gestão de ativos

⁶ Fonte: Sumário do Resultado do Banco do Brasil S.A. para o 2T21, disponível em <https://ri.bb.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>. Consulta realizada em 27/09/2021.)





de terceiros, com 23,4% de participação de mercado, nos empréstimos ao agronegócio, com participação de mercado de 54,1%; e no crédito consignado, com 21,3% de participação de mercado. Mantém, ainda, a liderança na indústria de fundos de investimentos, mais de R\$ 1,3 trilhão em recursos administrados.

Em mais de 210 anos de existência, sua principal força está no varejo bancário. Por meio de parcerias estratégicas, empresas coligadas e controladas, oferece uma ampla variedade de serviços.

O Banco do Brasil tem presença significativa em todos os estados brasileiros, além de desenvolver atividades em importantes centros financeiros mundiais contribuindo ativamente para o desenvolvimento do País, através da oferta de serviços financeiros, empréstimos e financiamentos à produção. Em 31 de dezembro de 2020, contava com 91,7 mil funcionários, sendo 67,7% com mais de 10 anos de tempo de Empresa. O foco do BB é realizar negócios com rentabilidade compatível com os riscos de mercados em que atua. Para oferecer soluções diferenciadas e fortalecer o vínculo, o Banco do Brasil segmenta seus clientes em cinco mercados: (i) varejo pessoa física, (ii) varejo pessoa jurídica, (iii) atacado, (iv) private, e (v) setor público. O conhecimento dos mercados permite o desenvolvimento de propostas de valor adequadas aos perfis de clientes: modelo de atendimento, canais, portfólios de produtos e serviços, abordagem de comunicação integrada e, quando for o caso, marca específica. Em 31 de dezembro de 2020, o Banco possuía 74,4 milhões de clientes, 39 milhões de contas correntes e 49,2 mil pontos de atendimento, incluindo 4.368 agências próprias.

A gestão da ética no Banco do Brasil se alicerça em um conjunto de bons princípios que orientam o comportamento e as relações no universo da Empresa e de seus negócios, objetivando: conscientizar o corpo funcional sobre o caráter imprescindível do comportamento ético no cotidiano do trabalho, capacitar para prevenção, coibir desvios e identificar os riscos e as consequências dos desvios de conduta ética.

No BB, todas as unidades têm por tradição agir em consonância com os princípios éticos, as normas e a cultura da organização. Além disso, todos na Empresa são responsáveis pela promoção de condutas e práticas pautadas por nobres valores.

Essa forte cultura do Banco do Brasil, construída ao longo de mais de 200 anos de história, reforça a utilização de práticas administrativas e negociais baseadas em integridade, transparência, respeito e responsabilidade socioambiental.

E para manter perene seu compromisso com a ética, o BB formaliza seus valores e princípios norteadores, viabilizando meios para que todos compreendam e vivenciem os padrões éticos, e assumam suas responsabilidades na construção dos objetivos coletivos.⁷

3. VISÃO GERAL DO SETOR

O setor do agronegócio tem sido reconhecido como um vetor crucial do crescimento econômico brasileiro. Em 2019, a soma de bens e serviços gerados no agronegócio chegou a R\$ 1,55 trilhão

⁷ Fonte: <https://ri.bb.com.br/o-banco-do-brasil/estrutura-organizacional/>





ou 21,4% do PIB brasileiro. Já em 2020, o agronegócio brasileiro alcançou participação de 26,6% no PIB brasileiro.⁸

Em 2020, o setor registrou o melhor resultado na criação de empregos em 10 anos, de acordo com a Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA). Os dados mostram que o setor abriu 61.637 mil vagas de trabalho de janeiro a dezembro de 2020, o melhor desempenho desde 2011, quando o saldo de geração de empregos formais foi de 85.585 mil vagas.⁹

O Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento informa que o agronegócio foi responsável por quase metade das exportações do país em 2020 com participação recorde de 48%, gerando um superávit de US\$87,76 bilhões.¹⁰

Para 2022, a Diretoria de Estudos e Políticas Macroeconômicas (Dimac) do Ipea, baseada nos prognósticos iniciais da Companhia Nacional de Abastecimento (Conab) para alguns segmentos da produção vegetal e em projeções próprias para a produção animal, prevê um crescimento de 3,3% para o VA (valor adicionado) do setor agropecuário. Os principais fatores determinantes dessa perspectiva positiva para o ano que vem são as expectativas de crescimento em culturas importantes como soja e milho e de recuperação para a produção de bovinos, após dois anos consecutivos de queda na produção.



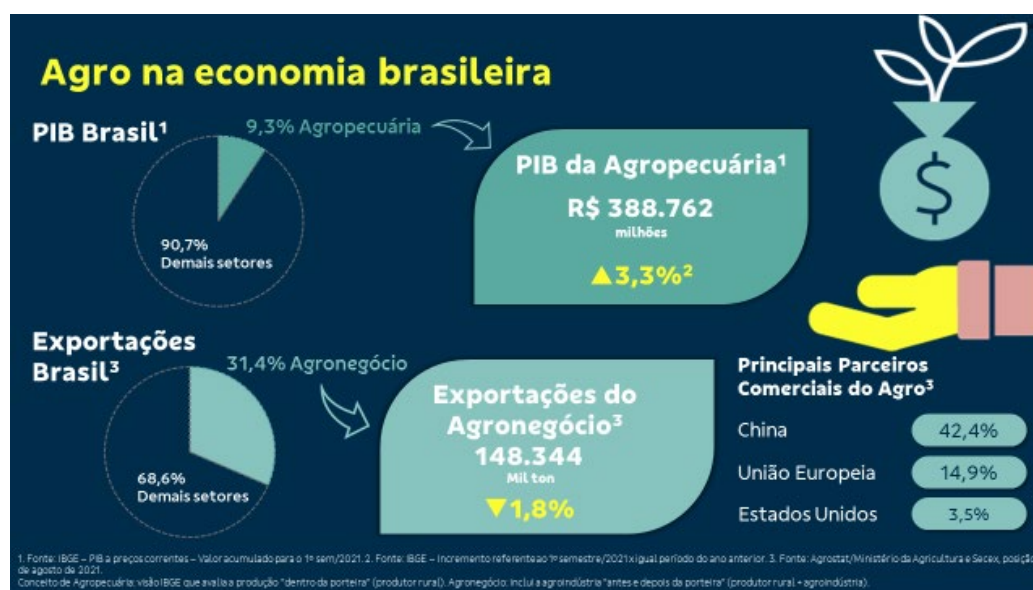
⁸Fonte: <https://www.cnabrazil.org.br/cna/panorama-do-agro>

⁹Fonte: <https://www.correiobraziliense.com.br/economia/2021/02/4904397-geracao-de-emprego-no-agronegocio-tem-melhor-resultado-em-10-anos-diz-cna.html>

¹⁰ Fonte: <https://acrimat.org.br/portal/pecuaria-emprega-1-de-cada-3-trabalhadores-do-brasil/>



O Ministério da Agricultura divulgou, em agosto de 2021, que o setor do agronegócio foi responsável por 31,4% das exportações brasileiras, tendo como principais parceiros comerciais a China, a União Europeia e os Estados Unidos.¹¹ Além disso, segundo dados divulgados pelo IBGE, o PIB da Agropecuária correspondeu, em valores acumulados para o primeiro semestre de 2021, a 9,3% do PIB Brasil, apresentando um incremento de 3,3% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.



Conforme pode ser observado no gráfico abaixo, de acordo com os dados disponibilizados pela Anbima, até julho de 2021 as emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) alcançaram o volume de R\$9,6 bilhões em captações. O volume registrado corresponde a 65% do que foi registrado durante todo o ano de 2020. Em quantidade de operações, até julho de 2021 foram registradas 65 operações, o que corresponde a 77% das operações registradas durante todo o ano de 2020, apontando uma tendência de crescimento que pode ser constatada observando-se os volumes de operações de 2018 em diante.

Ano	R\$ milhões				Número de operações			
	CRA				CRA			
	ICVM/400 - registrada	ICVM/400 - dispensada	ICVM/476	TOTAL	ICVM/400 - registrada	ICVM/400 - dispensada	ICVM/476	TOTAL
2015	3.740	0	1.010	4.750	10	0	7	17
2016	9.074	0	3.672	12.746	22	0	25	47
2017	11.988	0	2.715	14.703	29	0	54	83
2018	4.109	0	2.564	6.673	16	0	51	67
2019	9.856	0	2.622	12.478	29	0	63	92
2020	5.331	0	9.850	15.180	13	0	71	84
2021	2.918	0	6.745	9.663	11	0	54	65

ANBIMA – Informação Pública

¹¹ Fonte: Agrostat/Ministério da Agricultura e Secex, posição de agosto de 2021.





Segundo a CNA (Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil), ao longo de 2020 o mercado de CRAs registrou emissões de títulos associados a nove segmentos do agro. A pecuária, que apresentava volume anual reduzido desde 2016, quadruplicou o volume em 2020, alcançando R\$ 6,22 bilhões, responsável por 39,3% do montante total emitido.¹²

O segmento de insumos agrícolas é o mais representativo em termos de número de operações e de títulos. As emissões cresceram mais de 20%, atingindo R\$ 2,55 bilhões em 22 operações e 54 títulos, ficando novamente com a segunda maior fatia de mercado. Já o setor sucroenergético apresentou redução na sua participação, correspondendo a 13,6% do montante anual, com R\$ 2,16 bilhões, 11 operações e 16 títulos.¹³

4. OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO E ESTRATÉGIA

Sobre os FIAGRO

Os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – FIAGRO foram criados pela Lei nº 14.130, publicada no dia 30 de março de 2021 (“Lei 14.130/21”), que alterou a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei 8.668/93”), sendo inseridos na lei que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs. O FIAGRO pretende ampliar as formas de captação de recursos para o setor como um todo, inclusive para beneficiar os pequenos e médios agricultores familiares, direcionando recursos captados no mercado de capitais a quaisquer ativos relacionados à cadeia agroindustrial.

De acordo com a Lei 14.130/21, os FIAGRO podem investir, isolada ou conjuntamente, em: (i) imóveis rurais; (ii) participação em sociedades que explorem atividades integrantes da cadeia produtiva agroindustrial; (iii) ativos financeiros, títulos de crédito ou valores mobiliários emitidos por pessoas físicas e jurídicas que integrem a cadeia produtiva agroindustrial; (iv) direitos creditórios do agronegócio e títulos de securitização emitidos com lastro em direitos creditórios do agronegócio; (v) direitos creditórios imobiliários relativos a imóveis rurais e títulos de securitização emitidos com lastro nesses direitos creditórios; e (vi) cotas de fundos de investimento que apliquem mais de 50% de seu patrimônio nos ativos referidos acima.

Em 1º de agosto, entrou em vigor a Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 (“Resolução CVM 39/21”), que passou a admitir, em caráter experimental, o registro de FIAGRO em uma das seguintes categorias: (i) de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), regulado pela Instrução CVM nº 356/2001, devendo chamar “FIAGRO-Direitos Creditórios”; (ii) de Fundo de Investimento Imobiliário (FII), regulado pela Instrução CVM nº 472/2008, devendo chamar “FIAGRO-Imobiliário”; ou (iii) de Fundo de Investimento em Participações (FIP), regulado pela Instrução CVM nº 578/2016, devendo chamar “FIAGRO-Participações”.

¹² Fonte: <https://www.cnabrazil.org.br/noticias/em-2020-emissoes-de-cra-somaram-valor-recorde-de-r-15-81-bilhoes>

¹³ <https://www.cnabrazil.org.br/noticias/em-2020-emissoes-de-cra-somaram-valor-recorde-de-r-15-81-bilhoes>





A Resolução CVM 39/21 impõe que a política de investimentos do FIAGRO deve ser aderente às regras de composição e diversificação de carteira de ativos aplicáveis à categoria na qual o fundo for registrado. Desta maneira, os FIAGRO deverão necessariamente adotar a forma de uma das três categorias de fundos estruturados já existentes enquanto não há edição de regulação específica pela CVM para regular tais fundos de investimento. Em sua Resolução, a CVM justificou que como regime transitório, em caráter experimental, preferiu aproveitar as categorias de fundos já reguladas, para já viabilizar o imediato registro dos FIAGRO até definir norma específica.

É esperado, com o amadurecimento do produto e devida regulamentação específica, que o FIAGRO se torne o instrumento consolidador e mais flexível para a realização de investimentos no setor agroindustrial, especialmente pela gama de ativos em que ele pode investir, que incluem ativos que o mercado denomina *equity* (imóveis e participações em sociedades) e outros que representam instrumentos de dívida ou carteira de recebíveis. Atualmente, esses ativos são oferecidos, por meio do mercado de capitais, com a utilização de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), fundos de investimento imobiliário (FII), fundos de investimento em participações (FIP) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRA).

O FIAGRO, portanto, possibilita o acesso de pequenos e médios produtores rurais ao mercado de capitais via fundo de investimento, visando preencher uma lacuna existente hoje no acesso dos produtores do agronegócio a recursos via mercado de capitais. Os títulos privados de financiamento do agronegócio (i.e., CDCA, LCA, CRA) foram criados com a proposta de aumentar o volume de financiamento no mercado agrícola facilitando a captação de investimentos para a produção, sendo que a existência do FIAGRO traz mais liquidez para esses papéis.

Sobre o Fundo



O **BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO – IMOBILIÁRIO** é um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais – FIAGRO, da categoria imobiliário, regido por seu Regulamento e disciplinado pela Lei nº 8.668/93, pela Lei nº 14.130/21, e, subsidiariamente, enquanto não há edição de regulamentação específica e definitiva para os fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais pela CVM, provisoriamente pela Instrução CVM nº 472/2008, nos termos da Resolução CVM nº 39/2021, bem como pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.



O FUNDO destina-se a todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O FUNDO tem por objeto a realização de investimentos em ativos com origem nas cadeias produtivas agroindustriais, de forma a proporcionar uma remuneração, para o investimento realizado, preponderantemente oriunda do fluxo de rendimentos e/ou pagamentos gerado por Ativos Agroindustriais, e do aumento do valor patrimonial de suas cotas.

Considera-se como “Ativos Agroindustriais”: (i) Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”); (ii) Letras de Crédito do Agronegócio (“LCA”); (iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (“CRI”); (iv) Letras de Crédito Imobiliário relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais (“LCI”); (v) Letras Imobiliárias Garantidas relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais (“LIG”); (vi) cotas de FIAGRO; (vii) cotas de fundo de investimento imobiliário (“FII”), de fundo de investimento em participações (“FIP”) e/ou de fundo de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), desde que referidos FII, FIP e FIDC tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos FIAGRO; (viii) debêntures, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/2008, e cujas atividades preponderantes sejam relacionadas às relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; e (ix) outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que venham a ser permitidos aos FIAGRO, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Volume inicial da Oferta: R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais)

Taxa de Administração: 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, com valor mínimo mensal de R\$70.000,00 (setenta mil reais)

Taxa de Performance: 10% (dez por cento), com base no resultado do FUNDO, sobre a rentabilidade que exceder 100% (cem por cento) da variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI do período + 1% a.a.

Preço por Cota: R\$100,00 (cem reais)

5. ESTUDO DE VIABILIDADE

Premissas e Metodologia

A metodologia utilizada na análise baseia-se na projeção de fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos captados pelo Fundo, líquidos dos custos da oferta.

O prazo estimado para alocação de 97% do PL é de cerca de 4 meses. Considerando a alocação nos mercados primário e secundário, a velocidade das emissões de CRA nos últimos 12 meses e o volume existente nesses mercados, é esperado que o fundo realize a alocação nesse prazo.





Inicialmente, a composição da carteira deve variar entre papéis vinculados ao IPCA e papéis com remuneração vinculada ao CDI. Essa distribuição/composição pode variar ao longo do tempo e conforme as condições de mercado.

A critério do gestor, até 30% da carteira poderá ser alocada em papéis com rating BBB, BB ou B; até 30% em papéis com rating A+ e A; até 15% em papéis com rating AA e AA-; até 15% em papéis com rating AA+; e até 10% em papéis com rating AAA. O rating a ser considerado é o interno da BB DTVM.

O cálculo dos Cenários do Estudo expostos abaixo foram realizados a partir do estudo das taxas da NTN-2026 nos últimos 6 meses em que se chegou a um valor médio de remuneração de IPCA + 3,90% a.a. Considerando-se essa remuneração base e mais o *spread* das emissões de CRA observadas no mercado nos últimos meses, foi obtida uma média ponderada com as respectivas faixas de risco de 2,31% a.a., aproximadamente. A partir desse dado, apurou-se uma estimativa de rentabilidade média de IPCA + 6,21% a.a. para a carteira teórica vinculada ao IPCA. Com esses dados, foi obtida a rentabilidade bruta esperada para essa carteira de 10,69% a.a. e um rentabilidade líquida (yield) de 8,77% a.a. (Nota: Fiz essa exclusão considerando que o quadro não possui esses valores)

A projeção para o IPCA calculada pela Divisão Macroeconomia da BB DTVM¹⁴ para o período de outubro/2021 a setembro/2022 (12 meses) é de 4,22% a.a. Além disso, também impactam os cálculos do presente Estudo de Viabilidade as taxas atuais do CDI e a remuneração das operações compromissadas com lastro em títulos públicos.

Adicionalmente, ressalta-se que a carteira do FUNDO vai obedecer aos limites de alocação por emissor contidos na ICVM nº 555, o que deve resultar em uma carteira bastante pulverizada.

Para o estudo foi considerado uma estimativa patrimonial de aproximadamente R\$ 383.681.360,00 (trezentos e oitenta e três milhões, seiscentos e oitenta e um mil e trezentos e sessenta reais) após as despesas iniciais do fundo consideradas no Demonstrativo de Custos da Oferta).

Outras despesas consideradas no fluxo incluem: taxa B3, auditoria, taxa de fiscalização da CVM, CBLC, taxa Anbima e Cetip. Despesas com o Consultor Especializado, Escrituração e controladoria e de gestão estão incluídas na Taxa de Administração. Haverá cobrança de taxa de performance, nos termos do regulamento do fundo, e que foi considerada no presente estudo.

A projeção de rentabilidade não está considerando os pagamentos de cupom dos CRAs (a depender do *pipeline* de ativos), podendo ser aumentada.

¹⁴ Fonte: Planilha Interna Cenário Macroeconômico





Demonstrativo de Custos da Oferta

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta ¹ (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em relação ao Montante da Oferta ¹
Comissão de Estruturação e Coordenação	4,800,000.00	1.20	1.2000%
Comissão de Distribuição	9,200,000.00	2.30	2.3000%
Impostos sobre Comissões	1,495,296.07	0.37	0.3738%
Taxa de Registro na CVM	317,314.36	0.08	0.0793%
Taxa de Registro B3	22,713.83	0.01	0.0057%
Taxa de Distribuição B3	177,064.11	0.04	0.0443%
Taxa de Registro na ANBIMA	15,420.00	0.00	0.0039%
Assessores Legais (impostos incluídos)	275,482.09	0.07	0.0689%
Marketing	15,350.00	0.00	0.0038%
TOTAL	16,318,640.46	4.08	4.0797%

(1) Considerando Oferta de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais)

Informações Adicionais

Em janeiro de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou a COVID-19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional".

A propagação do COVID-19 no Brasil e a continuidade da percepção de seus efeitos, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira, nos resultados das operações dos ativos imobiliários a serem investidos pelo Fundo, bem como nas perspectivas de desempenho do Fundo.

O surto do COVID-19 já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá continuar influenciando prospectivamente em oscilações e eventuais quedas nos preços dos ativos a serem investidos pelo FUNDO. Os ativos que passarão a integrar o patrimônio do FUNDO estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, ou pelas 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, que poderão afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no FUNDO.

Para mais informações sobre os efeitos do COVID-19 sobre o Fundo, veja o item “Risco relacionado à instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19” da seção “Fatores de Risco” do Prospecto.





Cenários do Estudo

1- MONTANTE BASE DA OFERTA – R\$ 400.000.000, 00 (QUATROCENTOS MILHÕES DE REAIS)

Percentual alocado	25%	50%	75%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	
Receitas	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Acumulado
Receita bruta	2.106.790	2.551.552	3.011.731	3.423.852	3.451.194	3.478.754	3.506.534	3.534.536	3.562.761	3.591.212	3.619.890	3.648.797	39.487.602
Rendimento*	854.237	1.716.516	2.589.799	3.372.866	3.399.801	3.426.951	3.454.317	3.481.902	3.509.707	3.537.735	3.565.986	3.594.462	36.504.279
Outras receitas	1.252.554	835.036	421.931	50.985	51.393	51.803	52.217	52.634	53.054	53.478	53.905	54.335	2.983.323
Despesas	300.595	302.010	303.773	305.894	308.337	310.799	313.281	315.783	318.305	320.847	323.409	325.991	3.749.024
Taxa de administração	271.774	273.054	274.647	276.565	278.774	281.000	283.244	285.506	287.786	290.084	292.400	294.735	3.389.570
Outras despesas	28.821	28.957	29.126	29.329	29.563	29.799	30.037	30.277	30.519	30.763	31.008	31.256	359.455
Resultado	1.806.195	2.249.542	2.707.958	3.117.958	3.142.857	3.167.954	3.193.252	3.218.753	3.244.456	3.270.366	3.296.482	3.322.806	35.738.578
Resultado	1.806.195	2.249.542	2.707.958	3.117.958	3.142.857	3.167.954	3.193.252	3.218.753	3.244.456	3.270.366	3.296.482	3.322.806	35.738.578
Linha D'Água	2.305.003	2.315.854	2.329.369	2.345.637	2.364.368	2.383.249	2.402.281	2.421.465	2.440.802	2.460.293	2.479.940	2.499.744	28.748.007
Performance	- 49.881	- 6.631	37.859	77.232	77.849	78.470	79.097	79.729	80.365	81.007	81.654	82.306	0,17%
Yield ***	0,47%	0,56%	0,68%	0,78%	0,79%	0,79%	0,80%	0,80%	0,81%	0,82%	0,82%	0,83%	8,77%

Retorno projetado em 12 meses - Bruto
Retorno projetado em 12 meses – Líquido
(Yield)

10,69%

8,77%

2- MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA – R\$ 100.000.000,00 (CEM MILHÕES DE REAIS)

Percentual alocado	25%	50%	75%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	
Receitas	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Acumulado
Receita bruta	467.017	596.253	728.774	847.597	854.153	860.759	867.417	874.127	880.888	887.701	894.568	901.487	9.660.741
Rendimento*	212.444	426.538	643.143	837.253	843.729	850.256	856.832	863.460	870.138	876.869	883.651	890.486	9.054.800
Outras receitas	254.573	169.715	85.631	10.343	10.423	10.504	10.585	10.667	10.749	10.833	10.916	11.001	605.941
Despesas	96.410	96.784	97.289	97.927	98.684	99.448	100.217	100.992	101.773	102.560	103.354	104.153	1.199.590
Taxa de administração	67.589	67.851	68.205	68.652	69.183	69.718	70.258	70.801	71.349	71.901	72.457	73.017	840.982
Outras despesas	28.821	28.933	29.084	29.274	29.501	29.729	29.959	30.191	30.424	30.660	30.897	31.136	358.608
Resultado	370.607	499.469	631.486	749.670	755.468	761.312	767.200	773.135	779.115	785.141	791.214	797.334	8.461.150
Resultado	370.607	499.469	631.486	749.670	755.468	761.312	767.200	773.135	779.115	785.141	791.214	797.334	8.461.150
Linha D'Água	573.241	575.468	578.468	582.262	586.766	591.304	595.878	600.487	605.132	609.812	614.529	619.282	7.132.631
Performance	- 20.263	- 7.600	5.302	16.741	16.870	17.001	17.132	17.265	17.398	17.533	17.668	17.805	0,13%
Yield	0,39%	0,50%	0,63%	0,75%	0,76%	0,76%	0,77%	0,77%	0,78%	0,79%	0,79%	0,80%	8,33%
Evolução PL	95.790.004	96.289.473	96.920.959	97.670.628	98.426.097	99.187.408	99.954.609	100.727.743	101.506.858	102.291.999	103.083.213	103.880.547	

Retorno projetado em 12 meses - Bruto
Retorno projetado em 12 meses – Líquido
(Yield)

10,69%

8,33%

6. CONCLUSÕES

Consideramos que a experiência e liderança da BB DTVM no mercado de fundos de investimento, a visão do Gestor para o Fundo e seus ativos-alvo para os próximos anos, aliados à solidez, tradição e vasta expertise do Banco do Brasil no setor do agronegócio, além do cuidadoso desenvolvimento e estruturação do produto por parte do UBS BB, Demarest e BB DTVM agregam um valor diferenciado ao produto e possibilitam constatar positivamente a viabilidade do FUNDO. Do ponto de vista financeiro, as receitas provenientes dos Ativos Agroindustriais a serem adquiridos pelo Fundo, proporcionam uma distribuição de rendimentos adequada e geração de valor ao cotista à curto, médio e longo prazo. Os modelos construídos e os potenciais ativos em negociação permitem inferir que é viável a expectativa de obtenção de um nível sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo ao longo dos próximos anos.





7. DISCLAIMER

As premissas adotadas neste estudo representam mera expectativa de rentabilidade do fundo com base nas receitas dos Ativos Agroindustriais do Fundo. O estudo não pretende estimar qualquer valorização no preço de mercado da cota do Fundo advindo da oscilação da referida cota na B3. Tal estudo não deve servir de forma isolada como base para a tomada de decisão quanto ao investimento. 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 nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois referem-se 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 Estudo de Viabilidade.

O Gestor e os demais prestadores de serviços do Fundo não podem ser responsabilizados por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios e investimentos aqui apresentados. Antes de subscrever as Cotas os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto, em especial a seção dos “Fatores de Risco”.

AS ESTIMATIVAS DO ESTUDO DE VIABILIDADE FORAM ELABORADAS PELO GESTOR E NÃO FORAM OBJETO DE AUDITORIA, REVISÃO, COMPILAÇÃO OU QUALQUER OUTRO PROCEDIMENTO POR PARTE DE AUDITOR INDEPENDENTE OU QUALQUER OUTRA EMPRESA DE AVALIAÇÃO. AS CONCLUSÕES CONTIDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE DERIVAM DA OPINIÃO DO GESTOR E SÃO BASEADAS EM DADOS QUE NÃO FORAM SUBMETIDOS A VERIFICAÇÃO INDEPENDENTE, BEM COMO DE INFORMAÇÕES E RELATÓRIOS DE MERCADO PRODUZIDOS POR EMPRESAS INDEPENDENTES. O ESTUDO DE VIABILIDADE ESTÁ SUJEITO A IMPORTANTES PREMISSAS E EXCEÇÕES NELE CONTIDAS. ADICIONALMENTE, O ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO CONTÉM UMA CONCLUSÃO, OPINIÃO OU RECOMENDAÇÃO RELACIONADA AO INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO E, POR ESSAS RAZÕES, NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO UMA GARANTIA OU RECOMENDAÇÃO SOBRE TAL ASSUNTO. ADEMAIS, DEVIDO À SUBJETIVIDADE E ÀS INCERTEZAS INERENTES ÀS ESTIMATIVAS E PROJEÇÕES, BEM COMO DEVIDO AO FATO DE QUE AS ESTIMATIVAS E PROJEÇÕES SÃO BASEADAS EM DIVERSAS SUPOSIÇÕES SUJEITAS A INCERTEZAS E CONTINGÊNCIAS SIGNIFICATIVAS, NÃO EXISTE GARANTIA DE QUE AS ESTIMATIVAS DO ESTUDO DE VIABILIDADE SERÃO ALCANÇADAS.

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

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





Página de Assinatura 1/1 do Estudo de Viabilidade do BB Fundo de Investimento de Crédito
Fiagro-Imobiliário.

BB Gestão de Recursos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Marcelo J. Q. Maciel
Gerente Executivo

Isaac Marcovitz
Gerente Executivo





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ANEXO VIII

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ANEXO VIII

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO (“FUNDO”) QUE DELIBERARÁ SOBRE: (I) AQUISIÇÃO DE ATIVOS CONFLITADOS (CONFORME DEFINIDOS A SEGUIR), DESDE QUE ATENDIDOS OS CRITÉRIOS LISTADOS NESTE MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO; (II) RATIFICAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DO CONSULTOR ESPECIALIZADO PESSOA LIGADA AO ADMINISTRADOR E GESTOR, PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE CONSULTORIA ESPECIALIZADA AO FUNDO NOS TERMOS DO REGULAMENTO; E (III) ADMISSIBILIDADE DE PROCURAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES QUE TENHAM SIDO OUTORGADAS A DISTRIBUIDOR OU TERCEIRO QUE SEJA PESSOA LIGADA AO ADMINISTRADOR OU GESTOR, INCLUINDO O BB – BANCO DE INVESTIMENTO S.A., NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 2º, INCISO II, DO ARTIGO 24 DA, INSTRUÇÃO DA CVM 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008, CONFORME ALTERADA (“INSTRUÇÃO CVM 472”) E CONFORME DESCRITO NA SEÇÃO “CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” DO PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO (“ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS – CONFLITO DE INTERESSES” E “PROSPECTO”, RESPECTIVAMENTE).

O BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício das atividades de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.481 de 13 de agosto de 1990, com sede na Praça XV de Novembro, 20º, salas 301 e 302, Centro, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 20010-010, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ/ME”) sob o nº 30.822.936/0001-69, na qualidade de instituição administradora (“Administrador” ou “Gestor”) do BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO, fundo de investimento nas cadeias agroindustriais, da categoria imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021 (“Resolução CVM 39”) e da Instrução CVM 472, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.592.257/0001-20 (“Fundo”), vem, por meio do presente Manual de Exercício de Voto, oferecer orientação para exercício de voto na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, e que terá as características abaixo descritas:

ATIVOS CONFLITADOS

A Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses será realizada para fins de deliberar (i) sobre a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (“Oferta”), sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, observada a estratégia de alocação dos recursos do Fundo, nos termos da Política de Investimentos disposta no Artigo 4º do “Regulamento do BB Fundo de Investimento de Crédito FIAGRO-Imobiliário” (“Regulamento”): de (a) Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”); (b) Letras de Crédito do Agronegócio (“LCA”); (c) Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (“CRI”); (d) Letras de Crédito Imobiliário relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais (“LCI”); (e) Letras Imobiliárias Garantidas relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais (“LIG”); (f) cotas de Fiagro; (g) cotas de Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”), de Fundo de Investimento em Participações (“FIP”) e/ou de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC”), desde que referidos FII, FIP e FIDC tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos Fiagro; (h) debêntures, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores autorizados nos termos da Instrução Instrução CVM 472, e cujas atividades preponderantes sejam relacionadas às relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais; e (i) outros ativos, ativos financeiros,





títulos e valores mobiliários que venham a ser permitidos aos Fiagro, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, que são (1) administrados e/ou geridos pelo **BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício das atividades de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.481 de 13 de agosto de 1990, com sede na Praça XV de Novembro, 20º, salas 201, 202, 301 e 302, Centro, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 20010-010, inscrito no CNPJ sob o nº 30.822.936/0001.69 (“Gestor” ou “Administrador”), (2) integrantes do patrimônio do Administrador, Gestor ou **BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote “B”, Torres I, II e III, S/N, Edifício Banco do Brasil, Brasília (DF), CEP 70.040-912 (“Consultor Especializado”), ou (3) emitidos pelo Consultor Especializado, desde que observada a política de investimento do Regulamento e atendidos os critérios listados no Anexo I da Procuração de Conflito de Interesses (“Ativos Conflitados”); (ii) sobre a ratificação da contratação do Consultor Especializado, pessoa ligada ao Administrador e Gestor, para prestação de serviço de consultoria especializada ao Fundo nos termos do Regulamento; (iii) admissibilidade de utilização, na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses (abaixo definida) de Procurações de Conflito de Interesses (conforme definidas no Prospecto) que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472..

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses

(i) a aquisição dos Ativos Conflitados; (ii) a ratificação da contratação do Consultor Especializado pessoa ligada ao Administrador e Gestor, para prestação de serviço de consultoria especializada ao Fundo nos termos do Regulamento; e (iii) a admissibilidade de utilização, na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses (abaixo definida) de Procurações de Conflito de Interesses (conforme definidas no Prospecto) que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472.

Nas hipóteses de aprovação da aquisição dos Ativos Conflitados, **que não se confunde com a pré aprovação de tais operações**, deverão ser observados os critérios cumulativos abaixo listados.

- (i) os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em Ativos Conflitados:
 - (a) possuam limite de concentração de até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, para os Ativos Conflitados considerados em conjunto, e de 10% (dez por cento), quando considerados, individualmente, cada patrimônio separado de Ativos Conflitados;
 - (b) possuam, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 (vinte) anos;
 - (c) possuam previsão de remuneração que sigam os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição; e
 - (d) sigam o disposto no Regulamento do Fundo, inclusive em relação aos limites de alocação por ativo e por emissor.

Os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

Quem poderá participar da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses

Conforme disposto no artigo 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, seus representantes legais ou procuradores constituídos há menos de 1 (um) ano.





Adicionalmente, não poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, exceto se as pessoas a seguir mencionadas forem os únicos cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral em que se dará a permissão de voto: **(i)** o Administrador e/ou Gestor; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; **(iii)** empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(v)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, nos termos do Regulamento.

Quóruns de instalação e deliberação

De acordo com o Regulamento, a Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo que a aprovação da matéria indicada acima dependerá do voto favorável da maioria dos votos dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, desde que tais Cotistas presentes em tal assembleia representem, necessariamente, (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o FUNDO esteja com mais de 100 (cem) cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses; ou (b) (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas caso o FUNDO esteja com até 100 (cem) cotistas.

Como participar da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses

Os Cotistas poderão participar da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses por meio de comunicação escrita ou por meio de plataforma eletrônica de votação e da Central de Inteligência Corporativa (CICORP), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

Participação por Procuração

Nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 472, os Cotistas poderão ser representados na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses por procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A procuração acima mencionada é facultativa, sua minuta está anexa ao pedido de reserva de cotas e ficará válida até o encerramento da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, ficando vedado o seu substabelecimento, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a referida procuração: **(i)** até o dia útil anterior à data de realização da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, mediante envio físico de comunicação para a sede do Administrador, Praça XV de Novembro, 20º, salas 201, 202, 301 e 302, Centro, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 20010-010, A/C Isaac Marcovitz ou **(ii)** até o momento de realização da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, digitalmente, mediante envio de e-mail para o seguinte endereço fds.estruturados@bb.com.br.

O outorgado não poderá ser o Administrador ou o Gestor ou parte a eles vinculada, com exceção do distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM, cuja permissão de voto será expressamente aprovada pela maioria dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472.

Em que pese a disponibilização da procuração, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses.

Esclarecimentos Adicionais

O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da rede mundial de computadores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.





Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses, os Cotistas deverão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praça XV de Novembro, 20º, salas 301 e 302, Centro
CEP 20010-010 – Rio de Janeiro – RJ
At.: Isaac Marcovistz
Telefone: 0800 729 3886
E-mail: fds.estruturados@bb.com.br; bbdtvm.produtos@bb.com.br

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses estarão à disposição dos cotistas para análise nos seguintes endereços eletrônicos:

Administrador:

BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

www.bb.com.br/bbfiagro (neste website, clicar em “Oferta Pública”, e então clicar em “Procuração”

Fundos.Net:

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, em seguida em “BB Fundo de Investimento de Crédito FIAGRO-Imobiliário”, clicar no link do nome do Fundo, acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Tipo”, na linha do respectivo “Informe Mensal”, do respectivo “Informe Trimestral” ou “Informe Anual”, a opção de download do documento no campo “Ações”).





ANEXO IX

MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IX – PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva conforme abaixo indicada (“Procuração”), [[**OUTORGANTE**], [**NACIONALIDADE**], [**ESTADO CIVIL**], [**PROFISSÃO**], residente e domiciliado na cidade de [●], Estado de [●], na [●], portador da Cédula de Identidade nº [●], expedida pela [●], e inscrito no CPF/ME sob o nº [●]] {ou} [**RAZÃO SOCIAL**], com sede na cidade [●], Estado de [●], na [●], inscrita no CNPJ sob o nº [●], devidamente representada por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s)] (“Outorgante”), na qualidade de cotista do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO**, Fundo de investimento nas cadeias agroindustriais, categoria imobiliário (“Fiagro”), constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 42.592.257/0001-20 (“Fundo”), nomeia e constitui [**OUTORGADO**], [**NACIONALIDADE**], [**ESTADO CIVIL**], [**PROFISSÃO**], [residente e domiciliado na cidade de [●], estado [●], na [●], portador da Cédula de Identidade nº [●], expedida pela [●], e inscrito no CPF/ME sob o nº [●]] {ou} [●], com sede na cidade de [●], Estado de [●], na [●], inscrita no CNPJ sob o nº [●], representado nos termos do seu [[estatuto / contrato] social]], como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para representar o Outorgante, enquanto cotista do Fundo, na assembleia geral de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), cujo objetivo será **DELIBERAR (i)** sobre a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (“Oferta”), sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, observada a estratégia de alocação dos recursos do Fundo, nos termos da Política de Investimentos disposta no Artigo 4º do “Regulamento do BB Fundo de Investimento de Crédito FIAGRO-Imobiliário” (“Regulamento”): de **(a)** Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”); **(b)** Letras de Crédito do Agronegócio (“LCA”); **(c)** Certificados de Recebíveis Imobiliários relativos a imóveis rurais ou relacionados às cadeias produtivas agroindustriais (“CRI”); **(d)** Letras de Crédito Imobiliário relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais (“LCI”); **(e)** Letras Imobiliárias Garantidas relativas a imóveis rurais ou relacionadas às cadeias produtivas agroindustriais (“LIG”); **(f)** cotas de Fiagro; **(g)** cotas de Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”), de Fundo de Investimento em Participações (“FIP”) e/ou de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC”), desde que referidos FII, FIP e FIDC tenham como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos Fiagro; **(h)** debêntures, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores autorizados nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e vigente (“Instrução CVM 472”), e cujas atividades preponderantes sejam relacionadas às relacionados às cadeias produtivas agroindustriais; e **(i)** outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que venham a ser permitidos aos Fiagro, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, que sejam (1) administrados e/ou geridos pelo **BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício das atividades de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.481 de 13 de agosto de 1990, com sede na Praça XV de Novembro, 20º, salas 201, 202, 301 e 302, Centro, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 20010-010, inscrito no CNPJ sob o nº 30.822.936/0001.69 (“Gestor” ou “Administrador”), (2) pertencentes ao patrimônio do Administrador, Gestor, **BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, com sede no Setor de Autarquias Norte, Quadra 05, Lote “B”, Torres I, II e III, S/N, Edifício Banco do Brasil, Brasília (DF), CEP 70.040-912 (“Consultor Especializado”), e/ou outras pessoas vinculadas a tais prestadores de serviços do Fundo, ou (3) emitidos, cedidos ou originados pelo Administrador, Gestor, Consultor Especializado e/ou outras pessoas vinculadas a tais prestadores de serviços do Fundo, desde que observada a política de investimento do Regulamento e atendidos os critérios listados no Anexo I desta Procuração de Conflito de Interesses (“Ativos Conflitados”);





(ii) sobre a ratificação da contratação do Consultor Especializado, pessoa ligada ao Administrador e Gestor, para prestação de serviço de consultoria especializada ao Fundo nos termos do Regulamento; e (iii) admissibilidade de utilização, na Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses (abaixo definida) de Procurações de Conflito de Interesses (conforme definidas no Prospecto) que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472.

O processo de seleção dos Ativos Conflitados deverá observar todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de ativos. Ainda, a aquisição ou alienação, pelo Fundo, dos Ativos Conflitados deverá ser realizada em observância ao valor de mercado dos Ativos Conflitados.

Tendo em vista que: (i) a aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios listados no anexo I; (ii) a ratificação da contratação do Consultor Especializado; e (iii) a admissibilidade de Procurações de Conflito de Interesses que tenham sido outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A. configuram potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução da CVM 472, e conforme descrito na Seção “Características da Oferta e Destinação dos Recursos” do Prospecto da Distribuição Pública Primária de Cotas da Primeira Emissão do BB Fundo de Investimento de Crédito FIAGRO-Imobiliário (“Prospecto”), faz-se necessária a sua aprovação em assembleia geral de cotistas do Fundo (“Assembleia Geral de Cotistas - Conflito de Interesse”.

Nesse sentido, poderá o Outorgado, em nome do Outorgante, no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses:

Ativos Conflitados

(....) votar **a favor da aquisição** pelo Fundo dos Ativos Conflitados, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) votar **contra a aquisição** pelo Fundo dos Ativos Conflitados, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(....) **abster-se de votar pela aquisição** pelo Fundo dos Ativos Conflitados, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

Contratação do Consultor Especializado

(....) votar **a favor da ratificação da contratação** pelo Fundo do Consultor Especializado.

(....) votar **contra a ratificação da contratação** pelo Fundo do Consultor Especializado.

(....) **abster-se de votar pela ratificação da contratação** pelo Fundo do Consultor Especializado.

Admissibilidade das Procurações de Conflito de Interesses outorgadas a distribuidor ou terceiro que seja pessoa ligada ao Administrador ou Gestor, incluindo o BB – Banco de Investimento S.A., nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do artigo 24 da Instrução CVM 472, no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas – Conflito de Interesses

(....) votar **a favor da admissibilidade** das referidas Procurações de Conflito de Interesses.

(....) votar **contra a admissibilidade** das referidas Procurações de Conflito de Interesses.

(....) **abster-se de votar pela admissibilidade** das referidas Procurações de Conflito de Interesses.

A outorga da presente Procuração (i) constitui uma faculdade do Outorgante; (ii) não é irrevogável ou irretratável; (iii) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário a qualquer das matérias aqui previstas; e (iv) é dada sob a condição suspensiva de o Outorgante tornar-se, efetivamente, cotista do



**Fundo e manter tal condição quando da realização da Assembleia Geral de Cotistas - Conflito de Interesse.**

Adicionalmente, o Outorgante reconhece que teve acesso, antes de outorgar a presente Procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no Prospecto, no Regulamento do Fundo, no Manual de Exercício de Voto e nos demais documentos da Oferta.

Esta procuração ficará válida até o encerramento da Assembleia Geral de Cotistas - Conflito de Interesse, ficando vedado o seu substabelecimento, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Outorgante unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Outorgante poderá revogar esta procuração mediante comunicação entregue ao Administrador, de forma física, em sua sede (Praça XV de Novembro, 20º, salas 201, 202, 301 e 302, Centro, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 20010-010, A/C Isaac Marcovitz), ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para os seguintes endereços eletrônicos fds.estruturados@bb.com.br. Esta procuração ficará revogada também caso haja o comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia Geral de Cotistas - Conflito de Interesse para exercício, pessoalmente, do seu voto.

Esta Procuração é válida até o encerramento da Assembleia Geral de Cotistas - Conflito de Interesse, observada a hipótese de revogação unilateral pelo Outorgante, nos termos acima mencionados.

Os termos e expressões utilizados em letra maiúscula nessa Procuração, no singular ou no plural, e que não tenham sido aqui especificamente definidos terão o mesmo significado que lhes é atribuído no regulamento do Fundo e no Prospecto.

[LOCAL], [DATA].

[nome do Investidor PJ]

Por:

Cargo:

Por:

Cargo:

{ou}

Por:

RG:

CPF:





ANEXO I DA PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, que não se confunde com a pré aprovação de tais operações, deverão ser observados os critérios cumulativos abaixo listados.

- (i) os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em Ativos Conflitados:
 - (a) possuam limite de concentração de até 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, para os Ativos Conflitados considerados em conjunto, e de 10% (dez por cento), quando considerados, individualmente, cada patrimônio separado de Ativos Conflitados;
 - (b) possuam, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 (vinte) anos;
 - (c) possuam previsão de remuneração que sigam os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição; e
 - (d) sigam o disposto no Regulamento do Fundo, inclusive em relação aos limites de alocação por ativo e por emissor.

Os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.





ANEXO X MODELO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DO RISCO





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ANEXO II – MODELO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCOS DO BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO – IMOBILIÁRIO

Pelo presente termo de adesão e para todos os fins legais (“Termo de Adesão”), o investidor abaixo assinado, de acordo com o disposto no parágrafo 3º do artigo 12 do Regulamento, neste ato expressamente adere aos termos do regulamento (“Regulamento”) do **BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO – IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 42.592.257/0001-20 (“Fundo”), administrado e gerido pela **BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício das atividades de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.481, datado de 13 de agosto de 1990 (“Ato Declaratório”), com sede na Praça XV de Novembro, 20º, salas 201, 202, 301 e 302, Centro, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 20010-010, inscrito no CNPJ sob o nº 30.822.936/0001.69 (“Administrador” ou “Gestor”, conforme o caso), cujas disposições o investidor neste ato declara conhecer e aceitar.

Para fins deste Termo de Adesão, as palavras e as expressões em letras maiúsculas não definidas neste instrumento terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento (aplicáveis tanto ao singular quanto ao plural), exceto se escritos apenas em letras minúsculas.

O investidor também declara:

(i) que reconhece e/ou declara:

- a. que todos os atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo que possam, direta ou indiretamente, influenciar sua decisão de manter o investimento no Fundo;
- b. recebeu, leu e compreendeu este Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, e tomou conhecimento integral do Regulamento, do Prospecto e do informe anual do Fundo, estando ciente e concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formaliza aqui a sua adesão ao Regulamento, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições;
- c. tem pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do





Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento;

- d. os recursos que serão utilizados na integralização de suas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, conforme acima referida; d. os investimentos no Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantias do Administrador de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, estando ciente da possibilidade de perda de parte ou da totalidade do capital investido e ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo, não havendo qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo;
- e. tem ciência de que a existência de rentabilidade de outros fundos de investimento em cadeias agroindustriais no passado não constitui garantia de rentabilidade futura;
- f. fez sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, declarando que o investimento nas Cotas do Fundo é adequado ao seu nível de sofisticação, ao seu perfil de risco e à sua situação financeira;
- g. tem ciência de que a concessão de registro para a venda das Cotas do Fundo não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do Regulamento do Fundo à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou do Administrador, do Gestor e demais prestadores de serviços do Fundo;
- h. tem ciência de que as estratégias de investimento do Fundo podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo; e
- i. tem ciência dos riscos envolvidos no investimento em cotas do Fundo, conforme descritos na Seção de Fatores de Risco no Prospecto, em especial, os seguintes 5 (cinco) fatores de risco relacionados ao Fundo conforme descritos no Prospecto.





(ii) que recebeu, nesta data, 1 (uma) cópia do Regulamento e 1 (uma) cópia do Prospecto, os leu e entendeu seus termos.

[Local], [●] de [●] de [●].

Nome do Investidor: [●]

CNPJ/CPF: [●]





DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO

BB FUNDO DE INVESTIMENTO DE CRÉDITO FIAGRO-IMOBILIÁRIO



MERCADO DE CAPITAIS
www.gmreditoracao.com.br

